

00781



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO

TIEMPO COMPARTIDO:
ANALISIS DE SU NATURALEZA JURIDICA

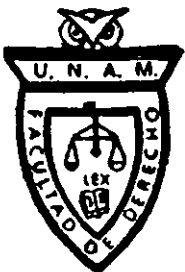
T E S I S

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:

DOCTOR EN DERECHO

P R E S E N T A :

LIC. GILDARDO ENRIQUE BAUTISTA OLALDE



TUTOR ASESOR: DR. ALBERTO FABIAN MONDRAGON PEDRERO

295703

CIUDAD UNIVERSITARIA, D. F.

2001.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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 esta 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.



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

COORDINACIÓN DE POSGRADO  
EN DERECHO

Distinguidos miembros del Comité de  
Derecho Civil, Procesal Civil y Familiar  
Presente.

El Comité Académico de este Posgrado, se permite enviarles un ejemplar de la Tesis intitulada "TIEMPO COMPARTIDO: ANALISIS DE SU NATURALEZA JURIDICA", acompañada de la copia del oficio aprobatorio del respectivo tutor académico, Dr. A. Fabian Mondragon Pedrero, solicitándoles, por tanto, se sirvan emitir el dictamen colegiado suscrito por todos los integrantes.

Asimismo, me permito llamar su atención para que el citado doctorando exponga su trabajo final, en la sesión ordinaria de comité del mes de mayo, o en sesión extraordinaria cuya fecha tenga a bien fijar el propio Comité, los principales contenidos y las conclusiones del trabajo que presente, como requisito previo a la emisión del dictamen antedicho.

Para cualquier aclaración, deberá comunicarse con esta Coordinación Posgrado.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarles, como siempre, un cordial y respetuoso saludo.

*Recibi original  
de Castañeda R.  
25/mayo/2000*

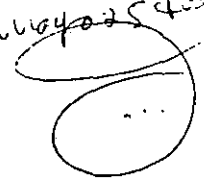
ATENTAMENTE  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPÍRITU"  
Cd. Universitaria, D. F., 24 de Abril de 2000.

*Hugo Italo*  
DR. HUGO ITALO MORALES SALDAÑA  
Coordinador

DVV/mrml.

*Recibi copia  
1/1/2000  
25/5/2000*

*Recibi copia  
11/05/2000*



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
FACULTAD DE DERECHO  
DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO

ACTA DE EVALUACIÓN DE TESIS

FOLIO \_\_\_\_\_

No. de Expediente: 7941009

En la Ciudad Universitaria, Distrito Federal  
siendo las diez horas del día veintifres de octubre del  
dos mil se presentó ante el COMITÉ DE TUTORIA del Arca de

compuesto por los Profesores Dr. Julian Guítrón Fuentevilla,  
Dr. Joel Chirino Castillo y  
Dra. María Leoba Castañeda Rivas -

el (la) estudiante Lic. Gildardo Enrique Buunsta Olalde,

quien, como trabajo terminado, expuso el tema de investigación "doctoral" denominado  
"Tiempo compartido: Análisis de su naturaleza  
jurídica"

y que realizó del semestre 97-1 al semestre 00-2, bajo la Tutoría Académica del Dr.  
Fabian Mendragón Pedraza

Los miembros del Comité de Tutoría, una vez satisfechos los requisitos y demás condiciones y obligaciones  
académicamente establecidos, determinaron Aprobar la tesis en comento y, acto seguido, procedieron a la  
designación del Dr. María Leoba Castañeda Rivas

quien, en su carácter de revisor, y a nombre del propio Comité, deberá emitir el Voto razonado que, en caso  
procedente, habilite para la consecución de los trámites inherentes a la sustentación del examen de grado.

FIRMA DE LOS INTEGRANTES DEL COMITÉ DE TUTORÍA

Dr. Julian Guítrón Fuentevilla



Dra. Ma. Leoba Castañeda Rivas

L. Castañeda R.

Dr. Joel Chirino Castillo





México, D.F., a 13 de noviembre del 2000.

**SR. DR. RUPERTO PATIÑO MANFER,  
JEFE DE LA DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO  
DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNAM,  
P R E S E N T E .**

**Muy distinguido doctor Patiño:**

Los suscritos, miembros del Comité Tutorial de Derecho Civil, Procesal, Mercantil y Familiar (plan anterior), del Doctorado por investigación de esa División de Estudios de Posgrado, por este conducto, damos cumplimiento a su atento oficio fechado el 24 de abril del presente año, en el que nos remite, para revisión, la tesis doctoral intitulada "TIEMPO COMPARTIDO, ANÁLISIS DE SU NATURALEZA JURÍDICA", elaborada por el doctorando GILDARDO ENRIQUE BAUTISTA OLALDE.

Dicho trabajo estuvo permanentemente coordinado y supervisado por los miembros de este Comité Tutorial, habiéndose hecho una serie de observaciones y planteamientos que fueron acatados por el doctorando, durante todo el desarrollo de la tesis.

El licenciado Bautista Olalde expuso los avances de su tesis doctoral en innumerables ocasiones, en el marco del Comité Tutorial citado y el pasado 23 de octubre, a las 10:00 horas, efectuamos una sesión de comité, en la que mencionó las conclusiones de su trabajo de investigación, la esencia del mismo, los puntos de vista que sostiene, es decir, la tesis de la tesis, destacando en cada momento el intercambio de impresiones con su tutor; suscrita por los doctores Julián Güitrón Fuentesvilla, Joel Chirino Castillo y María Leoba Castañeda Rivas, quienes deliberaron respecto a la calidad del trabajo recepcional antes citado, coincidiendo en que en cuanto a la forma y fondo reúne los requisitos ordenados por los

*del*  


reglamentos universitarios respectivos. La tesis doctoral sostiene una postura ideológica original, acata las técnicas de investigación bibliográfica aceptadas universalmente, aplicando los métodos científicos para este tipo de trabajos.

Por lo anterior, el Comité Tutorial de Derecho Civil, Procesal, Mercantil y Familiar, expide el presente dictamen aprobatorio, manifestando su beneplácito para someter su tesis doctoral, al examen de grado correspondiente.

Agradeciendo de antemano la atención que se sirva prestar a este comunicado, hacemos propicia la oportunidad para enviarle un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**



**DR. JULIAN GUÍTRÓN FUENTEVILLA**



**DR. JOEL CHIRINO CASTILLO**

*M. Castañeda R.*  
**DRA. MARÍA LEOBA CASTAÑEDA RIVAS**

NOMBRE: BAUTISTA OLALDE GILDARDO ENRIQUE.  
NÚM. CTA.: 8026640-2. EXPEDIENTE: 7941009. DOCTORADO EN DERECHO  
TÍTULO TESIS: "TIEMPO COMPARTIDO: ANÁLISIS DE SU NATURALEZA JURÍDICA".  
TEXTO RESUMEN EN ESPAÑOL 250 PALABRAS

El tiempo compartido apareció como una opción para resolver el problema del alojamiento vacacional extendiéndose por Europa y en los Estados Unidos. En México, se introdujo a finales de los setenta y en la siguiente década cobró importancia aprovechando los litorales nacionales; sin embargo, la falta de una regulación adecuada generó conflictos y abusos por parte de los explotadores del mismo en perjuicio del público usuario, en tal virtud, a partir de 1988 se realizaron a nivel nacional extensos análisis multidisciplinarios en diversos foros así como en los medios de comunicación, los cuales, dieron como resultado la redacción de una ley sobre tiempo compartido en el estado de Guerrero, en cuyo texto se plasmó la configuración de la naturaleza jurídica del tiempo compartido bajo la forma de un derecho personal de prestación de servicios que no transmite derechos reales a favor de los usuarios de dicha figura turística, subsistiendo actualmente dicha configuración legal en la regulación federal vigente. A fin de proteger los intereses del público y para dotar de seguridad jurídica a los actos jurídicos celebrados bajo la figura en estudio mediante la inscripción registral, presentamos la configuración de la naturaleza jurídica del tiempo compartido bajo la forma de un nuevo derecho real llamado "Derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo", proponiendo sea regulado por medio de una ley local previa reforma de los Códigos civiles de los estados interesados en legislar al respecto. -

TEXTO RESUMEN EN INGLÉS. 250 PALABRAS.

The Time Sharing appeared like an option to solve the problem of lodging on vacations, and it spread out by Europe and United States. In Mexico the Time Sharing was introduced at the ends of the seventies and in the next decade it became more important, taking advantage from national littorals, however the absence of a good legal regulation created many conflicts and excesses from business men who damaged to the customers. That was the reason because since 1988 several big studies were developed about it, since different points of view, and ways, which produced the draft of an Act that regulated the Time Sharing on the Guerrero State, who considered this legal figure like a personal right: a service, contrarily to the real property rights, and that situation is regulated until now in Federal Mexican Law. With the purpose of protect the customers' interests, here it's presented the configuration of the Time Sharing figure through a real property right, that is called "A special joint tenancy real property right to tourist use by turns" and the proposition is that this legal figure is regulated by a local Act, being necessary to modify every Local Civil Codes, which must regulate it.

**R**ecuerdo un día cualquiera en el que leía un libro sobre aquellos motivos que inducen a escribirlos, de entre muchas razones en una primera ahí se decía que obedece a que uno piensa que con ello ha contribuido un poco al saber humano; la segunda razón, porque no existe ese título en las bibliotecas, puesto que de ser así el autor sería su más ferviente lector y finalmente se mencionaba una más, la cual, me permite exclamar un tanto cuanto sin empacho *que me causó un gran placer escribir estas páginas* no sin antes por lo menos desear que igual placer cause la lectura de este libro a cualquier lector en un momento dado.

Con estas palabras quiero agradecer sinceramente el tenaz empeño en motivarme que puso con ello hora tras hora, día tras día y hasta la culminación de este libro, mi esposa Araceli Solano Sánchez, *mi gran amiga, colega y compañera de toda la vida*, a quien se lo dedico especialmente con todo amor; asimismo, agradezco infinitamente a la Universidad Nacional Autónoma de México, mi Casa de Estudios, *por quien soy y aspiro a ser*, la oportunidad de acceder a la cultura jurídica y a la investigación, también agradezco la ayuda de mi tutor académico Dr. Alberto Fabián Mondragón Pedrero por el tiempo que me brindó para asesorarme en la elaboración del mismo; igualmente, quedo agradecido con el Dr. Julián Güitrón Fuentesvilla, quien con el carácter de cotutor en mi trabajo de investigación para la elaboración de esta tesis, colaboró con ella al aportarme gran cantidad de valiosos comentarios para configurar finalmente la naturaleza jurídica del tiempo compartido.

Por último, dedico esta tesis a mis padres Enrique Bautista Hernández y Emma Olalde Sánchez, por quienes miran de frente estas hojas, cuando hace muchos años las llenaron de vida, *quizá*, sin saberlo entonces.

Lic. Gildardo Enrique Bautista Olalde.

Abril de 2000.

# TIEMPO COMPARTIDO: ANALISIS DE SU NATURALEZA JURIDICA

## INTRODUCCION

### CAPITULO PRIMERO

#### ANTECEDENTES

	Pág.
I.- Origen del Tiempo Compartido.....	1
A.- Antecedentes en Francia.....	3
B.- Antecedentes en Suiza.....	4
C.- Antecedentes en Italia.....	4
D.- Antecedentes en España.....	6
E.- Antecedentes en Bélgica.....	8
F.- Antecedentes en Grecia.....	9
G.- Antecedentes en Portugal.....	10
H.- Antecedentes en Alemania.....	12
I.- Antecedentes angloamericanos.....	13
a) Reino Unido.....	13
b) Estados Unidos de América.....	15
J.- Antecedentes en Argentina.....	17
K.- Antecedentes en Uruguay.....	18

### CAPITULO SEGUNDO

#### CONCEPTO Y CARACTERISTICAS GENERALES DEL TIEMPO COMPARTIDO

I.- El fenómeno del Tiempo Compartido.....	19
II.- Concepto del Tiempo Compartido en la doctrina internacional.....	23
III.- Características generales del Tiempo Compartido.....	31
A.- Formas de constitución del Tiempo Compartido.....	39
a) Modalidad inmobiliaria.....	40
b) Modalidad accionaria.....	41
c) Modalidad hotelera.....	42
d) Modalidad de club.....	44
e) Modalidad <i>Time Sharing Twist</i> o <i>Lease Back</i> .....	45
B.- Clasificación del Tiempo Compartido.....	45
a) Por la forma de documentar el derecho.....	46
b) Desde el punto de vista de los derechos que se regulan.....	46
c) Desde el punto de vista de la rama del Derecho que lo regula.....	46
d) Con relación a la vigencia temporal del Derecho.....	48
e) En cuanto a sus efectos reversivos respecto del inmueble afecto	
f) al Tiempo Compartido.....	49
IV.- Elementos que integran el Tiempo Compartido.....	49
A.- Descripción del contenido jurídico del Tiempo Compartido:	
Comunidad de aprovechamiento por turnos.....	53

B.-	El Tiempo como medida del objeto del derecho de los multipropietarios o tiempocompartidarios dentro de la comunidad de aprovechamiento por turnos.....	58
C.-	El bien inmueble objeto del Tiempo Compartido.....	63
	a) Inmueble objeto de Multipropiedad o Tiempo Compartido.....	65
	b) La determinación del uso del inmueble a fines turísticos.....	66
	c) Posibilidad de modificación de los inmuebles sujetos a régimen de Multipropiedad o Tiempo Compartido.....	67
D.-	Sujetos intervinientes en el Tiempo Compartido.....	70
	a) Promotor, desarrollador, prestador del servicio o tiempocompartidor.....	71
	b) Propietario de los bienes bajo Multipropiedad o Tiempo Compartido.....	72
	c) Administrador o sociedad administradora.....	73
	d) Adquiriente, tiempocompartidario, usuario o prestatario de los servicios de Tiempo Compartido.....	76
	e) Sociedades de intercambio vacacional.....	79
E.-	El título constitutivo como elemento generador del Tiempo Compartido.....	85
	a) Requisitos del título constitutivo formal.....	86
	b) Título constitutivo contractual.....	90
	c) Momento de otorgamiento del título constitutivo.....	91
V.-	Derechos y obligaciones de las partes: Supuestos estipulatorios particulares.....	92
A.-	Celebración del contrato.....	92
	a) Contratos que atribuyen derechos personales.....	94
	b) Contratos que involucran derechos reales.....	94
B.-	Derechos y obligaciones de las partes.....	95
	a) Derechos y facultades.....	95
	b) Obligaciones.....	97
C.-	Supuestos estipulatorios particulares.....	100
D.-	Reglamento interno de uso.....	105
E.-	Terminación del régimen de Tiempo Compartido.....	107

## CAPITULO TERCERO

### ANALISIS EN TORNO A LAS TEORIAS RELATIVAS A LA NATURALEZA JURIDICA DEL TIEMPO COMPARTIDO EN LA DOCTRINA INTERNACIONAL

I.-	Problemática de la pluralidad de términos para denominar a la figura jurídica de la Multipropiedad o Tiempo Compartido.....	109
A.-	Denominación angloamericana: <i>Time Sharing</i> .....	113
B.-	Denominación europea continental: Multipropiedad ( <i>multipropriété</i> , <i>multiproprietà</i> ).....	115
	a) Origen del término "Multipropiedad".....	115
	b) Denominación italiana del término "Multipropiedad".....	117
	c) Desarrollo del término "Multipropiedad" en España.....	119

C.-	Denominaciones latinoamericanas: Multipropiedad o Tiempo Compartido.....	121
II.-	Principales doctrinas internacionales sobre la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido en torno a los derechos reales y personales.....	126
A.-	Referencia relativa a la importancia en Derecho de la expresión "naturaleza jurídica".....	126
B.-	Doctrina portuguesa relativa a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.....	132
C.-	Referencia doctrinal griega relativa a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.....	137
D.-	Análisis de la doctrina en Francia relativa a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.....	140
	a) Consideraciones relativas a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido dentro del campo de los Derechos reales.....	142
	b) Consideraciones relativas a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido dentro del campo de los Derechos personales o de crédito.....	147
E.-	Tendencia en la doctrina española relativa a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.....	151
	a) Caracterización como Derecho personal.....	153
	1. Pacto de eficacia obligacional entre los titulares de un departamento por cuotas indivisas.....	153
	2. Modelo societario.....	154
	b) La opción real como configuración del Tiempo Compartido.....	155
	1. Comunidad prodiviso.....	159
	2. Comunidad de bienes.....	159
	3. Comunidad funcional y atípica.....	160
	4. Multipropiedad como propiedad horizontal atípica.....	160
	5. Nuevo régimen jurídico inmobiliario.....	161
	6. Multipropiedad como propiedad "cuadrimensional".....	162
	7. Multipropiedad como Derecho real limitado.....	162

## CAPITULO CUARTO

### CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA NATURALEZA JURIDICA DEL TIEMPO COMPARTIDO DENTRO DEL MARCO DEL DERECHO COMUNITARIO EUROPEO

I.-	Análisis de la Directiva europea 94/47/CE.....	163
A.	Antecedentes dentro del marco del Derecho comunitario europeo.....	163
B.	Aplicación de los criterios derivados de las propuestas de regulación comunitarias dentro del contexto de las legislaciones nacionales europeas.....	167
C.	Elementos de la normativa comunitaria 94/47/CE.....	170
	a) Características generales de la Directiva.....	172
	b) Elementos subjetivos del contrato por el que se confieren los derechos de Tiempo Compartido.....	173

c)	Elementos objetivos del contrato por el que se confieren los derechos de Tiempo Compartido.....	174
d)	Elementos formales del contrato por el que se confieren los derechos de Tiempo Compartido.....	175
e)	Contenido sustantivo de la Directiva 94/47/CE.....	177
f)	Crítica de la Directiva 94/47/CE.....	179
II.-	Normativa interna proyectada en orden a la Directiva 94/47/CE en el marco del Derecho positivo español: <i>El derecho de aprovechamiento por turnos</i> .....	182
A.	Proyectos de regulación de la Multipropiedad o Tiempo Compartido.....	182
a)	Borrador para un Anteproyecto de Ley sobre Multipropiedad.....	183
b)	Borrador de Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios de 1991.....	184
c)	Borrador del Anteproyecto de Ley de Tiempo Compartido de 1991.....	184
d)	Anteproyecto de Ley sobre Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de 1994.....	184
B.	Análisis de los elementos que integran el Proyecto de Ley del Derecho Real de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de 1997.....	188
a)	Antecedentes.....	188
b)	Problemática referida a la denominación de la figura en estudio: Concepto y terminología.....	189
c)	Naturaleza jurídica.....	191
d)	Ambito y carácter.....	192
e)	Presupuestos jurídicos.....	193
f)	Constitución del régimen.....	193
g)	Promoción y venta.....	194
h)	Derecho de rescisión del adquirente.....	195
i)	Régimen de los servicios.....	197
j)	Inscripción en el Registro de la Propiedad.....	198
III.	Normativa vigente en orden a la Directiva 94/47/CE en el marco del Derecho Francés: <i>Loi de la jouissance à temps partagé</i> de fecha 8 de julio de 1998.....	199
A.	Exposición de motivos en torno a la protección de los derechos de los adquirentes de los derechos que resultan del Tiempo Compartido.....	199
B.	Transposición de la Directiva europea al Derecho francés.....	200
a)	Identificación de los elementos económicos.....	201
C.	Contenido de la oferta de contratar.....	202
a)	La identificación.....	202
b)	La utilización.....	202
c)	El costo.....	203
D.	Plazo de la oferta de venta y plazo de retracción.....	204
E.	Selección idiomática del contrato de venta.....	205
F.	Disposiciones penales y reglas de subsidiaridad.....	205
G.	Competencia de los agentes inmobiliarios y negociación de contratos de venta mediante agencias de viajes.....	207



## CAPITULO QUINTO

### ESTUDIOS RELATIVOS A LA NATURALEZA JURIDICA DEL TIEMPO COMPARTIDO DENTRO DE LA DOCTRINA LATINOAMERICANA (ARGENTINA, URUGUAY, BRASIL Y MEXICO).

I.-	Tendencia en Argentina y Uruguay con relación a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.....	212
A.	Argentina.....	212
	a) Modelo societario.....	214
	b) Derechos de cesión de uso.....	215
	c) Configuración mediante Derechos reales.....	217
	d) Aportes de solución en la doctrina argentina.....	219
	1. Postura de Isabel Di Filippo.....	220
	2. Propuesta de Elena I. Highthon y otros.....	223
	3. Proyecto de Ley Argentina del Derecho Real de Multipropiedad.....	226
B.	Uruguay.....	228
	a) Modelo societario.....	228
	b) Configuración como Derecho real.....	229
	c) Proyecto de Ley de Regulación del Tiempo Compartido.....	229
	d) Anteproyecto de Ley de Multipropiedad.....	230
II.-	Configuración de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido en la Doctrina brasileña.....	230
A.	Antecedentes.....	230
B.	Aportes de solución en al doctrina brasileña referentes a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.....	232
III.-	Situación del Tiempo Compartido en México dentro de la legislación y la Doctrina nacionales.....	237
A.	Antecedentes del Tiempo Compartido en México.....	237
	a) Inicios de su operación en los destinos turísticos nacionales de mayor reconocimiento en el mundo internacional: Acapulco y Puerto Vallarta (1974-1975).....	238
	b) Desarrollo de los complejos turísticos que operaban el Tiempo Compartido ampliado a diversos destinos nacionales: Cancún, Ixtapa-Zihuatanejo, Huatulco, etcétera. (1976-1986).....	239
	c) La necesidad de regular el entorno económico, social y jurídico del Tiempo Compartido. (1987-1989).....	241
	d) Promulgación de las primeras disposiciones legales federales, estatales y municipales en materia de tiempo compartido hasta la expedición de la Norma Oficial Mexicana.....	244
	e) Declive de la operación del Tiempo Compartido motivada por la crisis financiera de 1994.....	246
B.	Principales posturas nacionales en la legislación y en la doctrina acerca de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.....	249
	a) Posturas doctrinarias relativas a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.....	249

b) -- Posturas legislativas nacionales en torno a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.....	256
C. Postura doctrinal y legal mexicanas acerca de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido: Configuración tripartita como régimen de afectación inmobiliaria, sistema de administración y contrato.....	261

## CAPITULO SEXTO

### NUESTRA TESIS: DERECHO DE COPROPIEDAD ESPECIAL AFECTA A USO TURISTICO PERIODICO Y ALTERNATIVO COMO NUEVA CONFIGURACION JURIDICA DEL TIEMPO COMPARTIDO DENTRO DEL DERECHO CIVIL MEXICANO.

I.- Ubicación de nuestra tesis dentro del cauce jurídico por el cual se opta en la misma.....	263
II. Naturaleza jurídica, definición y características del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo .....	266
A. Denominación de la figura.....	266
B. Definición y terminología empleada: Derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.....	267
C. Orientación de la naturaleza jurídica del nuevo derecho dentro del campo de los derechos personales o de los derechos reales.....	268
a) Primera opción: derechos personales.....	268
b) La opción de un nuevo derecho real limitado.....	270
D. Características del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.....	277
III.- Determinación de los elementos constitutivos del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.....	279
A. Sujetos.....	279
a) Sujeto propietario del inmueble destinado a la afectación constitutiva del régimen y posterior operador del mismo.....	280
b) El sujeto adquirente del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.....	280
c) La sociedad prestadora de servicios de administración y mantenimiento.....	281
d) Junta de adquirentes.....	281
B. Objeto.....	282
C. Periodo de tiempo.....	285
D. Forma.....	285
E. Estatutos.....	287
IV.- Análisis de la operación y funcionamiento del régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.....	288
A. Requisitos administrativos de operación del régimen en la fase previa a su constitución.....	288
B. Constitución del régimen.....	289
C. Operación del régimen.....	298
a) Fase previa a la comercialización del derecho.....	298
b) Celebración y elementos formales del contrato.....	301

c)	Precio a pagar.....	303
d)	Prestación de servicios.....	303
e)	Duración del régimen.....	303
f)	Pago de cuotas.....	304
g)	Mecanismos de uso y disfrute del inmueble materia del derecho y su ocupación por turnos.....	305
V.-	Facultades y obligaciones de las partes en el régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.....	307
A.	Derechos del titular del derecho.....	307
a)	Libre transmisión de la titularidad de su derecho.....	307
b)	Cancelación anticipada del contrato.....	308
c)	Constitución de derechos reales limitados.....	310
d)	Constitución de derechos personales.....	310
e)	Integración de una junta de adquirentes.....	310
f)	Comprobación de los datos de la publicidad.....	311
B.	Obligaciones del propietario operador.....	312
a)	Contratar una sociedad prestadora de servicios.....	312
b)	Contratación de seguros y fianzas.....	312
c)	Prestar servicios de intercambio vacacional.....	313
VI.	Terminación del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo y sus efectos.....	315
A.	Antecedentes en la legislación nacional.....	315
a)	Como régimen jurídico inmobiliario.....	315
b)	Como contrato.....	317
B.	Régimen de la terminación del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.....	317
a)	Terminación del régimen de afectación constituido y sus efectos.....	318
b)	Terminación del contrato de adquisición del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo y sus consecuencias.....	321
VII.	Necesidad de adecuar la tutela jurídica del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo mediante una ley para los Estados de la República Mexicana .....	323
	CONCLUSIONES.....	325
	APENDICE	
	Proyecto de "Ley del régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo".....	332
	BIBLIOGRAFIA Y HEMEROGRAFIA.....	345
	DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS.....	350
	LEGISLACION CONSULTADA.....	351

## INTRODUCCION

El turismo es un fenómeno tan antiguo como el hombre; sin embargo, en la actualidad se ha generalizado en mayor medida en razón del desarrollo de los medios de comunicación y por el aumento del nivel de vida en algunos estratos de la población, por tal motivo, es común afirmar que una de las manifestaciones más claras del desarrollo económico y social de una sociedad consiste en la creciente importancia del fenómeno turístico, el cual se refleja en la llamada "cultura del ocio".

Como fenómeno social, el turismo es propio de las últimas décadas, en un primer momento fue la hotelería la base del mismo, posteriormente, en razón del cada vez mayor tiempo disponible para el ocio y la mejora de las comunicaciones, empezaron a tomar importancia las llamadas "segundas residencias" o "departamentos de fin de semana", lo cual, en principio planteo un problema de índole económico: Adquirir en propiedad el respectivo inmueble y su mantenimiento periódico.

Bajo estas circunstancias, aparece aproximadamente en 1967 el llamado tiempo compartido o multipropiedad con intenciones de llenar un vacío importante al permitir el acceso a un inmueble con fines vacacionales o turísticos en favor de personas que no podrían haber adquirido la propiedad del mismo por carecer de dinero suficiente, creando con ello todo un sistema de uso de inmuebles de manera periódica que en la actualidad involucra un gran negocio multinacional en los países con atractivos turísticos adecuados (playas, montañas, etcétera); sin embargo, a pesar de que ya han transcurrido más de 30 años desde que esta operación hizo su aparición mundial, no se vió ajena desde el principio, a numerosos problemas de índole jurídica relacionados con su operación y sobre todo respecto a la naturaleza jurídica de los derechos que involucra, situación que dio lugar a la comisión de numerosos fraudes en perjuicio de los usuarios del mismo, motivados en gran medida por la falta de leyes que regularan el funcionamiento del mismo y a la vez, por la carencia de estudios doctrinarios sobre su naturaleza jurídica.

Al paso del tiempo, surgieron algunos intentos de regular al tiempo compartido, a la vez que los juristas comenzaron a interesarse por la figura en cuestión produciendo los primeros estudios jurídicos, referidos inicialmente a la naturaleza jurídica del mismo, los cuales, optaron sobre la base de infinidad de teorías y razonamientos, los unos adecuados, los otros francamente inaplicables; nuestro país no fue ajeno a la expansión del fenómeno del tiempo compartido y al gozar de numerosos atractivos turísticos, hizo su aparición aproximadamente a mediados de los años setenta, pero no fue sino hasta la década siguiente cuando se empezaron a producir los primigenios estudios

sobre el particular; asimismo, se promulgaron las primeras leyes que intentaron regularlo, lamentablemente de manera anárquica en lo que a su naturaleza jurídica se refiere.

El título que hemos escogido para la realización de este trabajo es indicativo del objeto que en él vamos a estudiar: La naturaleza jurídica del llamado tiempo compartido o multipropiedad desde el marco de la doctrina Internacional y del Derecho civil mexicano.

El lector se preguntará entonces ¿Para qué escribir una tesis sobre el tiempo compartido? ¿Acaso no ha sido tal la producción doctrinal sobre el tema que incluso la legislación nacional federal y estatal han agotado por cierto de manera amplia y sucinta los pormenores de la figura en cuestión?

Sería demasiado aventurado adelantar respuestas sin antes manifestar que el problema de la determinación de la naturaleza jurídica de la figura en comento ya se ha presentado en la legislación nacional pero sin aportarse ninguna solución al respecto, simplemente se dijo que sería tiempo compartido todo acto jurídico que por cualquier título o por cualquier forma sin importar la denominación de dicho acto por el que se pusiera a disposición de una persona el uso y goce sobre un bien inmueble o parte del mismo.<sup>1</sup> Por ello, nos hemos planteado como objeto del problema expuesto, determinar si debíamos desarrollar varias figuras dentro de la naturaleza jurídica del tiempo compartido o si debíamos limitarnos a una sola dejando fuera a todas las demás.<sup>2</sup>

En tal virtud, hemos decidido proponer como tesis la configuración de la naturaleza jurídica del tiempo compartido dentro del Derecho civil mexicano bajo un esquema totalmente distinto al desarrollado por la doctrina nacional y al establecido por la distinta legislación federal, estatal y municipal, sobre las bases de la copropiedad pro indiviso que incluye la doble posibilidad de seguir en cuanto a su constitución y posterior operación y funcionamiento previa comercialización del mismo, tanto a los derechos reales y a los derechos personales. Nuestra propuesta no constituye una modalidad de la propiedad, sino un nuevo derecho real atípico organizado bajo las bases de la copropiedad al que para fines de denominación y mejor identificación para su posterior

---

<sup>1</sup> Véase: Artículo 3 de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero. NOM 029 SCFI 1993 2.4 Definición del servicio de tiempo compartido.

<sup>2</sup> En la doctrina internacional se han expuesto dos tendencias fundamentales, la configuración de la naturaleza jurídica del tiempo compartido bajo la forma de un derecho personal o de un derecho real; al respecto, la Directiva europea 94/47/CEE de octubre del año de 1994, estableció diversos criterios tendientes a lograr que todos los países de la Unión Europea que hubiesen regulado al tiempo compartido o multipropiedad *optasen por una fórmula única, así por ejemplo en Portugal se trata del derecho real de habitación periódica, en España del derecho real de aprovechamiento por turno, en Francia del *droit de jouissance à temps partagé*, entre otros.*

comercialización, le hemos llamado “*derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo*”.

Estamos conscientes de la problemática que esta modificación implica, mucho nos hemos temido que la elaboración de esta propuesta no funcione como un elemento generador ante las instancias políticas correspondientes para efectos de *lege ferenda* tendiente a mejorar los esquemas contractuales y de obligaciones meramente personales o de crédito bajo los cuales en la actualidad se regula al tiempo compartido en nuestro país a nivel federal, estatal y aún municipal; a mayor abundamiento, es posible que vaya a causar inconformidad y desacuerdo entre los empresarios del ramo porque pueden considerar que irá en detrimento de los avances del sector (que en los últimos años ha observado sustancial recuperación entre el público extranjero después de la devaluación del peso mexicano frente al dólar de diciembre de 1994) y más aún porque la mayoría de los desarrollos turísticos de tiempo compartido en México se comercializan actualmente bajo la fórmula de prestación de servicios o algunas otras que no confieren derechos reales a sus titulares sino únicamente derechos personales y ninguno opera bajo un sistema como el que se propone en esta tesis:

No obstante, recordemos que en el pasado en nuestro país se han tomado decisiones apresuradas en cuanto a la regulación jurídica del tiempo compartido más bien atendiendo a causas económicas que por obedecer a razones de índole estrictamente jurídicas,<sup>3</sup> por tal motivo, nosotros exponemos esta opción, a lo sumo restrictiva respecto a su comercialización pero al mismo tiempo creemos que será eficaz en aras de ofrecer y dotar de mayor seguridad jurídica a la operación del tiempo compartido.

Respecto a la denominación de la figura bajo la cual proponemos se regule la naturaleza jurídica del tiempo compartido (concientes de su importancia como elemento de fácil comercialización), optamos por la manera más práctica de referirse a ella, que resulte comprensible y que no induzca a error; en tal virtud, en nuestra propuesta hemos prescindido de todas aquellas designaciones que sean equívocas, por ello no ocupamos los términos de tiempo compartido ni de multipropiedad, precisamente a causa del carácter tan amplio con el que normalmente se utiliza, así como el empleo indiscriminado del

---

<sup>3</sup> Si no, véase la actividad multidisciplinaria que desplegó el Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo cuando le encomendaron redactar la Ley para Regular el Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, en cuya redacción no se prefirió esquemas jurídicos de carácter real tal vez por presiones políticas y económicas de los empresarios del ramo, quienes podrían haber visto afectados sus fuertes intereses comerciales y por tales motivos estimamos que se prefirió la fórmula de los derechos personales para su fácil comercialización. Véase: “Tiempo compartido y multipropiedades”. Apéndice a “La incidencia de la práctica en la evolución de los Derechos reales”. XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino, Amsterdam, 1989. Pag. 111.

mismo y el hecho de hacer referencia al tiempo como un objeto de comercialización.

Otra opción era precisamente utilizar la fórmula empleada dentro del ámbito comercial del Derecho anglosajón, es decir, utilizar el término "time sharing" tiempo compartido en español, como habitualmente se ha designado a la figura en estudio en la legislación nacional vigente tanto federal, estatal y municipal; sin embargo, esta denominación resulta también poco satisfactoria para nuestros propósitos. Al parecer, en un principio se trata de un término más general que el de multipropiedad, pero hay que tomar en cuenta que solamente es la traducción al español de una figura del *Common Law*.<sup>4</sup>

Hemos decidido optar por una sola posibilidad de configurar la naturaleza jurídica del tiempo compartido, bajo la forma de un derecho organizado bajo las reglas de una copropiedad especial pro indiviso al que hemos llamado "derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo", porque es una expresión más genérica y descriptiva de la operación que involucra el régimen así configurado y que al mismo tiempo respeta la esencia derivada del objeto de la operación que es el disfrutar el uso de un departamento de manera continua por lapsos de tiempo definidos durante cierta periodicidad, de manera que no es el tiempo lo que se comparte, sino el uso temporal de un inmueble organizado de manera alterna y consecutiva, por tanto resulta transmisible y enajenable.

Una vez salvado el primer obstáculo, el de la denominación, la cuestión presenta una segunda dificultad: La de determinar la naturaleza jurídica del nuevo derecho, analizando entre la correspondiente a los derechos reales o a los derechos personales para constituir el nuevo régimen aplicable al tiempo compartido en el Derecho civil mexicano.

La primera opción era la de escoger la vía de los derechos personales. Esta primera solución consistente en configurar el derecho de uso como un derecho obligacional, solución que ha sido bastante analizada en la doctrina internacional del tiempo compartido y de la multipropiedad y pese a su propia denominación, los derechos que derivan de ambas fórmulas se han concebido en la mayoría de los países que lo practican bajo la forma de un derecho personal o de crédito, en el que se han distinguido diversas modalidades, como la societaria, de prestación de servicios, multiarrendamiento y hospedaje.

---

<sup>4</sup> En el capítulo referido a la terminología de la figura en estudio, dejamos claro que time sharing es una expresión del mundo de la informática, así el diccionario Oxford de Informática la define como una técnica difundida por un tal Christopher Strachey para compartir el equipo de un ordenador entre varios trabajos, conmutando entre ellos de forma tan rápida que cada trabajo aparenta tener el ordenador a su entera disposición. Véase: Capítulo II.

La otra posibilidad, que a la postre hemos considerado la fórmula más adecuada para configurar a la naturaleza jurídica del tiempo compartido en nuestro sistema jurídico es la que exponemos en esta tesis:

Crear conforme a las reglas de la copropiedad un nuevo derecho real bajo la forma de una comunidad pro indiviso sobre cosa propia con una duración predeterminada de antemano sujeta a modalidad en la alternancia del uso y goce mediante turnos; ciertamente la determinación en nuestra propuesta como un nuevo derecho real bajo la forma de copropiedad se parece mucho a algunos otros derechos reales ya existentes como el condominio, pero de sus características se desprende sus diferencias; sin embargo, no dejamos de considerar que el aprovechamiento del inmueble constituye una modalidad de copropiedad atípica y que para salvar la problemática del "numerus clausus" que impide a la autonomía de la voluntad crear otros derechos reales, la procedencia de nuestra tesis requerirá de una adición "*lege ferenda*", por ello hemos considerado que el nuevo derecho sea regulado por una ley especial; en este orden de ideas, hemos definido al *derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo* como un derecho que confiere la atribución de la titularidad sobre una parte alícuota pro indiviso en la propiedad de un inmueble determinado a favor de varios partícipes de manera que a cada uno le corresponde en exclusiva y frente a todos un turno en las facultades que derivan fundamentalmente del derecho de usar, disfrutar y aprovechar la cosa, durante un período fijo cada año.

La propuesta resulta ventajosa desde los siguientes puntos de vista:

Por un lado, dotamos al adquirente de la protección registral necesaria para que siempre tenga la certidumbre acerca de la naturaleza real del derecho que ha adquirido, que al existir varios titulares sobre una fracción del inmueble divididos de manera alternativa a través de turnos en la sucesión del goce, todas las decisiones importantes relativas a la propiedad podrán ser tomadas con la debida diligencia por una junta de adquirentes y el constituyente del régimen, al establecer que la duración del derecho sea limitada permite que el titular pueda verse liberado de las obligaciones que afectan al propietario, al mismo tiempo que éste último asume la garantía de la prestación de los servicios mediante la constitución de una sociedad de servicios para tales efectos.

En el desarrollo del esquema propuesto, a fin de armonizar la posible contradicción entre el sistema de "*numerus clausus*" de nuestro sistema de Derecho civil, exponemos la necesidad de adecuar la tutela jurídica del régimen del *derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo* mediante una ley especial en los estados de la República Mexicana



que así lo requieran,<sup>5</sup> en aquellos estados de los que sus propios códigos ya contienen regulación relativa al tiempo compartido no cabría ninguna modificación respecto a la alternancia de una ley especial sobre el particular; sin embargo, en los estados en los que no exista previsión legal al respecto, creemos necesario introducir al código civil respectivo por lo menos en un artículo, la mención del reconocimiento como modalidad de la figura en estudio. De igual forma, consideramos pertinente agregar un artículo al código civil de los estados que no contemplen de antemano la existencia del tiempo compartido (como en el caso del correspondiente al Distrito Federal) referente al reconocimiento del carácter real de la naturaleza jurídica del tiempo compartido tal y como la hemos expuesto en la presente tesis.

Desconocemos si esta propuesta llegue a ver la luz legislativa o si por el contrario, se quedará meramente en "*un cementerio de buenos propósitos*", aunque como hemos visto la propuesta es perfectible, creemos que podría ser bien recibida en las instancias adecuadas en aras de regular un campo que lleva sediento demasiados años por una regulación adecuada a la naturaleza jurídica de la figura en estudio, en nuestra opinión, llámese como se quiera al tiempo compartido, este seguirá siendo sinónimo de infinidad de problemas en tanto no exista una suficiente voluntad política para resolver el problema.

Aquí está la propuesta, queda, pues, en manos del legislador de acuerdo a su experiencia histórica así como en la doctrina sobre la materia, alcanzar el ambicioso objetivo de satisfacer todos los intereses en juego dentro del tiempo compartido.

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

LIC. GILDARDO ENRIQUE BAUTISTA OLALDE

México, D.F., abril de 2000

---

<sup>5</sup> Véase APENDICE: "Proyecto de Ley del régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo".

## CAPITULO PRIMERO.

### ANTECEDENTES HISTORICOS.

#### I.- Origen del Tiempo Compartido.

No podemos señalar con precisión la fecha en que surgió a la vida jurídica - económica el Tiempo Compartido; sin embargo, podemos asegurar que actualmente han pasado aproximadamente más de treinta años durante los cuales, esta figura ha venido utilizándose ampliamente en el mundo entero, desarrollándose en cuanto a su operación y funcionamiento hasta llegar a convertirse en un fenómeno económico - social en evidente expansión, ya sea por los atractivos bajo los cuales lo presentan sus promotores o bien porque permite una mayor o menor satisfacción de los intereses personales de recreo o esparcimiento de quienes lo adquieren.

Si bien el Tiempo Compartido comenzó a desarrollarse desde la última mitad de la década de los años sesenta, existen antecedentes en Francia que datan de 1900 a 1920 relativos a un método conocido como Grenoble ("*Methode grenobloise de construction en copropriété*")<sup>1</sup> a similitud de una comunidad, que luego dio lugar al "Método París" o modelo societario, los cuales se trataban de métodos o sistemas de construcción de inmuebles de manera colectiva.

El método de Grenoble tuvo su origen y desarrollo en la ciudad de París, debido a los problemas que enfrentaba dicha Ciudad por ser una población fortificada y topográficamente situada en una zona de gran dificultad para la construcción horizontal de inmuebles, el método en cuestión presentaba las siguientes fases tendientes a la realización de una propiedad horizontal:

- Adquisición de un terreno por una persona por encargo de los futuros propietarios.
- El adquirente cedía una parte del terreno a otras personas mediante el pago de una cuota creándose una indivisión.
- Otorgamiento a cada uno de los adquirentes de la facultad de construir una vivienda dentro de la parte del terreno cedida en su favor.
- Una vez concluida la construcción del inmueble, se procede a la división natural del mismo, resultando así un régimen de propiedad horizontal.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> "Método Grenoble de construcción en copropiedad"

<sup>2</sup> Benito Arenas, José A. "Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en Derecho Comparado". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXIX, número 615, marzo - abril 1993. España. Pp. 465 - 466. En el mismo sentido: Herrero García María José. La Multipropiedad. La Ley. Madrid. 1989. Pág. 31.

Este método tuvo algunos inconvenientes, sobre todo en lo relativo a la regla de la unanimidad de la indivisión y al hecho de que los banqueros se negaban a otorgar créditos mediante hipoteca por no aceptar constituirlos sobre una parte indivisa, hicieron surgir el llamado "Método París", en el cual se hacía constituir una sociedad entre los futuros copropietarios (superando de esta manera el principio de la unanimidad) durante el tiempo necesario para edificar el inmueble, durante el intervalo entre la adquisición del terreno y la asignación a los futuros copropietarios los edificios eran cedidos de manera temporal a estos últimos.

La duración de la sociedad estaba limitada al tiempo necesario para extinguir las deudas de la sociedad contraídas para concluir la obra y extinguir las deudas que pudiesen llegar a presentarse al finalizar la obra, las que se hacían consistir generalmente en hipoteca sobre el terreno del que la sociedad era titular y una vez realizada, se procedía a la liquidación de la sociedad y el inmueble se adjudicaba en copropiedad.<sup>3</sup>

El método París presentó diversos problemas, sobre todo en el mundo financiero, toda vez que los banqueros consideraban que se trataba de sociedades ilegalmente constituidas, por lo cual tomaron una política de restricción de los créditos otorgados para el financiamiento de las construcciones realizadas por estas sociedades, por lo que ello motivó al legislador francés a regular sobre la materia promulgándose la Ley de fecha 28 de junio de 1938 que reguló de manera superficial a las llamadas "*Sociétés Immobilières de Construction*", la *loi 28 juin 1938*, trataba el estatuto de la copropiedad de inmuebles divididos por pisos y constaba de 2 capítulos:

El primero se titulaba "Disposiciones que rigen las Sociedades de Construcción", donde se establecía la validez de la constitución de sociedades de este tipo a pesar de la ausencia de ánimo de lucro, no estableciéndose mayores requisitos que todos los interesados podían cumplir fácilmente con el fin de animar a los particulares a construir viviendas; finalmente, el segundo recogía disposiciones sobre la copropiedad<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 466. En el mismo sentido Herrero García María José. Ob. Cit. Pág. 32.

<sup>4</sup> La Ley Francesa del 28 de junio de 1938 relativa a las "Sociedades de Construcción", autorizaba la constitución bajo una forma social cualquiera (civil, mercantil o cooperativa), de tal suerte que la sociedad únicamente se distinguía por su objeto, que consistía de acuerdo con su artículo 1° que "Están válidamente constituidas, bajo las diferentes formas reconocidas por la Ley, aunque no tengan por objeto el reparto de beneficios, las sociedades que tengan por objeto la construcción (sección I) o adquisición de inmuebles (sección II) con vistas a su división en fracciones destinadas a ser atribuidas a los socios en propiedad o en uso (sección III), o la gestión y conservación de los inmuebles así divididos (sección IV)." Benito Arenas José A. Ob. Cit. Pág. 467. En el mismo sentido Herrero García María José. Ob. Cit. Pág. 33.

Conforme fue desarrollándose el Método París en lo relativo a la construcción de inmuebles, hizo su aparición la promoción inmobiliaria con lo que se alteró la esencia de las sociedades de construcción, pasando de una técnica en común a convertirse en un instrumento de comercialización, que posteriormente vino a utilizarse en las operaciones mercantiles de la llamada "multipropiedad", por tanto, este método constituyó un antecedente de la figura jurídica antes mencionada, la cual, posteriormente tuvo gran desarrollo en Europa<sup>5</sup>.

#### A.- Antecedentes en Francia.

Varios autores en la doctrina internacional<sup>6</sup>, están conformes en afirmar que fue en Francia<sup>7</sup>, independientemente de los antecedentes antes expuestos, donde precisamente a mediados de los años sesenta (1967) en una estación de esquí de los Alpes llamada "Super-Dévoluy", una sociedad mercantil de Marsella denominada *Société des Grands Travaux*, obtuvo el registro de la marca "Multipropiedad"<sup>8</sup>, bajo la cual, comenzó a explotar el naciente negocio del Tiempo Compartido bajo la forma de un hospedaje turístico por tiempo determinado en complejos utilizados por los mismos turistas, posteriormente surgieron a partir de ese año numerosos complejos de esa índole sobre todo en estaciones invernales tales como *Tignes, Chamrousse, Deux - Alpes*, etcétera, aunque utilizando distintas denominaciones como "*Le Club Hôtel, pluripropriété*"; sin embargo, la fórmula jurídica era siempre la misma "*dans le temps partagé*"<sup>9</sup> y desde el principio de su operación ha evolucionado notablemente<sup>9</sup>, por lo cual, Francia optó por la constitución de esta operación bajo la forma societaria regulándola así actualmente.

<sup>5</sup> Herrero García María José. Ob. Cit. Pág. 33.

<sup>6</sup> Véase: Lete Aréchiga, Javier. "La Multipropiedad". *Revista de Derecho Privado*. Junio 1995. Madrid. Pág. 524. Caló, Emmanuel y otros. *La Multipropiedad*. Revista de Derecho Privado. Madrid. 1985. Pág. 123. Highton, Elena y otros. *Nuevas Formas de Dominio*. Volumen II. Ad Hoc. Buenos Aires. 1987. Pág. 205. Munar Bernat, Pedro A. *Presente y Futuro de la Multipropiedad*. Técno. Madrid. 1992. Pág. 41. Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 465. Herrero García, María José. Ob. Cit. Pág. 31.

<sup>7</sup> "Piénsese que en países donde las condiciones climáticas resultan favorables, la organización y desarrollo de todo lo que sea turismo y vacaciones, conjuntamente con todas las operaciones periféricas y prestatarias de servicios, tiene tal importancia económica que se ha convertido en verdadera industria, y en algunos países como Francia, Italia y España, una parte importante del producto bruto". Highton, Elena. Ob. Cit. Pág. 205.

<sup>8</sup> Multipropiedad se define según la sociedad que registro dicho vocablo como denominación como "Propiedad colectiva por medio de una sociedad en la que cada socio ostenta un derecho de goce estacional exclusivo de una habitación, de un estudio o de una alojamiento determinado". Véase Herrero García, Ob. Cit. Pág. 31.

<sup>9</sup> "La evolución en Francia, a través de cifras, muestra la fuerza de esta operación económica: En 1978 se conocían 45 complejos en marcha o en curso de realización, habiendo interesado a unos 40 mil adquirentes; a principios de 1986, el número se cifraba en 200 mil y a finales de 1987, se calculaba que existían 50 complejos". Véase: Munar Bernat, Pedro A. Ob. Cit. Pág. 41.

## B. - Antecedentes en Suiza.

En la práctica suiza del Tiempo Compartido, la doctrina caracterizó a este fenómeno bajo la denominación "*teilzeiteigentum*" término al que algunos autores encuadran dentro del terreno de la *multipropiedad*, configurada ya bajo un sistema de copropiedad o bajo el sistema societario francés.<sup>10</sup>

Respecto a éste último, el mismo se implantó rápidamente en Suiza<sup>11</sup> por medio de la *Operation Caddies* en *Crans-Sur-Sierre*, realizada por el Grupo llamado Hapimag precisamente a fines de los años sesenta, en que el suizo Hans Schalch (cuya principal ocupación era la de procurar apartamentos a sus clientes en diversas ciudades europeas), dividió el valor de tales apartamentos por periodos de tiempo de acuerdo con la demanda que de ellos tenía según la estación, de tal suerte que le asignaba una serie de "puntos" a cada periodo, cada uno con un valor determinado, entonces, el público interesado podía comprar los puntos que necesitase conforme al número de días previsto de vacaciones. Este sistema le produjo grandes ganancias que le permitieron adquirir un mayor número de apartamentos en diversas zonas de Europa.<sup>12</sup>

Independientemente del sistema Hapimag, podemos afirmar que en este País, el número de tiempo compartidarios se cuenta por varias decenas de miles, en razón de que se han establecido diversos complejos de empresas extranjeras cuya principal actividad es el Tiempo Compartido;<sup>13</sup> sin embargo, a pesar de la gran afluencia turística que recibe, el Tiempo Compartido no alcanza aún altas cifras de crecimiento como las de otros países europeos.<sup>14</sup>

## C. - Antecedentes en Italia.

Italia es el país europeo con mayor producción doctrinaria sobre el tema en estudio, señalándose aproximadamente a mediados de la década de los setenta cuando aparece en territorio italiano el fenómeno del Tiempo Compartido desarrollándose con gran rapidez<sup>15</sup> a pesar de no existir legislación

<sup>10</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 492.

<sup>11</sup> Lete Achirica, Javier. "La Multipropiedad y la Resolución de 4 de marzo de 1993". Revista de Derecho Privado. Junio 1995. España. Pág. 524.

<sup>12</sup> Munart Bernat, Pedro A. Ob. Cit. Pp. 41 - 42.

<sup>13</sup> "El sistema Hapimag fue un éxito, lo cual hizo que en 1986 se considerara que existían unos 2,000 apartamentos bajo esta fórmula en once países europeos, con unos 40,000 titulares de periodos, cifrándose los beneficios de la empresa -en continuo crecimiento- en una cifra en torno de once millones de libras esterlinas". Idem.

<sup>14</sup> "Al respecto, sólo 13 complejos se encuentran afiliados a alguna de las dos sociedades de intercambio internacionales, RCI e Interval International, al parecer debido al escaso desarrollo de la propiedad inmobiliaria". Véase: Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 492.

<sup>15</sup> "Así se considera que en 1982 unas 15,000 familias, de 40,000 a 50,000 personas, habían invertido en esta figura multipropietaria; existiendo unos 60 complejos a finales de 1987". Munart Vernat, Pedro A. Ob. Cit. Pág. 42. " El número de multipropietarios en Italia podría

aplicable en el ordenamiento italiano; sin embargo, como lo hemos hecho notar, su gran producción jurídica dio lugar a la implementación de toda una teoría al respecto<sup>16</sup> y a la redacción de dos proyectos de ley de los cuales nos referiremos más adelante.<sup>17</sup>

La adaptación a la práctica italiana del Tiempo Compartido es un producto de la labor doctrinaria en este país, donde encontramos varias configuraciones posibles al mismo, como lo son la *multipropiedad azionaria*, *alberghira*, *immobiliare*, *cooperativa*; sin embargo, estas formas de multipropiedad se reconocen en el modelo societario francés.<sup>18</sup>

- Multipropiedad accionaria (*multipropiedad azionaria*). En ella se distinguen dos tipos de acciones: Las ordinarias, cuyos propietarios resultan copropietarios del complejo y las privilegiadas, con las que sus titulares adquieren el derecho de disfrute por turnos de una fracción del inmueble durante un cierto tiempo, además se les confiere el derecho de socios y voz y voto en las asambleas.<sup>19</sup> La acción es privilegiada en cuanto al contenido del derecho que atribuye, que es el disfrute en régimen de multipropiedad.<sup>20</sup>
- Multipropiedad de albergue (*multipropiedad alberghira*).<sup>21</sup> En este modelo la sociedad emite bonos de disfrute o títulos, que confieren al multipropietario "bonista" el derecho a ocupar el inmueble de la sociedad en el periodo de tiempo predeterminado.<sup>22</sup>

---

cifrarse en 15,000 en 1984". Pau Pedrón, Antonio. "La Multipropiedad en Derecho Comparado". *Revista de Derecho Registral*. Número 10, 1984. España. Pág. 24.

<sup>16</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 479.

<sup>17</sup> Véase *supra* Pág. xx.

<sup>18</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 479.

<sup>19</sup> Martínez Vázquez de Castro, Luis. *La Multipropiedad Inmobiliaria*. Editorial Reus. Madrid. 1989. Pág. 17.

<sup>20</sup> "En el esquema italiano una sociedad adquiere un inmueble en propiedad y emite acciones privilegiadas que facultan a su adquirente para usar una fracción del inmueble durante un periodo de tiempo, además de concederle el derecho de socio y el de voto en las asambleas extraordinarias. Una vez que se hayan vendido todas las acciones privilegiadas, se asigna a los multipropietarios (los titulares de las acciones privilegiadas) un paquete de acciones ordinarias proporcional a las acciones privilegiadas adquiridas. La determinación de los turnos de uso y la fijación de los servicios a los que la acción privilegiada da lugar se hace en el contrato de compraventa de las acciones...". Véase Benito Arenas, Op. Cit. Pág. 480.

<sup>21</sup> Martínez Vázquez de Castro Luis. Ob. Cit. Pág. 18. En el mismo sentido: Highton, Elena. *Nuevas Formas de Dominio*. Volumen II. Editorial Ad Hoc. Buenos Aires. 1987. Pág. 206.

<sup>22</sup> "La diferencia con el primer modelo reside, en que no se confiere al adquirente un verdadero derecho de socio, sino un mero permiso o licencia para usar de la fracción del inmueble asignada por un periodo de tiempo proporcional al número de bonos adquiridos". Benito Arenas. Ob. Cit. Pág. 480.

- La multipropiedad inmobiliaria (*multiproprietà immobiliare*). Al efecto se constituye una comunidad proindivisa en la que a cada cuota se atribuye un periodo fijo de disfrute.<sup>23</sup>
- La multipropiedad cooperativa (*multiproprietà cooperativa*). Este método deriva del modelo societario o por acciones y a su vez, del *methode grenobloise* francés. Consiste en que los aspirantes a multipropietarios constituyen una sociedad cooperativa en la que no se reparten los usos por turnos, sino que adquieren lotes del inmueble como cooperativistas.<sup>24</sup>

El fenómeno del Tiempo Compartido en Italia, como hemos visto, ha sido enfocado al campo de la multipropiedad, por ello algunos sectores de la doctrina la estudian dentro de las obligaciones reales lo cual no les ha resultado del todo satisfactorio, sobre todo por lo que hace al principio del *numerus clausus*,<sup>25</sup> sin embargo, actualmente se ha considerado a esta forma de inversión y promoción inmobiliaria como una útil solución a los problemas económicos de la empresa hotelera, lo cual, ha motivado que se constituyan una gran cantidad de multipropiedades por medio de la infraestructura hotelera.<sup>26</sup>

#### D. – Antecedentes en España.

De manera limitada y sencilla se introduce el Tiempo Compartido en España al inicio de los años setenta, desarrollándose de rápida forma durante los años ochenta en que se extendió por todo el país en lo que se refiere a sus principales zonas turísticas;<sup>27</sup> este fenómeno inmobiliario desconocido hasta entonces en España, se le conoció inicialmente con el nombre de "Tiempo Compartido" derivado de la traducción del término inglés "*time sharing*", posteriormente se le ha tratado de considerar en la doctrina como la llamada multipropiedad inmobiliaria.<sup>28</sup>

<sup>23</sup> Highton, Elena. Ob. Cit. Pág. 206. En el mismo sentido: Benito Arenas. Ob. Cit. Pág. 481.

<sup>24</sup> "Una vez vendidas todas las fracciones, el inmueble no pertenece ya a la sociedad, sino a los socios, pero aquella permanece para garantizar la administración y gestión del complejo. Su nota diferenciadora del método de Grenoble es la permanencia de la sociedad y la forma de la adquisición de las fracciones no por acesión, sino por compraventa". Véase: Benito Arenas. Ob. Cit. Pág. 485.

<sup>25</sup> Pau Pedrón, Antonio. "Configuración jurídica de la multipropiedad en España". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Año LXIV, número 584, enero – febrero 1988, Madrid. Pág. 110.

<sup>26</sup> Munart Bernat, Pedro A. Ob. Cit. Pág. 42.

<sup>27</sup> Munart Bernat, Pedro A., Ob. Cit. Pág. 50. En el mismo sentido: Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 537.

<sup>28</sup> Alvarez Arza, Magdalena y otro. *El Time Sharing. Su configuración jurídico tributaria en España*. Ministerio de Economía, Madrid. 1989. Pág. 17.

No obstante, por lo que hace al aspecto doctrinario del tema, al parecer en 1966 un profesor español de nombre Lucas Fernández se planteó la existencia de esta figura como la de una comunidad agraria,<sup>29</sup> igualmente otro profesor español de nombre Lacruz Verdejo realizó a finales de los años sesenta un estudio de viabilidad financiera de un proyecto inmobiliario francés de esta índole, ya en los años setenta el movimiento doctrinal en torno al Tiempo Compartido fue desenvolviéndose por medio de los notarios y registradores de la propiedad.<sup>30</sup>

A mayor abundamiento, el Tiempo Compartido ha sido objeto en España de numerosos estudios doctrinales en los últimos años, los cuales, no agotan con ello las expectativas que el tema involucra en sí, ni tampoco su posible configuración teórica – jurídica,<sup>31</sup> toda vez que al igual como ocurrió en su momento con otras figuras de importación del Derecho Angloamericano (*Leasing, Factoring, Franchising, etc.*), la introducción del Tiempo Compartido en territorio español ha planteado numerosos problemas de adaptación de instituciones jurídicas, tanto sustantivas como tributarias, puesto que no existía una regulación específica sobre el particular y cada vez que la realidad económica social rebasa al Derecho, se realizan infinidad de operaciones de ese tipo sin que estén reconocidas por ordenamiento alguno, en evidente desamparo al ciudadano corriente.<sup>32</sup>

En efecto, el problema del Tiempo Compartido en España se constituye por su falta de regulación al respecto; sin embargo, el Derecho ha respondido a esta necesidad económica y social con una constante voluntad política de llenar este vacío legal con diversos anteproyectos de ley desde los años ochenta y hasta nuestros días con el proyecto de Ley del Derecho Real de Aprovechamiento por Turnos de Bienes Inmuebles de 1997 hasta su aprobación en diciembre de 1998, los cuales, serán motivo de análisis en este trabajo de investigación.<sup>33</sup>

A pesar de la falta de regulación, el negocio del Tiempo Compartido en España ha tenido su origen en la inversión extranjera,<sup>34</sup> las características

<sup>29</sup> "Se refería a la llamada propiedad por temporadas a una explotación agrícola." Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 54.

<sup>30</sup> "El plan ideado por un inversionista francés consistía en adquirir inmuebles y hoteles en precarias condiciones económicas para su conservación en estructuras multipropietarias". Ibidem. Pág. 50. En el mismo sentido: Herrero García María José. La Multipropiedad. Pp. 41 – 42. Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 538.

<sup>31</sup> Lete Achirica, Javier. "La Multipropiedad y la Resolución de 4 de marzo de 1993". Pág. 523.

<sup>32</sup> Alvarez Arza, Magdalena y otro. Ob. Cit. Pág. 17.

<sup>33</sup> Munart Bernat, Pedro A. "El Derecho real de aprovechamiento por turno, la nueva opción legislativa en materia de multipropiedad". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Año LXXIV, número 647, julio-agosto 1998. Madrid. Pp. 1213 – 1216.

<sup>34</sup> "Así, la Dirección General de Inversiones Extranjeras, entre enero de 1986 y junio de 1987, autorizó inversiones en este campo por valor de 4,200 millones de pesetas para 545 inmuebles,



específicas de la figura: Posibilidad de ocupación de los alojamientos a lo largo de todo el año, sobre todo de aquellos que se encuentran en zonas más benignas durante el periodo invernal; desde luego, esta industrial no se pensó desde sus orígenes sino para los extranjeros, ingleses, escandinavos y alemanes, toda vez que concurren en ellos circunstancias tales como mayor nivel de vida, gran número de jubilados y flexibilidad en los periodos de vacaciones, de tal suerte que las empresas que han destacado en el Tiempo Compartido son igualmente de procedencia extranjera, destacan las de origen inglés y las multinacionales encabezadas por RCI.<sup>35</sup>

Finalmente, la conclusión para poder afirmar la importancia social y el florecimiento del estudio jurídico del Tiempo Compartido en España, obedece a razones estrictamente económicas del orden de los 90 billones de pesetas.<sup>36</sup>

#### E. – Antecedentes en Bélgica.

El Tiempo Compartido se conoce en Bélgica desde fines de los años sesenta merced a dos sociedades: *La Société Promibel du Groupe Blaton à Duinbergen* con un solo inmueble llamado "Laguna Beach", en funciones desde 1972 y la *De Duve* en el inmueble *Helix* en *Middelkerke* abierto en 1977, posteriormente se establece un desarrollo de este tipo en *Nieuport*, aunque si bien es cierto que el Tiempo Compartido no ha alcanzado los niveles que tiene en Francia y España, resulta interesante el desarrollo que en la doctrina se da al tema en estudio.<sup>37</sup>

El tratamiento doctrinario a la figura,<sup>38</sup> ha recibido en Bélgica un matiz derivado de la regulación de la copropiedad y muy a pesar de su cercanía con Francia, esta fórmula belga de la *pluripropriété* es distinta en cuanto a que no es societaria, además no está regulada por ley alguna siendo totalmente inmobiliaria, aunque tiene como inconvenientes la exigencia del uso en común y los pactos de indivisión indefinida; sin embargo, a pesar de lo anterior el uso por turnos es común derivado del principio de la autonomía de la voluntad, de donde pueden distinguirse 3 tipos de comunidad:

---

siendo casi en su totalidad inversión británica. Merced a un estudio realizado por la Secretaría de Turismo: El desarrollo del Timesharing en España, se conocía hasta 132 complejos, 49 de ellos situados en Andalucía (principalmente en la zona occidental de Málaga), 46 en las islas Canarias (Lanzarote, Tenerife y sur de Gran Canaria), 21 en las Islas Baleares (Mallorca, Menorca e Ibiza), 11 en la provincia de Alicante, 3 en Cataluña y 2 en la región Murciana". Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pp. 50 – 51.

<sup>35</sup> Idem.

<sup>36</sup> Ibidem. Pp. 51 – 52.

<sup>37</sup> Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pp. 42 – 43.

<sup>38</sup> José A. Benito Arenas en "Algunas consideraciones sobre la Multipropiedad en Derecho Comparado", (pág. 486) cita a un autor belga llamado *Guy Legrad* quien escribió un artículo llamado "La *multipropriété* belge, ou la *double copropriété*".

Una ordinaria: de carácter accidental; otra forzosa, de mantenimiento necesario; y una tercera, creada voluntariamente entre dos o más personas para su propio beneficio en la que se encuadra llamada "pluripropiedad".<sup>39</sup>

De acuerdo a esto último, los estatutos de la multipropiedad se transforman en la regulación de las relaciones entre estos copropietarios, este documento recibe el nombre de "acte de base",<sup>40</sup> en tal virtud, podemos señalar que la configuración del Tiempo Compartido en Bélgica llamada "pluripropriété", es de carácter real.

#### F. - Antecedentes en Grecia.

A partir de 1986, demasiado tarde en comparación con otros países europeos, arriban a territorio griego dos modernos conceptos jurídicos extraídos de la práctica norteamericana: El *Leasing* (arrendamiento financiero) y el *Time-Sharing* (tiempo compartido), los cuales, han adquirido gran importancia económica para Grecia. En particular, el *Time-Sharing* pronto se desarrolló en 12 hoteles de las regiones turísticas más importantes como *Marathon, Rodas, Creta, Corfu, Rio, Ermionida, Halkidiki, Karpenissi e Skiathos*, a partir del apoyo brindado por la Organización Turística Nacional Griega,<sup>41</sup> así también se establecieron algunos complejos de sociedades francesas como en el caso de *Mikonos* de la sociedad Pierre et vacances; sin embargo, las zonas turísticas más importantes y las fronteras gozan de protección gubernamental sobre la inversión extranjera en ellas.<sup>42</sup>

La necesidad de regular el Time-Sharing ha surgido del rápido desarrollo que la institución del Tiempo Compartido ha tenido en Grecia dentro del

<sup>39</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 487.

<sup>40</sup> "Las notas características de la pluripropiedad belga son las siguientes:

- Se trata de una copropiedad particular donde el disfrute está dividido en periodos de tiempo determinados de tiempo que se dan en la misma época todos los años.
- Cada cuota parte de la pluripropiedad está unida al derecho de disfrute del inmueble entero durante un periodo de tiempo.
- La indivisión surge desde la adhesión al acta Je básica.
- El derecho de disfrute exclusivo durante un periodo determinado de tiempo al año forma parte del estatuto real de la indivisión (el uso por turnos es parte constitutiva del derecho y no una simple modalidad del ejercicio).
- Los pluripropietarios no pueden exigir la división del inmueble solo por decisión unánime.

Cada cuota es libremente negociable, transmisible *inter vivos* y *mortis causa*; así como gravada con hipoteca y embargable, pero los acreedores no pueden pedir la partición o la venta en pública subasta del inmueble". En "Algunas consideraciones sobre la Multipropiedad en Derecho Comparado", (pág. 487) José A. Benito Arenas cita a un autor belga llamado *Guy Legrad* quien en la pág. 73 de su artículo "*La multipropriété belge, ou la double copropriété*", sostiene lo antes expuesto.

<sup>41</sup> Cfr. Dacoronia, Eugenia G. "*Time-Sharing in Greece*" *Revue Hellenique de Droit International*. Año 44. 1991. Atenas, Grecia. Pág. 211.

<sup>42</sup> Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 43.

mercado turístico internacional y de la necesidad de convertirse en un alto país competitivo en el ámbito turístico, lo cual, conforme a las expectativas de la experiencia internacional, el desarrollo del Time-Sharing se ha basado en periodos turísticos remarcados, lo que contribuye a que propicia un flujo importante de inversión extranjera para el País y un constante arribo de turistas que pasan sus vacaciones en Grecia en determinados periodos del año, aunado a la posibilidad de realizar intercambios vacacionales con otros destinos internacionales.<sup>43</sup>

Así pues, se contempla la figura de la "multiarriendo", "multiarrendamiento" o "multiinquilinato" en la Ley número 1,652 del 14 de octubre de 1986,<sup>44</sup> instrumento por medio del cual, se ha pretendido regular el uso periódico de inmuebles turísticos, la figura estriba en la adquisición de un derecho personal de arrendamiento por un periodo temporal determinado al año, por varios años y mediante la celebración de un contrato;<sup>45</sup> este sistema únicamente puede llevarse a cabo en hoteles donde los propietarios deben cubrir los servicios propios del hospedaje respecto a los multiinquilinos.

El control administrativo es bastante estricto en cuanto que el contrato sólo puede realizarse sobre inmuebles determinados como "alojamiento turístico", implicando permiso de la Organización Griega del Turismo, lo cual se ha traducido en la mayoría de los casos en un obstáculo a la inversión extranjera, puesto que aún en 1991 no existían complejos turísticos afiliados a las grandes sociedades internacionales de intercambio vacacional (RCI e Interval International), a pesar de que Grecia tiene gran potencial turístico costero.<sup>46</sup>

### G. – Antecedentes en Portugal.

El país lusitano tiene el honor de haber sido el primer país europeo en regular al Tiempo Compartido o Multipropiedad y es además junto con Francia, Grecia y España, los únicos países europeos con legislación al respecto; la

<sup>43</sup> Cfr. Dacoronia, Eugenia G. Ob. Cit. Pp. 211 – 212.

<sup>44</sup> Véanse: Lete Achirica, Javier. "La Multipropiedad y la Resolución de 4 de marzo de 1993". Pág. 525. Herrero García María José. La Multipropiedad. Pág. 25. Benito Arenas, José A. "Algunas consideraciones...". Pág. 496.

<sup>45</sup> Su especialidad consiste en que no se trata de un derecho de arrendamiento continuo durante el periodo en vigor del contrato, sino que se trata de ocupar un inmueble solamente un número determinado de días de cada año de duración del contrato, o sea, el arrendador de obliga a ceder cada año por unos días al arrendatario el uso de un inmueble turístico y a proporcionarle los servicios pactados en el mismo contrato; asimismo, es raro que se utilice en la terminología (art. 1.1) "Por el contrato de Time-Sharing...". Véase: Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 494.

<sup>46</sup> Ibidem. Pág. 496.

doctrina<sup>47</sup> es unánime al formular este señalamiento, así como en afirmar que fue el primero en configurar al fenómeno como un derecho real, como lo ha hecho España en últimas fechas.<sup>48</sup>

A manera de antecedente podemos mencionar que a partir de la segunda mitad del presente siglo, una gran cantidad de europeos (alemanes, ingleses y escandinavos) se ha interesado por el Tiempo Compartido en Portugal, contribuyendo con ello al desarrollo de algunas zonas tradicionalmente turísticas, lo que ha motivado que el gobierno atraiga la inversión extranjera a dichas zonas y con mayor seguridad jurídica a raíz de la promulgación de la ley que regula al Tiempo Compartido en ese país.<sup>49</sup>

De manera totalmente distinta al tratamiento doctrinal europeo continental al Tiempo Compartido referido a la multipropiedad, el modelo portugués es lo contrario, se configura como un derecho real, nuevo e inédito en la doctrina internacional: *Direito de habitacao periodica*,<sup>50</sup> en efecto, el decreto ley 355/1981 de fecha 31 de diciembre del mismo año (modificado por decreto ley 368/1983 del 4 de octubre del mismo año), configura su artículo 1.1 un "Derecho real de habitación periódica, con la característica de ser perpetuo, enajenable y gravable", apoyándose el legislador portugués en el clásico derecho de habitación, transformado de vitalicio en temporal y de intransmisible en enajenable. La exposición de motivos de la ley en cita señala que el nuevo derecho equivale a un régimen de propiedad dividida no en tramos horizontales sino en partes temporales.<sup>51</sup>

A fin de facilitar su enajenación, este derecho se representa por medio de un "certificado inmobiliario" negociable mediante endoso, lo que le confiere características semejantes a las de un título valor, también se establece la

<sup>47</sup> Véanse: Benito Arenas, José A. "Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en Derecho Comparado". Pp. 472-478. Alvarez Arza, Magdalena y otro. Multipropiedad: Configuración en España. Pág. 109. Highton, Elena. Nuevas Formas de Dominio. Pág. 206. Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 43. Lete Achirica, Javier. "La multipropiedad y la resolución de 4 de marzo de 1993". Pág. 524.

<sup>48</sup> Véanse: Munart Bernat, Pedro A. "El derecho real de aprovechamiento por turno, la nueva opción legislativa en materia de multipropiedad". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Año LXXIV, núm. 647, julio-agosto 1998. Madrid. Pp. 1209-1244. Fernández Aparicio, Juan Manuel. "El derecho de uso de bienes inmuebles en el Proyecto de Ley". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Año LXXIV, núm. 649, noviembre-diciembre 1998. Madrid. Pp. 1817-1847. Torrens Sánchez, Antoni-Miquel. "Extracto sobre la multipropiedad y su anteproyecto". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. AñoLXXIII, núm. 643, noviembre-diciembre 1997. Madrid. Pp. 2101-2138.

<sup>49</sup> Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 43.

<sup>50</sup> Derecho de Habitación Periódica. Respecto a la terminología empleada, el autor José A. Benito Arenas en "Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en Derecho Comparado", (pág. 472) menciona a un autor portugués llamado Lucio Vidal quien señaló que "No es el derecho lo que es periódico; es la habitación la que es periódica". El derecho es continuo, pero su ejercicio efectivo tiene una duración temporal limitada.

<sup>51</sup> *Ibidem* Pág. 473.

exención del pago de impuestos por la transmisión del derecho, de la inclusión de cláusulas obligacionales, de las cargas personales derivadas del cuidado del inmueble.<sup>52</sup>

Finalmente, la “Asociación Portuguesa de la Defensa del Consumidor” (DECO), ha calificado a este nuevo régimen como ventajoso para todos aquellos que se interesen en la disposición de un departamento por breves periodos de tiempo en localidades de vacaciones.<sup>53</sup>

#### H. – Antecedentes en Alemania.

El Tiempo Compartido se conoció en la Ex República Federal de Alemania desde finales de los años sesenta, debido a que siempre han sido sus turistas los principales clientes del Tiempo Compartido en España, Portugal y Grecia; sin embargo, no se pone en practica en su propio territorio sino hasta principio de la década de los ochenta, en razón de las características de su situación geográfica y de su clima, toda vez que cuenta con menos sol y playas con relación a los países mencionados, encontrándose reducidos sus complejos de Tiempo Compartido a desarrollos de montaña y en regiones residenciales como el caso del complejo *Freudenstadt* en la Selva Negra.<sup>54</sup>

De cualquier forma, se desconoce el número exacto de penetración del Tiempo Compartido en Alemania, aunque de acuerdo a la RCI e Interval International, en 1991 había unos 20 complejos en territorio alemán; ahora bien, quizá producto del escaso desarrollo del Tiempo Compartido en la región, no existe una regulación aplicable al mismo, por ello, la Doctrina ha propuesto tres sistemas de caracterización jurídica que son bastante utilizados en la práctica, estos son los siguientes:<sup>55</sup>

- Modelo societario basándose en una sociedad civil integrada por los multipropietarios, siendo la misma sociedad la propietaria de los inmuebles y en los estatutos se establece un derecho de disfrute periódico sobre el mismo a favor de cada uno de ellos durante cierto tiempo, siendo este derecho de tipo personal y no real.<sup>56</sup>
- Modelo de multipropiedad inmobiliaria o comunidad pro-indiviso, parecida al sistema español, regulándose los periodos de tiempo, la

<sup>52</sup> Alvarez Arza, Magdalena y otro. Multipropiedad. Configuración en España. Pág. 109.

<sup>53</sup> Benito Arenas. Op. Cit. Pág. 478.

<sup>54</sup> Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 43. En el mismo sentido: Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 490. Alvarez Arza, Magdalena y otro. Ob. Cit. Pág. 107.

<sup>55</sup> Idem.

<sup>56</sup> Idem.

contribución a las cargas y excluyéndose el ejercicio de la acción de división.<sup>57</sup>

- Modelo de "servidumbre personal", parecido al derecho de habitación periódica portugués, se trata de un derecho real constituido por el propietario a favor del interesado que le confiere el derecho a utilizar el inmueble durante un periodo de tiempo determinado, pero no puede enajenarse, es absolutamente personal de su titular.<sup>58</sup>

Podemos señalar finalmente, que este último modelo ha sido bien visto por los estudiosos de la materia, amén de que en la normativa comunitaria número 94/47CEE del 26 de octubre de 1994, siendo Alemania miembro de la Comunidad Europea, se ha originado un movimiento legislativo a favor de la protección de los consumidores alemanes del Tiempo Compartido en los países miembros, lo cual dio como producto en 1996 la promulgación de una Ley sobre la transmisión de derechos de disfrute de inmuebles a tiempo parcial.<sup>59</sup>

## I. – Antecedentes Angloamericanos.

### A. Reino Unido.

La figura del Tiempo Compartido es conocida tanto en Inglaterra como en Escocia o el País de Gales, acaso por las mismas razones que en Alemania, no ha tenido mayor presencia debido igualmente a sus condiciones climáticas y geográficas, amén de que por lo general las residencias en el campo no tienen más de un piso; sin embargo, parece paradójico señalar que en el Reino Unido existe una gran cantidad de empresas que tienen como objeto principal de operaciones al Tiempo Compartido, empero no se hayan situadas dentro de su propio territorio, sino se encuentran en España y Portugal, siendo estos dos países los más preferidos por los turistas británicos por su sol y sus playas.<sup>60</sup>

El desarrollo, tanto jurídico como práctico del Tiempo Compartido en el Reino Unido, salvadas las diferencias entre los sistemas legales europeos continental y anglosajón,<sup>61</sup> ha dado lugar a cuatro sistemas que en común

<sup>57</sup> Idem.

<sup>58</sup> Idem.

<sup>59</sup> Véanse: Munart Bernat, Pedro A. "El derecho real de aprovechamiento por turno, la nueva opción legislativa en materia de multipropiedad". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Año LXXIV, núm. 647, julio-agosto 1998. Madrid. Pág. 1212. En el mismo sentido: Hernández Antolín, José Manuel. "El fenómeno de la multipropiedad y del tiempo compartido: Estudio práctico en la legislación vigente y en la proyectada legislación". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Año LXXI, núm. 631, noviembre diciembre 1995, Madrid. Pp. 2045 – 2129.

<sup>60</sup> Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 44.

<sup>61</sup> Los principales expositores hispanos de los antecedentes del Tiempo Compartido en el Derecho Comparado (Benito Arenas, José A., Munart Bernat, Pedro A. y Alvarez Arza,

presentan el hecho de que en todos ellos existe un “trust” donde la “legal state” la tiene el promotor o un tercero fiduciario del fideicomiso:

- Sistema de Club (*Club plans*).<sup>62</sup> En este modelo los inmuebles generalmente son propiedad de varias sociedades quienes ceden sus acciones a un *trustee*, quien goza de un derecho in rem, simultáneamente se crea un “Club” formado por socios fundadores, las sociedades administradoras o *management company* y socios ordinarios o *time owners* o *timeshares*, siendo el objeto del Club asegurar el derecho del socio al disfrute del departamento, quien vende ese derecho por medio de certificados o *membership certificate* o *holiday certificate*, son títulos en los que se reconoce el *weekly period* de su tenedor y son absolutamente enajenables y temporales.<sup>63</sup>
- Licencias (*Licences*). Bajo este modelo el fiduciario concede licencias de vacaciones a los miembros del club, siendo de naturaleza equitativa que no confiere la posesión exclusiva del inmueble y que ha sido usado por los “propietarios-arrendatarios” de inmuebles para burlar las disposiciones del *Rent Acts* vigente.<sup>64</sup>
- Arrendamientos (*Leases*). Este modelo es una especie de “arrendamiento real”, sería como un “multiarriendo” consistente en el arrendamiento periódico, discontinuo y sucesivo del inmueble a los usuarios interesados.<sup>65</sup>

---

Magdalena) se han inclinado en afirmar que para la mejor comprensión del tema es menester destacar las diferencias estructurales entre el sistema jurídico anglosajón (*common law*) y el sistema jurídico continental (*civil law*), marcando la falta de formalismo del primero que se traduce en la constitución del trust frente a la fe pública, entendida como privilegio probatorio y acceso al sistema registral; sin embargo, a pesar de la compleja nomenclatura de la figura en estudio muchas veces sin traducción al español, se debe distinguir en cada institución la estructura de la función generalmente análoga, por ejemplo, si nuestros sistemas adoptaron las figuras del *Factoring*, *Leasing* y *Franchising*, la diferencia afecta a la estructura de las mismas, más no a su función, que es la misma en México que en Estados Unidos o España, lo cual se resuelve en una coincidencia meramente económica.

<sup>62</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 508. En el mismo sentido: Martínez Vázquez de Castro, Luis. La Multipropiedad Inmobiliaria. Pp. 16 – 20.

<sup>63</sup> El sistema de Club ofrece otras variantes al público inglés como lo es el *Club proprietary*, el *Unincorporated members' Club* y el *Incorporated members' Club*.

<sup>64</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 508.

<sup>65</sup> Idem.

- Sistema societario (*Company Plans*). En este caso, la gestión se deja en manos de una sociedad de responsabilidad limitada (*public limited company*) que cede el uso del inmueble a sus socios.<sup>66</sup>

En lo relativo a su aplicación, estos sistemas presentan la característica encontrarse sujetos a la jurisdicción de los Tribunales del Reino Unido, dejando fuera a cualesquiera otra jurisdicción, aún la del lugar de ubicación del inmueble; por otro lado, se observa en ellos la inaplicabilidad de disposiciones fiscales sobre transmisión de inmuebles, cuando las promotoras vendan las unidades del complejo a compradores ingleses o cuando estos transmitan sus certificados de titularidad, puesto que según ellos se trata de la transmisión de una participación del Club, no así de una transmisión de bienes distintos, a pesar de lo anterior, al menos en España el negocio de los ingleses dentro de sus paraísos turísticos va podríamos decir "viento en popa".<sup>67</sup>

## B. Estados Unidos de América.

El territorio estadounidense ha resultado campo fértil para el desarrollo del Tiempo Compartido, tanto en su aspecto práctico como legislativo, la primera operación de este tipo se realizó a fines de 1969 y principios de 1970 en Miami, Florida; sin embargo, en los siguientes cinco años sólo lo utilizaron unos pocos promotores y es a partir de 1975 en que el mercado de este fenómeno comienza a resaltar de nueva forma cuando la venta de condominios empieza a declinar, a partir de ese año, el crecimiento no se ha detenido y aunque no poseemos datos más precisos, sabemos de acuerdo a RCI e Interval International que para 1991 había 1.421 complejos afiliados a una u otra cadena internacional y un número aproximado de un millón de usuarios de este sistema turístico.<sup>68</sup>

En 1970, cuando hace su aparición formal el Tiempo Compartido en los Estados Unidos, no había legislación al respecto y a pesar de su carácter costumbrista, con posterioridad a esa fecha algunos Estados de la Unión han promulgado leyes que regulan la constitución, administración y extinción de sistemas de tiempo compartido, es el caso de California en 1980, Tennessee en 1981, Virginia en el mismo año y Utah en 1985.<sup>69</sup>

La configuración del Tiempo Compartido en los Estados Unidos se presenta sobre la base de cinco modelos principales, que no se excluyen entre

---

<sup>66</sup> *Ibidem*. Pág. 509.

<sup>67</sup> *Ibidem*. Pág. 511.

<sup>68</sup> Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 45. En el mismo sentido: Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 514. Lete Achirica, Javier. Ob. Cit. Pág. 524.

<sup>69</sup> Álvarez Arza, Magdalena y otro. Multipropiedad. Configuración en España. Pág. 111.



sí, pero son los más recurridos en la práctica,<sup>70</sup> los cuales se han concebido lejos de la idea tradicional de nuestros sistemas jurídicos sobre la propiedad absoluta de origen románico, los cuales son el *time-sharing ownership* que se basa en la división de la propiedad en el tiempo, el *vacation licences* o “licencia de vacaciones” y el *interval ownership* propiedad a intervalo, a continuación exponemos cada uno de ellos:

- *Time Share Ownership*.<sup>71</sup> Consisten en una comunidad sobre un inmueble en la que los condóminos han reglamentado el uso por turnos “*use periods*”.<sup>72</sup>
- *Interval Ownership*.<sup>73</sup> En esta “propiedad temporal o a intervalo”, la temporalidad depende del derecho de ocupación contratado sujeto a un plazo fijo o a condición resolutoria y una vez cumplido el plazo o condición, la propiedad de todo el inmueble vuelve al “*developer*” o los contratantes se convierten en condóminos del inmueble (*tenants in common*).
- *Time Share License*.<sup>74</sup> Es una especie de licencia (*Righth to use*) que concede a su titular el derecho a usar un inmueble durante un periodo de tiempo anual especificado en el contrato y durante el tiempo de vigencia de la licencia, se trata simplemente de un permiso para ocupar temporalmente un apartamento.
- *Vacation Lease*.<sup>75</sup> Se trata de una “multilocación” o “multiarriendo” a largo plazo, pero con ejercicio limitado a un periodo de tiempo al año,

<sup>70</sup> “El supuesto de hecho del que parte en Estados Unidos el esquema jurídico de la multipropiedad es aquel en el que una empresa constructora vende el derecho a usar el apartamento a diversos adquirentes, más que vender directamente el apartamento a un solo adquirente”. Idem.

<sup>71</sup> Véase: Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 518. En el mismo sentido: Alvarez Arza, Magdalena y otro. Ob. Cit. Pág. 112.

<sup>72</sup> La RCI define las bases jurídicas del *time sharing ownership* de la siguiente manera: “Propiedad absoluta. a) Comunidad: El adquirente recibe un derecho indiviso en cuota sobre el apartamento, y tal derecho está en proporción a la fracción de tiempo adquirida. Un acuerdo separado entre los adquirentes especifica el tiempo del goce. b) Propiedad a intervalo: el adquirente recibe un derecho inmediato de propiedad por un periodo fijo en un apartamento específico y por un número dado de años, en general, la duración del edificio. Al final de tal plazo los propietarios retoman al régimen de comunidad. Derecho de equidad: el adquirente es titular de acciones de una sociedad que es propietaria de uno o varios apartamentos. Las acciones normalmente transfieren el goce de un periodo anual dado en un apartamento determinado. Las áreas comunes son objeto de propiedad común por parte de los accionistas y su derecho es proporcional a su paquete de acciones”. Cfr. Caló, Emmanuel y otros. La Multipropiedad. Revista de Derecho Privado. Madrid. 1985. Pág. 140.

<sup>73</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 518.

<sup>74</sup> Ibidem. Pág. 520.

<sup>75</sup> Idem.

de tal manera que el resto del año el arrendamiento permanece, pero no se puede ejercitar por su arrendatario.

- *Club Membership.*<sup>76</sup> El adquirente es titular de acciones de una sociedad que es propietaria de uno o varios apartamentos. Las acciones comúnmente transfieren el goce de un periodo anual específico en un apartamento determinado, siendo el área común objeto de propiedad por parte de los accionistas y su derecho es proporcional a su participación en la sociedad.

Finalmente podemos señalar algunas características primordiales de la experiencia norteamericana del Tiempo Compartido o Time Sharing, siempre tan innovadora y la mayoría de las veces, delante de los modelos europeos continentales (al menos en lo que estructural y económicamente se refiere) no se digan de las hispanoamericanas, las cuales se hacen consistir en la limitación del tiempo compartido sólo a zonas turísticas, extinción de la propiedad en comunidad unida a la destrucción del inmueble, regulación en los textos legales de métodos de administración, prohibición de administración separada de servicios recreativos y de mantenimiento, reglas para la protección del consumidor, existencia de un órgano administrativo de control de los promotores, existencia de un registro de empresas del ramo y registro de los derechos de los adquirentes contra terceros.<sup>77</sup>

#### J. – Antecedentes en Argentina.

Coinciden la Doctrina en señalar que fue alrededor del mes de junio de 1979, cuando apareció en Argentina el Tiempo Compartido concentrándose su práctica en las regiones turísticas de Bariloche, Mar del Plata, Buenos Aires y La Cumbre, entre otras.<sup>78</sup>

No tenemos conocimiento de que se encuentre regulado el Tiempo Compartido en Argentina; sin embargo, las formulas utilizadas son producto de la práctica y de la doctrina (existen intentos legislativos que expondremos más adelante) las que se hacen consistir en la práctica comercial básicamente en el modelo societario y la multipropiedad como derecho real.<sup>79</sup>

Respecto a estos últimos, bajo la forma de derechos personales encontramos a la sociedad civil o comercial, las cuales, operan con contratos de

<sup>76</sup> *Ibidem.* Pág. 519.

<sup>77</sup> *Ibidem.* Pp. 530 – 531.

<sup>78</sup> Véase: Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 531. Munart Bemat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 45. Highton, Elena. Nuevas formas de dominio. Pág. 205. Adrogué, Manuel I. El Derecho de Propiedad en la Actualidad. Abeledo-Perrot. Buenos Aires. 1988. Pág. 209.

<sup>79</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 533.

hospedaje mediante reservación, derechos de uso operados mediante cesión, entre otros. Entre los derechos reales, es común que se utilicen los derechos de uso, usufructo y habitación.

Finalmente, la Doctrina argentina<sup>80</sup> ha expuesto dos propuestas relativas a los derechos reales: La primera, consiste en configurar al Tiempo Compartido dentro del derecho de usufructo, siendo así el derecho del "tiempo-compartidario" de carácter real pero limitado y en concurrencia con otros derechos ajenos; la segunda, se refiere a un derecho real autónomo, toda vez que se presentan elementos característicos que le hacen diferente al condominio común y corriente.

#### K.- Antecedentes en Uruguay.

En este País aparece el Tiempo Compartido ya bien entrada la década de los años 80, allá por 1987 comenzaron a construirse complejos turísticos bajo este sistema en las zonas balnearias de Punta del Este y en las termas de Arapey, Queguay, Dayman y del Carmelo.<sup>81</sup>

El desarrollo práctico y doctrinal del Tiempo Compartido en Uruguay es hasta la actualidad escasa; sin embargo, resultan interesantes las soluciones doctrinales que sobre el particular se han expuesto en el país andino; las cuales, son semejantes a las argentinas ya señaladas en el apartado que antecede: Nos referimos al modelo societario y a la pretendida configuración real del fenómeno. No resta, sino indicar, que igualmente existe un interesante proyecto legislativo sobre la materia, en el que se ha recurrido a diversas figuras jurídicas para dar cabida al Tiempo Compartido en dicho ordenamiento.<sup>82</sup>

<sup>80</sup> En la especie, es interesante la tesis del "condominio especial" sustentada por la argentina María Isabel Di Filippo. La misma autora comenta: "Parece desprenderse de la incipiente práctica comercial argentina que la intensión de las empresas consistiría o bien en el establecimiento de condominios sobre unidades vacacionales afectadas al sistema de tiempo compartido, o, en la constitución a favor de los adquirentes de un usufructo de mero placer. Puede ocurrir en cambio que, dadas ciertas pautas distintivas, tales contratos sólo den nacimiento a derechos meramente personales o creditorios". Cfr. Di Filippo, María Isabel. Tiempo Compartido. Un condominio especial. Abeledo-Perrot. Buenos Aires. 1987. Pág. 20.

<sup>81</sup> Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 46.

<sup>82</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 535. Respecto al proyecto de Ley mencionado, será objeto de estudio en el Capítulo Tercero del presente trabajo.

## CAPITULO SEGUNDO.

### CONCEPTO Y CARACTERISTICAS GENERALES DEL TIEMPO COMPARTIDO.

#### I. - El fenómeno del Tiempo Compartido.

A partir de la segunda mitad del siglo XX, las sociedades occidentales han planteado una situación absolutamente distinta con relación a las condiciones bajo las cuales se promulgaron la mayoría de los Códigos Civiles que regulan los diferentes derechos privados en el seno de sus respectivas sociedades; por ejemplo, en materia de derecho de propiedad, los comerciantes lo han hecho evolucionar hacia prácticas modernas que en la mayoría de las veces rebasan con creces a la propia legislación, originándose una carrera en la que casi siempre éstos llevan la delantera respecto del público consumidor poniendo a su disposición diversos bienes de disfrute bajo diferentes formulas de adquisición; no obstante, ha sido difícil el acceso a estas modernas formulas para el común de las personas, sobre todo con motivo del alto costo de adquisición y de mantenimiento de dichas fórmulas, motivado en parte por los vaivenes de las economías mundiales en los que a un periodo de bonanza le precede uno de crisis, por ello los mismos comerciantes han requerido idear nuevas fórmulas de intercambio que les produzcan mayores beneficios económicos a sus inversiones.<sup>83</sup>

Las consecuencias de la civilización moderna en los países capitalistas, tales como aumento del poder de compra, prolongación de la vida humana, mayores estándares de vida, mayor acceso a las expresiones culturales, educación universitaria, participación constante de la mujer en la vida económica y política, extensión de las actividades recreativas, mayor y mejor aprovechamiento del tiempo libre y extensión de los periodos vacacionales, entre otros, en conjunto suman en dichas sociedades una serie de anhelos en torno a un ideal (alimentado precisamente por los comerciantes) relativos a un modelo de vida específico que aspira poseer el miembro común de las mismas.

En este orden de ideas, en tales sociedades se ha reconocido un tiempo destinado al descanso, atribuible no sólo a los individuos de clases sociales altas, sino sobre todo se reconoce tal derecho a las personas de clases medias, atraídas por las condiciones modernas que la sociedad de consumo les ofrece en un determinado mercado de bienes y servicios a través de la publicidad, ello ha dado origen al desenvolvimiento del turismo como una actividad empresarial altamente redituable.<sup>84</sup>

---

<sup>83</sup> Di Filippo, María Isabel. Tiempo Compartido. Un Condominio Especial. Abeledo-Perrot. Buenos Aires. 1987. Pág. 13.

<sup>84</sup> *Ibidem*. Pág. 14.

El turismo no es fenómeno reciente, quizá es tan antiguo como la humanidad; sin embargo, se ha generalizado en las últimas décadas en función del desarrollo de los modernos medios de comunicación y del mayor nivel de vida en las sociedades industrializadas, siendo la importancia de la manifestación de las actividades turísticas una expresión común anexa al crecimiento económico y social de un país, en los cuales, la llamada "cultura del ocio" es fiel reflejo del turismo, actividad que merecidamente se ha dado en llamar "industria sin chimeneas".<sup>85</sup>

Pongamos de ejemplo a España (la tercera potencia turística mundial, por número de visitantes y por ingresos), con una población aproximada de 40 millones de habitantes, durante 1994 superó los 60 millones de visitantes extranjeros (europeos, principalmente ingleses, alemanes y escandinavos así como también norteamericanos y canadienses) que visitaron sus playas mediterráneas y sus islas (Canarias, Mallorca, Ibiza, etcétera), en tal virtud, la contribución del sector turístico en el PIB ha apoyado en gran medida a compensar los efectos del déficit en la balanza comercial española hasta en un 20 por ciento, finalmente, es cada vez mayor el número de españoles cuyo puesto de trabajo depende directa o indirectamente del turismo.<sup>86</sup>

En principio, la base de la operación turística fue la hospedería,<sup>87</sup> pasando por las antiguas posadas hasta los modernos hoteles, de donde sabemos que lo primero que debe atender todo turista al momento de iniciar un viaje nacional o internacional, es resolver todo lo relativo al alojamiento suyo y de su propia familia, tradicionalmente, como lo hemos señalado, este problema se resuelve aún en día, con el simple hecho de alojarse en un hotel celebrando al efecto un contrato de hospedaje o alojamiento con un determinado hotel, la construcción y/o adquisición de un "chalet" o "bungalow", la compra de un

<sup>85</sup> "De acuerdo a datos proporcionados por la Organización Mundial del Turismo, se registraron 50 millones de turistas internacionales en 1950. Para 1970 la cifra había subido a 166 millones, y en 1993 se había sobrepasado la cifra de 500 millones de turistas internacionales, con un crecimiento medio acumulativo del 7% anual. Para el año 2000 se estiman 661 millones de turistas internacionales. Si a estos datos sumamos los del turismo interior la importancia del fenómeno turístico es extraordinaria. Así a nivel mundial: Supone el 6% del PIB, da empleo a 130 millones de personas, las inversiones son del orden de los 400,000 millones de dólares". Véase: Hernández Antolin, José Manuel. "El Fenómeno de la Multipropiedad y del Tiempo Compartido". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Año LXXI, número 631, noviembre-diciembre 1995. Madrid. Pág. 2,046.

<sup>86</sup> "En España el turismo es el instrumento básico de financiación del déficit comercial (en 1993, los ingresos exteriores por turismo fueron de 17,045 millones de dólares, y los gastos de 4,538 millones de dólares). Según estimaciones oficiales, la contribución del sector turístico en el incremento del PIB para 1994 (estimado en conjunto en un 2%) es de un 20% (es decir, que el 20% de dicho incremento es debido exclusivamente al sector turístico)". Véase: *idem*.

<sup>87</sup> Hospedería: "(De hospedero) f. Casa que se destina para alojar visitantes o viandantes. Acción y efecto de hospedar a uno". Hospedar: "(lat. *Hospitare*) Tr. Acción de recibir uno huéspedes en su casa; proporcionarles alojamiento". Palomar de Miguel, Juan. *Diccionario para Juristas*. Mayo Ediciones, S. De R.L. México, D.F. 1981. Pág. 677.

departamento dentro de un edificio sujeto a régimen de propiedad en condominio, la suscripción de un contrato de arrendamiento de un departamento, inclusive recurrir al "alojamiento sobre ruedas". Al efecto deberá utilizarse un vehículo tipo "camper" alojándose en los llamados "trailer-park", etcétera.<sup>88</sup>

Con posterioridad cobraron importancia las llamadas "segundas residencias" o "viviendas de fin de semana", debido al mayor tiempo disponible para el disfrute del ocio motivado por el acortamiento de las distancias gracias al desarrollo de los medios modernos de comunicación; sin embargo, de inmediato se originó el problema del costo de adquisición y de mantenimiento de tales segundas viviendas de fin de semana, de tal suerte que resulta imposible escaparse de tales consideraciones de orden económico, por todos es sabido el alto precio de la propiedad inmobiliaria así como el de su mantenimiento, lo cual, imposibilita el acceso al común de la gente para adquirir un inmueble de dicha naturaleza o tan siquiera arrendar el mismo para disfrutar una temporada de vacaciones generalmente en las playas.<sup>89</sup>

En tales condiciones, si comúnmente se goza de un periodo de vacaciones al año, no existe razón alguna para mantener durante doce meses lo que sólo se ocupa durante un determinado mes, ello en el caso de que se comprara un inmueble en una playa por una sola persona; en tal virtud, resulta interesante pensar que el mismo inmueble se podría "compartir" por espacios previamente reservados de "tiempo", siempre que lo destinásemos exclusivamente para tal fin acondicionándolo al efecto, distribuyéndose los gastos entre los usuarios de este peculiar sistema, incluso con la posibilidad de intercambiar sedes entre distintos destinos turísticos aún en el extranjero, así pues, las tradicionales opciones de alojamiento respecto de las cuales hemos hecho mención en el párrafo que antecede, se vieron enriquecidas e incrementadas con el arribo al mercado de servicios turísticos de un fenómeno de inversión inmobiliaria llamado "Tiempo Compartido" o "*Time-Sharing*" por su denominación en inglés.<sup>90</sup>

De manera inicial, el Tiempo Compartido como una propuesta comercial, recogió las aspiraciones y necesidades de recreación vacacional de un gran número de personas, puesto que desde sus orígenes vino a llenar un vacío bastante delicado en las sociedades de los países donde apareció, toda vez que vino a permitir el acceso a la "propiedad" vacacional permanente a sectores de la población que por motivos económicos no podrían fácilmente accederla, trayendo además el abaratamiento de la inversión necesaria para crear la

<sup>88</sup> Munart Bemat, Pedro A. "Multipropiedad y Arbitraje". Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje. Tomo VI, cuaderno I, enero 1994. España. Pág. 1.

<sup>89</sup> Hernández Antolin, José Manuel. Ob. Cit. Pág. 2,047.

<sup>90</sup> Di Filipppo, María Isabel. Ob. Cit. Pág. 14.

infraestructura requerida, así como los costos del mantenimiento de los referidos inmuebles.<sup>91</sup>

Será cosa de hace unos 32 años que apareció el Tiempo Compartido en los mercados turísticos internacionales como un poderoso fenómeno económico social, una figura que ha arrancado polémica desde su origen y denominación, así como también ha dado motivo a problemas teóricos y prácticos, convirtiéndose en ocasiones en objeto de abusos y de fraudes, ello favorecido generalmente por la ausencia de legislación que lo regule, a la falta de la determinación de su naturaleza jurídica, a la diversidad de su fundamento y a sus circunstancias de operación y funcionamiento (temporalidad y espacio) que le caracterizan,<sup>92</sup> convirtiéndose actualmente en una institución turística que refleja novedosas y diferentes formas del derecho a la recreación.<sup>93</sup>

Al parejo del desarrollo del Tiempo Compartido como solución al problema del alojamiento vacacional, las empresas han llevado a la práctica diversas modalidades dentro de la operación tradicional del mismo, tales como el intercambio vacacional, que normalmente se lleva a cabo por medio de grandes multinacionales que son propietarias de un gran número de complejos turísticos en Tiempo Compartido alrededor del mundo, tales como la *Resort Condominiums Intenational Inc. (RCI)* y la *Interval Internacional (I.I.)*.<sup>94</sup>

Actualmente, el Tiempo Compartido ha cobrado nuevos bríos presentándose como una fuerte alternativa turística: Una relación oferta demanda y de necesidades y requerimientos, en la que para el desarrollador representa una inversión bastante redituable,<sup>95</sup> al usuario, a quien no le representa un gasto sino también una inversión al congelar los costos de

<sup>91</sup> Hernández Antolin, José Manuel. Ob. Cit. Pág. 2,047.

<sup>92</sup> Cerdeira Bravo de Mancilla. "La Multipropiedad: Su problemática ante el Registro Público de la Propiedad". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Año LXXII, número 633, marzo-abril 1996. Madrid, España. Pág. 280.

<sup>93</sup> "Ofrece diversas características atractivas para el usuario: Puede garantizar ocupación plena durante las 52 semanas del año, no está sujeto necesariamente a la ocupación limitada, por temporadas hoteleras; provoca derrama de divisas; cuenta con un efecto multiplicador trascendente; produce empleos temporales y permanentes, con un alto porcentaje de los últimos; genera la captación de impuestos, derechos y contribuciones; estimula el consumo constante de bienes y servicios regionales; tiene un ámbito de consumidores cautivos, pues asegura el retorno del turista, etcétera". Véase: Torres Maldonado, Eduardo. *Tiempo Compartido*. U.A.M. México, D.F. 1992. Pp. 68-69.

<sup>94</sup> Munart Bernat, Pedro A. *Presente y Futuro de la Multipropiedad*. Pp. 46-47.

<sup>95</sup> "Claro está, las utilidades se obtendrán siempre y cuando se trate de expertos en la materia, que conozcan el *know how* del sistema, que hagan una adecuada planeación financiera y soporten el desarrollo en un andamiaje jurídico sólido". Véase: Pérez Fernández del Castillo, Othón. "Tiempo Compartido y Multipropiedades". Apéndice en: La Incidencia de la Práctica en la Evolución de la Estructura de los Derechos Reales. XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino. Amsterdam, Mayo 1989. Asociación Nacional del Notariado Mexicano. México, D.F. 1989. Pág. 105.

hospedaje y le asegura la disponibilidad de espacio en centros vacacionales de gran demanda;<sup>96</sup> finalmente, al Estado el Tiempo Compartido le representa fomento al turismo, generación de ingresos vía impuestos, captación de divisas y creación de fuentes de empleos.<sup>97</sup>

## II.- Concepto del Tiempo Compartido en la doctrina internacional.

El Tiempo Compartido o *time-sharing* como es conocido en los países de sistema jurídico angloamericano o "multipropiedad" como se le conoce en España y en algunos otros países de sistema románico, es un fenómeno de amplio desarrollo de manera reciente en los países capitalistas; las causas que lo originan son las siguientes:

- Crecimiento de la población turística.
- Demanda de departamentos y habitaciones en hoteles.
- Insuficiente oferta en zonas costeras y de montaña.<sup>98</sup>

En el Tiempo Compartido la idea general es atribuir a los interesados en obtener una "*segunda residencia de la copropiedad*" o el disfrute permanente de un departamento, el uso de un inmueble por una duración determinada de tiempo, concretamente un periodo anual específico; por otro lado, utilizar varias veces los inmuebles de nuestra propiedad por algunas personas de manera alternada durante ciertos años, es una respuesta al interés de no dejar ociosa la propiedad durante aquel tiempo que no se utiliza, esto es digamos optimizar el aprovechamiento productivo de un elemento que explotado de forma individual es posible que produzca una ganancia de otra suerte inutilizada, toda vez que esos periodos constituyen "tiempos muertos en el uso y disfrute", puesto que la propiedad se utiliza una determinada época del año.<sup>99</sup>

Se ha sugerido que las motivaciones del Tiempo Compartido son meramente subjetivas, pues "... se origina en la búsqueda de un lugar seguro y

<sup>96</sup> "La diferencia fundamental entre el turista tradicional y el adquiriente de tiempo compartido, consiste en que mediante este último sistema, el turista efímero, ocasional, el de primera y última vez, con el tiempo compartido se queda arraigado en una inversión inmobiliaria a la cual regresará por los próximos 30 años cuando menos". Véase: *Ibidem*. Pág. 106.

<sup>97</sup> "En estas condiciones, la inversión inmobiliaria en tiempo compartido tiene un efecto multiplicador ya que genera: fuente de empleos directos e indirectos, captación de divisas extranjeras, ingresos en recaudación fiscal, desarrollo regionalizado, descentralización de la vida nacional en polos de desarrollo zonificado, fortalecimiento de los municipios turísticos, derrama económica en empresas colaterales (agencias de viajes, transporte, restaurantes y demás servicios turísticos)". Véase: *Idem*.

<sup>98</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 464.

<sup>99</sup> Munart Bernal, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 35.



económico pero que le dé categoría a las personas, para pasar sus vacaciones. Cuando se tienen satisfechas las necesidades más apremiantes de alimento, vestido y habitación y se desea un descanso en un lugar diverso al en que se vive, con la posibilidad de volver periódicamente y que no sea exageradamente caro, pero que permita cierta presunción, se piensa, en la actualidad en el tiempo compartido... la generación actual busca para vacacionar un sitio que reúna varias características: debe sentirse propio, para poder decir orgullosamente que va a pasar sus vacaciones en su casa o en su departamento en la playa o en el campo, debe tenerse la seguridad de poder ir a él, cada vez que se tiene el tiempo libre necesario, lo que generalmente ocurre una o dos veces al año, independientemente de que ahora se busca también la posibilidad del intercambio, sitio que debe ser una vivienda residencial turística debidamente equipada con todos los muebles, fluidos y servicios que le hagan confortable para el titular y su familia y que se ubique dentro de un inmueble seguro o preferentemente espacioso; que esté al corriente en todos sus compromisos municipales, laborales y fiscales, sin que esto represente una preocupación para el titular; debe ser económica y para ello, lo mejor es compartir los gastos de adquisición y mantenimiento, con otras personas, aunque no sean entre ellas conocidas, y debe dar la sensación de que se está haciendo una inversión, para tener la aprobación unánime de la familia, y de gozar, por lo tanto, de la posibilidad de transmitir ese derecho. El sistema que reúne todos esos requisitos, es precisamente el tiempo compartido".<sup>100</sup>

Cabe decir actualmente, con base a los orígenes tal vez realmente subjetivos del Tiempo Compartido, que la óptica del mercado de la prestación de servicios turísticos, ha llevado a que los empresarios del ramo intervengan para establecer, basados en tal necesidad, un importante mercado de transacciones, que generan un sinnúmero de actos y actividades que se constituyen en hechos generadores de ingresos para el Estado.

Intentar establecer una definición sobre el fenómeno del Tiempo Compartido, es una labor harto difícil, tanto porque dicha figura se manifiesta de diversas formas; sin embargo, más adelante procederemos a exponer diversos conceptos relativos a dicho fenómeno propios del quehacer estrictamente doctrinal, puesto que en un capítulo aparte hemos de señalar sus diversas acepciones en legislación comparada, en este orden de ideas, las distintas fórmulas utilizadas arriban a un semejante resultado práctico:

*"La utilización de un bien inmueble por un periodo de tiempo al año, de manera periódica todos los años, de forma perpetua o por el plazo de tiempo que se haya pactado. El título que faculta para esa posesión periódica varía*

---

<sup>100</sup> Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1992. Pág. 371.

*según la configuración realizada, así como el carácter real o personal del derecho*".<sup>101</sup>

*"La multipropiedad se articula como un medio para disfrutar del periodo vacacional en un apartamento o habitación, pero adquiriendo o pagando únicamente el valor del tiempo que realmente se va a ocupar, y contribuyendo al mantenimiento del edificio mediante el pago de unas cantidades de dinero acordadas con la proporción que su cuota de propiedad o de uso supone con relación a la totalidad del inmueble"*.<sup>102</sup>

De los anteriores conceptos, podemos desprender que en general el significado del Tiempo Compartido es simple para la gran mayoría de personas:

Existe un departamento situado normalmente en un edificio dividido por pisos y encuadrado en una zona turístico-recreativa, que los turistas pueden adquirir para un número concreto de años o permanentemente si es acaso que así lo deseen, en estos términos, el "share" es un periodo de tiempo, normalmente una semana que garantiza al turista su disfrute en ese mismo departamento cada año. De esta forma, una familia puede salir de vacaciones cada año sin molestarse en reservar en un hotel, teniendo servicios de diversa índole incluidos en el precio y con posibilidad a intercambiarlo con otros destinos turísticos semejantes.

Según opinión del experto en Multipropiedad y Tiempos Compartidos, el español Pedro A. Munart Bernat "Al confluir un número importante de sujetos, los multipropietarios; en la titularidad del derecho sobre la vivienda, surge una situación de cotitularidad del derecho atribuido: de propiedad, de goce real o un derecho personal, según sea el cauce jurídico establecido. Esa circunstancia hace necesario el establecimiento de un órgano de gestión que se dedique a regular los turnos de uso y lleve a cabo las labores de mantenimiento del inmueble".<sup>103</sup>

En nuestro punto de vista, el Tiempo Compartido presenta al menos dos grandes puntos de interés:

<sup>101</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 464.

<sup>102</sup> "En general, se trata de un apartamento amueblado que puede ser propiedad de un solo sujeto –promotor de la operación que enajena los periodos de disfrute sobre el apartamento- o de varios, supuesto que sea un apartamento que ya sea propiedad de varios sujetos que deciden establecer turnos de uso sobre el mismo, atribuyendo a cada adquirente o cotitular de un tiempo de uso, la disposición exclusiva del apartamento durante una cierta fracción del año, y de manera recurrente, soportando las cargas y los gastos en función del periodo de disfrute". Véase: Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 35.

<sup>103</sup> *Ibidem*. Pág. 19.

El primero, que se trata de una operación económica con gran importancia mundial desde su aparición en Francia en 1967, que se ha desarrollado a gran velocidad en el marco de las habitaciones turísticas, lo cual le convierte en una nueva opción jurídica dentro del mercado del alojamiento turístico tradicional; para los países en vías de desarrollo, que han hecho del turismo una actividad de primer orden, ha venido a constituirse en una alternativa a las ofertas ya conocidas.

En segundo lugar, se trata de una institución novedosa que al menos en México tiene una regulación deficiente, por tal motivo plantea toda una serie de incógnitas desde un punto de vista jurídico: No se ha determinado con certeza cuál es su naturaleza jurídica para partir de esta en su debida reglamentación, cual es la estructura idónea para encuadrarlo en ella, cual será el órgano de gestión necesario para administrarlo, de establecer las cuotas de mantenimiento que habrán de pagar los titulares, etcétera.

Una vez precisado el problema del Tiempo Compartido, no queda duda que entendemos comúnmente lo que esta operación implica y el ámbito en el que se desarrolla; sin embargo, es menester proceder a su definición, para posteriormente ocuparnos de sus elementos, pretender realizar esta empresa es una tarea harto difícil, puesto que "Desde precisar qué nombre es conveniente darle a este tema, es ya una seria dificultad, ya que a esta figura se le han dado diversas y contradictorias denominaciones. Se llama entre otras muchas formas: *Time Sharing*, *Multipropiété*, *Propiété Spazio temporalle*, *propiedad temporal*, *propiedad cuadrimensional*, *condominio con disfrute rotativo*, *tiempo compartido*, etcétera".<sup>104</sup>

La denominación Tiempo Compartido proviene de la designación con que se conoce a este tipo de derecho en el ámbito del Derecho Anglosajón, donde se hace referencia a *time sharing*; el verbo *to share* tiene dos acepciones: dividir y compartir, en el caso en estudio, se hace referencia a la segunda acepción, la que resalta cuál es la naturaleza de este derecho en los países del *Common Law*. En tal virtud, el término Tiempo Compartido significa *time sharing* en idioma inglés.<sup>105</sup>

Para algunos otros autores, la figura jurídica denominada Tiempo Compartido puede ser definida como la utilización sucesiva en el tiempo por varias personas de una misma cosa, cuya figura responde a la necesidad de dar satisfacción a la creciente demanda turística de aquellas personas que por razón de sus ingresos les es más difícil satisfacer sus necesidades de recreo y

<sup>104</sup> Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1992. Pág. 367.

<sup>105</sup> Highton, Elena y otros. Nuevas Formas de Dominio. Volumen II. Editorial Ad Hoc. Buenos Aires. 1987. Pág. 201.

de esparcimiento por los crecientes costos de los servicios turísticos en general; así pues, contra un pago fijo, se le concede al turista el derecho de usar una habitación por un tiempo determinado durante cierto plazo, al igual que el pago de cuotas variables por concepto de mantenimiento y otros servicios, con lo cual, sin llegar a constituirse en propietario de un inmueble específico se le confiere el derecho de uso por un plazo determinado, durante cierto tiempo cada año, logrando así, según el propósito inicial de los creadores de tal figura, en lograr una fijeza en el costo de las vacaciones y provocar así una mayor afluencia turística.<sup>106</sup>

Según el argentino Juan M. Farina la expresión Tiempo Compartido “ha venido adquiriendo una significación propia en los usos y prácticas de las últimas décadas. En realidad es una expresión abreviada, pues se refiere al uso de una cosa (generalmente inmueble) por diversas personas, a cada una de las cuales se asigna un periodo distinto (el tiempo) a este fin (compartir el uso). Entre las varias acepciones que tiene el verbo compartir esta la de dividir; y de esto se trata en esta figura negocial: El año calendario (el tiempo) es dividido (compartido) en periodos para el uso de la cosa”.<sup>107</sup>

Para el notario público mexicano Francisco Javier Arce Gargollo, el Tiempo Compartido es una figura inspirada en el “*time sharing*” del derecho anglosajón, en su opinión se trata de un contrato que supone la posibilidad que el cliente o usuario tenga derecho a usar un bien inmueble durante un periodo de tiempo previamente fijado, o que se acuerde periódicamente y eventualmente el cliente o usuario tendrá derecho a que se le presten diversos servicios.<sup>108</sup>

<sup>106</sup> Hamdan Amad, Fauzi. “Análisis de la figura jurídica denominada Tiempo Compartido en las actividades turísticas”. Estudios Jurídicos. Número 2, 1988. México, D.F. Pág. 51.

<sup>107</sup> “En la actualidad este sistema tiene preferente (y casi exclusiva) aplicación en casas y departamentos ubicados en zonas turísticas, con el fin de pasar una temporada de vacaciones. El sistema consiste en compartir por periodos de tiempo previamente reservados, el uso de unidades funcionales destinadas a dicho fin. El adjudicatario tiene su uso exclusivo durante el lapso que le es adjudicado; y generalmente, tiene opción a elegir dentro de su tiempo varias unidades de características similares ubicadas en otros centros turísticos (aún fuera del país), para lo cual se suele recurrir al sorteo o a otros sistemas que permitan ejercer la opción. El instituto del tiempo compartido tiene hoy día su mayor aplicación en unidades para el turismo, pero en realidad nació con la utilización del tiempo compartido de computadoras; actualmente se utiliza incluso para el uso de embarcaciones destinadas al placer y al turismo”. Véase: Farina, Juan M. Contratos Comerciales Modernos. Editorial Astrea. Buenos Aires. 1994. Pág. 779.

<sup>108</sup> Arce Gargollo, Javier. “Orden Público, Numerus Clausus y Tipicidad de los Derechos Reales. Las Normas que regulan a los Derechos Reales.” En: La Incidencia de la Práctica en la Evolución de la Estructura de los Derechos Reales. XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino. Amsterdam, Mayo 1989. Asociación Nacional del Notariado Mexicano. México, D.F. 1989. Pp. 60-61.

De acuerdo con Zamora y Valencia, el Tiempo Compartido es un contrato "por virtud del cual una de las partes llamada prestador se obliga a conceder a la otra llamada usuario-turista el derecho de usar y gozar una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren y en su caso, las instalaciones, áreas y servicios comunes, limitado el ejercicio de este derecho a un número de días al año por un periodo determinado de años, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto y las cuotas ordinarias anuales para el mantenimiento, la operación, administración y los servicios que reciba".<sup>109</sup>

Otros autores españoles señalan que el término *time sharing* significa tiempo compartido y su operación supone la obtención del derecho de uso y disfrute de un bien, generalmente de naturaleza inmobiliaria por tiempo determinado, derecho que se ejercita por turnos entre los diversos titulares de dicho bien.<sup>110</sup>

En la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, en distintos Seminarios (de Derecho Civil y Mercantil), se han producido algunos estudios relativos al tiempo compartido (Que en el capítulo cuarto del presente trabajo referimos con amplitud), en los cuales, se define de esta manera:

*"El tiempo compartido vacacional es la modalidad del contrato de hospedaje, consistente en la reservación pagada anticipadamente de alojamiento en habitación mediante un precio cierto en dinero, por un lapso de tiempo determinado, durante cierto número de años, más pagos determinables por cada anualidad".*<sup>111</sup>

Otro autor opina: "Nos encontramos frente a un contrato, formal, bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o instantáneo, de carácter mercantil, en el cual existen dos elementos personales: a) Compartidor (quien pone a la venta el tiempo compartido), b) Compartidario (quien adquiere el tiempo). Sus elementos reales son los bienes ofrecidos en tiempo compartido, cuyo objeto es permitirle al compartidario el uso y disfrute de su bien durante un

<sup>109</sup> Zamora y Valencia, Miguel Angel. Ob. Cit. Pág. 380.

<sup>110</sup> "Este derecho de uso se adquiere sobre un mismo inmueble por diferentes personas, las cuales, tienen limitado su derecho a la utilización del mismo temporalmente, ya sea por semanas, meses u otros periodos. Se podría decir que consiste en la adquisición de un derecho de ejercicio cíclico sobre un bien. Las características del mismo varían según la modalidad de la operación, si bien es nota común a todas ellas que se trata de un derecho sobre un inmueble, compartido por diferentes personas y por tanto, de carácter cíclico". Véase: Alvarez Arza, Magdalena y Ormaechea de Salazar, Luis Allen. El Time Sharing, su configuración jurídica tributaria en España. Pág. 18.

<sup>111</sup> Smithers Jiménez, Julio Fernando. "Normatividad Jurídica del Tiempo Compartido". Tesis inédita para obtener el título de licenciado en derecho. Facultad de Derecho. U.N.A.M. México, D.F. 1994. Pág. 138.

cierto tiempo y en un cierto lugar, mismos que pueden estar sujetos a cambios dependiendo de varias circunstancias. Un contrato en virtud del cual temporalmente se da la posesión en parte de un bien para que sea usado y disfrutado y el que no se transmite el dominio del que sólo se tienen ciertos derechos de uso y disfrute y con el que se puede celebrar contratos accesorios, ya que lo que se otorga son derechos personales".<sup>112</sup>

Finalmente, en otra tesis de la misma Universidad en comento, se consigna el siguiente concepto de tiempo compartido: "La prestación del servicio de espacios compartidos, sin perjuicio de la técnica o formalidad con que se otorga, es el contrato mercantil por el cual el prestador concede el uso, goce y disfrute al usuario y otros servicios adicionales, respecto de un bien o parte del mismo, ya sea mueble o inmueble, fijo o variable dentro de un parámetro determinado de calidad, por periodos preestablecidos, determinados o determinables, a cambio de un precio cierto, sin que en ningún caso se transmita el dominio pleno del bien".<sup>113</sup>

El Doctor en Derecho Juan Manuel Rubiell León, ex Director del Registro Público de Contratos de Adhesión de la Procuraduría Federal del Consumidor de México, D.F., propuso la siguiente definición:

*"Tiempo Compartido es el acuerdo de voluntades entre el oferente del servicio turístico de hospedaje en unidades variables previamente apartadas en determinado periodo con obligaciones y derechos uniformes para la aceptación incondicional del consumidor".*<sup>114</sup>

En la Ciudad de México, D.F., las secciones económicas de algunos diarios de relativa importancia, le han concedido espacio a la definición del Tiempo Compartido en los siguientes términos:

*"Un tiempo compartido es una propiedad vacacional a la cual se tiene derecho de ocupar por un tiempo determinado al año, este puede ser de una semana en adelante. La duración de los tiempos compartidos es de 10 años en adelante, en algunos casos son hasta de 99 años. Se pueden traspasar, heredar, regalar o rentar, en el caso de que los dueños no lo ocupen. Las fechas pueden ser fijas o flotantes según el plan de venta que se celebre. Una*

<sup>112</sup> Ojeto Martínez Porcayo, María del Carmen. "Algunas consideraciones acerca del contrato de Tiempo Compartido". Tesis inédita para obtener el título de licenciado en derecho. Facultad de Derecho. U.N.A.M. México, D.F. 1985. Pág. 107.

<sup>113</sup> Solano Sánchez, Araceli. "Análisis jurídico descriptivo del contrato de prestación del servicio de Tiempo Compartido, en aplicación a su problemática". Tesis inédita para obtener el título de licenciado en derecho. Facultad de Derecho. U.N.A.M. 1995. Pág. 82.

<sup>114</sup> Entrevista realizada en la Dirección General del Registro Público de Contratos de Adhesión de la Procuraduría Federal del Consumidor el día 14 de noviembre de 1994.

*vez contraído el compromiso se debe pagar una cuota anual por mantenimiento durante la vigencia del tiempo compartido*".<sup>115</sup>

En conclusión, el Tiempo Compartido o *time sharing* es una operación innovadora de promoción de inmuebles en zonas turísticas, mediante el acercamiento de la inversión sobre inmuebles de estas zonas a todas aquellas personas que su capacidad adquisitiva no les confiere la oportunidad de obtener un inmueble precisamente en el destino de sus vacaciones; dicha figura supone "compartir" un mismo inmueble a diferentes personas a la vez, que lo van a usar y a disfrutar por periodos determinados.

Proporciona a los sujetos que participan en la figura, un derecho al uso del bien durante ese periodo en las mismas condiciones como si el inmueble fuera totalmente de su propiedad con las limitantes estipuladas el mayor de los casos en un contrato, relativas a la coordinación del uso de bien inmueble entre los diferentes sujetos que son usuarios del mismo; involucra además, la adquisición de un derecho de uso y goce sobre un determinado bien inmueble, que le atribuye a su titular precisamente el uso exclusivo y excluyente del mismo durante un cierto periodo de tiempo, así como la libre disposición de este derecho por lo que hace a su cesión, permuta, venta, arrendamiento, incluso mediante disposición testamentaria.

La operación del Tiempo Compartido ha irrumpido en el mundo inmobiliario con una fuerza tal, misma que le han proporcionado los propios beneficios que la operación genera para todos los que en ella participan:

- Para el adquirente del derecho supone una reducción en el costo de la inversión en recreación mediante la adquisición de un inmueble para vacacionar, sin que tenga que preocuparse del mismo en todo momento.
- Dinamiza su inversión del periodo vacacional mediante la posibilidad del intercambio de unidades creadas para este fin.
- Esta dinámica (amparada generalmente en un contrato) le permite disfrutar de vacaciones en distintos países, en la confianza de que existe una infraestructura que regula, controla y protege la buena marcha de la operación.<sup>116</sup>

---

<sup>115</sup> Zuñiga, Mariel. "Tiempos Compartidos. Los regresan al no poder pagarlos". Reforma. Sección E, Casa y dinero, bienes raíces, consumidor y automotriz. México, D.F., domingo 9 de abril de 1995. Pág. 7E.

<sup>116</sup> Alvarez Arza, Magdalena y Ormaechea de Salazar, Luis Allen. El Time Sharing, su configuración jurídico tributaria en España. Pp. 18-19.

### III. - Características generales del Tiempo Compartido.

En el inciso I del presente capítulo hemos analizado los extremos del fenómeno llamado Tiempo Compartido: En cuanto se trata de una oferta determinada de contratación generalmente efectuada por grandes empresas mercantiles cuyo objeto principal es la explotación de servicios turísticos mediante unidades vacacionales tipo; la propuesta, decíamos, no es otra cosa más que "compartir" unidades inmobiliarias habilitadas para ese fin entre los diversos usuarios de las mismas por lapsos determinados, mediante el uso exclusivo de ellas por cada período habitacional, repartiéndose los gastos de administración y mantenimiento entre todos los usuarios, con la opción además, de intercambiar periodos de ocupación en igualdad de circunstancias dentro de unidades de semejante categoría ubicados en diversos destinos turísticos nacionales y aún internacionales.

Esta última operación, la del intercambio vacacional, se realiza fácilmente merced a la incorporación de los importantes complejos turísticos que hoy día operan el Tiempo Compartido a los estándares establecidos por las grandes cadenas de intercambio (RCI e *Interval International*), mismas que establecen programas de intercambio tanto nacionales como internacionales, debiendo los usuarios "depositar" su unidad y periodo en "bancos de espacio y tiempo", para estar en aptitud de ofrecerse a otro usuario previamente afiliado.<sup>117</sup>

Las principales características del Tiempo Compartido pueden agruparse de la siguiente manera:<sup>118</sup>

Respecto a la inversión:

- Se trata de una promoción inmobiliaria relacionada con la hotelería.
- Habitualmente se ejecuta en zonas turísticas de gran desarrollo económico y social.
- En general se hace acompañar de una oferta de uso de clubes deportivos: Campos de golf, canchas de tenis, albercas, etcétera.

Respecto a los propietarios de los desarrollos:

- Los promotores, desarrolladores o empresarios, generalmente son grandes sociedades mercantiles (multinacionales) con gran éxito en el ramo inmobiliario y de prestación de servicios turísticos.

<sup>117</sup> Di Filippo, María Isabel. Ob. Cit. Pp. 27-28.

<sup>118</sup> Alvarez Arza, Magdalena y otro. Ob. Cit. Pp. 23-24.



- Derivado de su carácter internacional (multinacional), hace que tales empresas tengan su domicilio en el extranjero, generalmente en los Estados Unidos o en Europa.
- Es posible también, que tales complejos mercantiles internacionales, tengan su administración en países de los llamados "paraísos fiscales"; ahora bien, los propietarios de los inmuebles suelen tener el mismo domicilio que sus promotores, en tanto que la administración es común que se encuentre en el país donde se encuentre el inmueble.

Con relación al derecho objeto del Tiempo Compartido, independientemente del análisis de su naturaleza jurídica que haremos capítulos adelante, podemos señalar como característico del mismo lo siguiente:

- Sostenemos en esta tesis que tiene un contenido real.
- Que dicho contenido real es de carácter limitado por su característica de ser "compartido" con otros usuarios por periodos determinados y exclusivos de tiempo.
- Es de vigencia periódica, a la vez, puede ser temporal o perpetuo.
- Es susceptible de cesión o transmisión por cualquier título legalmente válido.
- Lo que varía en todo caso, es su instrumentación, ya como contrato o como título constitutivo, ello depende de la modalidad que adopte el Tiempo Compartido.

Si apreciamos la operación del Tiempo Compartido desde un punto de vista esquemático, tenemos que ésta se inicia generalmente a instancia de un desarrollador, limitándose su acción al aspecto financiero: Ya sea que financie, construya o compre inmuebles situados en zonas turísticas, constituyéndose en el propietario del complejo turístico. Visto desde esta forma, los inmuebles se ponen a disposición de los usuarios mediante varios mecanismos jurídicos, de tal manera que a partir de dicho momento, los usuarios cuentan con derechos de uso y disfrute del mismo con las limitantes que en dichos mecanismos queden establecidas; por ejemplo, la convivencia entre los diferentes usuarios de un mismo inmueble, se regula generalmente mediante un reglamento interno al que están todos ellos obligados a respetar.<sup>119</sup>

---

<sup>119</sup> Ibidem. Pág. 19.

El contrato se celebra con una persona o sociedad denominado promotor o administrador, quien además tiene la función de procurar el debido mantenimiento de los bienes de la unidad vacacional a fin de conservarlos bajo sus mismas condiciones originales; asimismo, se celebra contrato de seguro contra daños que cubra diversos siniestros, tales como incendio, terremoto, huracán, tornado, etcétera, a fin de garantizar la subsistencia del derecho de uso y disfrute frente a cualquier circunstancia de fuerza mayor.

Por otro lado, existen sociedades cuyo objeto contempla coordinar las relaciones de intercambio entre las diversas personas que hacen uso del intercambio vacacional. Este intercambio, generalmente, es de carácter internacional según condiciones establecidas de antemano, mismas que los participantes conocen previamente y que se consignan en el formato de los contratos de Tiempo Compartido.

Los titulares del derecho de uso y disfrute sobre un inmueble en Tiempo Compartido, pueden disfrutar de la infraestructura de la unidad turística en la que aquél se encuentre ubicado, por ejemplo: Piscinas, canchas de tenis, gimnasio, sauna, jardines y demás áreas comunes y además gozan de otros privilegios exclusivos tales como servicio de masajista, servicio de belleza, instructores deportivos, guías turísticos, etcétera.

El derecho que posee el titular del Tiempo Compartido sobre el inmueble que ocupa periódicamente, es semejante a una "propiedad", con las limitantes que le impongan la convivencia entre los diferentes participantes, un caso sería aquel que conforme al reglamento interno está prohibido dejar objetos personales y de ornamentación en los inmuebles.

El Tiempo Compartido adopta diversas modalidades, de las cuales, depende el funcionamiento del mismo y los sujetos que en él participen; sin embargo, son dos las figuras principales que aparecen en su operación: El promotor, desarrollador, empresario o prestador del servicio y el usuario, turista, adquirente o prestatario del servicio. Por este motivo, antes de entrar en el estudio de la clasificación del Tiempo Compartido y de sus múltiples formas de constitución que adopta en la práctica, mencionaremos a continuación, cuáles son los principales derechos y obligaciones recíprocos, así como las ventajas e inconvenientes que generalmente se observan en el desarrollo de esta compleja operación.

- Derechos y obligaciones de las partes.<sup>120</sup>

Las obligaciones del adquirente del título en que se concreta el derecho al uso del inmueble en Tiempo Compartido, se resumen en el pago de las

---

<sup>120</sup> Ibidem. Pág. 20.

cantidades estipuladas; comúnmente se realizan dos tipos de pagos: El relativo a la adquisición del derecho y el referido al pago del mantenimiento de la unidad vacacional, así como el pago de todas aquellas prestaciones accesorias pactadas en el contrato, ya sea en moneda nacional o en divisas. Las obligaciones del desarrollador o promotor se reducen a impulsar, coordinar, controlar y dirigir todas las operaciones que involucre el Tiempo Compartido en los términos planteados en el contrato.

El derecho básico del adquirente consiste en la obtención del derecho al uso y disfrute del inmueble en las condiciones contratadas, asimismo, el derecho del promotor consiste en percibir las cantidades establecidas en el contrato.

- Ventajas e inconvenientes del Tiempo Compartido.<sup>121</sup>

El éxito y gran desarrollo de las zonas turísticas que han ido a la par del Tiempo Compartido desde que este hizo por vez primera su aparición hace 32 años, se deben sin duda alguna a las ventajas que ofrece tanto al adquirente o usuario como al prestador o promotor del mismo:

En primer lugar, para el adquirente o usuario del Tiempo Compartido las ventajas son de carácter económico, toda vez que se reduce el costo de la inversión en materia inmobiliaria al adquirir una persona el derecho de uso periódico de un inmueble por un tiempo determinado, sin la necesidad de desembolsar una gran cantidad de dinero para comprar tal inmueble que únicamente ocuparía durante su periodo de vacaciones (una o dos veces al año); en tal virtud, su inversión se reduce a la adquisición solamente de dicho periodo vacacional y el resto de la inversión, bien puede ser canalizada en pagar otros gastos distintos, pero relacionados con el mismo rubro.

De inicio, parece sumamente atractiva la relación "costo - disfrute" que se desprende de la adquisición únicamente del derecho a ocupar un inmueble determinado por un periodo anual durante cierto tiempo en un destino turístico exclusivo, frente a la desventaja económica que significaría comprar dicho inmueble en tales destinos turísticos (en caso de que existiera); lo anterior, suponiendo sin conceder que el interesado tuviese la suficiente solvencia como para pagar de contado y en efectivo, una fuerte suma en dólares u otras divisas.

A mayor abundamiento, invertir en la adquisición de un Tiempo Compartido, bajo las condiciones arriba señaladas, no supone un gasto sino toda una inversión recuperable sin sufrir devaluación ni depreciación alguna en virtud del valor de "*plus valia*" inherente al inmueble; de esta forma, la inversión

<sup>121</sup> Ibidem. Pág. 21. En el mismo sentido véanse: Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pp. 35-40. Di Filippo, María Isabel. Ob. Cit. Pp. 31-32.

puede recuperarse íntegra mediante la transmisión, cesión o venta del derecho o en su caso, a través de cualesquiera otros medios legales de rendimiento inmobiliario periódico tales como el alquiler o el arrendamiento.<sup>122</sup>

Al compartir los gastos de mantenimiento del inmueble con el resto de los adquirentes de títulos sobre el mismo bien, estos logran reducirse en gran medida, toda vez que lo que se pretende es que cada uno de ellos soporte únicamente los gastos proporcionales a su periodo y no tenga que pagar los gastos originados durante los periodos que no le corresponda ocupar, los cuales corresponden precisamente a los tiempos que no se ocupan; sin embargo, la existencia de un administrador evita muchas molestias y soluciona los problemas relacionados con el mantenimiento, conservación, convivencia con los demás ocupantes y todos aquellos que suponen ser propietario de un inmueble cualquiera.

Concluyendo, el Tiempo Compartido posee una innegable ventaja económica que permite gozar de las vacaciones durante un concreto periodo del año asegurando de manera permanente, la utilización plena y exclusiva del inmueble ocupado, con el objetivo más importante de la operación: Sólo por el tiempo que realmente se pueda disfrutar de él.

En segundo lugar, el Tiempo Compartido es una alternativa a los métodos tradicionales de alojamiento turístico.

Para el adquirente se traduce en todas las características de una estructura hotelera y de una propiedad, en cuanto dentro del inmueble objeto del Tiempo Compartido se tiene completa independencia y autonomía al ocupar privativamente no solo un dormitorio sino todo el departamento, con su correspondiente estancia, comedor, recámaras, etcétera. Por otro lado, debido al constante crecimiento del Tiempo Compartido, se ha ampliado la oferta de destinos vacacionales en periodos variables en lugares diferentes, según la ubicación geográfica donde se encuentre,<sup>123</sup> lo que permite hacer todo tipo de

---

<sup>122</sup> Como un ejemplo, Pedro A. Munart Bernant en "Presente y Futuro de la Multipropiedad" menciona lo siguiente: "Un estudio en Tignes, comprado por un sólo adquirente viene a costar 160,000 francos, y como no lo podrá utilizar más que una o dos semanas, su amortización será larga y muy costosa. Por el contrario, una semana por Navidad en el mismo lugar y en propiedad estacional cuenta 21,000 francos... sin los problemas de inmovilización de capital o necesidad de acudir a un préstamo. El mobiliario y los utensilios y están incluidos, mientras que un propietario normal tiene que comprarlos por su cuenta. Las estructuras que se presentan tienen gran semejanza con las hoteleras, con todos sus servicios y con las mismas medidas de seguridad". Op. Cit. Pág. 36.

<sup>123</sup> Pedro A. Munart Bernant en "Presente y Futuro de la Multipropiedad" realiza una completa clasificación de estos complejos regionales de la siguiente forma: **Complejos urbanos** (situados en grandes ciudades y destinados a hombres de negocios que viajan con relativa frecuencia a estas urbes resultándoles más interesante acudir a ese apartamento propio que a un hotel); **complejos regionales** (situados en la proximidad de áreas naturales); y **complejos**

combinaciones entre lugares, periodos y precios, aunado a ello, la oferta del intercambio vacacional (que significa la posibilidad de intercambiar el derecho y cambiar de esta forma el lugar e incluso en momento de realizar las vacaciones) llevada a cabo por las grandes cadenas internacionales RCI e *International Interval*, han dotado de fluidez tales operaciones, garantizando que el intercambio se realice bajo condiciones de seguridad a fin de preservar el derecho de cuyo objeto se trata.

Otra cuestión importante dentro del Tiempo Compartido lo es respecto a las posibles opciones de funcionamiento de acuerdo al periodo de tiempo elegido, esto es, ya sea en temporada alta, media o baja, según sea fijo o flotante, respectivamente.

Para la comunidad que constituye el punto de destino turístico, receptora de turistas, también le representa una serie de ventajas, por ejemplo: La concentración de los proyectos inmobiliarios dentro de un perímetro determinado, lo que evita la proliferación de la inversión inmobiliaria sin planeación alguna en menoscabo del patrimonio ecológico de la región; asimismo, la ordenación del desarrollo inmobiliario permite la creación de empleos y fuentes de trabajo directas en la zona.<sup>124</sup> Incluso, hay algunos autores norteamericanos y españoles que creen ver en el Timesharing "*un instrumento de democratización de la propiedad*", en cuanto que gracias a este modelo inmobiliario, se ha abierto de alguna manera para las clases medias, la posibilidad de adquirir en el mercado inmobiliario departamentos en tiempo compartido en destinos turísticos importantes, los cuales, bajo otras circunstancias nunca hubieran podido adquirir, esto es, que no pueden darse el lujo de comprar de contado o por lo menos a crédito un inmueble bajo tales condiciones; hay otros autores que señalan que la multipropiedad cumple la función social de la propiedad inmueble al pertenecer a la vez a varios individuos.<sup>125</sup>

---

**de destino** (centros tradicionalmente de vacaciones en los que existe una demanda turística consolidada). Incluso se ha apuntado la existencia de edificaciones en ese régimen mediante la conversión y rehabilitación de mansiones u hoteles, o con el fin último de permitir la recepción del moderno turismo derivado del deporte del golf, mediante la construcción de esas instalaciones junto al complejo inmobiliario que se crea, a esto se llama *Holiday Timeshare*". Ob. Cit. Pág. 37.

<sup>124</sup> El mismo autor señala que "Tampoco debe desdarse un aspecto importante: parece demostrado que el multipropietario gasta en la zona de veraneo una cantidad superior a la de quien se encuentra en un hotel; y finalmente y no por ello menos significativo, puede ser un factor que ayude a la ansiada estabilización del turismo, puesto que el usuario va a ser fiel al haber realizado una adquisición inmobiliaria". Ob. Cit., Pág. 38.

<sup>125</sup> Véase: Pierre Bouvier, "La multipropriété dans les législations et pratiques nationales". *Revue du Notariat Belge*. Pp. 322-331. Susan L. Fleming y Michael J. Keane, "Securities implications of time share condominium offerings. A fresh look". *The Florida Bar Journal*. Junio 1981. Pp. 467-472. Antonio Pau Pedrón, "La Multipropiedad en el Derecho Comparado". *Revista de Derecho Registral*. No. 10, 1984. Pp. 23-67.

Por otro lado, también a los desarrolladores les reporta beneficios la operación del Time Sharing, especialmente al repercutir el costo de la construcción entre un número de personas mayor que el número de departamentos, esto es, dado que se divide el precio del apartamento entre varios, aumenta el número de posibles inversionistas al ofrecerse a un precio más accesible y con bajos gastos, tomando en cuenta desde luego, que se adquiere el máximo provecho al existir una renta periódica bajo cortos lapsos de inmovilización del capital del promotor; asimismo, es esta misma persona la que explota y administra la negociación por sí mismo o por medio de una sociedad mercantil constituida para tal efecto.<sup>126</sup>

En síntesis, en la mente del promotor está presente la idea de que su negocio será breve, en tanto que en la mente del adquirente del Tiempo Compartido queda la de que ha hecho un negocio perpetuo, los promotores generalmente le hacen creer que es propietario para siempre, considera que además de ser dueño de una habitación amueblada y confortable va a disfrutar de hermosos jardines, albercas olímpicas, canchas de deportes, salones de recreo y servicios, etcétera. Estos elementos, generalmente estipulados en la "venta" del derecho de uso de los inmuebles, forman parte de los contratos y el usuario debe asegurarse de que habrá de recibirlos.

Frente a las ventajas antes mencionadas, también encontramos algunos inconvenientes en la operación y funcionamiento de la figura en estudio,<sup>127</sup> lo que lleva a pensar, que aparentemente su gran desarrollo económico y social, no es la piedra angular para la solución de todos los problemas de la sociedad, por lo que adolece de algunos problemas, sobre todo de índole jurídica, tales como la falta de una adecuada regulación específica, lo que reduce las garantías del adquirente, toda vez que no puede ni siquiera inscribir su título en el Registro Público de la Propiedad, en tal virtud, la falta de respaldo legal enturbia las responsabilidades del promotor y dificulta el ejercicio de un derecho adquirido al amparo de la celebración de un contrato.

Otro inconveniente consiste en la pérdida del carácter personal que para el usuario puede suponer la adquisición de un inmueble que no es de su propiedad exclusiva. Para empezar, no olvidemos que nos encontramos en un inmueble que se rige por un reglamento interno que fija las condiciones en que debe encontrarse el departamento, de forma tal, que se prevé que siempre esté a punto para su uso; sin embargo, algunas veces no está listo para ocuparse por causas ajenas. La falta de disponibilidad del mismo, los problemas de toda

---

<sup>126</sup> "En general, los multipropietarios se sienten propietarios, lo cual permite a los promotores estar tranquilos con relación al uso cuidadoso del inmueble. Pero además y sobre todo, le permite obtener unos mayores beneficios por la venta como si se vendiera a un solo adquirente". Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 38.

<sup>127</sup> Véase: Munart Bernat, Pedro A. Ob. Cit. Pp. 40-41. Alvarez Arza, Magdalena y otro. Ob. Cit. Pp. 22-23.

situación de comunidad que supone una convivencia, aunque no simultánea si es sucesiva (problemas por suciedad o descuido, objetos que faltan o están rotos), todo esto supone una incomodidad para el ocupante que llega o éste a su vez puede causárselos al que sigue.

Por ello, la necesidad de un cambio de mentalidad ante lo que supone este tipo de inversión frente a la clásica compra de un inmueble por un sólo individuo, por tanto supone la despersonalización de la propiedad para aquél y la necesidad de adaptarse a esta nueva forma de inversión. Por otro lado, si la compra de un inmueble es ya de por sí una decisión difícil, más aún lo es si se realiza en el extranjero, con los problemas de idioma, legislación y práctica jurídica diferentes, lo cual ocurre con frecuencia con la adquisición de un Tiempo Compartido.<sup>128</sup>

Igualmente debe tomarse en cuenta los problemas derivados de la administración del inmueble bajo este sistema, destacando los relativos a la colectividad de titulares del derecho: La dificultad para constituir el quórum necesario para las asambleas de tiempo compartidarios, las de "llevar" los pagos de las cantidades atribuidas a gastos generales que a su vez, deben ser desglosadas entre los generales a todo el inmueble, los relativos al concreto departamento, los de administración, los estacionales, etcétera, el pago efectivo de todas estas cantidades; los de administración del departamento (en el momento de arribo del nuevo usuario, en la entrega de las llaves, durante el periodo de disfrute, al abandonar el departamento, los arreglos y mejoras a realizar anualmente); los de gestión de los servicios accesorios que se ponen a disposición de los titulares, tales como el servicio de intercambio vacacional, entre otros.<sup>129</sup>

Otro inconveniente en la administración consiste en el deterioro en el valor de los títulos como consecuencia de la inexistencia de un mercado eficaz, si no se crea un mercado ágil y transparente para este tipo de inversiones pueden surgir problemas en su reventa u otro tipo de transmisión y de este modo se producirá una excesiva rigidez en la inversión, disminuyendo el valor de los títulos al perder uno de sus motivos principales que es precisamente su dinamismo.

Finalmente, desde una perspectiva penal, surgen los posibles fraudes de los promotores que ofrecen servicios de gran atractivo, pero que a última hora resultan falsos, agresivas técnicas publicitarias utilizadas, la precaria situación

---

<sup>128</sup> Por ejemplo: "En España, el mayor problema para comercializar el Tiempo Compartido consiste en el hecho de que en dicho país se encuentra muy arraigado el sentido de la propiedad y por ello se desconfía mucho de sistemas como el timesharing que implica compartir la propiedad con otras personas". Idem.

<sup>129</sup> Idem.

económica de algunas empresas promotoras que les han llevado a la quiebra, dejando de cumplir sus compromisos con sus clientes, la mala administración que se da en algunos complejos que supone una total falta de organización y eficiencia que en vano esperaban los adquirentes del servicio de Tiempo Compartido.

Sin embargo, estos inconvenientes pueden repercutir también en los desarrolladores, ya por falta de regulación adecuada del fenómeno o por la comisión de fraudes, lo que hace peligrar las inversiones; asimismo, por el desconocimiento de los efectos fiscales de la operación (para los países soberanos donde se desarrolle el Tiempo Compartido bajo la forma de una inversión inmobiliaria, se agita sobre ellos la amenaza de una gran evasión fiscal)<sup>130</sup> e igualmente por el inconveniente derivado de la necesidad de dotarse de una organización eficaz que asegure la gestión futura de la operación y de la apertura de nuevos mercados con la dificultad que supone el romper la inercia existente en cuanto a las formas de invertir por los consumidores de este tipo de operaciones.

Otro inconveniente a resaltar es que una vez iniciada una operación de *Time Sharing* sobre un determinado inmueble, el promotor de la misma no podrá vender ese inmueble en régimen de propiedad exclusiva, sino hasta que transcurra el término de afectación o destino del inmueble realizando el procedimiento de desincorporación que la ley establezca al respecto.

Finalmente, los actuales desarrolladores, prestadores del servicio, empresarios o promotores del Tiempo Compartido (como se les quiera llamar), como pioneros que son en la materia, tendrán que realizar un gran esfuerzo a fin de dar seguridad, confianza, certeza, agilidad y transparencia que todas las actividades que implica el desarrollo de su operación y funcionamiento, para dotarlo del arraigo necesario entre el público usuario a fin de que la operación tenga éxito en lo futuro.

#### **A. – Formas de constitución del Tiempo Compartido.<sup>131</sup>**

La práctica del Tiempo Compartido adopta diversas modalidades, si bien la instrumentación más común y generalizada es bajo la forma de un contrato, la constitución del Derecho objeto del mismo se realiza al amparo de diversas

<sup>130</sup> Parece que esto ocurre en España: "En efecto, al ser una actividad promovida mayoritariamente por extranjeros, sobre todo ingleses, éstos intentan eludir la presión fiscal española a través de mecanismos tales como la domiciliación de las empresas en Gran Bretaña o en paraísos fiscales, realización de las operaciones de contratación fuera de las fronteras españolas, pago de los adquirentes en Gran Bretaña, etcétera". Idem.

<sup>131</sup> Véase: Álvarez Arza, Magdalena y otro. El *Time Sharing*. Su configuración jurídico tributaria en España. Ministerio de Economía. Madrid. 1989. Pp. 26-32.



figuras jurídicas en las que se incluye la utilización de uno o varios bienes que serán destinados para ello.<sup>132</sup>

A falta de regulación específica serán los pactos entre las partes que intervienen en la operación los que determinen las modalidades concretas de la misma; asimismo, de la modalidad elegida para la constitución del Tiempo Compartido dependerán en gran medida las actividades que con motivo del mismo vayan a realizarse, en tal virtud, desde un punto de vista analítico, a continuación procedemos a exponer las posibilidades jurídicas de su constitución, así como también algunas de las modalidades que pueden presentarse para que en los incisos siguientes, estudiemos los procesos o actos que en cada uno se utilizan para ofrecer, prestar, desarrollar y utilizar el Tiempo Compartido.

a) Modalidad Inmobiliaria.

Bajo esta operación, el Tiempo Compartido se instrumenta a través de la compra de un porcentaje en la propiedad del inmueble, efectuándose de la siguiente manera:

- “El promotor de la operación procede a la venta de cuotas indivisas de un inmueble en términos de porcentajes, a la vez que establece un reglamento interno que regula la forma de uso y disfrute del inmueble entre los diferentes adquirentes.
- Se crean dos comunidades de propietarios: la horizontal, que engloba a los propietarios del mismo edificio o urbanización, y la de los copropietarios, multipropietarios del inmueble en cuestión”.<sup>133</sup>

En cuanto a su vigencia temporal, la operación antes expuesta es ilimitada o perpetua, en el mayor de los casos, se efectúa en escritura pública y es susceptible de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

Esta forma es la más sencilla pero a la vez es anticuada, por ello no se lleva a cabo con mucha frecuencia, en razón de que el promotor puede llegar a

<sup>132</sup> “Las modalidades jurídicas que el tiempo compartido puede adoptar en México tienen por fundamento las tesis contractualista y la realista. Básicamente, podemos notar entonces que la práctica mexicana consagra esencialmente cuatro sistemas para instituir el tiempo compartido, a saber: 1. Por medio de un contrato; 2. Por contrato de adhesión; 3. Por sistema de comercialización; y 4. Mediante la adquisición de la propiedad por cierto tiempo a título de dueño”. Véase: Sandoval Galindo, Luis Edmundo. *La Causación del I.V.A. en el Sistema de Tiempo Compartido*. Indetec. México, D.F. 1995. Pp. 37-56. Zamora y Valencia, Miguel Angel. *Contratos Civiles*. Porrúa. México, D.F. 1992. Pág. 372. Este tema se desarrolla con mayor amplitud en el Capítulo Cuarto de la presente tesis.

<sup>133</sup> Alvarez Arza, Magdalena y otro. *Ob. Cit.* Pág. 26.

perder el control de la operación y porque no existe una especie de "derecho de reversión" para que los inmuebles vuelvan al estado de uso inmediato anterior.

b) Modalidad accionaria.

Es aquella en la que el derecho de uso y disfrute tiene en la acción su base documental, ilimitada en cuanto a su vigencia y sin posibilidades de reversión del bien al propietario o promotor, podemos distinguir dos formas:

- Forma societaria:

"El modelo societario propiamente dicho consiste en que la promotora lleva a cabo la constitución de una sociedad que va a ser la propietaria del inmueble objeto de la operación; su capital social está dividido en un número de acciones tal que coincide con los periodos de tiempo anuales que van a determinar el uso y disfrute del bien por los diferentes adquirientes".<sup>134</sup>

El adquirente del derecho es en este caso también accionista de la respectiva sociedad, generalmente encontramos 50 acciones en proporción a las de un año corriente iguales a cada semana del mismo, excepción hecha de dos semanas a mediados del año las que se aprovechan para mantenimiento de las unidades; sin embargo, también se pueden establecer periodos bi o trisemanales o con mayor tiempo, según las necesidades del cliente, pero al efecto deberán emitirse menos acciones.

Tal y como se presenta en el modelo anterior, la sociedad promotora pierde el control de la operación por efecto de la venta de las acciones, toda vez que se rompe el vínculo entre el promotor y el inmueble, esta situación, sumada a la falta de regulación de esta modalidad bajo términos societarios, constituye su principal inconveniente.

- Modelo accionarial discriminado.

Se trata de una modalidad intermedia entre el modelo societario y el utilizado por el *Trustee* como una garantía de la operación. Se puede establecer de la siguiente forma:

"El promotor gestiona la creación de tantas sociedades como inmuebles vayan a ser objetos de la operación. El capital social de estas sociedades se divide en un número determinado de acciones (por ejemplo 101) de las cuales el promotor se reserva un número tal que le garantice la mayoría (por ejemplo 51) y el resto (50, en este caso) se pone a la venta.

<sup>134</sup> *Ibidem*. Pág. 27.

Estas 50 acciones corresponden a las 50 semanas cuyo derecho de uso y disfrute se transmite. Si los periodos no son semanales, el número de acciones, lógicamente será distinto".<sup>135</sup>

Las 51 acciones del promotor se depositan en un *Trustee* y las sobrantes son las que contienen el derecho de ocupación del inmueble por una semana al año u otro periodo durante un tiempo ilimitado. Mediante acuerdo de los accionistas, promotor y adquirientes del derecho deciden vender el inmueble, la participación del precio no tiene que ser igual a su participación en el capital social, sino mediante porcentajes previamente acordados.

c) Modalidad hotelera.<sup>136</sup>

Bajo esta modalidad de *Time Sharing* la figura del propietario coincide con la del promotor, no participando más sujetos que la de éste y la de los usuarios o adquirientes del derecho, lo que hace más sencillo su esquema de funcionamiento, caracterizándola el hecho de que estos últimos ejercitan su derecho sobre la habitación de un hotel, en lugar de hacerlo sobre un departamento.

Suele utilizarse como una nueva forma de garantizar la ocupación en los hoteles, dedicando la totalidad del inmueble para tales fines o solamente una parte del mismo, de tal suerte que el inmueble sigue prestando el servicio de hotel y un porcentaje de sus habitaciones se ofrecen en Tiempo Compartido.

"Se establecen como en los casos anteriores, un conjunto de normas que se ven obligados a cumplir los adquirientes de estos derechos y que, en definitiva, posibilitan el uso y disfrute del inmueble por tan diferentes personas; los periodos suelen ser semanales y existe la garantía concretada en el contrato de adhesión, por parte del promotor de que el bien se mantendrá en condiciones similares a las iniciales. La administración del bien puede llevarla a cabo el promotor o terceras personas en quienes subcontrate, que será una empresa de servicios relacionada o no con el promotor".<sup>137</sup>

El documento con el que se formaliza o se acredita el derecho, es generalmente un contrato privado que suele llamarse "certificado de vacaciones" o cualquier otra denominación semejante, siempre que exprese el derecho de uso exclusivo y excluyente del bien durante el plazo de tiempo determinado, las obligaciones de pago de las cuotas, la de respetar todas las normas contenidas en el contrato o reglamento interno de uso y la referencia a

<sup>135</sup> *Ibidem*. Pp. 27-28.

<sup>136</sup> *Ibidem*. Pp. 28-29.

<sup>137</sup> *Idem*.

cualesquiera otras obligaciones contemplados en otros documentos relacionados.<sup>138</sup>

El derecho con que resultan gravadas cada una de las fincas se establece en las normas reguladoras contenidas en los aludidos "certificados de Time Sharing", se concretan en las siguientes facultades:<sup>139</sup>

- Derechos.

Siempre que la cuota de servicios estipulada en el "Convenio de Servicios" previamente signado, se haya pagado como mínimo tres meses antes de iniciarse el periodo de utilización, el titular tendrá derecho a ocupar el departamento durante el periodo estipulado, a ceder su ocupación a quien le convenga y a utilizar las instalaciones deportivas, de servicios y las demás instalaciones comunes del complejo.

- Derecho de venta y traspaso.

Estas facultades le corresponden al titular o a su sucesor, quienes podrán ceder o traspasar libremente todos los derechos y deberes que se derivan del "certificado de Time Sharing", siempre y cuando el adquirente sustituya al transmitiente en el Convenio de Servicios, en la medida en que se le notifique por escrito la cesión o traspaso.

---

<sup>138</sup> Transcripción de algunos fragmentos de las cláusulas de los Estatutos Fundacionales del Time Sharing hotelero: "Los apartamentos relacionados han sido destinados a la cesión de su uso a terceros, amueblados y en régimen denominado de Time Sharing o derecho a la utilización de las fincas durante determinadas semanas del año. Las condiciones en que pueden utilizarse dichos apartamentos vienen fijadas en un documento o <certificado de time share> del que resultan las facultades de utilización o uso para cada apartamento enumerado, que en tales certificados se configuran como derecho de usufructo. Tal derecho se concreta en su uso anual, durante las semanas establecidas en el correspondiente <calendario de times share> ya elaborado, que comprende desde el año 1983 hasta el año 2082".

En los aludidos certificados de time sharing, según manifiestan los comparecientes, se establecen las normas reguladoras de tal derecho: "...Se acepta y adquiere un derecho de naturaleza real sobre cada una de las treinta fincas enumeradas y cuantos derechos, cualquiera que fuere su naturaleza, se deriven a favor del adquirente, según resulta de las condiciones de utilización o uso de los apartamentos fijadas en los <certificados o contratos de Time Sahring>. Tales derechos se concretan en el uso cada año, durante las semanas números 31 a la 35, ambas inclusive del calendario de Time-Share elaborado, que comprende desde el año 1983 hasta el año 2082". Véase: Alvarez Arza, Magdalena y otro. El Time Sharing. Su configuración jurídico tributaria en España. Ministerio de Economía. Madrid. 1989. Pp.45-46.

<sup>139</sup> *Ibidem*. Pp. 46-47.

- Responsabilidad del titular por daños:

Durante el periodo de uso, el titular es responsable de los daños causados en los departamentos, muebles y demás instalaciones existentes en el mismo y los que se causen en las áreas comunes e instalaciones deportivas, ya sean causados por el propio titular, por algún miembro de su familia o por otras que, bajo su autorización, hayan utilizado el departamento o las instalaciones comunes, exceptuándose los daños causados por el uso normal de los inmuebles, por el transcurso del tiempo o por causa de fuerza mayor.

De lo anterior podemos apreciar que el derecho se concreta en el uso anual durante 90 años y se regula el derecho de venta y traspaso correspondiente al titular del certificado de Time Sharing, en virtud del cual, el titular, su sucesor o quien lo represente, puede ceder o traspasar libremente los derechos y obligaciones que se deriven del documento en mención.

Finalmente, la característica más importante del sistema, consiste en la posibilidad de recuperación del inmueble por el propietario, una vez transcurrido el plazo de destino o afectación del inmueble en Tiempo Compartido a través del procedimiento establecido por la ley observando las formalidades en el mismo establecidas.

d) Modalidad de Club.<sup>140</sup>

La utilización de un Club como intermediario entre el adquirente del derecho, el propietario y el promotor, da origen a una compleja modalidad de gran actualidad por las ventajas en su operación para el desarrollador y por las garantías que significan al adquirente relativas a diversas prestaciones adicionales tales como administración, mantenimiento, etcétera.

En resumen, consiste en una operación en la que el promotor impulsa, financia y constituye una o varias sociedades, que habrán de constituirse como propietarias de los inmuebles; una vez que estos se adquieren, las acciones de la sociedad previamente constituida al efecto se depositan en un *Trustee* bajo depósito fiduciario, cuyo objeto en vigilar y garantizar los derechos de ocupación de los usuarios de los mismos. Mientras tanto, el promotor a la vez promueve la creación de un club procediendo a la emisión de títulos de miembros del club al que pertenece la sociedad propietaria del inmueble y los adquirentes de los derechos de uso, de tal suerte que la relación entre unos y otros es bilateral, donde uno no puede pertenecer al Club sin poseer los derechos de uso y viceversa.

---

<sup>140</sup> Ibidem. Pp. 47-48.

El periodo de vigencia de los títulos puede ser limitado en el tiempo o ilimitado y a la vez puede existir reversión del bien al propietario inicial o no. En este último caso, los usuarios podrían participar en el valor residual del inmueble.

Las ventas de los títulos - certificados de miembros del Club los lleva a cabo la promotora, la que a su vez elige el *Trustee* en el que se habrán de depositar las acciones de las sociedades propietarias y la que organiza y lleva a cabo todas las actos indispensables para el inicio de la operación.

En el reglamento de operación, el promotor hace reserva para sí de algunos derechos especiales, pudiendo ofrecer al mismo tiempo prestaciones adicionales de organización, administración, posibilidad de intercambios, renta de autos, traslados a aeropuertos y otras prestaciones de similares características a las de hospedaje y agencia de viajes; al mismo tiempo, los asociados tienen la posibilidad de disfrutar de ofertas deportivas, como es el caso de canchas de tenis, campos de golf, equitación y otras. Todas estas prestaciones están relacionadas indirectamente con la propiedad del inmueble, ya que le son inherentes a la condición de socio del Club.

Es posible que se conjuguen dentro de esta modalidad diversas variantes relativas a participantes en la operación, puede ser que no se utilice un *Trustee* como garantía de la operación, que la administración se lleve a cabo solamente a través del Club y dependiendo exclusivamente de sus miembros, los cuales, adoptarán las decisiones por mayoría; asimismo, en relación con la vigencia temporal y con la eventualidad de recuperar el inmueble objeto de la operación, se pueden otras tantas posibilidades de combinaciones prácticas.

e) Modalidad "*Time Sharing Twist*" o "*Lease Back*".<sup>141</sup>

Esta operación de Tiempo Compartido consiste en la venta de un inmueble comprometiéndose el adquirente a entregarlo al promotor para que este lo explote bajo este régimen durante un tiempo determinado. Dicho negocio supone para el usuario del servicio una reducción en el precio de adquisición, de tal suerte que una vez transcurrido el periodo de tiempo para el cual se acordó la explotación en régimen de "*Time Sharing*", el inmueble se convierte de su propiedad exclusiva.

**B. – Clasificación del Tiempo Compartido.**

Las distintas modalidades que pueden adoptar las operaciones de *Time Sharing* son clasificables desde los siguientes puntos de vista:<sup>142</sup>

---

<sup>141</sup> *Ibidem*. Pág. 30.

a) Por la forma de documentar el derecho.

En cuanto a la forma de documentar el derecho, o bien, se establece una participación directa en la propiedad del inmueble en forma de porcentajes que generen una serie de cuotas indivisas correspondientes a los distintos usuarios o adquirentes del derecho o bien se vincula este derecho de ocupación a la suscripción de acciones de la sociedad propietaria en donde el derecho de uso y disfrute está implícito en la emisión de unos certificados que han adoptado diferentes denominaciones, tales como "certificado de vacaciones", "certificado de miembro del Club", "certificado de socio", "certificado de membresía", etcétera; pero que en definitiva se trata de contratos privados entre el promotor de la operación y el usuario del derecho.

b) Desde el punto de vista de los derechos que se regulan.

El Tiempo Compartido involucra en su operación, en la mayoría de los casos, bienes inmuebles que son destinados exclusivamente a dicho fin, así como también generalmente se estipulan en los contratos obligaciones de carácter personal como la prestación de servicios.

En algunos países, como en el caso de México, se ha establecido legalmente que el *Time Sharing* no involucra derechos reales sobre los inmuebles que han sido sujetos a dicho régimen; esto es, si al llamado usuario se le otorgasen derechos de aprovechamiento total e ilimitado sobre el bien, sin duda se trataría de un derecho real; pero por otro lado, si únicamente se le exige a otra persona prestaciones de carácter patrimonial para que cumpla con lo prometido, se trataría de un derecho personal o de crédito.

Por ello, conforme a la estructura actual de la mayoría de los contratos que documentan derechos de Tiempo Compartido, podemos observar que se trata del tipo de obligaciones de carácter personal, en los que sólo se podrá exigir una prestación de carácter patrimonial, como lo es el otorgamiento de servicios y la disposición de un lugar para vacacionar de iguales o semejantes características a las contratadas.<sup>143</sup>

c) Desde el punto de vista de la rama del derecho que lo regula.

La regulación jurídica de los actos que realizan las personas ha merecido ser clasificada según la rama del derecho que norma a éstos, de manera que

---

<sup>142</sup> Véase: Alvarez Arza, Magdalena y otro. El *Time Sharing*. Su configuración jurídico tributaria en España. Ministerio de Economía. Madrid. 1989. Pp.25-26.

<sup>143</sup> Véase: Sandoval Galindo, Luis Edmundo. La Causación del I.V.A. en el Sistema de Tiempo Compartido. Indetec. México, D.F. 1995. Pp. 21-27.

podiera tratarse del Derecho Público o del Derecho Privado, las dos grandes ramas del Derecho en donde el Tiempo Compartido pudiera clasificarse.

En principio, el Tiempo Compartido se realiza absolutamente entre particulares, no es en el Derecho público donde se preceptúa su contenido normativo sino en el Derecho privado donde se encuentran las reglas a que deberá sujetarse su operación y funcionamiento y los derechos y obligaciones de las partes. Sobre el particular, anotamos a continuación el siguiente comentario:

"Ahora bien, atendiendo solo al contenido de los contratos de Tiempo Compartido, nos colocaremos específicamente ante la necesidad de tratar de clasificarlos como un acto celebrado ante particulares, pues de ninguna manera pretenderemos verificar si tales elementos son regulados por el derecho público... En este punto es conveniente señalar que, dentro del derecho privado, la clasificación de los contratos atiende a la rama específica que los norma, de tal suerte que podríamos hablar de derecho civil o mercantil, fundamentalmente".<sup>144</sup>

Para su clasificación dentro del Derecho privado, es menester atender a la naturaleza de los derechos y obligaciones que se generen en su celebración, esto es, determinar si son de carácter civil o se encuentran dentro de la esfera de los actos de comercio; indudablemente en la mayoría de los casos el desarrollador, prestatario o promotor del Tiempo Compartido se trata de una sociedad mercantil que evidentemente lucra con la celebración del Tiempo Compartido y por el otro lado, el usuario, adquiriente o prestatario del servicio es una persona física, un turista, quien no obtiene ganancia alguna sino que satisface una necesidad en su celebración, indudablemente el contrato es civil para esta última persona y mercantil para la primera.

---

<sup>144</sup> El comentario del autor citado continúa en los siguientes términos: "En este orden de ideas, para tratar de ubicar al Tiempo Compartido dentro de la rama del derecho que lo regula, nos vemos en la necesidad de realizar una distinción, digamos así, en el sentido de si tales actos que se dan entre particulares, puesto que en su celebración no interviene el poder público, únicamente se regulan por la voluntad de las partes, o en su caso, interviene alguna autoridad gubernamental en la regulación de los derechos y obligaciones de las partes". Sandoval Galindo, Luis Edmundo. La Causación del I.V.A. en el Sistema de Tiempo Compartido. Indetec. México, D.F. 1995. Pág. 32. Sobre esta nota, consideramos importante la intervención estatal en la regulación administrativa del Tiempo Compartido, de hecho se presenta en todos los países que lo conocen y es observable en las legislaciones aplicables, lo anterior es pertinente ser abordado en un análisis por separado. Véase Capítulo Segundo de este trabajo, inciso IV, subinciso C, sujetos intervinientes, letra d) "Autoridades que intervienen en la operación del Tiempo Compartido".



De lo anteriormente expuesto, independientemente de la postura ideológica que sostenemos en esta tesis, para los efectos del presente inciso se desprende que el Tiempo Compartido es un contrato de naturaleza mixta, cuando el llamado promotor, desarrollador, adquiriente o prestador de servicios es una sociedad que opera con fines mercantiles y por otra parte, el usuario, compartidario o adquiriente de los derechos sólo acude a la celebración del contrato en la búsqueda de fines meramente personales, por ello en principio se trata de un contrato regulado por dos ramas del Derecho privado: La civil y la mercantil.<sup>145</sup>

d) Con relación a la vigencia temporal del derecho.<sup>146</sup>

En cuanto a la duración del Tiempo Compartido, encontramos la posibilidad de que su "vida" se limite en el tiempo por 20, 30 o hasta por 100 años, lo que supone que el uso y disfrute sobre el bien inmueble se establece por un plazo de tiempo determinado.<sup>147</sup>

En sentido opuesto, puede constituirse a perpetuidad, no estableciéndose ningún plazo que suponga el fin de la relación establecida.

---

<sup>145</sup> Comenta el mismo autor: "Tal vez la importancia de distinguir si el contrato de tiempo compartido es civil o mercantil, se vea minimizado al observar que en el Derecho público, a través de la Ley Federal de Protección al Consumidor, se abre una vía para que, en caso de controversia entre las partes, el usuario pueda acudir a una vía procesal distinta de la civil para dirimir la controversia que en su caso exista". *Ibidem*, pág. 34. Javier Arce Gargollo, en su obra "Contratos Mercantiles Atípicos", Trillas, México, D.F. 1985, pp. 13-14, al respecto señala: "Del análisis detallado de los actos de comercio que aparecen en nuestro Código de Comercio, se desprende que en su mayoría se producen mediante la celebración de un contrato que debe calificarse como mercantil, al menos para una de las partes contratantes. El artículo 1,050 del Código de Comercio contempla la existencia de los llamados actos mixtos, o sea, que es civil para una parte y mercantil para la otra, aunque sólo se calificarán en ocasión de un litigio y para efectos procesales principalmente".

<sup>146</sup> Véase: Alvarez Arza, Magdalena y otro. *El Time Sharing. Su configuración jurídico tributaria en España*. Ministerio de Economía. Madrid. 1985. Pág. 25.

<sup>147</sup> Por ejemplo, citamos el caso de la duración legal del fideicomiso turístico en zona restringida dentro de los Estados Unidos Mexicanos, esto es, que mediante dicho instrumento puede constituirse el Tiempo Compartido, en tal virtud, los artículos 12 y 13 de la Ley de Inversión Extranjera, establece el primero de los citados que "Se entenderá por utilización y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, los derechos al uso o goce de los mismos...", el segundo de los citados establece que "La duración de los fideicomisos a que este capítulo se refiere, será por un periodo máximo de 50 años, mismo que podrá prorrogarse a solicitud del interesado." Véase para mayor información: Domínguez Martínez, Jorge Alfredo. *El Fideicomiso*. Cuarta edición. Porrúa. México, D.F. 1994. Pp. 255-312.

- e) En cuanto a sus efectos reversivos respecto al inmueble afecto al Tiempo Compartido.<sup>148</sup>

La reversión o no del bien a su propietario inicial es otro criterio de clasificación de la operación en comento, dentro del supuesto de la vigencia limitada del derecho, una vez transcurrido el plazo convenido para la operación, puede establecerse el derecho del promotor o del propietario a recuperar el inmueble o puede que no se haya contemplado esta posibilidad, en este caso su valor residual será distribuido entre los diferentes adquirentes de derechos de *Time Sharing* en forma proporcional a sus respectivas participaciones.

La recuperación no solo puede darse en caso de vigencia temporal, sino que, de acuerdo a las normas previamente pactadas y en el caso de que se proceda a la venta del inmueble o de la sociedad propietaria del mismo, puede ocurrir que el desarrollador no se haya reservado una participación en los beneficios; en tal virtud, no se produce una reversión propiamente dicha, sino una recuperación de la inversión inicial y de los beneficios de ella derivados.

#### **IV. - Elementos que integran el Tiempo Compartido.**

Respecto a los elementos personales, materiales y formales que constituyen al Tiempo Compartido, en principio tal pareciera que sólo se requieren dos elementos para que exista el tiempo compartido, que son: el bien mueble o inmueble y el usuario, turista, adquirente del derecho de uso, prestatario del servicio o compartidario del inmueble, como quiera llamársele, mismos elementos que con todo rigor siempre serán indispensables, quizá los únicos imprescindibles; sin embargo, conforme avancemos el presente apartado, comprobaremos que no son los únicos.

En el mismo sentido, no solamente se requiere del "lugar" o inmueble donde habrá de prestarse el servicio, sino que entran en juego otros aspectos de tipo formal y administrativo que requieren de la prestación de servicios de muy diversa índole para asegurar, entre otras cosas, el mantenimiento de la unidad inmueble en óptimas condiciones de uso para su ocupación.

Se ha dicho en la doctrina que *"Para que exista tiempo compartido no basta que una persona tenga derecho a usar por períodos cíclicos una vivienda turística, sino que es necesario que un tercero se obligue a proporcionar en esa vivienda y en las demás, dentro de un inmueble, los servicios que sean*

---

<sup>148</sup> Véase: Alvarez Arza, Magdalena y otro. El Time Sharing. Su configuración jurídico tributaria en España. Ministerio de Economía. Madrid. 1989. Pág. 25.

*necesarios para que el usuario-turista disfrute de un descanso o de unas vacaciones, con la posibilidad de que lo acompañen miembros de su familia.*<sup>149</sup>

En atención a este comentario, podemos encontrar otros elementos que le son propios a esta figura jurídica (además de los indicados anteriormente), como lo son un tercero y la prestación de ciertos servicios determinados o determinables, por sí mismo o por medio de diversas persona; esto es, que el elemento conformado por el prestador de ciertos servicios es indispensable para el autor en cita, quien adelante señala “... para que se dé la figura del tiempo compartido se requiere que se preste un servicio de atención, hospedaje y vigilancia dentro de un inmueble integrado por varias viviendas junto a la concesión del uso de esa vivienda por períodos determinados cada año”.<sup>150</sup>

En este orden de ideas, en general existe un bien que será sometido en su utilización a la modalidad del Tiempo Compartido, el cual, habitualmente no es propiedad exclusiva de quien lo usará bajo esta figura, entonces debemos considerar que existe otra persona (física o moral) que será quien conceda al usuario el derecho de su utilización, uso o habitación por temporadas, de esta manera se infiere la existencia de un compartidor o prestador, así llamado por ser la persona quien debe compartir con el usuario turista el uso del bien.

La existencia de la relación compartidor–usuario, implica necesariamente la tutela de los derechos y obligaciones que en forma recíproca se deben entre ellos, estableciéndose en consecuencia una relación jurídica de cuyo cumplimiento se encarga el derecho. Esta relación, que en un principio se entiende como voluntaria, se establece generalmente a través de un contrato que celebran las partes, en el cual, se plasman los referidos derechos y obligaciones que mutuamente se deben.

Concediendo la necesaria existencia de una persona (física o moral) que se obligue a la prestación de los servicios necesarios para el uso y disfrute de un inmueble en Tiempo Compartido, es menester agregar a los anteriores elementos como parte de la figura en estudio al prestador de servicios, promotor o desarrollador, por lo tanto los elementos del Tiempo Compartido serían los siguientes:

- El compartidor (que puede ser o no la misma persona que preste los servicios necesarios).
- El bien inmueble sujeto al Tiempo Compartido.
- El contrato.

<sup>149</sup> Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Porrúa. México, D.F. 1992. Pág. 372.

<sup>150</sup> Idem.

- El usuario, y
- El prestador de servicios.

En la doctrina internacional, algunos autores han propuesto otros elementos que aunque con diversa nomenclatura, son en esencia los mismos que los aquí propuestos, por ejemplo el español José Manuel Hernández Antolín, en el estudio denominado "El Fenómeno de la Multipropiedad y del Tiempo Compartido", propone los siguientes elementos:<sup>151</sup>

Elementos personales:

- *Los multipropietarios.*
- *Proveedor del régimen en tiempo compartido.*
- *El promotor profesional del régimen.*
- *La empresa de servicios.*
- *Las sociedades de intercambio vacacional.*

Elementos reales:

- *El inmueble o el edificio.*
- *Los diferentes apartamentos, pisos o locales.*
- *El mobiliario.*
- *El periodo de tiempo.*

Elementos formales:

- *Título constitutivo.*
- *Inscripción registral.*
- *Póliza de seguro contra daños.*

---

<sup>151</sup> Véase: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXI, número 631, noviembre-diciembre 1995, Madrid. Pp. 2092 – 2120.

Otros autores consideran como elementos básicos del tiempo compartido los que se mencionan a continuación:

- *Se concede el uso o goce de un bien mueble o inmueble, y en su caso, de diversos bienes muebles por períodos establecidos;*
- *La concesión del uso o goce es derivada de la celebración de un contrato;*
- *Se establece un costo determinado en numerario por la concesión del uso o goce del bien;*
- *Se prevé un costo indeterminado por la prestación de diversos servicios, como pueden ser: Servicios de mantenimiento del bien, de operación al momento del uso y de administración del bien.*<sup>152</sup>

Para efectos del presente trabajo de investigación, hemos propuesto los siguientes elementos:

Descripción de los elementos del Tiempo Compartido:

- Contenido jurídico: Derecho de uso temporal de bienes mediante titularidad compartida.
- Individualización del factor tiempo.
- Bienes objeto del Tiempo Compartido.
- Sujetos intervinientes.
- Supuestos estipulatorios particulares.

De esta forma, nos hemos adentrado en los elementos formativos del Tiempo Compartido a efecto de realizar a continuación el análisis de cada uno de ellos conforme al esquema anterior, sin dejar de reconocer que en su ofrecimiento al usuario, prestatario del servicio o adquirente del derecho, existen diversas variantes que, sin embargo, no alteran la esencia de los elementos que le son propios.<sup>153</sup>

<sup>152</sup> Sandoval Galindo, Luis Edmundo. La Causación del I.V.A. en el Sistema de Tiempo Compartido. Indetec. México, D.F. 1995. Pp. 19-20.

<sup>153</sup> Véase inciso III subinciso A de este mismo Capítulo: "Formas de constitución del Tiempo Compartido". Supra pp. 39-45.

### A. - Descripción del contenido jurídico del Tiempo Compartido: *Comunidad de aprovechamiento por turnos.*

La aparición del Tiempo Compartido dio lugar a la reutilización de una antiquísima institución del Derecho romano llamada del goce por turno, al decir del profesor italiano Emmanuel Caló en su obra "La Multipropiedad" señala que *"Este retorno parecería a primera vista inevitable: si un bien pertenece a varias personas que disfrutan de él en el curso de diversos periodos, ¿qué otra cosa habrá sino goce por turno? Esta forma de goce constituye, por tanto, la base de sustentación en la que se apoya, en la casi totalidad de los supuestos, el sistema tradicional de la multipropiedad"*.<sup>154</sup>

De inicio estamos de acuerdo con el profesor Caló, esto es, que el antiguo goce por turno es la base del Tiempo Compartido, no hay duda de que este es el sistema en que se permite a una persona (usuario, turista, adquirente del derecho, prestatario del servicio, etcétera) el uso de un inmueble y se le proporcionan los servicios necesarios que generalmente le permitan disfrutar de unas vacaciones y descanso en el más amplio sentido de la palabra y lo que es más, esta fórmula consiste en el apoyo de la presente tesis en la que nos pronunciamos por una naturaleza jurídica real del tiempo compartido basada precisamente en un *derecho de uso temporal por turnos de bienes inmuebles*.

<sup>154</sup> El profesor Caló consideró prudente reproducir un comentario de Bonfante sobre el particular, nosotros igualmente consideramos valioso dicho comentario, helo a continuación: "El turno es uno de los sistemas con los que en el Derecho Romano se solía no pocas veces reglamentar el goce entre los condóminos (L. 23 D. Comm. Div. 10,3; L. 35 1 D. Loc. Cond., 39, 2: *alternis annis*) y uno de los sistemas con que venía siendo regulada la comunidad de derechos más original que reconocía el Derecho Romano, esto es, la comunidad de soberanía según la institución de la colegialidad. Ahora bien, ¿Qué ocurrirá si, cerrado el pacto, uno de los titulares permanece inerte y deja la cosa abandonada en el período de su turno?. En el campo del Derecho público la cuestión no era ni podía ser mínimamente dudosa: nada de bromas con los intereses del Estado. Si, establecido el turno entre dos Cónsules, uno de ellos, en el mes, por ejemplo, de su gobierno, en el mes en que tiene derecho de ir con los fasces, se encierra en casa y no gobierna (o incluso se ausenta legítimamente y está por ello impedido para gobernar), el otro Cónsul, a pesar de su turno, toma las riendas del Estado. Pero tales situaciones paralelas del Derecho público no se pueden trasladar con eficacia convincente al campo del Derecho privado. Bonfante, sin embargo, readaptó estas conclusiones expresando que a pesar de todo, esas notas no están alejadas de la cuestión, revelan en cualquier caso que el objeto de estas convenciones no puede ser la inercia del derecho, el abandono del goce, sino que tienen un carácter positivo: permitir que cada uno use su derecho. Se trataba de una nota a una sentencia de App. Génova, 9 de enero de 1914 que resolvía que si un condómino de un curso de agua, que es objeto de goce por turno mediante convención, no usa de ella cuando le corresponde, no puede impedir que se aprovechen los otros condóminos. Esta decisión se basaba en el artículo 545 del antiguo Código civil que contemplaba la dispersión de aguas, por lo que de ella no se pueden inferir principios generales en materia de goce por turno (Foro Italiano, 1914, I., Col. 763 y ss.)". Véase: Caló, Emmanuel y otros. *La Multipropiedad*. Revista de Derecho Privado. Madrid. 1985. Pp. 1-2.

Visto de esta manera, nos preguntamos si un sistema tan antiguo es actualmente idóneo para afrontar la moderna operación y funcionamiento que supone el Tiempo Compartido bajo cualquiera de sus modalidades y configuraciones en las que se presenta dentro de la práctica internacional y en segundo lugar, si desde un punto de vista jurídico dicha fórmula tiene alguna significación legal, como al menos de inicio nos parece que la tiene (de lo contrario no sería un fenómeno socio económico), si es así como nos parece, resulta pertinente aclarar que una cosa es ser propietario y otra muy distinta es ostentar un derecho de goce por turno.<sup>155</sup>

Sería entonces necesario determinar al momento de celebrarse el respectivo contrato, si los usuarios del Tiempo Compartido de alguna manera pretenden *permanecer ligados a la regulación de la comunidad de bienes* disfrutando de un goce de límites inseguros, cuando no abiertamente evasivo.<sup>156</sup>

Estos y otros muy diversos problemas forman parte de la tradición real del Derecho civil no pueden ser resueltos con la "fórmula mágica" que en algunas ocasiones representan los documentos notariales como sustituto de la certeza del cumplimiento de las obligaciones en la vida práctica, más bien el punto es:

---

<sup>155</sup> Es importante precisar que se otorga el uso del inmueble para que el usuario turista esté consciente de que no tiene derechos de propiedad. No es recomendable otorgarle el derecho de propiedad o copropiedad sobre el inmueble, por los graves problemas que se originan a futuro, como son su transmisión, el derecho a pedir la división de la copropiedad, conflictos entre copropietarios por daños causados al inmueble y a los muebles destinados al servicio y por las cuotas de mantenimiento y reparaciones, y en general, la actitud mental de quien es o se siente propietario es diferente a quien sabe que sólo tiene el derecho de uso.

<sup>156</sup> Si la simple celebración de un contrato fuera garantía del cumplimiento de las obligaciones ahí convenidas, saldrían sobrando muchos preceptos legales. Pero desgraciadamente no es así, toda vez que la falta de reglamentación adecuada en esta materia llevó a la comisión de muchos fraudes y estafas. Precisamente sin ningún antecedente para operar el sistema, los promotores y los prestadores proponían la celebración en documento privado para la prestación del servicio de tiempo compartido; al celebrarse el contrato cobraban una fuerte suma y proporcionaban en el mejor de los casos, durante dos o tres años el servicio que requería el usuario turista al gozar de sus vacaciones y después de ese tiempo, sin previo aviso y en forma por demás descarada y criminal simplemente se dejaba de prestar el servicio. El inmueble completo aparecía ocupándolo otra persona o institución; se averiguaba qué había sido dado en arrendamiento o comodato y que el contrato había terminado y los promotores o el prestador no aparecían nunca y cuando se les llegaba a encontrar, decían haber actuado como apoderados de una sociedad o de otra persona de la que no se encontraba el menor rastro. En otras ocasiones el fraude es más sutil ya que se proporcionaba el inmueble por uno o dos años con una determinada superficie y el tercer o posterior año, el local proporcionado era de menores dimensiones o existe al inicio una torre con todas las habitaciones con vista al mar y espacios verdes por ejemplo y después aparecen dos o tres torres más construidas enfrente que quitan todo panorama a las antiguas y suprimen las áreas verdes.

¿Cómo van a sucederse en el tiempo los diversos titulares en el goce del mismo inmueble?

Creemos que esta interrogante tiene respuesta mediante el análisis o descripción del contenido jurídico de la figura en estudio. Algunos autores,<sup>157</sup> indican que han desechado la aplicación de la comunidad como elemento configurativo del contenido del Tiempo Compartido o Multipropiedad, considerando que se trata de una "propiedad temporal" o bien como "Derecho de propiedad pleno, absoluto y perpetuo", pero que cuyo ejercicio se explica en periodos anuales limitados y recurrentes; por otro lado agregan, que la temporalidad del derecho, siempre que se exprese paralelamente a la adquisición del derecho mismo aparece sin más admisible, se trata de una forma de propiedad que le permita un goce pleno y exclusivo limitadamente a un periodo del año, al que se acompaña una concreta expectativa, desde el momento en que es seguro el retorno del goce al titular.

Las palabras entre comillas inducen a confusión: ¿Propiedad temporal y sin embargo, derecho perpetuo?, ¿Temporalidad del derecho?, ¿Mera expectativa fuera del periodo de goce?.

Esto explica las numerosas críticas que la configuración del Tiempo Compartido como propiedad temporal ha suscitado, al respecto es significativo considerar que la propiedad temporal no es más que una propiedad a la que se ha señalado un término (inicial o final), a cuyo vencimiento el derecho se extingue con referencia al titular para seguir respecto a otros sujetos.<sup>158</sup>

<sup>157</sup> Los italianos Lezza y Selvarolo en "Un modelo de propiedad: La Multipropiedad", pp. 29 y sig. Por otro lado, Fedele opina que "La división del goce entre los comuneros altera el elemento real de la comunidad y aplica tal razonamiento tanto a la división en el espacio como a la división en el tiempo. Los argumentos que apoyan su tesis arrancan de la diversa naturaleza que asumirla, en las distintas hipótesis, el poder de oponerse a las pretensiones de los terceros: Mientras el comunero podría reaccionar contra cualquier injerencia de los terceros sobre la parte del bien a él asignada, en cuanto al goce, con relación a las otras partes podría solamente reaccionar frente a aquellas injerencias que pudiesen perjudicar su futuro y eventual goce (injerencias que incidan en el destino del bien, etcétera). Por último, es ilógico sostener que la prohibición de la injerencia en el goce ajeno haya de atribuirse a una relación obligacional que surge adheriéndose al preexistente deber real, sino que más bien a un deber general de abstención derivado del derecho real del otro participante". Véase: Caló, Emmanuel y otros. La Multipropiedad. Revista de Derecho Privado. Madrid. 1985. Pág. 3.

<sup>158</sup> La española María José Herrero García en su obra "La Multipropiedad" señala: "Lo que sucede con independencia de la diversidad doctrinal en la calificación de las situaciones subjetivas. Las posiciones doctrinales al respecto son sintetizadas por Pelosi (*La proprietà risolubile nella teoria del negozio condizionato*, Milano 1975, pp. 435 y ss.). Así Allara (*La proprietà temporanea*) en *Il Circolo Giuridico*, 1930, afirma la existencia de dos situaciones de propiedad, una a término inicial, la otra a término final. Otros atribuyen la propiedad al titular de la propiedad temporal, reconociendo únicamente una <expectativa> a quien ha transmitido la propiedad a término final o la ha adquirido a término inicial." Véase Ob. Cit. Pág. 126.



Se comprende que esta situación no es en absoluto asimilable a la Multipropiedad en la cual el derecho no está sometido a ningún término final, puesto que en otros casos se debería sostener que tal derecho se extingue automáticamente respecto al mismo sujeto en el año sucesivo, esta construcción pareciera demasiado complicada sino absurdo en cuanto no es posible poder determinar cual es el título en virtud del cual el derecho, entonces extinguido, pueda sucesivamente resurgir con relación al mismo sujeto.

En efecto, la sucesión en el goce de los multipropietarios, de los adquirentes de los derechos de Tiempo Compartido, personas prestatarias del servicio o usuarios turistas o como se les quiera denominar, no se ordena ni puede justificarse con los datos que ofrece la "propiedad temporal"; la función del tiempo no es la de determinar el intervalo cronológico entre el cual está destinado a realizarse y en consecuencia a extinguirse el interés del sujeto.

En la Multipropiedad o Tiempo Compartido el adquirente deviene titular de una situación jurídica subjetiva que, si bien estando destinada a desarrollarse dentro de confines temporales predeterminados, es perpetua. El multipropietario o tiempocompartidario es titular del derecho de gozar de modo pleno y exclusivo de la cosa durante períodos de tiempo predeterminados sin que por otra parte, esté determinado el momento en que el derecho se extinguirá.<sup>159</sup>

Si al tratar las posiciones que intentan adecuar los esquemas comunitarios al Tiempo Compartido se desprende que la comunidad de goce por turno es la base del TC, de entrada parece ser que ésta es compatible con la comunidad de bienes, sus elementos básicos con los que se presenta serían los siguientes: La utilización periódica del inmueble, por ser la forma de uso directo que permite y el destino del inmueble habitable en residencia de vacaciones sucesivas de varias personas que satisfacen su interés con dicho uso periódico temporalmente determinado.

A este sistema de uso periódico se le ha llamado en la doctrina *comunidad de aprovechamiento por turnos*.

<sup>159</sup> "La nota de la perpetuidad en la situación del multipropietario no es cuestionada por la doctrina. En su defensa, vimos se dirigen los intentos de la doctrina que configura el supuesto como un tipo de comunidad, otros incluso tratan de explicar y coordinar temporalidad y perpetuidad. No desconocemos la posición de Quadri quien estima a la perpetuidad como un fetiche inevitablemente destinado a caer, al entender que la estructura de la propiedad es un instrumento de cobertura y garantía de los intereses típicamente temporales de quien organiza la operación para facilitarla en el mercado. No obstante, debe indicarse que las consideraciones en que justifican su crítica se refiere a aspectos no estrictamente jurídicos y que podrían en esta lógica, indicarse en todas las hipótesis, diversas a la Multipropiedad, en las que el rápido envejecimiento o deterioro de los bienes y las cargas de su gestión incidían en el contenido económico del derecho, lo que no induce a dudar de su naturaleza jurídica." Véase: Ob. Cit. Pág. 127.

Los elementos de dicha fórmula que constituyen el contenido jurídico del Tiempo Compartido o Multipropiedad serían los siguientes:<sup>160</sup>

- Derechos personales de utilización periódica: Son una manifestación de un derecho de utilización (ejemplo: arrendamiento, hospedaje) pero de carácter periódico. Estos derechos tienen difusión sobre todo en el ámbito turístico.
- Titularidad compartida de los derechos en el tiempo: Es una forma de titularidad propia del ámbito de las explotaciones agrarias, en los aprovechamientos de aguas públicas, heredamientos y servidumbres discontinuas, es aplicable a cualquier derecho real, ya sea a la propiedad o a derechos reales restringidos y sobre cualquier bien o derecho.

Se habla de *comunidad funcional* porque tiene un origen voluntario y querido, es de duración permanente y estable, está orientada hacia la consecución de un fin o destino común y está organizada. Tiene como principal atractivo la existencia de una vinculación institucional entre el turno de disfrute de cada multipropietario o usuario del servicio o adquirente de los derechos de Tiempo Compartido y su cuota en la comunidad; tiene su origen en el principio general de autonomía de la voluntad y surge para intentar solventar los principales obstáculos que presenta la configuración en el seno de la comunidad de bienes.<sup>161</sup>

En suma, dichos elementos: Derechos personales de utilización periódica, titularidad compartida de los derechos en el tiempo dentro de una comunidad, configuran lo que nosotros llamaríamos *Derecho de uso temporal de bienes inmuebles mediante titularidad compartida por turnos*.

En principio, este derecho de uso temporal y periódico sobre la comunidad de bienes,<sup>162</sup> puede articularse en el marco de la regulación civil de

<sup>160</sup> Véase: Hernández Antolín, José Manuel. "El Fenómeno de la Multipropiedad y del Tiempo Compartido". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Año LXXI, número 631, noviembre – diciembre 1995. España. Pp. 2,067 y ss.

<sup>161</sup> Hauske Leguizamo, Juan Carlos. "Multipropiedad y Arbitraje". *Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje*. Tomo VI, número I, enero 1994. San Sebastián, España. Pp. 9 y ss.

<sup>162</sup> Artículos 392 y 394 del Código civil español, en el Derecho italiano son aplicables los artículos 1,102, 1,106, 1,112 y 1,132 del *Codice civile*. Al respecto, algunos autores italianos como Danusso, consideran que dicho pacto de uso por turno dentro de la comunidad tiene grandes coincidencias con la multipropiedad, figura que para dicho autor consiste en la práctica en la adquisición de una cuota del bien en copropiedad, el causahabiente suscribe además el reglamento del condominio y el de la comunidad, predispuestos por el vendedor, trámite por el que se obliga a gozar del bien por un turno periódico determinado. Véase: Caló, Emmanuel y otros. *La Multipropiedad*. Revista de Derecho Privado. Madrid. 1985. Pp. 1-8. Además: Herrero García, Ma. José. Ob. Cit. Pp. 84-85.

algunos países (como es el caso de España e Italia) por medio de un pacto válido y lícito a través del cual surte sus efectos imponiéndose la estructura del derecho de propiedad de carácter eminentemente real, de ahí que para los fines que perseguimos con la presente tesis sostengamos en la misma que la naturaleza obligacional del pacto de uso periódico del Tiempo Compartido nos lleva al intento de configurarle una naturaleza real (mediante la promulgación de una respectiva Ley, toda vez que el Derecho civil mexicano corresponde al "númerus clausus" y este derecho que mencionamos no lo regula el Código civil vigente para el Distrito Federal tampoco el Código civil para toda la República en materia federal), por medio de unos estatutos que lo regulen en los que reiteramos la facultad de uso por periodos de tiempo y la obligación de respetar el derecho de los demás usuarios dentro de su periodo respectivo, estatutos que serían susceptibles de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.<sup>163</sup>

#### **B.- El Tiempo como medida del objeto del derecho de los multipropietarios o tiempo compartidos dentro de la comunidad de aprovechamiento por turnos.<sup>164</sup>**

<sup>163</sup> Son indicativas a este respecto los comentarios del español Antonio Pau Pedrón en el artículo titulado "La Multipropiedad en el Derecho Comparado", "Se observa que la posibilidad de que el uso de la cosa común se realice por turnos tiene ya un secular reconocimiento doctrinal y legal; sin embargo, se cree necesario realizar una diferenciación básica, porque en la multipropiedad existe una vinculación institucional entre el turno y la comunidad o lo que es lo mismo, entre el periodo y la cuota, mientras que en las comunidades ordinarias con simple pacto del uso por turnos sólo existe una vinculación instrumental, en estos últimos casos no se sujeta el bien al régimen de multipropiedad a través del correspondiente negocio o título constitutivo, sino que se acuerda dentro del límite temporal del segundo párrafo del artículo 400 del Código, que el uso de la cosa común se haga por medio o instrumento del turno. Estas consideraciones, junto con la exclusión de la acción de división entre comuneros, obligan a calificar a la multipropiedad como una <comunidad funcional atípica>". Ob. Cit. pp. 46 y ss. Sobre este último punto respecto a la "comunidad funcional atípica", véase: Hauske Legulzamo, Juan Carlos. "Multipropiedad y Arbitraje". Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje. Tomo VI, número I, enero 1994. San Sebastián, España. Pp. 9 y ss.

<sup>164</sup> Dice la española María José Herrero García: "Como señalamos anteriormente, el tema ha sido planteado fundamentalmente en la doctrina italiana, en particular, en dos trabajos monográficos realizados por M. Confortini (La Multipropiedad, I., Padova 1983.) y S. Sangiorgi (*Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto*, Napoles 1983), que ofrecen importantes consideraciones. Ambos llegan a una conclusión semejante en cuanto a la consideración del tiempo como <medida del objeto del derecho>, reconociéndosele por tanto, una función integradora en la individualización de los bienes. Así estima Sangiorgi la individualización del bien objeto del derecho del multipropietario, <se realiza a través de módulos temporales que integran la normal circunscripción espacial de la cosa. La peculiar característica de la multipropiedad, esto es, el goce periódico del bien, no sería directamente consecuencia del contenido de poderes del titular, sino que derivaría de la particularidad del bien - cosa que forma objeto del derecho; con la consecuencia de que la conformación de que los poderes (indudablemente diferente de la que normalmente se verifica en la persona del propietario) sería sólo un efecto mediato de la autonomía privada que se conecta, por el contrario, directamente a la conformación del bien, cuyo goce no podría realizarse sino en intervalos de tiempo". Ob. Cit. Pp. 113-114.

El tiempo en tratándose de la Multipropiedad o Tiempo Compartido es uno de los elementos esenciales para la individualización del objeto del derecho de goce por turnos:

*La cosa sobre la que incide el derecho de goce del multipropietario o tiempocompartidario, debe ser definido además de entre sus características espaciales también en las temporales.*

En el ámbito de las relaciones obligatorias es de gran importancia el tiempo dentro de las llamadas obligaciones duraderas que son aquellas cuyo desenvolvimiento supone un periodo de tiempo más o menos prolongado y por ende una pervivencia temporal, por cuanto a que su continuación implica una conducta duradera o bien la realización de una serie de relaciones periódicas, de tal suerte que en los contratos de duración el tiempo se presenta no como modalidad accesoria, sino como nota individualizadora de la prestación.

Todo ello ha conducido, tanto en la doctrina<sup>165</sup> como en la jurisprudencia modernas y en algunos de los códigos civiles más recientes, a la idea de que el tiempo de prestación adquiere un papel y una configuración diferente cuando es básico para la obtención o la satisfacción del interés de las partes y especialmente del interés del acreedor.

De las posturas anteriores podemos encontrar un punto en común, el cual se trata, de la consideración de que al adquiriente en Tiempo Compartido le interesa ser titular de un derecho que le permita disfrutar de un inmueble en forma exclusiva pero sólo durante determinados periodos de tiempo, sucesivamente recurrentes, lo cual, es sujeto de tutela jurídica en tanto representa un valor socio económico de actual relevancia; ahora bien la conformación del documento jurídico que proporcione la adecuada tutela de tal derecho, habrá de adaptarse a la medida de ese interés, o sea, que su <objeto> del derecho del multipropietario o tiempocompartidario debe configurarse merced al carácter idóneo que posea para satisfacer el interés del titular.<sup>166</sup>

<sup>165</sup> "Punto de partida evidente es constatar la incidencia del tiempo en los hechos jurídicos, por cuanto señala Falzea <Todo tipo de derecho contemplado por el sistema normativo concreta un tipo de existencia temporal y por tanto, un acontecer o acontecimiento que necesariamente se desenvuelve en la dimensión del tiempo>. Este acontecimiento está siempre referido a sujetos y a objetos, los cuales, consistiendo en cuerpos o sistemas de cuerpos físicamente determinados, no pueden no tener lugar en el espacio físico. Se deduce de esta construcción general del hecho, que perfiles temporales y más indirectamente perfiles espaciales no pueden faltar en las relaciones reguladas por el derecho. En conclusión, el tiempo y por tanto el término que lo caracteriza y que lo limita, constituye una característica esencial e ineliminable de la cosa; vencido el término, la cosa no es susceptible de satisfacer el interés contractual, no tanto porque se haya verificado el vencimiento, cuanto porque la cosa no es ya ella misma, el objeto pactado". Véase: Herrero García, Ma. José. Ob. Cit. pp. 115 – 117.

<sup>166</sup> "Para Confortini y Sangiorgi la idoneidad del objeto se consigue por su conformación o individualización en la que el tiempo es uno (no el único) de los elementos esenciales. Sin

En general, en cuanto al tiempo de la cesión de uso de los inmuebles respectivos, debe observarse lo siguiente:

- El multipropietario o tiempocondominario tiene derecho a usar la unidad asignada sólo dentro del período de tiempo que le ha sido señalado.
- Al vencimiento debe desocuparlo(s) de inmediato, pues otro multipropietario o tiempocondominario lo ocupará y así sucesivamente.
- De ahí la importancia que se confiere al irrestricto cumplimiento de esta obligación y las sanciones previstas en los reglamentos y en las condiciones generales de contratación para el caso de incumplimiento.

De este modo, es común estipularse que cuando el multipropietario o tiempocondominario no desocupe su unidad al término del plazo pactado, deberá pagar una multa diaria, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan y que en caso de reincidir en esta actitud, además del pago de esa multa perderá el derecho a ingresar a su unidad en el plazo de ocupación siguiente, suele estipularse asimismo, que en caso de reincidencia la pena se duplique y así sucesivamente.<sup>167</sup>

Respecto a la asignación del periodo de uso, de ese elemento temporal podemos distinguir tres diferentes períodos, cuya existencia se refleja directamente en la eficacia del contrato, pues el efecto principal de este se presenta de manera distinta dependiendo del periodo del que se trate. Dichos periodos se designan de la siguiente manera:<sup>168</sup>

- Periodo vinculante o de vigencia; durante el cual las partes se encuentran relacionadas por el nexo jurídico derivado del contrato, el cual, parte desde el perfeccionamiento del contrato hasta el momento de su terminación. Dentro de este periodo se localizan los otros dos periodos: el de uso y el de pendencia.

---

olvidar que lo que en definitiva legitima la aplicación de este criterio o medida temporal es que encuentra su justificación en el interés de las partes, consiguiéndose la indudable conexión instrumental del bien respecto al interés a satisfacer". *Ibidem*. Pp. 123-124.

<sup>167</sup> Farina, Juan M. *Contratos Comerciales Modernos. Nuevas Figuras Contractuales*. Astrea. Buenos Aires. 1994. Pág. 782.

<sup>168</sup> Véase: De la Madrid Andrade, Mario. "Del término interruptivo en el contrato de tiempo compartido". *Revista de Derecho Privado*. U.N.A.M. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Año 9, número 27, septiembre – diciembre 1998. México, D.F. Pág. 67.

- Periodo de uso; en el que se deberá conceder el uso, goce y demás derechos que se hubieren convenido sobre el bien y por lo tanto en dicho periodo, el contrato produce plenamente sus efectos. Una característica importante del contrato de tiempo compartido es que el referido periodo de uso debe presentarse cuando menos en dos ocasiones durante la vigencia del contrato "a intervalos previamente establecidos", de tal manera que entre cada periodo de uso exista un "intervalo".
- Periodo de pendencia; que se identifica entre cada periodo de uso y durante el cual, el efecto principal del contrato se interrumpe hasta la llegada del nuevo periodo de uso. Este periodo constituye el "intervalo" antes referido.<sup>169</sup>

Explica la argentina DiFilippo: "Presenta entonces (el Tiempo Compartido) la particularidad que, si bien su ejecución está diferida en el tiempo, los denominados <periodos de ocupación> se encuentran fraccionados, de suerte que, cada año renacen y se interrumpen - por el lapso de días o semanas- hasta completar el plazo máximo inicialmente acordado. Por ende, las prestaciones no se agotan en un solo momento, sino que insumen cierto tiempo (contrato de duración), dividido en fracciones, separadas entre sí por intervalos iguales. Esto último lo caracteriza como un contrato de ejecución periódica".<sup>170</sup>

De lo antes expuesto, podemos determinar que es precisamente "el periodo de tiempo" el elemento de gran novedad dentro de la Multipropiedad o

<sup>169</sup> El autor del mencionado artículo hace el siguiente comentario a propósito del término dentro del Tiempo Compartido: "De la existencia de estos tres diferentes periodos en el contrato de tiempo compartido, se advierte que dicho acto jurídico está sujeto a modalidades, pues el inicio y la cesación de su eficacia, referida a la obligación de poner a disposición el uso y goce de un bien (efecto principal), depende del inicio y de la conclusión de cada uno de los periodos de referencia, es decir, de la realización de los acontecimientos que marquen a la vez, el principio y el fin de los expresados periodos, realización que al celebrarse el acto jurídico, queda diferida a un momento posterior futuro. Nos referimos al término y a la condición únicamente. Las modalidades que afectan a la obligación principal en el contrato de tiempo compartido, forman parte de la esencia jurídica de dicho contrato, toda vez que no puede concebirse sin la presencia alternada de periodos de uso y de "intervalos de tiempo" y en tal virtud, esos periodos tendrán que iniciar y concluir necesariamente al ocurrir los acontecimientos a los que se sujeten y que marcan, a la vez, la producción o la cesación del efecto principal del contrato en cuestión. Ello implica que dicho acto jurídico quede, de manera indefectible e invariable, afectado por modalidades. Por lo tanto, si los periodos de uso son necesarios para la configuración del contrato del que se habla; y la eficacia de dicho contrato durante tales periodos está subordinada a tales modalidades; es decir, a la verificación de determinados eventos futuros; luego entonces, las modalidades en cuestión son también necesarias por cuanto a que no pueden separarse de la esencia del contrato". Ob. Cit. Pp. 68 – 69.

<sup>170</sup> DiFilippo, María Isabel. *Tiempo Compartido. Un condominio especial*. Abeledo Perrot. Buenos Aires. 1987. Pág. 155.

Tiempo Compartido, por lo cual, es preciso que se encuentre bien determinado de forma objetiva y que no plantee dudas su interpretación y comprensión (con expresión del día, semana o mes y hora de entrada y salida), aunque entre sí los periodos pueden ser diferentes o iguales, la libertad de fijación es totalmente libre, es conveniente contener un calendario, bien genérica (número de semanas a contar desde el primer viernes del año) o concreta (incluyendo calendarios para diez o más años). Este sistema plantea el problema de que cuando termine debe comenzar otro, estando autorizado el promotor o a quien este designe a elaborar otro, una vez terminado el primero, pacto que debe estimarse válido siempre que se contengan las siguientes bases objetivas para su realización:<sup>171</sup>

- La fijación de la duración debe ser absolutamente libre, por años, meses, semanas y días.
- Puede ser igual para cada elemento o distinto y dentro de cada elemento, la duración de cada periodo puede ser diferente, siempre que el conjunto de todos complete el tiempo total.
- El periodo asignado va a determinar, dado el carácter estacional de su uso, tanto su valor en venta como la cuota en la comunidad.

Por otro lado, debe observarse lo dispuesto por los respectivos reglamentos internos establecen, por ejemplo: A fin de lograr una correcta identificación del periodo de uso, las semanas se enumeran en forma sucesiva, la primera comienza el primer sábado del año a las 14 horas y finaliza el sábado siguiente a las 10 horas y así sucesivamente. El sistema suele ofrecer a los usuarios la posibilidad de intercambiar la unidad asignada por otra dentro del mismo edificio o complejo habitacional bajo los términos y condiciones que se especifiquen en el contrato y reglamento respectivamente.

Finalmente, como lo hemos afirmado en los párrafos que anteceden, el elemento peculiar del Tiempo Compartido es el fraccionamiento en periodos de tiempo recurrentes de la *continuidad en la utilidad que el inmueble es susceptible de ofrecer* dentro de este mismo sistema, toda vez que el disfrute del inmueble en cada periodo recurrente, configura la utilidad idónea a la satisfacción del interés del multipropietario o tiempo compartido usuario, fuera del tiempo recurrente (al que se concreta el derecho de cada uno de ellos) el inmueble no le produce ninguna utilidad, no es idóneo para satisfacer su interés, lo que comúnmente no impide que el inmueble siga produciendo utilidad a otros que les sucedan en el goce en el siguiente periodo recurrente previamente determinado.

---

<sup>171</sup> Véase: Hernández Antolín, José Manuel. "El fenómeno de la Multipropiedad y del Tiempo Compartido". Ob. Cit. Pp. 2,096 -2,097.

Desde este punto de vista, el derecho de cada multipropietario o tiempo compartidario podría considerarse como un modo de ser del derecho de propiedad mismo, aunque previamente individualizada en una especie de relación de adecuación del bien al interés particular de cada adquirente a disfrutar de la cosa sólo por periodos limitados al año, integrado por el específico período de goce temporal.<sup>172</sup>

### C. - El bien inmueble objeto del Tiempo Compartido.<sup>173</sup>

Una de las características principales del Tiempo Compartido consiste en el hecho de que *la cosa* sobre la que se ejercitan los derechos de goce de los multipropietarios o tiempo compartidarios (que se suceden en el tiempo) se encuentra constituida por la propia unidad inmobiliaria, es decir, por el mismo departamento.

Esta situación nos lleva a considerar la distinción entre los términos de cosa y bien,<sup>174</sup> la propia diversificación en el significado de estos dos términos permite entender que pueden coexistir sobre una misma cosa, una pluralidad de derechos subjetivos, que una misma cosa, física y materialmente unitaria puede

<sup>172</sup> Herrero García, María José. Ob. Cit. Pp. 124 – 125. La misma autora considera que "Dividir las utilidades del apartamento en el tiempo, en el sentido indicado, creo que equivale a una delimitación del objeto del derecho de propiedad en la que el criterio, la medida temporal, adquiere autónoma relevancia." Con relación al tema del presente apartado, véase: Martínez Vázquez de Castro, Luis. La Multipropiedad Inmobiliaria. Reus. Madrid. 1989. Capítulo III. "Multipropiedad y sucesión en el goce", Pp. 35-44 y Capítulo IV "Multipropiedad Comunitaria" Pp. 100.

<sup>173</sup> Sobre el presente tema véase: Herrero García, María José. La Multipropiedad. Pp. 108-110; Frontini, Angel Agustín. "Multipropiedad Inmobiliaria. Nueva figura dominial autónoma sobre un núcleo fundamental de imputación y convergencia de múltiples intereses individuales". Revista Internacional del Notariado. Año XXXVII, número 83, 1987. Buenos Aires. Pp. 39-40. Hernández Antolin, José Manuel. "El Fenómeno de la Multipropiedad y del Tiempo Compartido". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXI, número 631, noviembre- diciembre 1995. Madrid. Pp. 2,093-2,096. Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pp. 170-176.

<sup>174</sup> Al respecto dice la española María José Herrero García: "El planteamiento del problema nos llevan al importante tema de la consideración de las cosas y/o bienes como objeto de derechos... si bien es discutido en la Doctrina la sinonimia o el diverso significado de los términos cosa y bien, podríamos incidir sobre el matiz objetivo o subjetivo prevalentes en uno y otro término. Definimos con Biondi (Los bienes, trad.esp. Barcelona, 1961) la cosa como entidad material o inmaterial que sea jurídicamente relevante, esto es, que sea tomada en consideración por la ley, en cuanto constituye o puede constituir objeto de relaciones jurídicas. Cosa es la referencia objetiva del derecho subjetivo. A este referente objetivo va unida la necesidad de que la cosa proporcione una utilidad cualquiera al hombre en la convivencia social y en este sentido puede utilizarse la idea del bien, peculiarizado por esta referencia subjetiva. Así podríamos matizar que, si a pesar de que en la terminología legal cosas y bienes son la misma entidad jurídica, dichos términos consideran tal entidad desde diverso aspecto. Podríamos así concluir que la noción de cosa constituye el elemento material del concepto jurídico de bien, que se delimita a través del interés que el ordenamiento tiende a tutelar atribuyendo al sujeto un determinado derecho". Ob. Cit. Pp. 108-109.



constituir el sustrato real de bienes jurídicos distintos en cuanto sea susceptible de producir utilidades diferentes para cada uno de ellos.

Aplicado a la Multipropiedad o Tiempo Compartido:

*"Cosa (apartamento) alude a la entidad objetiva, siendo jurídicamente relevante, destacada e independientemente del sujeto. Bien, reclama la idea de interés, de ventaja o utilidad, referida por tanto al sujeto, al multipropietario: determinaría el objeto de su derecho de propiedad."*

*La utilidad o ventaja, predicable en términos absolutos de la cosa, es considerada como bien con base en un criterio de utilidad relativa, en cuanto referida al interés de cada sujeto en la Multipropiedad. Podríamos así concluir que la noción de cosa constituye el elemento material del concepto jurídico de bien, que se delimita a través del interés que el ordenamiento tiende a tutelar atribuyendo al sujeto un determinado derecho".<sup>175</sup>*

Si analizamos la realidad de la práctica de esta figura, veremos en seguida que *la cosa* que constituye su objeto es principalmente un bien inmueble, ahora bien, debemos hacernos una doble cuestión: ¿Todo el inmueble? ¿Sólo el inmueble?

Aquí también cabría preguntarse ¿Cómo es que en función de las posibilidades de utilización de que es susceptible un mismo inmueble puede constituir el punto de vista objetivo de situaciones jurídicas distintas referidas a cada uno de los titulares del Tiempo Compartido?

A la primera pregunta podríamos contestar haciendo una distinción: ámbito espacial y ámbito temporal, relacionados ambos aspectos con el uso y goce del bien porque el "nudo-derecho" es ejercido en todo momento en conjunto con los demás multipropietarios, sin discontinuidades. En el ámbito espacial el derecho sobre la unidad de Multipropiedad o bajo Tiempo Compartido es exclusivo en cuanto al uso o goce, supeditado en el ámbito temporal a los períodos predeterminados en el estatuto del promotor del multiconsortio o desarrollador del Tiempo Compartido y según resultan del título del multipropietario o tiempo compartido; el uso y goce se extiende asimismo en lo especial y con el límite temporal expresado a las partes comunes del complejo que integra la unidad inmobiliaria.<sup>176</sup>

<sup>175</sup> Idem.

<sup>176</sup> Frontini, Angel Agustín. "Multipropiedad Inmobiliaria. Nueva figura dominial autónoma sobre un núcleo fundamental de imputación y convergencia de múltiples intereses individuales". Revista Internacional del Notariado. Año XXXVII, número 83, 1987. Buenos Aires. Pág. 39.

La segunda pregunta nos ubica en un elemento importante de caracterización de la figura en estudio, en tanto que en efecto un inmueble es el sustento material principal de la Multipropiedad o Tiempo Compartido, pero no sólo el inmueble, según los diversos destinos de ese elemento material principal, se determinaran sus accesorios, ya sean muebles o inmuebles o bienes de otra naturaleza sobre los cuales se extenderá el derecho de Multipropiedad o Tiempo Compartido con los mismos caracteres espaciotemporales.<sup>177</sup>

En general, como elemento real del Tiempo Compartido puede ser un edificio, un conjunto urbano o inclusive una vivienda unifamiliar; sin embargo a continuación veremos qué concretos inmuebles pueden ser objeto de este derecho:<sup>178</sup>

a) Inmueble objeto de Multipropiedad o Tiempo Compartido:

De manera común, solamente pueden quedar sujetas a este régimen, las fincas destinadas a vivienda o habitación o morada de sus titulares, quedando fuera todos aquellos inmuebles cuyo destino exclusivo sea el de estar dedicado a locales comerciales, a oficinas o a servicios, sin que se suponga de ningún modo que ha de descartarse la posible adecuación del régimen a inmuebles en que coexistan viviendas y locales comerciales o de oficina quedando sujetos al régimen de derecho en estudio.

El inmueble destinado a vivienda objeto de Multipropiedad o Tiempo Compartido puede ser simple, es decir, constituida por una vivienda única y aislada; o bien, puede ser plural, esto es, un conjunto de viviendas integradas en un edificio o en un conjunto de edificios que conformen a su vez un complejo urbanístico con elementos comunes.

De la existencia de esta dualidad de inmuebles sobre los que se puede crear el régimen multipropietario, surge la posible distinción entre dos tipos de Multipropiedad:

- Simple (vivienda única y aislada), y
- Compleja (pluralidad de viviendas).<sup>179</sup>

<sup>177</sup> Idem.

<sup>178</sup> Al respecto le es aplicable lo referido por los siguientes autores: Hernández Antolín, José Manuel. "El Fenómeno de la Multipropiedad y del Tiempo Compartido". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXI, número 631, noviembre- diciembre 1995. Madrid. Pp. 2,093-2,096 y Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pp. 170-176.

<sup>179</sup> Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 171.

Lo común es que el régimen de la figura en estudio se desarrolle dentro de dichos inmuebles con un número plural de viviendas, recayendo sobre del mismo como un todo, según se divida o no por pisos.

Como características propias del régimen de Multipropiedad o Tiempo Compartido sobre los inmuebles antes descritos, tienen las siguientes:

- Configuración física: Los inmuebles deberán tener acceso directo a un elemento común o a la vía pública, sin que sea admisible tener salida a elemento privado.
- Mobiliario: Generalmente los pisos, departamentos o locales suelen tener diverso mobiliario y enseres o ropas de casa, necesarios para cumplir con sus propios fines; los cuales, suelen denominarse elementos comunes particulares a cada elemento, para así diferenciarse de los elementos comunes generales a todo el edificio o conjunto urbano, los cuales, sin menoscabo de ser relacionados en el título constitutivo del Tiempo Compartido, suelen hacerse constar por medio de un inventario.
- Régimen de sustitución en la ocupación de los inmuebles: Para los casos en que los tiempocompartidarios por razones ajenas a su voluntad no puedan ocupar el inmueble que le corresponda, deberán ser ubicados en otro de iguales condiciones, o si esto no es posible, se les ubica en otra unidad dentro de la misma localidad.<sup>180</sup>

Finalmente, la Multipropiedad o Tiempo Compartido no necesariamente puede desarrollarse dentro de todo un mismo inmueble o conjunto edificado, sino que es posible que coexistan dentro del mismo inmueble o edificio dos regímenes diferentes, al considerarse la posibilidad de que el primero quede limitado a bloques o sectores determinados de un sólo edificio o conjunto urbano en alternancia con otro diferente régimen inmobiliario pero independientemente, como sería el caso del Tiempo Compartido y condominio.

- b) La determinación negativa del uso del inmueble sólo a fines turísticos:

Otra característica de estos inmuebles destinados a vivienda consiste en el hecho de que no tienen obligatoriamente por qué estar destinados exclusivamente a fines turísticos, aunque al parecer el Tiempo Compartido haya aparecido bajo fines estrictamente recreativos y de turismo, no

---

<sup>180</sup> Hernández Antolín, José Manuel. "El Fenómeno de la Multipropiedad y del Tiempo Compartido". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXI, número 631, noviembre-diciembre 1995. Madrid. Pp. 2,094 - 2,095.

indispensablemente tiene que ser así, en algunos regímenes jurídicos aparece estructurado como un fenómeno más universal, o sea, que puede aparecer bajo esta fórmula un inmueble que tenga el carácter de turístico o no, pudiendo ser un inmueble urbano o inclusive de carácter rústico, toda vez que no existe ningún elemento que limite su campo de actuación, únicamente que la finca destinada a vivienda objeto de Tiempo Compartido, sea un inmueble turístico, ahora bien, el hecho de que los inmuebles reciban esta calificación de ser "turísticos", no supone una especial cualidad jurídica del mismo inmueble, sino que lo que determina es un especial destino para el mismo y en ocasiones supone el sometimiento a un régimen jurídico especial: En el caso más común, al de los alojamientos turísticos, ya sean de destino hotelero o extrahoteleros.

En este caso, la consideración de inmueble turístico de la finca destinada a vivienda supone la exigencia de contar con los servicios mínimos de las explotaciones hoteleras; en tal virtud, quedan sujetos a los requisitos técnicos mínimos sobre ordenación de los establecimientos hoteleros y disposiciones varias relativas a infraestructura, precios, incendios y sanidad comunes a todos los alojamientos turísticos.<sup>181</sup>

- c) Posibilidad de modificación de los inmuebles sujetos a régimen de Multipropiedad o Tiempo Compartido.

Una vez determinado el objeto sobre el cual recae el Tiempo Compartido (inmuebles destinados a vivienda, sin necesidad de que tengan un fin turístico), hay que plantear la posibilidad de que dichos inmuebles acusen modificaciones en sus respectivas estructuras y observar las consecuencias legales que esto pueda suponer:

- División material de los inmuebles en pisos, locales y anexos.

Se trata de un supuesto que considere la posibilidad de segregar los distintos inmuebles sujetos al régimen en estudio en pisos, locales o anexos, con la finalidad de separar de cada piso o local una porción para incorporarla a otro con la finalidad de agrandarlo, o bien, para crear dos independientes y de menores dimensiones siempre que se reúnan los requisitos legales y técnicos, esto es, en cuanto cumplan extensiones y requisitos mínimos para dotar al inmueble de mérito de la correspondiente "certificación de habitabilidad" y que si se produce esa segregación para recortar la extensión de uno para convertirlo en dos se puede incumplir con tales recomendaciones, mismas que generalmente constituyen normativas de estándares turísticos internacionales que podrían traer en consecuencia una disminución en su categoría.<sup>182</sup>

<sup>181</sup> Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 173.

<sup>182</sup> Ibidem. Pp. 173 – 174.

- Agrupación de pisos de viviendas, locales y anexos.

Consiste en una hipótesis en que no se trata de segregar parte de un inmueble para agregarlo a otro o crear uno nuevo, sino que la operación consiste en unir dos completamente, o sea, se trata de la suma de la superficie habitable de dos pisos o locales que en su origen eran independientes.

En este caso, se produce también la adición de las cuotas, es decir, los tiempocondominarios de un departamento observarán cómo el porcentaje de sus participaciones pasa a incrementarse con relación al espacio físico respecto del cual se calcula, pero disminuye en tanto aumenta el número de cotitulares, ello en razón de que se suman los copropietarios de cada uno de los departamentos. Para dicho supuesto, se plantea el problema de cuáles pueden ser los departamentos o locales respecto de los cuales cabe hacer estas operaciones.<sup>183</sup>

- Régimen jurídico de los acuerdos privados para la adopción de tales modificaciones.

Este régimen consiste en los siguientes puntos:

- Si la modificación supone únicamente una alteración de las cuotas correspondientes a los pisos o locales respecto de los cuales se han llevado a cabo las modificaciones y existe previsión estatutaria en tal sentido, bastará el acuerdo unánime de todos los multipropietarios o tiempocondominarios afectados (siempre y cuando sean titulares de tiempos de uso sobre dichos pisos) o en su caso, de los copropietarios de los locales.
- Si además de suponer la modificación de la cuota de copropiedad de los multipropietarios que tienen su tiempo de uso sobre los departamentos modificados, dicha modificación igualmente supone una modificación de las cuotas de los titulares de los demás pisos del edificio en cuanto pueda variar su participación en los elementos comunes generales, habrá que tomarse el acuerdo por parte de la junta de propietarios de todo el inmueble.
- En cualquiera de los supuestos de modificación, la realización de las mismas no supone alteración de los derechos que un tercero pueda tener sobre el departamento o local original, salvo que haya consentido la modificación.

---

<sup>183</sup> Idem.

Ahora bien, existen algunas otras condiciones bajo las cuales es posible determinar cuando puede llevarse a cabo las operaciones de separación, división o segregación de inmuebles a que nos hemos referido con anterioridad, sin necesidad de acuerdo previo de la junta:

- Que no exista acuerdo con los otros propietarios, ya sea específico en la junta o de carácter estatutario.
- Que las unidades resultantes de la modificación objetiva continúe bajo aprovechamiento independiente y tenga salida propia a un elemento común o al exterior. El hecho de ser susceptibles de aprovechamiento independiente tiene conexión con la idea de que concurren las medidas mínimas necesarias con los requisitos de los departamentos de carácter turístico.
- Que el hecho de fijar las nuevas cuotas de propiedad por periodos sobre las unidades resultantes, no involucre la alteración de las existentes a favor de los demás propietarios y en tanto no se determine un beneficio de servicios o instalaciones de forma desproporcionado sin el correlativo incremento en la participación en los gastos; presumiéndose que se cumple esta previsión si no existe demanda de la comunidad que no sea acogida por un juez en sentido contrario.

Si no se cumplen conjuntamente estas tres condiciones, hay que considerar *a contrario sensu*, que se requerirá el previo acuerdo de la Junta, entonces se necesitará el voto favorable de la mayoría de propietarios del régimen que a su vez ostenten la mayoría absoluta de cuotas.

También se previene un límite en el alcance de estas modificaciones objetivas, las cuales nunca podrán conllevar la realización de obras que afecten a la seguridad de las construcciones ni obras exteriores en las unidades resultantes que exijan el consentimiento de la junta.

En otro sentido, también es posible prever en los estatutos la posibilidad de adoptar acuerdos referidos a la modificación del local sobre el que recae directamente un derecho de tiempo compartido o multipropiedad o bien de las pertenencias del mismo; obviamente, este último supuesto no tiene nada que ver con la modificación objetiva del local, pero sí puede plantearse la primera hipótesis. Para efectuar tales modificaciones se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta de propietarios y cuotas y la inexistencia de oposición por parte de propietario alguno dentro del mes siguiente a la celebración de dicha junta especial.<sup>184</sup>

---

<sup>184</sup> Ibidem. Pp. 175 – 176.

De cualquier forma, se exige en los estatutos que estas agrupaciones u otras modificaciones objetivas de las propiedades separadas sean inscritas en el Registro Público de la Propiedad para que surtan efectos contra terceros; de lo contrario, los terceros de buena fe que hubieren entrado en relación con los órganos de la comunidad no se verán afectados en sus derechos por dichas modificaciones, apoyándose en los principios de exactitud registral y de información registral que no es otro principio que el de buena fe.<sup>185</sup>

#### D.- Sujetos intervinientes en el Tiempo Compartido.<sup>186</sup>

En primer término el Tiempo Compartido parece una red entretejida de relaciones jurídicas con diversos efectos, aunque de inicio, es conveniente dejar claro que los sujetos involucrados dentro del mismo quedan generalmente determinados desde la constitución del régimen y hasta la contratación del derecho de uso correspondiente.<sup>187</sup> Generalmente, las figuras principales de la operación lo son *el promotor* y *el adquirente* del derecho; pero también (según el caso), intervienen otros sujetos en la misma que son precisamente los que dotan a ésta de una gran variedad que se observa en la práctica.

Así podemos decir que los principales sujetos intervinientes en la operación y funcionamiento de la Multipropiedad o Tiempo Compartido son los siguientes:

- Promotor, desarrollador, prestador del servicio o tiempo compartido.

<sup>185</sup> *Ibidem*. Pág. 177.

<sup>186</sup> Sobre todo lo relativo al presente inciso véase: Benito Arenas, José A. "Algunas Consideraciones sobre la Multipropiedad en Derecho Comparado". *Revista Crítica de Derecho Comparado*. Año LXIX, núm. 615, marzo – abril 1993. España. Pp. 544 – 547. Alvarez Arza, Magdalena y otro. *El Time Sharing. Su configuración jurídico tributaria en España*. Ministerio de Economía. Madrid, España. 1989. Pp. 33 – 38. Farina, Juan M. *Contratos Comerciales Modernos*. Astrea. Buenos Aires. 1994. Pp. 780-781. Di Filippo, María Isabel. *Tiempo Compartido*. Abeledo-Perrot, Buenos Aires. 1987. Pp. 33 – 34.

<sup>187</sup> "Por un lado el adquirente, quien se puede presentar bajo diversas formas, ya que se trate de persona física individual o jurídica colectiva. Nos referimos en el segundo caso, a las asociaciones profesionales, clubes, sindicatos, mutuales, colonias públicas o privadas de vacaciones, obras sociales, etcétera. En segundo término, el desarrollista o promotor quien emprende el negocio de organizar un complejo turístico mediante el sistema de tiempo compartido, afectando el inmueble (construido o a construir), enajenando las unidades, hasta agotar el total del inmueble y fracciones de tiempo de disfrute de cada una de las cuotas de espacio reservadas y afectadas. Por último, el administrador, que puede o no coincidir con el anterior. En la experiencia extranjera, como vimos, la realidad negocial indica que el promotor, por lo general, se aparta del sistema una vez comercializado todo el complejo, dejando en manos de una entidad administradora, o lo que es peor, en manos de los adquirentes la difícil misión de administrar el sistema". Véase: Di Filippo, María Isabel. *Tiempo Compartido*. Abeledo Perrot, Buenos Aires. 1987. Pág. 33.

- Propietario de los bienes bajo Multipropiedad o Tiempo Compartido.
- Administrador o Sociedad Administradora.
- Adquiriente, Tiempocompartidario, usuario o prestatario de los servicios de Tiempo Compartido.

A continuación, encontraremos una explicación sobre el papel de cada uno de ellos:

- a) Promotor, desarrollador, prestador del servicio o tiempocompartidor.

Es la principal figura del Tiempo Compartido o Multipropiedad, su función consiste en adquirir o financiar la adquisición de inmuebles varios con la finalidad de ser destinados a la prestación de Derechos de Tiempo Compartido; o bien en su caso, tiene a su cargo transferir o transmitir los inmuebles a los propietarios o a los adquirientes. En algunos casos se reserva la propiedad del inmueble, si bien en la mayoría de los que se encuentran bajo su guarda, se reserva derechos que le suponen el control de la operación mediante la figura de la sociedad propietaria como titular del inmueble.

Es responsable de garantizar los derechos de ocupación transmitidos por él mismo, ya sea directamente o bien delegando esta función en otra figura, selecciona al *trustee* o *fiduciaria* en su caso, a la vez que cede en depósito fiduciario las acciones de las sociedades propietarias, comprometiéndose a efectuar cuanta acción sea indispensable a efecto de conservar el efectivo funcionamiento del sistema. De inicio posee todos los derechos de ocupación de los inmuebles, ya que en cualquiera de las modalidades de Tiempo Compartido, o bien se trata del propietario del inmueble o por otro lado controla inicialmente de alguna manera a la sociedad propietaria del mismo.

Es por ello, que este sujeto es el que determina el precio de la operación y selecciona a los participantes en ella, ya sea que se trate de los administradores o bien hasta de los mismos adquirientes. Corre el riesgo de los posibles altibajos de la operación y tiene bajo su cargo los derechos no vendidos, convirtiéndose en un simple socio además de fundador para el caso de la existencia de Clubes o cualesquiera otros sistemas similares.<sup>188</sup>

Hagamos a un lado el caso en el que el constructor del complejo, una vez concluida su obra continúa como promotor o desarrollador, tratándose del supuesto más sencillo, construida la obra, el constructor queda fuera del negocio y una nueva persona, ya sea física o una sociedad turística o

<sup>188</sup> Alvarez Arza, Magdalena y otro. El Time Sharing. Su configuración jurídico tributaria en España. Ministerio de Economía. Madrid, España. 1989. Pp. 33 – 34.



inmobiliaria, se encargan de la comercialización destinando el inmueble a la prestación del Tiempo Compartido.

Por otro lado, el promotor o desarrollador debe responder a distintas obligaciones, en primer término deberá transmitir o en su caso permitir el uso o goce del inmueble que ha prometido (bajo condiciones de legitimidad y buen estado de uso), inmediatamente después, deberá hacer entrega de las unidades y demás accesorios en el estado de disfrute que ofreció (cantidad y calidad ofrecidas en el contrato), responderá en caso de vicios ocultos en caso de que los inmuebles no estén en condiciones de uso normal.<sup>189</sup>

Para el caso de que hubiese asumido la administración del complejo turístico, estará obligado a cumplir a favor de los tiempo compartidarios los servicios de conservación y mantenimiento de los departamentos y bienes comunes, así como la prestación de los servicios de recamareras, conserjes, peones y demás personal necesario para el mantenimiento de los inmuebles y de los lugares de esparcimiento.<sup>190</sup>

#### b) Propietario de los bienes bajo Multipropiedad o Tiempo Compartido.

La figura del propietario, siempre que no concorra con la del desarrollador o promotor, habitualmente tiene una función meramente pasiva:

Se utiliza como titular de la propiedad, como un intermediario entre el titular y el adquirente, por su titularidad desempeña una función muy importante al ejecutar un puesto instrumental al servicio de la operación del Tiempo Compartido, es la figura que permite ensamblar todo el sistema y aísla, de alguna manera, al promotor del resto de los participantes, limitando su responsabilidad en el monto de su inversión en la sociedad propietaria.

Estas sociedades propietarias suelen ser de mera tenencia toda vez que no realizan actividad alguna y respecto a su ubicación, ya hemos dicho que generalmente se encuentran domiciliadas fuera del País receptor de su inversión, que es el mismo en dónde se ubica el respectivo inmueble.<sup>191</sup>

---

<sup>189</sup> Al decir de la argentina Di Filippo, María Isabel, Ob. Cit., Pág. 34, "La primera obligación del promotor es la entrega de los bienes comprometidos y la prestación de los servicios que ofreció. La segunda será garantizar la calidad de dichos bienes y su normal funcionamiento. Deberá asimismo aplicar el uso y disfrute del destino propio de la unidad y sus partes comunes, absteniéndose de todo acto que dificulte el buen desenvolvimiento del sistema operativo, sea en el interior de su propiedad o en instalaciones y áreas recreativas de uso común".

<sup>190</sup> Idem.

<sup>191</sup> Alvarez Arza, Magdalena y otro. Ob. Cit. Pág. 34.

c) Administrador o sociedad administradora.

La complejidad del sistema, la cantidad de usuarios, el manejo de los "tiempos", la conservación de los edificios, la prestación de los servicios, la gestión y administración de los inmuebles, en cuanto involucra su mantenimiento, limpieza, coordinación de ocupación y desocupación de los usuarios, ofertas de prestaciones adicionales y todos los aspectos administrativos de los mismos, etcétera, requieren la presencia necesaria de un administrador, que puede ser la misma empresa que organiza y desarrolla el negocio o un tercero ajeno. En esta situación, el Reglamento determina su modo de designación; sin embargo, es común que sea efectuada la designación de administrador del sistema y del edificio por medio del promotor de manera irrevocable.<sup>192</sup>

De manera general, es una figura separada del promotor y suele ser una sociedad vinculada al mismo como una filial, ya sea que actúe por sí misma o por delegación subcontratando los servicios a prestar, percibe un pago mensual de los usuarios actualizable mediante indicadores preestablecidos de antemano.

Es importante señalar, que la función administradora del sujeto en estudio, difiere por mucho de las funciones de administración que conocemos dentro de cualquier inmueble sujeto a copropiedad o bajo sistema de propiedad en condominio,<sup>193</sup> son totalmente diferentes en la práctica ya que desempeña una función importante en cuanto que sus servicios son necesarios para el futuro de la operación, ya que sus funciones son como veremos a continuación, entre otras las siguientes:

- Organizar el ingreso y egreso de ocupantes del edificio.

<sup>192</sup> Farina, Juan M. *Contratos Comerciales Modernos*. Astrea. Buenos Aires. 1994. Pp. 780-781.

<sup>193</sup> Al respecto reportamos el siguiente comentario de la argentina Di Filippo: "Imaginemos por ejemplo un complejo turístico de doscientos departamentos, todos ellos amueblados, equipados e instalados. Además las unidades vacacionales se asientan sobre una parcela de campo, más o menos extensa que ofrece canchas de deportes, embarcaderos, salones de esparcimientos, restaurantes, cafeterías, piscina, gimnasio, solarium, etcétera. A su turno, cada unidad funcional no ha sido enajenada a propietarios individuales como ocurre en la propiedad horizontal ordinaria. No es así. Cada una de ellas fue adquirida por varios tiempo-compartidarios, que tienen derecho a usarlas una o dos semanas alternativamente cada año. Resultado: es menester llevar adelante el complejo turístico, administrar toda su infraestructura y coordinar el disfrute de las unidades enajenadas, satisfaciendo el interés de todos los beneficiarios del sistema, que sólo usarán <su> unidad vacacional una o dos semanas al año, creyéndose dueños exclusivos y para toda la vida". Op. Cit.. Pp. 33-34.

- Entregar al usuario las llaves y el inventario de los muebles y enseres del respectivo inmueble en el momento preciso de llevarse a cabo la ocupación y recibirlos al término del período de ocupación.<sup>194</sup>
- Exigir a cada usuario la acreditación de su derecho.
- Asegurar el uso pleno y pacífico de los inmuebles conforme a su destino.
- Ante cualquier requerimiento de los usuarios, proporcionarles los servicios adicionales pactados.
- Efectuar los pagos normales de la negociación, impuestos, consumos de agua, luz, teléfono, gas y otros de los respectivos inmuebles.
- Realizar todas las reparaciones y arreglos necesarios para mantener las unidades en buen estado de funcionamiento.
- Ordenar la ejecución de obras extraordinarias y trabajos especiales que sean indispensables.
- Contratar al personal que sea necesario para el correcto funcionamiento del sistema, asignarle tareas, asumir su dirección, pagarles salarios y en general asumir todas las obligaciones y derechos laborales.
- Llevar a cabo los trámites que correspondan ante las autoridades federales, estatales y municipales.
- Facilitar a los usuarios otra unidad del mismo edificio cuando a causa de fuerza mayor sea imposible la ocupación del respectivo inmueble.
- Ejecutar todos los actos, gestiones y trámites que sean necesarios para mantener y mejorar el estado de los bienes y asegurar el nivel de continuidad del sistema.<sup>195</sup>

---

<sup>194</sup> Generalmente, podemos señalar a título personal, que al producirse el ingreso y egreso de cada usuario a su respectiva unidad, se practicará un inventario de los elementos que están en ella. El usuario se obliga a pagar el valor de los bienes faltantes o deteriorados antes de su retiro. Si la salida del usuario se produjese fuera del horario de atención del administrador, en el reglamento suele encontrarse algunas disposiciones en el sentido de que tan pronto como conocimiento del desalojo la administración, procederá a levantar el correspondiente inventario con la previa aceptación del usuario en los términos de su elaboración y sin su presencia.

<sup>195</sup> Farina, Juan M. Contratos Comerciales Modernos. Astrea. Buenos Aires. 1994. Pág. 781.

Dentro de los gastos necesariamente deberá ocuparse del pago de los impuestos que origine el inmueble y su operación bajo Tiempo Compartido, los cuales, serán satisfechos con la recaudación de la contribución de los adquirentes; tendrá que mantener todos los lugares de esparcimiento en condiciones de disfrute, así como las unidades aseadas y con su mobiliario y enseres íntegros y a punto de ser utilizados incluyendo a los servicios principales los cuales deberán estar bajo condiciones óptimas de funcionamiento.<sup>196</sup>

En resumen: El administrador deberá cumplir la tarea de mantenimiento y operación hotelera que ha prometido.

Sin embargo, no hay que perder de vista y tener siempre presente, que el administrador puede ser omiso de algún modo en el cumplimiento de sus obligaciones básicas, por ejemplo: No realizar las tareas de mantenimiento necesarias para que el uso y goce del bien implique la satisfacción del disfrute del tiempo vacacional del usuario, aún cuando su omisión se concrete únicamente a no ordenar o vigilar correctamente que se efectúe la limpieza o arreglo de la unidad entre el egreso de un usuario y la entrada del otro, lo cual, traería en consecuencia serios trastornos a los usuarios.

Observa el argentino Farina que es cosa común que se presente la siguiente situación dentro de la administración del Tiempo Compartido:

*“Como los usuarios habitualmente viven lejos del inmueble objeto del Tiempo Compartido y de donde este bien se administra, ello los obliga a otorgar poderes al administrador a fin de que asista a las asambleas de copropietarios del Tiempo Compartido, en las que se resuelvan los temas de interés común, especialmente los gastos, refacciones necesarias e inversiones, que a posteriori se cargarán a cada uno de los usuarios en su liquidación de expensas o gastos comunes. Esto puede implicar que, utilizando en forma inadecuada los poderes otorgados, el administrador genere gastos exorbitantes”.*<sup>197</sup>

La también argentina María Isabel Di Filippo completa el anterior comentario señalando lo siguiente:

*“El riesgo más importante en todos estos efectos jurídicos es que, como es natural, resulta sumamente difícil que, aunque quieran, todos los tiempo-compartidores tengan la posibilidad cierta de controlar dicha tarea y tomar injerencia en la misma. ¿Cuál sería el comportamiento de un administrador de semejante complejo? ¿Confiaría en que los inconvenientes que se presenten en su gestión serán solucionados en una asamblea de copropietarios?”*

<sup>196</sup> Di Filippo, María Isabel. Ob. Cit. Pp. 34-35.

<sup>197</sup> Farina, Juan M. Ob. Cit. Pág. 782.

*No por nada se ha dicho que es aquí donde precisamente se encuentra la principal maniobra del desarrollista-administrador, la imposibilidad de reunir en una asamblea de condóminos a los tiempo-compartidores para tomar decisiones, allí se escuda, se solapa, se esconde para eludir sus responsabilidades. Y es justamente uno de los efectos jurídicos que requiere más reglamentación y control".*<sup>198</sup>

Finalmente, para la salvaguarda de los intereses de los usuarios, sería prudente delimitar en el reglamento interno las funciones del administrador y especificar de manera precisa la forma de tomar decisiones en las asambleas de tiempo-compartidores, a fin de evitar que una deficiente o errónea administración pueda frustrar el derecho del usuario, sea este real u obligacional.

d) Adquiriente, tiempo-compartidario, usuario o prestatario de los servicios de Tiempo Compartido.

De manera general, el Tiempo Compartido se ha desarrollado desde sus orígenes en forma paralela al también desenvolvimiento del turismo como actividad lucrativa para unos y para otros de solaz y esparcimiento, dentro de los primeros se encuentra la creciente empresa turística hotelera, los grandes complejos turísticos internacionales y las cadenas multinacionales, generalmente de origen capitalista, ya norteamericanas o europeas, sobre todo inglesas y francesas; en los segundos se encuentra simplemente el turista, que en todo caso se trata de una persona física, de cualquier edad, hombre o mujer, joven o anciano, pero siempre se trata de un ser humano.

Hemos señalado que la aparición del Tiempo Compartido obedeció al igual que a razones de orden económico (se trata de un gran negocio multimillonario para las empresas desarrolladoras o promotoras) también a razones de orden social, se dice, que merced a su aparición y posterior promoción, se logró acercar a las clases medias al mercado inmobiliario turístico que les estaba vedado acceder al no poder convertirse en propietarios de un inmueble en un destino turístico simplemente porque no lo podían pagar, entonces, sin llegar a ser propietarios de un departamento frente a alguna playa, mediante el Tiempo Compartido adquirirían el derecho de ocuparlo durante cierto tiempo por algunos años, sintiéndose dueños del mismo.

En este orden de ideas, el simple turista que antaño se conformaba con vacacionar en una playa hospedándose en un hotel cualquiera, mediante la adquisición de los derechos de Tiempo Compartido, ya sea mediante título obligacional o real, deviene entonces en la actualidad tiempo-compartidario o si

<sup>198</sup> Di Filippo, María Isabel. Ob. Cit. Pág. 35.

se trata de Multipropiedad, se convierte en multipropietario, denominaciones estas de uso corriente en la operación y funcionamiento de la figura en estudio.

Conforme al régimen de operación, la persona física que se ha constituido sujeto de derechos y obligaciones dentro del Tiempo Compartido, se le puede denominar de la siguiente manera:

- **Tiempocompartidario o multipropietario:** Se trata de la persona física que mediante título obligacional o real entra a ocupar un inmueble determinado por ciclos específicos durante uno o más años.
- **Usuario:** Es la persona física que utiliza los inmuebles sujetos a régimen de Tiempo Compartido.
- **Prestatario del servicio:** Es la persona física que contrata los servicios de Tiempo Compartido.
- **Adquiriente del derecho:** Es la persona física que adquiere para sí la titularidad de un derecho de uso y goce periódico respecto de un inmueble determinado por un tiempo especificado previamente.

Los adquirientes de los derechos, usuarios del bien, o de la manera en que hayamos de nombrarles, cuentan entre sus obligaciones<sup>199</sup> con la del pago de sus cuotas de adquisición, mantenimiento (reparaciones, honorarios profesionales, comunidad de propietarios, seguros, etcétera) y las correspondientes a sus propios consumos, así como el de desocupar el inmueble en el momento establecido, el del cuidado y conservación del mismo, de acuerdo a las cláusulas suscritas y al cumplimiento de todas aquellas que se recojan en la escritura de constitución o en los estatutos constitutivos, en el fideicomiso, en el contrato de adhesión o en el certificado de miembro.<sup>200</sup>

<sup>199</sup> DiFilippo señala además de las obligaciones citadas, las siguientes: "Deberá mantener la unidad y sus enseres en el mismo estado en que las recibió cuando comenzó el disfrute de su tiempo asignado. Quedará sujeto al reglamento interno de copropiedad y administración, ajustándose a horarios y reglas de ocupación (piscina, las canchas de deporte, el sauna, los estacionamientos, centros nocturnos, etcétera). Responderá por los daños ocasionados a la unidad o sus instalaciones, así como a las partes comunes. No podrá extender su disfrute más allá de la o las semanas que ha adquirido. No podrá modificar o innovar la unidad adquirida afectando su estructura o los elementos del edificio, su decoración, seguridad; no podrá pintar, cambiar mobiliario, enseres, etcétera, sin el consentimiento de los demás tiempocompartidarios. De tal suerte tendrá que tolerar que la administración del complejo inspeccione su unidad antes que la abandone para dar paso al disfrute de otro condómino o tiempocompartidario. A su turno, cada uno de ellos deberá tolerar que al ingresar a la unidad se le haga un inventario de los bienes que la componen y un detalle de su estado de ocupación y funcionamiento". Ob. Cit. Pág. 36.

<sup>200</sup> Alvarez Arza, Magdalena y otro. Ob. Cit. Pág. 35.

Respecto a la cuota de mantenimiento, esta debe ser pagada por el tiempo compartido en proporción al valor de su unidad y al tiempo de disfrute que tiene asignado.

- *Otras figuras que aparecen como sujetos dentro del Tiempo Compartido.*

Al lado de los sujetos que hemos examinado dentro de la operación y funcionamiento del Tiempo Compartido, aparecen otras partes objeto de estudio en la doctrina internacional de la figura en estudio, estas son:

- *El trustee.*<sup>201</sup>

Al igual que la del club, una figura desconocida dentro del ámbito del derecho románico es la del *trustee*, desconocida dentro del papel que juega dentro de una operación mercantil y por la forma bajo la cual funciona dentro de la misma.

Los derechos y obligaciones del *síndico* o *trustee* vienen definidos en el propio contrato con el que se celebre. Podemos decir que por lo general, su función se concreta en conservar las acciones y demás títulos de propiedad del patrimonio del club, actuando como depositario de los mismos. Garantiza los derechos de ocupación de los socios del club y actúa con gran independencia en la administración de este patrimonio, de tal forma que suele tener libre decisión, una vez transcurrido el plazo de vigencia de la operación, en la venta de las acciones o de los inmuebles, aunque con total ausencia de responsabilidad en cuanto a los resultados de su gestión.

Puede actuar de arbitro bajo determinadas circunstancias y suelen ser de su responsabilidad determinadas decisiones, tales como el nombramiento de los administradores y el requerimiento a los diferentes responsables del cumplimiento de sus obligaciones.

- *El Fiador o la empresa fiadora.*<sup>202</sup>

Esta figura jurídica tiene por función pagar, garantizar y subsanar ante el *síndico* o *trustee*, todo cuanto haya de ser cumplido, observado o pagado a causa del incumplimiento del promotor, los socios fundadores o el Club.

---

<sup>201</sup> Véase: Alvarez Arza, Magdalena y otro. Ob. Cit. Pág. 36.

<sup>202</sup> Idem.

En la persona del fiador se asume la última cadena de responsabilidades a cargo del promotor o desarrollador a favor de los usuarios turistas de los servicios de Tiempo Compartido a su cargo.

e) **Sociedades de Intercambio Vacacional.**<sup>203</sup>

El éxito de la empresa de Tiempo Compartido es debido en buena parte a la existencia de las llamadas *Sociedades de Intercambio Vacacional* cuya principal actividad consiste en el intercambio de los títulos en los que se recogen los derechos de time – sharing, de tal suerte, que no podríamos terminar un análisis de las figuras participantes en la operación sin hacer referencia a estas sociedades; sin embargo no podemos afirmar que participen directamente en la operación en sí, pero dotan a ésta de una de sus características principales: la posibilidad de intercambiar los títulos o certificados.

De esta manera, dichos documentos a través de los intercambios previamente establecidos a través de las sociedades creadas para este fin, posibilitan disfrutar unas vacaciones en diferentes destinos turísticos mediante la misma inversión inicial:

“Las sociedades de intercambio internacional permiten que un multipropietario que ha adquirido su derecho en un complejo situado en la Costa del Sol pase sus vacaciones en uno situado en las playas de Florida sin necesidad de alojarse en un hotel o de alquilar un apartamento. Es quizá una de las mayores ventajas que se ofrecen al multipropietario, hasta el punto de que muchos llegan a confundir el derecho que adquieren con el servicio de intercambio que contratan”.<sup>204</sup>

- Antecedentes de las Sociedades de Intercambio Vacacional.

El Tiempo Compartido hace su aparición en la década de los sesenta en Europa y Japón, mientras que las sociedades de intercambio no surgen hasta entrados los años setenta, en coincidencia con el momento en que aparece el Time Sharing en los Estados Unidos y es precisamente en este país donde surge la idea del intercambio de los títulos.

<sup>203</sup> Sobre este tema véase: Benito Arenas, José A. “Algunas Consideraciones sobre la Multipropiedad en Derecho Comparado”. *Revista Crítica de Derecho Comparado*. Año LXIX, núm. 615, marzo – abril 1993. España. Pp. 544 – 547. Alvarez Arza, Magdalena y otro. *El Time Sharing. Su configuración jurídico tributaria en España*. Ministerio de Economía. Madrid, España. 1989. Pp. 36 – 38. Farina, Juan M. *Contratos Comerciales Modernos*. Astrea. Buenos Aires. 1994. Pp. 783-784.

<sup>204</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 544.



La primera sociedad de intercambio se constituyó en 1974, en la actualidad existen principalmente dos compañías dedicadas al intercambio de periodos vacacionales,<sup>205</sup> estas son:

*Resort Condominius International (RCI) e Interval International.*<sup>206</sup>

***Resort Condominius International, Inc.***

Es una filial de *Endless Vacation Systems Inc. (EVS)* y se creó en Indianápolis, U.S.A. en 1974. Fue la primera sociedad de intercambios vacacionales del mundo y a ella pertenecían para 1991 más de 800,000 socios familiares con 1,565 conjuntos residenciales.

***Interval International Inc.***

Es la segunda empresa de intercambio internacional. Forma parte de *Worldex Corporation Group.*, que inició sus actividades en los Estados Unidos en 1976 y en Europa en 1978. Para 1991 serían aproximadamente 477 complejos afiliados distribuidos en 14 países de todo el mundo.

- Ventajas para los sujetos intervinientes en el Tiempo Compartido.

El intercambio vacacional es una solución para los promotores o desarrolladores, puesto que favorece la captación de nuevos clientes de la operación al dotarla al mismo tiempo de la gran flexibilidad que le supone la posibilidad de intercambiar los títulos o certificados de titularidad.

Le permite al usuario o adquiriente de los derechos, ya sea o bien pasar sus vacaciones en el mismo lugar en el que ha hecho su inversión pero en diferente momento o bien, cambiar de lugar como de periodo vacacional al ofrecérsele varias combinaciones de ocupación bajo dicho esquema de intercambio.

Para los promotores de Time Sharing se ha convertido en una necesidad su afiliación a estas entidades y para los consumidores quizá sea la razón esencial para participar en la operación.

---

<sup>205</sup> "Entre las dos compañías más importantes suman más de 1,500 complejos turísticos en todo el mundo, lo que supone cerca de 700,000 familias miembros y su presencia en 100 países. El crecimiento estimado en cinco años es el de 1,000 por 100 y su éxito, además del amplio abanico de posibilidades que ofrecen a sus miembros, va a ser el control de la calidad de las promociones que a dichas sociedades pertenezcan". Alvarez Arza, Magdalena y otro. *El Time Sharing. Su configuración jurídico tributaria en España.* Ministerio de Economía. Madrid, España. 1989. Pág. 37.

<sup>206</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pp. 544 – 545.

- Requisitos operativos previos al funcionamiento del intercambio vacacional.<sup>207</sup>

A fin de efectuar el intercambio, las sociedades no solamente exigen que las instalaciones turísticas afiliadas al sistema tengan una mínima calidad al momento de su afiliación, sino que las mismas se sigan manteniendo durante la vigencia de la operación y para ello realizan supervisiones periódicas con el objeto de comprobarlo, de tal suerte que si no se mantienen en unas condiciones mínimas previamente determinadas, el desarrollo será desafiado de dichas sociedades.

Al afiliarse las sociedades adquieren las siguientes obligaciones:

Las sociedades que se constituyen como afiliadas de las de intercambio se comprometen a no incorporarse a alguna otra; a tener vendido un mínimo de participaciones o certificados (de 90 por 100 antes de afiliarse); a tener una administración tal que mantenga en buen funcionamiento la promoción y que garantice el futuro de la misma; a que todos los intercambios se realicen a través de las sociedades y que en caso de cualquier conflicto, se sometan a un arbitraje previamente establecido.

A cambio, los promotores obtienen toda una gama de servicios por parte de la sociedad de intercambio, tales como técnicas de ventas, estudios de mercado, servicios de entidades financieras, de seguros, de agencias de viajes que reducen el costo del viaje de los miembros afiliados de un lugar a otro, conferencias, seminarios y todo tipo de asesoría sobre el tema.

Solamente pueden pertenecer a estas sociedades las entidades dedicadas al Tiempo Compartido, no se pueden afiliar a ella compradores individuales de inmuebles, sino que sólo los compradores de títulos de Time Sharing de las entidades afiliadas podrán utilizar estos servicios de intercambio.

Esta pertenencia ofrece grandes garantías al comprador, por cuanto que son muy estrictos los controles de calidad que realizan sobre los inmuebles cuya utilización se intercambia.

- Funcionamiento del Sistema de Intercambio Vacacional.<sup>208</sup>

La afiliación a estos sistemas es generalmente voluntaria, pero la mayor parte de los complejos de Tiempo Compartido se hayan incluidos en alguna red de intercambio internacional. El contrato celebrado entre el tiempo compartidario

---

<sup>207</sup> Alvarez Arza, Magdalena y otro. Ob. Cit. Pp. 37 – 38.

<sup>208</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pp. 544 – 546.

y una sociedad de intercambio es por separado, de manera diferente y ajena al contrato de adquisición de los derechos de Tiempo Compartido que se realiza con el promotor o desarrollador; es frecuente, que la afiliación inicial sea propuesta, solicitada y organizada por el promotor del conjunto turístico, pero el contrato de afiliación se realiza entre el tiempo compartido y la sociedad.

De manera general, el funcionamiento del intercambio vacacional se desarrolla de la siguiente manera:

1. Un afiliado procede a pasar sus vacaciones en Tiempo Compartido adquiriendo tales derechos de un promotor que previamente ha celebrado un acuerdo de afiliación con una sociedad de intercambio. La sociedad se obliga a poner a disposición de cada afiliado el programa de intercambios mediante el pago de los derechos correspondientes; al mismo tiempo, la sociedad suele poner a disposición de sus afiliados diversas publicaciones y guías en las que se detallan las características y situación de los complejos con los que es posible el intercambio. La afiliación comenzará cuando la sociedad acepte la solicitud, notificándole y asignándole un número de afiliación. Tras el período inicial de afiliación, el usuario deberá pagar los servicios de intercambio respectivos.
2. El intercambio de los títulos se efectúa a través de un sistema de cómputo (*spacebank*)<sup>209</sup>, en el cual, se centraliza toda la información sobre la oferta de los diferentes complejos turísticos con los períodos y la demanda de los consumidores. Es la única manera de prestar un servicio rápido y eficaz a un número elevado de miembros. Por ejemplo, las condiciones de afiliación en RCI establecen como condición para realizar un intercambio, que previamente se ha de depositar la disposición sobre el propio período vacacional en una reserva especial mediante sistemas de cómputo llamada *spacebank de R.C.I.* La participación en el programa de intercambios depende no sólo de la afiliación, sino también de que los inmuebles respectivos

---

<sup>209</sup> Este sistema de cómputo para el intercambio vacacional recibe el nombre de "banco de espacios, banco de disponibilidades o banco de ofertas. Explica Turrin que "el usuario habrá de ingresar a dicho banco el uso del tiempo pactado respecto de la unidad adquirida y se anota para la utilización de ese tiempo en diferente lugar y en distinta o igual fecha, dentro de las posibilidades que le brinda el sistema al cual se ha adherido. Para este intercambio se adopta un sistema de valoración que toma en cuenta la unidad adjudicada, el lugar y el período asignado, de modo que, en el supuesto de que pretenda una unidad de valor superior, deberá pagar una compensación por ello. La administración del sistema a su vez colocará la unidad de este usuario en el banco de ofertas". Turrin. "Tiempo Compartido. Una aproximación como nueva modalidad contractual comercial". Revista de Derecho Comercial y de las Obligaciones. 1990. Buenos Aires. B - 702.

mantengan niveles de calidad y administración exigidos por las sociedades de intercambio.<sup>210</sup>

3. Una vez que se deposita el período, el usuario cede todos sus derechos a usar la unidad durante ese año natural en el período correspondiente. La sociedad de intercambio asignará el período depositado a un usuario que lo demande y buscará para el depositante un período vacacional en el complejo que éste solicite. Una vez depositados los períodos, se podrán retirar por el afiliado si lo solicita por escrito.<sup>211</sup>
4. Por cada intercambio el afiliado debe pagar una cuota a la sociedad, distinta de la que periódicamente paga para mantener su afiliación vigente. El intercambio se hace más dificultoso si tomamos en cuenta que ni todos los complejos son iguales, ni todas las temporadas tienen la misma demanda. Por lo tanto, siempre va a requerirse que tanto la oferta como la demanda de intercambio se realicen con la suficiente anticipación, por lo cual, debajo de ciertos plazos el requerimiento no será tomado en cuenta.
5. Las sociedades se atribuyen frecuentemente poderes discrecionales para modificar los términos del contrato o condiciones de afiliación. En las condiciones de afiliación a estas sociedades, es común que se establezcan las siguientes causas de terminación:
  - Si el afiliado comete una violación material de las condiciones.
  - Si el afiliado es una empresa y entra en quiebra o suspensión de pagos.
6. Del mismo modo, es común el establecimiento de cláusulas de sumisión a determinadas leyes o tribunales.<sup>212</sup>

En general, se ha hablado de la necesidad de una transparencia en el mercado de títulos de Time Sharing para lograr el éxito de la operación, tal vez sea este el papel fundamental que pueden jugar las sociedades de intercambio,

---

<sup>210</sup> Esta exigencia se desprende del hecho de que es posible que el promotor no cumpla sus obligaciones según estipula su acuerdo de conjunto residencial afiliado; por otro lado, puede que no se renueve el acuerdo o quede terminado por una de las dos partes contratantes.

<sup>211</sup> La única excepción al caso sería que los períodos ya hayan sido asignados a otro usuario o utilizados de algún otro modo; o bien, que el afiliado haya recibido un intercambio confirmado.

<sup>212</sup> En general, RCI somete las disputas bajo el Derecho inglés y su solución a la conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio Internacional. Por otro lado, Interval International las somete bajo las leyes del estado de Florida y a la jurisdicción de los Tribunales del Condado de Dade en Florida, U.S.A.

quizá sea sobre de ellas que pueda recaer la responsabilidad de mantener la confianza de los consumidores a través del control que puedan ejercer sobre los promotores.<sup>213</sup>

- Sistema de Intercambios Internos.

En varios reglamentos internos, aparece la posibilidad de conferir a los usuarios de los servicios de Tiempo Compartido de un mismo inmueble, el proceder al intercambio de fechas mediante una especie de intercambio vacacional en pequeño que se ha dado en llamar "intercambio interno".

Con la finalidad de poder llevarlo a cabo, el sistema deberá contar con una reserva constituida por unidades no adjudicadas que permita disponer de un número de semanas no inferior a cierto porcentaje de la totalidad de las semanas del año.<sup>214</sup>

El titular de una semana ubicada en la temporada alta podrá intercambiarla por una semana ubicada en cualquiera de las temporadas turísticas. Por ello, días antes del inicio de la semana de la que es titular o de aquella que solicitase en su reemplazo (según la que sea cronológicamente anterior), deberá notificar su voluntad al administrador, con indicación de la semana pretendida, más otras dos como alternativa.

El intercambio le será otorgado en la medida en que las disponibilidades así lo permitan; sin embargo, el titular de una semana ubicada en la temporada turística media únicamente puede intercambiar su semana por otra ubicada en la misma temporada y debe proceder de la forma arriba indicada.<sup>215</sup>

---

<sup>213</sup> Alvarez Arza, Magdalena y otro. Ob. Cit. Pág. 39. Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pp. 545 – 546.

<sup>214</sup> Supongamos que los periodos de uso son de una semana. Para los efectos de este intercambio interno, el año se divide en temporada alta y media, sin incluir a la temporada baja, ya que a nadie le interesa. La temporada alta está integrada por un número de semanas, por ejemplo de la 1 a la 9 y de la 50 a la 54 inclusive y la media de la 20 a la 30.

<sup>215</sup> Farina, Juan M. Contratos Comerciales Modernos. Astrea. Buenos Aires. 1994. Pág. 783.

### E. - El título constitutivo como elemento generador del Tiempo Compartido.<sup>216</sup>

El Tiempo Compartido o Multipropiedad, en cuanto a su régimen jurídico y contenido, se crea, constituye y configura como derecho y además como una comunidad funcional y organizada, mediante un acto o contrato, ya sea otorgado de manera unilateral o plurilateral; precisamente a este acto o contrato creador del Tiempo Compartido o Multipropiedad, es lo que denominamos *título constitutivo o de constitución*.<sup>217</sup>

El *título constitutivo* es el documento más importante dentro del Tiempo Compartido, toda vez que recoge todas las características de la operación y es el documento genérico, al que se remite el resto de los contratos a suscribir por los distintos participantes, comúnmente lo realiza el promotor con el objeto de recoger las características generales de la operación, tal y como lo exige su carácter de documento base y será en el resto de los contratos en donde se concreten los diversos supuestos estipulatorios propios de la operación del *time sharing*, tales como precios, fechas, unidades físicas, etcétera. Por otro lado, sirve para dividir el edificio o inmueble en su totalidad y lo describe tanto en su conjunto como respecto de cada uno de sus pisos o locales que lo constituyen.<sup>218</sup>

El *título constitutivo* puede configurarse básicamente de dos formas: Por acto o por contrato.

<sup>216</sup> En lo relativo al presente inciso véase: Martínez Vázquez de Castro. La Propiedad Inmobiliaria. Editorial Reus. Madrid. 1989. Pp. 101- 107. Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Técno. Madrid. 1992. Pp. 180-189. Cerdeira Bravo de Mancilla, Guillermo. "La Multipropiedad. Su problemática ante el Registro Público de la Propiedad". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXII, número 633, marzo-abril 1996. España. Pp. 301 - 305. Alvarez Arza, Magdalena y otro. El Time Sharing. Su configuración jurídico tributaria en España. Ministerio de Economía. Madrid, España. 1989. Pp. 39 - 39. Hernández Antolín, José Manuel. "El Fenómeno de la Multipropiedad y del Tiempo Compartido". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXI, número 631, noviembre-diciembre 1995. España. Pp. 2096-2099.

<sup>217</sup> Al decir de Luis Martínez Vázquez de Castro, "Ya sabemos que el nacimiento de la Multipropiedad depende del otorgamiento del negocio jurídico dirigido a su establecimiento, es decir, a lo que se califica como <título constitutivo>, el cual, es así llamado en su sentido formal y se trata de el documento (normalmente notarial) en el que constan circunstancias de hechos y de derecho en virtud de las que nace y se configura la institución que estudiamos. Se trata asimismo, de un negocio jurídico de disposición, porque en todo caso contiene determinaciones que, por virtud de la ley y aparte las que pueda establecer la voluntad privada, implican limitaciones y gravámenes de la propiedad que se establecen y se reconocen en el propio documento." Ob. Cit. Pp. 101 - 102.

<sup>218</sup> Alvarez Arza, Magdalena y otro. Ob. Cit. Pp. 38-39. También véase: Vázquez de Castro Martínez, Luis. Ob. Cit. Pág. 101.

El primero de ellos, es decir, la configuración mediante acto jurídico, el título surge a través de la actuación del sujeto propietario del inmueble (o la persona del otorgante, generalmente denominado promotor, viene referida a aquella persona física o moral titular del inmueble que se constituye en multipropiedad), quien crea el régimen jurídico de forma unilateral, adhiriéndose posteriormente los distintos tiempocondominarios o multipropietarios; en el segundo caso, es posible la configuración de la multipropiedad mediante acto jurídico bilateral (contrato), celebrado entre el promotor y los multipropietarios o tiempocondominarios al constituir y asignar simultáneamente el régimen y las cuotas.<sup>219</sup>

Al primero le llamaremos *título constitutivo formal* y al segundo le llamaremos *título constitutivo contractual*.

A continuación nos referiremos a los requisitos formales de cada uno de los títulos antes mencionados

a) Requisitos del *título constitutivo formal*.<sup>220</sup>

Se trata del documento en el que constan los requisitos y circunstancias de hecho o de derecho que motivan el nacimiento y configuración del Tiempo Compartido o Multipropiedad.

1. Características formales.

- Escritura notarial o pública.

Es absolutamente claro que el título constitutivo de la Multipropiedad o Tiempo Compartido deberá otorgarse en documento público, es decir, mediante escritura notarial conforme a los requisitos legales correspondientes de los respectivos países en los que se otorgue, como exigencia del principio de titulación auténtica comprendido dentro del de legalidad y por la no-previsión excepcional de la Multipropiedad en los supuestos de un documento privado,

---

<sup>219</sup> Cerdeira Bravo de Mancilla, Guillermo. "La Multipropiedad. Su problemática ante el Registro Público de la Propiedad." *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Año LXXII, número 633, marzo-abril 1996. España. Pág. 301. En el mismo sentido: Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 181.

<sup>220</sup> Véase: Martínez Vázquez de Castro. La Propiedad Inmobiliaria. Editorial Reus. Madrid. 1989. Pp. 101- 107. Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Técnos. Madrid. 1992. Pp. 180-189 y Hernández Antolín, José Manuel. "El Fenómeno de la Multipropiedad y del Tiempo Compartido". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Año LXXI, número 631, noviembre-diciembre 1995. España. Pp. 2096-2099.

además, es indispensable que se cumpla tal requisito para ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad.<sup>221</sup>

En referencia al caso del título constitutivo mediante escritura pública es necesario que el mismo reúna los siguientes requisitos.<sup>222</sup>

- Que sea otorgada por él (o los) propietario(s) del respectivo inmueble. Es posible exigir la comparecencia de la sociedad de servicios (que puede ser la misma promotora) exigiéndose además que una institución de crédito garantice solidariamente con el promotor las siguientes obligaciones:

1° Liberar la finca de cargas y gravámenes.

2° Terminar las construcciones y completar el mobiliario prometido.

3° Abonar el precio en el caso de resolución del contrato por incumplimiento de la sociedad de servicios.

- Que la construcción esté concluida o al menos iniciada.
- El contenido del título constitutivo sería similar al de una vivienda en régimen de propiedad horizontal, tomando en cuenta lo siguiente:

1° Se describirá el edificio en su conjunto incluyéndose con la mayor precisión posible los diferentes elementos, instalaciones y servicios comunes.

2° Cada elemento deberá ir acompañado de la fijación del período (conviene hacer una descripción del mobiliario, enseres y ropas comunes de los multipropietarios del citado elemento, sin perjuicio de remitirse en un inventario que se acompañe al la escritura correspondiente).

3° Cada elemento junto con su período sería finca registral separada e independiente y tendría un número correlativo expresado en letra.

---

<sup>221</sup> Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Técnos. Madrid. 1992. Pp. 181-182.

<sup>222</sup> Hernández Antolín, José Manuel. "El Fenómeno de la Multipropiedad y del Tiempo Compartido". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXI, número 631, noviembre diciembre 1995. España. Pp. 2096-2097.



4° Cada elemento tendrá asignado un número así como una cuota expresada mediante un porcentaje. La fijación de dicha cuota se efectuará tomando en cuenta al elemento en cuestión, su ubicación, el uso presumible que vaya a hacerse de los elementos y servicios comunes y presumiblemente, el valor asignado al periodo temporal.

5° El título puede contener los estatutos que han de regir a la Multipropiedad.

- En caso de que el inmueble vaya a destinarse a finalidad turística o vacacional, será obligatorio notificar el acto constitutivo a la autoridad turística.
- Se requerirá la inscripción registral del título correspondiente.<sup>223</sup>

Dicho elemento de carácter formal reviste una gran importancia, toda vez que constituye una vía para la protección registral de los adquirentes frente a terceros.

Además del título es menester que se inscriba lo siguiente:

1° La descripción del edificio o inmueble que se constituye en Multipropiedad en la hoja registral correspondiente al terreno.

2° Se abrirá folio separado o finca registral independiente a cada elemento (cada piso de vivienda o local que integre la finca) de forma análoga a la propiedad horizontal.

3° Se abrirá folio por separado a cada período de ocupación o tiempo de uso dentro de cada uno de los elementos del inmueble; las transmisiones de la titularidad sobre los tiempos de uso deberán tener constancia registral en el folio de cada concreto periodo, respecto del cual se haya producido el cambio de titularidad o la creación de un gravamen y posteriormente, debe hacerse constar mediante nota marginal en los folios de las fincas donde proceden dichos periodos.

4° Domicilio exacto y demás circunstancias del constituyente así como los datos de la sociedad de servicios.

---

<sup>223</sup> Ibidem. Pp. 2097 – 2098. En el mismo sentido: Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pp. 182 – 183.

## 2. Contenido del *título constitutivo* formal.<sup>224</sup>

Este título constitutivo debe contener o reunir los siguientes requisitos: Descripción del inmueble en su conjunto; la de cada departamento con sus anexos, servicios e instalaciones; la cuota de participación de cada propietario y el contenido de los estatutos particulares de la colectividad de los propietarios.

A continuación, expondremos el contenido de cada uno de ellos:

- La descripción del inmueble en su conjunto sobre la que se constituye el régimen de Tiempo Compartido, que deberá incluir la naturaleza, situación y linderos, superficie y los servicios con los que cuenta.<sup>225</sup>
- La duración del ciclo temporal de multipropiedad sobre la finca (normalmente se trata de ciclos anuales, aunque puede ser de acuerdo con otros criterios) y descripción de los tiempos de uso: El día y la hora inicial y final. Normas de administración si no constan en el Estatuto.<sup>226</sup>
- La calificación del inmueble como turístico, cuando sea esa su naturaleza.
- La descripción del edificio o de la zona sobre la que se asienta el complejo inmobiliario precisando las zonas no construidas y las destinadas al uso común.
- La descripción de cada una de las parcelas o locales sobre los que recae el período que es objeto de propiedad separada, el número correlativo que les

<sup>224</sup> Véase: Martínez Vázquez de Castro. La Propiedad Inmobiliaria. Editorial Reus. Madrid. 1989. Pp. 101- 107 y Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Técnos. Madrid. 1992. Pp. 180-189.

<sup>225</sup> Opina Munart Bernat: "En esa descripción de la finca, si se trata de una multipropiedad simple, es decir, de un inmueble en el que existe una única vivienda, habrá que incluir el número de tiempos de uso que existan sobre la vivienda, la duración total de estos respecto del ciclo temporal y los días de este ciclo que no queden configurados como tiempos de uso al quedar reservados para las labores de mantenimiento, reparaciones u otros... Si el régimen multipropietario se estatuye sobre una finca o edificio en que existan varias viviendas y locales, supuesto de multipropiedad compleja, deberá describir cada piso y local, con su extensión, linderos, planta en que se halla y los anexos, además de ello, la cuota de copropiedad y los elementos comunes sobre los que recae...". Ob. Cit. Pp. 184 – 185.

<sup>226</sup> "Respecto de las cuotas de participación de los multipropietarios en el título constitutivo debe indicarse los períodos de tiempo en que se divide temporalmente cada apartamento, manifestándose el inicio y el final de cada uno de ellos. A cada período de tiempo corresponderá una cuota sobre dicho apartamento. La duración exacta y fechas iniciales y finales de los períodos de referencia podrían ser los siguientes: Período número uno: Comprenderá un número variado de días, entre diez y dieciséis y un promedio de trece, que comenzará siempre el día 1º de diciembre y finalizará entre el día 10 y el 16 del propio mes y así sucesivamente...". Martínez Vázquez de Castro. La Propiedad Inmobiliaria. Editorial Reus. Madrid. 1989. Pp. 102- 103.

corresponde y la cuota de participación de estas en el derecho de comunidad especial.

- La expresión de los elementos e instalaciones que son objeto de comunidad especial, desde el mismo piso o local hasta los elementos comunes a todo el inmueble o complejo urbanístico.
- Fase de construcción de las edificaciones y elementos, la fecha de aprobación del proyecto y certificación suscrita por arquitecto autorizado.
- las normas que constituyen el estatuto.
- El valor del edificio en su conjunto, al momento de constituirse el régimen.
- Compromiso de la sociedad especial de servicios a prestar por el plazo mínimo de 12 meses y a precio alzado, todos los servicios que en el título constitutivo se establecen a partir de la primera transmisión onerosa de un periodo.
- Existencia de una fianza que cubra las obligaciones del promotor de la operación y de la sociedad de servicios.
- Número de periodos de susceptibles de propiedad separada, determinándose el departamento o local con su mobiliario sobre el que recae y el número atribuido a cada periodo dentro de la numeración correlativa especial sobre el piso.
- Días reservados para limpieza, reparaciones y demás fines comunes.
- La determinación del número máximo de personas que pueden habitar el departamento durante el periodo de disfrute.

b) *Título constitutivo contractual.*<sup>227</sup>

Se refiere a todos los casos en que primariamente, subsiste un régimen inmobiliario ajeno a la constitución inicial del Tiempo Compartido, en este caso, lo prudente sería señalar que pueden coexistir los dos regímenes, por ejemplo condominio o propiedad horizontal y Tiempo Compartido. Esto es, dado que el de propiedad horizontal implica a todo el edificio, mientras que el de multipropiedad únicamente tiene sentido con relación a cada uno de los distintos departamentos sobre los que se definen los tiempos de uso.

<sup>227</sup> Véase: Martínez Vázquez de Castro. La Propiedad Inmobiliaria. Editorial Reus. Madrid. 1989. Pp. 101- 107. Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Técno. Madrid. 1992. Pp. 180-189 y Hernández Antolín, José Manuel. "El Fenómeno de la Multipropiedad y del Tiempo Compartido". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXI, número 631, noviembre-diciembre 1995. España. Pp. 2096-2099.

Ahora bien, en el supuesto de que el inmueble previamente estuviese constituido bajo diverso régimen inmobiliario, será necesario, que todos los titulares convengan con el promotor a la adopción del régimen de Tiempo Compartido mediante la celebración de un contrato a tales fines y con las características de constituirse mediante escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. Este documento será el llamado título contractual.

c) Momento de otorgamiento del *título constitutivo*.<sup>228</sup>

Podría ocurrir, generalmente, al momento inicial de la construcción del inmueble, que el promotor de la operación otorgue y posteriormente en el Registro el correspondiente título constitutivo del régimen jurídico inmobiliario respecto del cual quede sujeto el propio inmueble; desde luego, la inscripción del inmueble y del título constitutivo del régimen se hará a favor del promotor.<sup>229</sup>

Otro supuesto podría ser hasta el momento en el que sean vendidos los departamentos de que se compone el inmueble sin que se hayan establecido los tiempos de uso ni se hayan empezado a disfrutar aún por parte de los adquirentes o multipropietarios. En este caso, el otorgamiento del título y la correspondiente constitución del régimen bajo Tiempo Compartido con la determinación y delimitación de los tiempos de uso será producto del acuerdo entre el promotor y los adquirentes, naturalmente, dará lugar a la celebración de un acto jurídico determinado que a su vez, contiene diversos supuestos estipulatorios concretos, como lo expone;nos a continuación.

---

<sup>228</sup> Véase: Martínez Vázquez de Castro. La Propiedad Inmobiliaria. Editorial Reus. Madrid. 1989. Pp. 101- 107. Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Técno. Madrid. 1992. Pp. 180-189 y Hernández Antolín, José Manuel. "El Fenómeno de la Multipropiedad y del Tiempo Compartido". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXI, número 631, noviembre-diciembre 1995. España. Pp. 2096-2099.

<sup>229</sup> Al efecto, es preciso que por lo menos la edificación del inmueble ha de estar empezada, además se requiere necesariamente un compromiso de la sociedad de servicios, fianza de garantía, escritura pública y posterior inscripción del título. Al presentarse dichos momentos e iniciada la obra de construcción del inmueble o conjunto sobre el cual han de radicar los departamentos bajo Tiempo Compartido, no se exige otro requisito, desde ese momento puede libremente constituirse dicho régimen jurídico inmobiliario sobre un inmueble. Véase: Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pp. 193 – 194.

## V.- Derechos y obligaciones de las partes: Supuestos estipulatorios particulares.

### A.- Celebración del contrato.

El adquirente del Tiempo Compartido adquiere este derecho en virtud de la celebración de un contrato con la empresa que organiza el sistema y que, comúnmente, es la propietaria de las unidades afectadas a este régimen inmobiliario. Las partes son: La empresa que constituye el sistema a cuyo fin adquiere o hace construir las unidades y el adquirente de los derechos de uso dentro del plazo asignado y se celebran tantos contratos como adquirentes haya.<sup>230</sup>

Los contratos dicen pactar en algunos casos derechos reales de disfrute sobre cosa ajena (usufructo, uso y habitación) o parcialmente propia (condominio); en cambio, en otros supuestos, sólo ofrecen meros derechos personales o de crédito (por ejemplo: La cesión de uso, figura que en la práctica presenta diversas subespecies, algunas de las cuales, se asemejan al hospedaje) mediante reservas anuales, fijas o flotantes, sujetas a intercambio vacacional interno o internacional; otros contratos se acercan más al arrendamiento de bienes inmuebles con la salvedad de pactarse mediante plazo discontinuo, por último, como lo estudiamos en el apartado relativo a los antecedentes internacionales (en el caso de Francia e Italia), mediante la adscripción de socios de sociedades civiles e inclusive clubes.<sup>231</sup>

Hemos podido observar un contrato tipo de semana fija donde se suscribe entre las partes la siguiente documentación:<sup>232</sup>

- Contrato de adquisición de los derechos de uso y disfrute de una unidad inmobiliaria mediante turnos establecidos por un tiempo determinado bajo el régimen de Tiempo Compartido.
- Anexo un reglamento interno de administración y utilización de la unidad inmobiliaria.
- Otro referido al intercambio vacacional.

<sup>230</sup> Farina, Juan M. Contratos Comerciales Modernos. Astrea. Buenos Aires. 1994. Pág. 780.

<sup>231</sup> Di Filippo, María Isabel. Tiempo Compartido: Un condominio especial. Abeledo-Perrot. Buenos Aires. 1987. Pág. 28.

<sup>232</sup> Highton, Elena y otros. Nuevas Formas de Dominio. Volumen II. Editorial Ad-hoc. Buenos Aires. 1987. Pp. 216-218.

- A dicho contrato se le agregæ, cuando el desarrollo turístico no se encuentra aún terminado, un anexo donde se dan las especificaciones generales de las unidades y su respectivo equipamiento.

En este caso, se trata generalmente de una sociedad anónima a la que llamaremos "A" que ha recibido de otra sociedad anónima "B", el derecho de uso de un inmueble facultándola además a suscribir contratos de tiempo compartido respecto al referido inmueble. Con dicho carácter, la sociedad "A" celebra con los particulares un contrato de adquisición de uso temporal de inmuebles bajo tiempo compartido bajo las condiciones pactadas en el propio contrato que se suscribe y sus anexos.

El otorgamiento de los derechos de uso bajo tiempo compartido atribuye al adquirente el derecho de ocupar, usar y gozar un inmueble determinado durante un lapso de tiempo que se conviene y al que se le suele designar como "período de ocupación", el cual, se computa desde la hora indicada de un día hasta la hora de otro día también señalado, se fija asimismo, un porcentaje que será tomado en cuenta para los efectos de la determinación de los gastos de administración correspondientes.<sup>233</sup>

Básicamente, los contratos que se suelen celebrar en la práctica internacional más aceptada, son de naturaleza distinta:

Ya sea que otorguen derechos de carácter personal o bien, en su caso, los otorgan con efectos de derechos reales. En el primer caso los hay que se asemejan al arrendamiento y a la sociedad, lo del segundo tipo se asemejan al condominio, usufructo, uso y habitación.

---

<sup>233</sup> La misma autora señala lo siguiente respecto a la operación y funcionamiento del contrato de Tiempo Compartido: "Así es que, lo que se concede es el derecho de ocupar, usar y gozar de una unidad determinada de un edificio a la que denomina <la unidad> durante tantos días corridos a los que también llama <período de ocupación> contados desde determinada hora de la fecha de ingreso hasta otra hora (también establecida) del día de egreso. Dichos días podrán ser utilizados en los períodos comprendidos entre las fechas que se determinan, durante toda la vida legal de la sociedad "B". Asimismo se le fija un porcentaje a los efectos de la contribución a los gastos del sistema y a ese sólo efecto. Se aclara que el período de tiempo al que tiene derecho a usar se denomina <tiempo flotante>, ya que no tiene fecha cierta predeterminada y obliga a su titular a solicitarla en la sociedad "A" con la debida antelación. Desde la fecha de solicitud, la sociedad "A" dispone de un plazo de diez días para otorgar la fecha requerida o en su defecto ofrecerle otras fechas lo más cercanas posibles a la solicitada, de acuerdo con sus posibilidades. Como complemento y con el fin del correcto funcionamiento del tiempo flotante, la sociedad "A" reserva en su poder el 30% de los tiempos afectados al sistema en los períodos durante los cuales existe la posibilidad de obtener plaza por el requiriente obligándose la adquirente a abonar a la sociedad "A" una determinada suma de dinero por cada unidad y semana solicitada, haga uso o no de su derecho". Ob. Cit. Pág. 219.

a) Contratos que atribuyen derechos personales.<sup>234</sup>

1. Contratos semejantes al arrendamiento.

Mediante este tipo de contratos, se conviene con los adquirentes la posibilidad de acceder mediante el pago de un precio, al disfrute de inmuebles destinados por lo común al servicio de hotelería, durante espacios cortos de tiempo cada año y en la temporada que aquellos hayan escogido previamente, con opción a realizar intercambio vacacional a través de las cadenas internacionales y solicitar una prestación de servicios accesoria a las empresas propietarias o administradoras de los inmuebles destinados a ese fin, se celebra como de tracto sucesivo debiéndose ejecutar en periodos discontinuos durante su vigencia, el uso y goce del bien quedan limitados a fines habitacionales y de esparcimiento determinados en el respectivo reglamento interno, finalmente, el contrato comúnmente es susceptible de cesión de derechos.<sup>235</sup>

2. Contratos semejantes a la sociedad.<sup>236</sup>

Se dice que una vez adoptada la forma societaria, el dominio sobre el inmueble corresponde a la persona jurídica que la sociedad constituye y el tiempo compartido asume la naturaleza de un derecho personal, siendo la calidad de socio la que permite ejercer los derechos de disfrute.

b) Contratos que involucran derechos reales.<sup>237</sup>

1. Contratos semejantes al condominio.

En este caso, el derecho de cada comunero no sólo se extenderá al disfrute de la unidad vacacional para él reservada y por el espacio de tiempo acordado cada año, sino que comprenderá las partes indivisas sobre el terreno y demás cosas comunes que previamente se encuentran determinadas en el respectivo reglamento de copropiedad y administración que rige la finca, integrativo del título, en el cual consta el número de unidades afectadas y su individualización.

<sup>234</sup> Di Filippo, María Isabel. Ob. Cit. Pp. 28-31.

<sup>235</sup> "Presenta entonces la particularidad que, si bien su ejecución está diferida en el tiempo, los denominados <periodos de ocupación>, se encuentran fraccionados, de suerte que, cada año renacen y se interrumpen por el lapso de días o semanas hasta completar el plazo máximo inicialmente acordado. El derecho de uso se extiende a las partes comunes del edificio, como lo son restaurantes, líneas telefónicas, télex, piscinas, gimnasios, canchas de tenis, paseos, caballerizas, etc. Existe un sinnúmero de servicios accesorios propios de la hotelería, como son de mucamas y ropa de cama y otros propios del sistema de tiempo compartido, como el caso del intercambio vacacional interno o internacional". Ob. Cit. Pág. 29.

<sup>236</sup> *Ibidem*. Pág. 30.

<sup>237</sup> *Ibidem*. Pp. 30-31.

Se acuerda así al condómino la facultad de disponer libremente de su cuota y el correspondiente uso exclusivo al cual, dicho porcentaje le da derecho (en espacio y tiempo) a gozar de la unidad funcional vacacional, de acuerdo al destino al cual ha sido específicamente afectada en el título y a utilizar también las partes comunes del edificio.

## 2. Contratos semejantes al usufructo, uso y habitación.

En la práctica actual, los contratos de tiempo compartido celebrados bajo la forma de usufructo, uso o habitación, se confieren a los adquirentes, limitando también el disfrute a una o dos semanas cada año, durante un tiempo determinado y se pacta su transmisión *mortis causa* e *inter vivos* mediante cesión. El objeto sobre el cual recae el derecho del beneficiario coincide con el descrito anteriormente, estando a cargo del titular afrontar los respectivos gastos de administración.

### B.- Derechos y obligaciones de las partes.<sup>238</sup>

a) Respecto de *los derechos o facultades*,<sup>239</sup> se agrupan en torno a la dupla goce y disposición:

#### 1. Los derechos de goce:

Es el primero de los derechos del tiempo compartido, que le permite una realización o satisfacción directa de su interés sobre el inmueble o la unidad inmobiliaria en su conjunto, lo cual, pone de manifiesto una posición peculiar del sujeto respecto del objeto.

<sup>238</sup> Para todo lo relativo a este inciso, véase: Martínez Vázquez de Castro. La Propiedad Inmobiliaria. Editorial Reus. Madrid. 1989. Pp. 108 - 135. Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Técno. Madrid. 1992. Pp. 199 -244, Hernández Antolín, José Manuel. "El Fenómeno de la Multipropiedad y del Tiempo Compartido". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXI, número 631, noviembre-diciembre 1995. España. Pp. 2100-2119. Highton, Elena y otros. Nuevas Formas de Dominio. Volumen II. Editorial Ad-hoc. Buenos Aires. 1987. Pp. 216-218 y Frontini, Angel Agustín. "Multipropiedad Inmobiliaria". Revista Internacional del Notariado. Año XXXVII, número 83, año 1987, Buenos Aires. Pp.40 - 43.

<sup>239</sup> Elena Highton propone como facultades o derechos de los adquirentes de derechos de tiempo compartido, los siguientes: "a) Usar solo o en compañía de otras personas la unidad asignada. b) Usar plenamente la unidad sin más limitaciones que las propias del contrato y sus anexos. c) Destinarla exclusivamente para habitación. d) Podrá ceder el contrato, ya sea con anterioridad al pago total convenido o con posterioridad al mismo. f) Podrá facilitar a terceros el uso del período de ocupación previa firma de la transferencia de uso". Ob. Cit. Pp. 216 - 217.



La facultad en cuestión supone, el *ius utendi* o uso o utilización del inmueble de manera que el tiempo compartido pueda servirse del mismo, estando limitada al período de tiempo adquirido.

El uso del inmueble se reduce exclusivamente a los períodos de tiempo que resultan del título o contrato de Tiempo Compartido. Durante dicho período el promotor, que se reserva la administración de la unidad inmobiliaria, está obligado a prestar al tiempo compartido todos los servicios comunes, tales como calefacción, agua corriente, limpieza y acondicionamiento del departamento, servicio de conserjería y todos los demás necesarios para el correcto uso y disfrute del mismo.<sup>240</sup>

## 2. Los derechos de disposición:

Dicha facultad consiste en la posibilidad que tiene el tiempo compartido de enajenar, ceder o transmitir a terceros su derecho, por vía negocial, de autolimitarlo, constituyendo otros derechos menores. En otros términos, en el ejercicio del poder de disposición se puede modificar, disminuir o extinguir libre o voluntariamente el derecho de Multipropiedad o Tiempo Compartido.

En general, el acto de disposición, con el cual se ejercita la respectiva facultad, puede incidir sobre la condición jurídica de la cosa, y por consiguiente sobre la situación del titular de dos formas y con diversos efectos: Mediante transferencia de la titularidad del derecho y a través de la constitución de otros derechos reales.

Al respecto agrega Munart Bernat en su obra Presente y Futuro de la Multipropiedad:

*“Este aserto supone que el legislador reconoce en cabeza de cada multipropietario, la posibilidad de disponer, tanto mediante acto inter vivos como mortis causa, de su derecho. Puede llevar a cabo esta disposición tanto mediante un negocio oneroso como gratuito: puede vender, permutar, donar, en definitiva, enajenar a un tercero su derecho. La facultad de disposición no sólo le legitima para llevar a cabo actos que supongan la transmisión definitiva de su derecho, sino también para realizar actos que supongan un gravamen sobre el mismo; dicho de otro modo, el derecho de cada multipropietario es susceptible de ser dado en garantía hipotecaria de una deuda de su titular, cabe la posibilidad de establecer servidumbres, etcétera”.*<sup>241</sup>

<sup>240</sup> Martínez Vázquez de Castro. La Propiedad Inmobiliaria. Editorial Reus. Madrid. 1989. Pp. 108 - 109.

<sup>241</sup> Munart Bernat, Pedro A. Ob. Cit. Pág. 232.

Finalmente, la facultad de disposición posibilita que el titular extinga el derecho sin atribuírsele expresamente a nadie.

### 3. Derecho de persecución.<sup>242</sup>

La facultad de persecución atribuye al tiempo compartidario la posibilidad de reclamar que su derecho de multipropiedad sea reconocido mediante una acción declarativa frente a cualquiera que lo desconozca y puede reclamar también la restitución del departamento frente a quien indebidamente lo posea.

El problema presenta en la práctica particular interés no tanto frente a los terceros totalmente ajenos a la multipropiedad, sino frente a aquellos tiempo compartidarios que ocupen el departamento fuera del período de tiempo que les corresponda.

b) Respecto de *las obligaciones*,<sup>243</sup> tomando en cuenta la práctica de esta figura podemos agruparlas en torno a los siguientes incisos:

#### 1. Obligaciones derivadas de la situación de poseedores.<sup>244</sup>

El tiempo compartidario posee materialmente la cosa sobre la que recae su derecho (tiempo de uso) únicamente durante su duración, esa posesión le supone el derecho a disfrutar del mismo exclusivamente durante ese tiempo delimitado. Fuera de ese tiempo determinado, el tiempo compartidario únicamente posee el derecho de Tiempo Compartido sobre el inmueble, además de ser titular del derecho a poseer en el momento en el que se inicie su tiempo de uso.

#### 2. Diligencia en el goce del bien: Usar y disfrutar el departamento, sus instalaciones y su mobiliario permanente con el cuidado de un

<sup>242</sup> Martínez Vázquez de Castro, Ob. Cit. Pág. 112.

<sup>243</sup> Elena Hihgton propone como obligaciones de los adquirentes de derechos de tiempo compartido, las siguientes: "a) Cumplir las normas de los anexos b) Conservar y mantener en buenas condiciones la unidad durante el tiempo de ocupación c) Soportar los gastos por roturas, desperfectos o daños de cualquier especie que se produzcan en la unidad, sus muebles y accesorios y todo lo contenido en ella, por culpa del adquirente o por aquellos que habiten en él o por aquellos terceros a quienes había transmitido el uso. d) Permitir el acceso al personal de servicio de mucamas a los efectos de efectuar las tareas de aseo correspondientes. e) Desocupar puntualmente la unidad a la finalización de cada período anual de uso, haciendo efectiva la entrega de la llave correspondiente de la unidad. f) Notificar a la administración inmediatamente de cualquier rotura, desperfecto o anomalía que afecte a la unidad que este ocupando". Ob. Cit. Pp. 218 – 219.

<sup>244</sup> Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pp. 199 – 200.

buen padre de familia a fin de mantenerlo en buen estado de conservación.<sup>245</sup>

En términos positivos este inciso implica la obligación de usar la cosa manteniéndola en su condición originaria; sin embargo, en función del sistema o régimen de goce sucesivo por sujetos múltiples, el deber de diligencia del multipropietario presenta particulares facetas en cuanto a la introducción de mejoras en el inmueble o en su equipamiento, que hacen de esta obligación un deber autónomo y diverso, de custodia y de restitución a tiempo, que en caso de negligencia o incumplimiento, podría acarrear la rescisión del contrato de Tiempo Compartido correspondiente.

### 3. Obligación de custodia.<sup>246</sup>

Muy parecida a la anterior, implica una presunción de culpa en cuanto a la pérdida o deterioro del bien, salvo que el tiempo compartido demuestre que tales eventos se han producido por fuerza mayor que no le es imputable y que una vez advertida le fue inevitable. La obligación de custodia también le responsabiliza por actos de terceros a los que bajo cualquier título haya admitido en el uso y goce del bien:

### 4. Obligación de no modificar el destino del bien:<sup>247</sup>

Deriva de la circunstancia de que ese destino constituye un carácter esencial del estatuto de multipropiedad que rige o respecto al que se encuentra incorporado o afectado el bien o núcleo de bienes. El incumplimiento por parte del multipropietario o tiempo compartido podría provocar una crisis de su derecho, en dado caso, el eventual cambio del destino inmobiliario quedaría supeditado a la iniciativa y decisión del consorcio de multipropietarios.

### 5. Obligación de restitución al finalizar cada módulo temporal de goce.<sup>248</sup>

Esta obligación no difiere de la correlativa resultante de la finalización del plazo de cualquier otro contrato; sin embargo, existe una diferencia importante, no existe duda que en el derecho del tiempo compartido está ausente la facultad de retener el bien más allá de la finalización de su período de goce,

<sup>245</sup> *Ibidem*. Pp. 204 – 205. Véase también: Frontini, Angel Agustín. "Multipropiedad Inmobiliaria". *Revista Internacional del Notariado*. Año XXXVII, número 83, año 1987, Buenos Aires. Pp.41 – 43.

<sup>246</sup> *Ibidem*. Pág. 42.

<sup>247</sup> *Idem*.

<sup>248</sup> *Idem*.

pero al hablar de restitución suponemos dos sujetos de una relación y entonces habría que preguntarse ¿A quién debe restituirse el inmueble? ¿A la administración o al propietario del inmueble? O en su caso podría tratarse de entrega o consignación a favor del siguiente tiempo compartario en orden al turno de los tiempos de goce.

6. Obligación de aportar las sumas necesarias para el mantenimiento del bien y los servicios que integran el derecho del tiempo compartido.<sup>249</sup>

Esta obligación constituye una regla característica de todas las formas de disfrute (comodato, usufructo, servidumbre, etcétera), la única diferencia en este caso, sería la circunstancia del destino turístico del inmueble objeto del disfrute, que amplía el concepto de gastos necesarios entre los que deben considerarse los relativos a servicios que por sí mismos no podrían considerarse como necesarios, pero que resultan ser esenciales al uso normal del inmueble sujeto a Tiempo Compartido, es el caso, de los gastos relativos al mantenimiento de instalaciones deportivas o de recreo, las que suelen tener en disponibilidad dichos inmuebles.

Los gastos que deberán pagar los tiempo compartarios son los individuales que corresponden al disfrute exclusivo del inmueble o unidad inmobiliaria independiente y los comunes o relativos a los servicios cuyo disfrute es común, en proporción a su participación en la unidad inmobiliaria. Los susceptibles de individualización: gas, electricidad, pequeños desperfectos, se determinan al final de cada periodo de ocupación y se exigen separadamente de los comunes precisamente el día de salida en que termina el periodo cronológico, procedimiento similar a los hoteles.

Se consideran gastos de administración, los siguientes.<sup>250</sup>

- Los gastos comunes: Mantenimiento de cañerías de agua, alcantarillado, jardinería, instalaciones eléctricas, servicio de seguridad y vigilancia.
- Gastos de instalaciones deportivas y recreativas.
- Gastos de servicio de limpieza y lavandería.
- Gastos correspondientes a pago de seguros y honorarios por administración.

<sup>249</sup> Idem.

<sup>250</sup> Véase: Martínez Vázquez de Castro. La Propiedad Inmobiliaria. Editorial Reus. Madrid. 1989. Pp. 124 - 125.

- Gastos extraordinarios: Fondo de reserva y suscripción a otros servicios, como el de intercambio vacacional internacional.

Generalmente, se conviene en los contratos que una vez elaborado el presupuesto de gastos por la empresa administradora, los que correspondan a cada tiempo compartidario deberán estar abonados antes de determinada fecha, extendiendo el administrador el respectivo recibo de pago, cuya presentación será requisito para ocupar el inmueble, así como encontrarse al corriente en el pago de los anteriores pagos.

El incumplimiento de la obligación de satisfacer las cantidades precisas para los gastos de la comunidad o individuales del departamento objeto de multipropiedad incide sobre este contrato y puede causar la rescisión; en caso de falta de pago, las sanciones se extienden a pago de intereses moratorios, pérdida del derecho de ocupación durante el año correspondiente y el de arrendar o ceder el bien; sin embargo, la sanción más común al impago es la pérdida del derecho a ocupar el inmueble mientras no esté libre de deudas.

7. Obligaciones diversas: Al decir del autor español Munart Bernat Pedro A., constituyen otras obligaciones las siguientes.<sup>251</sup>

- Consentir la realización de reparaciones de mantenimiento, al efecto deberán permitir la entrada en el departamento del personal correspondiente.
- Dar aviso inmediato a la administración de las averías, daños y peligros que el tiempo compartidario pueda observar en los elementos comunes o privativos.
- Desocupar el departamento antes de la hora límite del día en que concluye el periodo de uso.
- Abstenerse de realizar actividades que resulten para los demás tiempo compartidarios incómodas, ruidosas, inmorales o peligrosas.

**C.- Supuestos estipulatorios particulares.**

Es común que el contrato de Tiempo Compartido contenga normas que tengan por objeto regular la comunidad de tiempo compartidarios en cuanto a sus derechos y obligaciones y respecto al uso de los elementos comunes; sin embargo, existen otras cláusulas que son perfectamente separables unas de otras, que tienen por objeto regular situaciones concretas, algunas de carácter

<sup>251</sup> Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pp. 203 – 215.

accesorio, pero que inciden en la ejecución del contrato, a continuación exponemos las más importantes de ellas:<sup>252</sup>

a) Cláusula de destino.<sup>253</sup>

El Tiempo Compartido en cuanto comunidad deberá tener como destino o intención una finalidad social y económica (vacacional, residencial, empresarial o de otro tipo), lo cual, es un elemento esencial de la misma. La posibilidad de pactar el destino del inmueble es totalmente posible, con carácter genérico referido al inmueble y bajo la prohibición de determinados usos y destinos por medio de una cláusula estipulada en el contrato respectivo; pero aún sin ella, es lícita y válida y conforme a derecho debe tenerse por puesta, toda vez que determina el estatuto jurídico del Tiempo Compartido en cuanto a su objeto y respecto a su contenido, ya que el ejercicio de la facultad de goce está condicionada por ese destino.

b) Cláusula penal.<sup>254</sup>

En caso de falta de pago de los gastos comunes, puede establecerse como sanción el pago de intereses moratorios, el resarcimiento por daños, la rescisión del contrato y otras sanciones; pero la sanción más común consiste en la pérdida del derecho a ocupar el inmueble en el período que le corresponda al moroso mientras no contribuya a la satisfacción de dichas deudas. La licitud de la cláusula penal, que no plantea ningún problema por encontrarse ajustada a derecho, puede estipularse conforme a los límites de la autonomía de la voluntad y de la renuncia de los derechos correspondientes.

c) Cláusula de rescisión automática.<sup>255</sup>

Se establece una cláusula de resolución automática con una cláusula penal para el caso de que el adquirente no cumpliera con la obligación de pagar el precio convenido. Así, normalmente se dice que tal contrato quedará resuelto, de pleno derecho y sin necesidad de intervención judicial alguna, cuando no se cumpla con las obligaciones pecuniarias asumidas, quedando los importantes recibidos por el promotor en carácter de indemnización y este

<sup>252</sup> Véase en lo relativo a este inciso: Cerdeira Bravo de Mancilla, Guillermo. "La Multipropiedad: Su problemática ante el Registro Público de la Propiedad". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXII, número 633, marzo - abril 1996, España. Pp. 305 - 310. Hernández Antolín, José Manuel. "El Fenómeno de la Multipropiedad y del Tiempo Compartido". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXI, número 631, noviembre - diciembre 1995. España. Pp. 2100 - 2118.

<sup>253</sup> Cerdeira Bravo de Mancilla, Guillermo. Ob. Cit. Pp. 305 - 306.

<sup>254</sup> *Ibidem*. Pp. 306 - 307.

<sup>255</sup> Higthon, Elena y otro. Nuevas formas de dominio. Multipropiedad o Tiempo Compartido. Pág. 218.

puede a partir de ese momento, transmitir libremente el período de ocupación a terceras personas, renunciando expresamente el adquirente a cualquier tipo de derecho, reclamo o indemnización.

d) Cláusula para la modificación del calendario.<sup>256</sup>

Se trata de un pacto por el que se concede a un tercero la labor de completar el calendario de distribución de los turnos de utilización del inmueble. Dicha modificación se acomodará y realizará conforme a las bases que sobre el sistema de distribución y asignación de períodos de tiempo, se establezcan en el propio título constitutivo, la cual, no se le encomendará a cualquier tercero, ajeno y extraño a la comunidad, sino a aquel tercero (persona física o moral) a la que se le hayan delegado las facultades de administración y mantenimiento del conjunto inmobiliario, esto es, a quien actúe a nombre y cuenta de los tiempocondominarios.

e) Cláusula de desalojo.<sup>257</sup>

Su utilidad y necesidad práctica son evidentes, tomando en cuenta los períodos cortos de utilización y la práctica imposibilidad de acudir a la vía judicial de una manera efectiva y que satisfaga el derecho del siguiente tiempocondominario. En virtud de esta estipulación del promotor, puede ejercitar la acción de desahucio por la falta de cumplimiento de uno de los ocupantes, si concluido su turno, no desaloja o desocupa el inmueble, pero siempre por la vía judicial. Junto a esta cláusula, existen otras posibles sanciones en caso de no abandono, de incumplimiento del deber jurídico esencial de abstención y respeto de los turnos, como lo son, la responsabilidad civil por daños y perjuicios y la rescisión del contrato.

f) Cláusula para adaptación de futura ley.<sup>258</sup>

Se trata de un pacto por el que se deja en manos de una sociedad de servicios la adaptación del contenido del régimen jurídico de Tiempo Compartido a la futura legislación sobre dicha figura.

g) Cláusula de seguro contra daños.<sup>259</sup>

Se trata de una estipulación por la que se establece un sistema de seguro contratado por la empresa de administración (tomador del seguro) que garantice al titular del derecho (beneficiario), que en caso de que sufra daños

<sup>256</sup> Cerdeira Bravo de Mancilla, Guillermo. Ob. Cit. Pág. 308.

<sup>257</sup> Ibidem. Pág. 309. En el mismo sentido: Hernández Antolín, José Manuel. Ob. Cit. Pág. 2103.

<sup>258</sup> Cerdeira Bravo de Mancilla, Guillermo. Ob. Cit. Pp. 309 – 310.

<sup>259</sup> Hernández Antolín, José Manuel. Ob. Cit. Pág. 2104.

en su patrimonio derivados por causa de fuerza mayor durante su ocupación respectiva, estos le serán resarcidos mediante una indemnización compensatoria.

h) Cláusula de modificación unilateral.<sup>260</sup>

Generalmente, en los títulos de transmisión de los derechos de Multipropiedad o Tiempo Compartido se introduce una facultad del promotor o de la empresa de servicios consistente en modificar unilateralmente el título constitutivo, con la finalidad de mejor adaptarlo a la prestación del servicio turístico.

i) Cláusula de sometimiento a arbitraje.<sup>261</sup>

Igualmente, es común que en el contrato se contenga cláusula en la que los propietarios se sometan, en caso de controversia, al procedimiento arbitral. Con ello se pretende agilizar y abaratar las contiendas que pudieran derivarse entre los multipropietarios y de estos con la empresa de servicios, lo cual, es de suma importancia en virtud de la brevedad del período de disfrute.

j) Cláusula de arrepentimiento.

De hecho existen las técnicas agresivas de comercialización de este contrato, por ello, a fin de compensar tales prácticas, es frecuente que en los mismos contratos de *time sharing* se conceda al adquirente de los derechos respecto del promotor o constituyente del régimen, un derecho unilateral de cancelar el contrato durante un corto período de tiempo, que corre desde su celebración.<sup>262</sup>

De cualquier forma, es conveniente que se señale en la misma lo siguiente:

- Que es exclusivo del adquirente y sin expresión de motivo.

<sup>260</sup> *Ibidem*. Pág. 2111.

<sup>261</sup> *Ibidem*. Pág. 2112.

<sup>262</sup> Al respecto señala Hernández Antolín, José Manuel: "Este derecho está reconocido en la Directiva Comunitaria que lo incorpora a nuestro Derecho interno. Este pacto hoy en día no es frecuente introducirlo en el contrato (vía autonomía de la voluntad), aunque ya lo han admitido diversas compañías dedicadas a la venta en régimen de MP en el llamado <Código Deontológico de la ANETC> (Asociación Nacional de Empresas de Tiempo Compartido) aprobado por la misma a iniciativa de las Organizaciones de Consumidores y a la que muchas sociedades se han adherido. En dicho código se contienen dos normas de interés: Derecho de desistimiento en los siete días siguientes a la formalización del contrato, con devolución de todos los gastos (salvo los de administración y por servicios realizados) y sometimiento a un convenio de adhesión para someter las disputas al Sistema Arbitral de Consumo". Ob. Cit. Pág. 2113.



- Es irrenunciable.
  - Que puede comunicarse al promotor sin formalidad alguna, bastando que conste fecha y hora de recepción y la certeza de estas circunstancias.
  - No deben aplicarse sanciones de ninguna especie ni penalizaciones por el ejercicio de este derecho.<sup>263</sup>
- k) Cláusula de intercambio vacacional.

En la mayoría de la publicidad de empresas destinadas a comercializar el Tiempo Compartido, la posibilidad del intercambio vacacional se ofrece como anzuelo para atraer clientes, de tal manera que el adquirente de los derechos pareciera que atiende más al intercambio que al verdadero objeto de su adquisición.<sup>264</sup>

Esta facultad puede estipularse de la siguiente manera:

- Fijando un derecho de Tiempo Compartido con objeto o período variable.
- Estableciendo directamente la posibilidad de intercambio, la cual, suele efectuarse mediante la integración en un Club de intercambio.<sup>265</sup>
- Como una cesión de uso del propio elemento a cambio del disfrute de otro elemento (permuta de uso temporal).
- Frecuentemente se configura como un derecho accesorio al principal.

En la práctica más general, el promotor asegura y responde de la posibilidad para el tiempocompartidario de integrarse dentro de un Club de intercambios vacacionales; sin embargo, no responde de la existencia real del intercambio, toda vez que esto queda fuera de su control y dentro de las facultades del propio Club de intercambio.<sup>266</sup>

<sup>263</sup> Ibidem. Pp. 2113 – 2114.

<sup>264</sup> "En la actualidad existen dos clubes internacionales de intercambio que concentran más del 70% de los intercambios mundiales: La RCI e Interval International, ambas con sede en los Estados Unidos". Véase el inciso D subinciso c) de este mismo capítulo.

<sup>265</sup> " A tal fin, la empresa promotora con carácter previo a la venta, ha procedido a integrar el total conjunto en el Club de intercambio (lo que supone comúnmente la inspección de las instalaciones). Una vez realizada la adquisición, el comprador puede integrarse como miembro de dicho club, la cual es en todo caso de carácter voluntario". Ibidem. Pág. 2115.

<sup>266</sup> Ibidem. Pág. 2115 – 2117.

**D.- Reglamento interno de uso.<sup>267</sup>**

El funcionamiento del sistema de Tiempo Compartido es frecuentemente bastante complicado y por ende necesita de una organización, además de un reglamento interno que determine los derechos y obligaciones de los titulares de los servicios de uso de las unidades inmuebles turísticas.<sup>268</sup>

En general, en el reglamento interno de los sistemas de Multipropiedad o Tiempo Compartido, se prevé que el tiempo compartidario tendrá derecho al uso de su unidad inmobiliaria respectiva durante el período de ocupación convenido, sin otras limitaciones que las establecidas en el contrato, sus anexos, el reglamento general del sistema y el reglamento interno del edificio; por ejemplo:

El tiempo compartidario tiene derecho a utilizar las partes comunes del edificio para sus fines específicos durante el tiempo de ocupación de su unidad, así como también tiene derecho al suministro de servicios personales, tales como: Limpieza, recamareras, ropa de cama, toallas, etcétera, sin que por ello se le exija el pago de sumas adicionales.

El reglamento interno de uso es redactado unilateralmente por el promotor y le es presentado al usuario o adquiriente de los derechos de Tiempo Compartido en el momento mismo de la contratación, toda vez que en la práctica se maneja como una estipulación accesoria al principal, debe incluirse en el propio contrato o como un anexo y contiene los siguientes elementos:

- a) El procedimiento utilizado para el uso de los inmuebles destinados a la prestación de los derechos de Tiempo Compartido.
- b) El funcionamiento de los sistemas de reservación y medios de confirmación.
- c) El monto de las cuotas ordinarias, su aplicación o periodicidad, su manera de modificarse, así como las cuotas extraordinarias y las formas de aplicación.
- d) La participación de los usuarios en la toma de decisiones, respecto de las que tengan derechos a participar conforme a lo estipulado en el contrato, a través de los medios necesarios para que el adquiriente de los derechos de Tiempo Compartido se

---

<sup>267</sup> Véase: Farina, Juan M. *Contratos Comerciales Modernos*. Astrea. Buenos Aires. 1994. Pág. 780.

<sup>268</sup> El mismo autor comenta: "En estos reglamentos se denomina *propietario* al titular del derecho de uso, lo cual constituye una denominación impropia pues no se dan las notas caracterizantes del dominio sobre inmuebles". Ob. Cit. Pág. 780.

encuentre en efectivo conocimiento de los acuerdos tomados y pueda opinar sobre los mismos.

- e) La descripción de los bienes muebles de que consta la unidad inmueble.
- f) La indicación de las obligaciones de la sociedad de servicios respecto al mantenimiento de los bienes muebles e inmuebles con la periodicidad necesaria para mantener las instalaciones en condiciones de funcionamiento.
- g) El número máximo de personas que pueden alojarse por unidad.
- h) Los días y horas de inicio y terminación de los períodos de uso.
- i) Las condiciones, requisitos y reglas para el uso de áreas comunes.
- j) Sanciones que internamente se pueden aplicar a los usuarios y sus causahabientes por incumplimiento o infracción al reglamento y el procedimiento para aplicarlas y dar por terminada la relación contractual.
- k) La descripción de los servicios adicionales que se ofrecen y bajo qué bases o reglas de uso se confieren.
- l) Los derechos y las obligaciones de las partes.
- m) La indicación expresa respecto a si el Tiempo Compartido queda o no afiliado a algún sistema de intercambio vacacional nacional o internacional, por así haberse ofrecido en los contratos y la forma de cumplir con esta obligación.
- n) Finalmente, se deberá establecer en el mismo, el procedimiento general a seguir para definir las controversias que surjan entre las partes, o si las mismas deberán remitirse a los procedimientos establecidos en la ley.<sup>269</sup>

---

<sup>269</sup> Véase: Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1993. "Elementos Normativos del servicio de Tiempo Compartido". Publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 30 de noviembre de 1993. México, D.F. Pág. 17.

### E.- Terminación del régimen de Tiempo Compartido.<sup>270</sup>

Son causas de extinción del régimen de Tiempo Compartido todas aquellas que produce la extinción de la propiedad, en particular, la extinción del objeto ya sea por pérdida o por destrucción total o bien, como causa subjetiva y específica de toda comunidad, la consolidación, es decir, la reunión en una sola persona de todas las cuotas del inmueble, ya sea porque uno de los tiempocondominarios adquiera los derechos de todos los demás o en caso de que esta posición la verifique un tercero.

La extinción del Tiempo Compartido puede igualmente producirse mediante acuerdo unánime de asamblea de los titulares de los derechos derivados del régimen en cuestión, no hay ningún obstáculo para adoptar esta medida, la cual, podrá conducir ya sea a la adjudicación del inmueble a uno solo de ellos restituyendo a los demás su participación en dinero o a su venta en subasta o fuera de ella, según se convenga y posteriormente a repartirse el dinero del precio entre todos.

En ambos casos se extinguirá la multipropiedad o Tiempo Compartido por consolidación, por otro lado es conveniente acordar reglas en orden al modo de realizar la repartición del precio obtenido, lo más común es que se efectúe en proporción a las respectivas cuotas, pero en tal caso, podría convenirse la adjudicación proporcional al valor de dichas cuotas, según se haya establecido, de tal suerte que aunque todos los turnos sean de idéntica duración, los precios de adquisición suelen ser diferentes de acuerdo a la respectiva temporada de disfrute a la que correspondan.

Por otro lado, consideramos que no sería inequitativa la distribución por cuotas si la multipropiedad se constituye por tiempo indefinido o por larga duración, puesto que en dicho caso, el tiempocondominario que haya pagado un precio mayor deberá tener tiempo suficiente de disfrute para compensarse durante la temporada que más le convenga; sin embargo, en una multipropiedad que se constituya al corto plazo, sería conveniente que se previese en los estatutos del título constitutivo una adjudicación no igualitaria sino por ponderación de cuotas conforme a una tabla de valores normales de adquisición.<sup>271</sup>

---

<sup>270</sup> En todo lo relativo a este tema véase: Munart Bernant, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pp. 269 – 274. Martínez Vázquez de Castro. La Propiedad Inmobiliaria. Editorial Reus. Madrid. 1989. Pp. 132 – 135.

<sup>271</sup> Martínez Vázquez de Castro. La Propiedad Inmobiliaria. Editorial Reus. Madrid. 1989. Pp. 124 - 125.

A continuación examinaremos las causas de extinción del régimen de Tiempo Compartido, al efecto, procedemos a distinguir entre dos supuestos diferentes.<sup>272</sup>

- a) Destrucción o ruina del edificio sobre el que se asienta el régimen.

Se considera que se ha producido la destrucción cuando el costo de la reconstrucción exceda del 50 por ciento del valor que tenía la construcción al tiempo de constituirse el régimen, la única excepción aparece en los supuestos en que la cantidad que rebasa ese porcentaje aparezca cubierta por un seguro o en su caso, que todos los tiempo compartidarios asuman el compromiso de garantizar dichos gastos con los medios adecuados para ello.<sup>273</sup>

- b) Por acuerdo de la Junta de Tiempo compartidarios, siempre que concorra una de las siguientes circunstancias:
1. Inexistencia de un compromiso con una sociedad que preste todos los servicios de administración o que este ya se haya cumplido.
  2. Transcurso mínimo de un plazo de 20 años y máximo de 50 desde la inscripción del régimen de Tiempo Compartido en el Registro Público de la Propiedad.
  3. En cualquiera de los supuestos, el inmueble de referencia pasa a ocupar la situación de destino original correspondiente.

Aunque la mayoría de los tratadistas sobre el tema en particular omiten señalar los efectos de la terminación de los contratos de Tiempo Compartido, toda vez que lo antes expuesto se refiere a la terminación del régimen inmobiliario, podemos señalar que estos pueden concluir voluntariamente por cualquiera de las dos partes o por rescisión en caso de violación e incumplimiento a cualesquiera de las cláusulas y supuestos estipulatorios concretos del mismo y en todo caso, supone como efectos principales, el desalojo inmediato de la unidad inmueble, si la terminación ocurriese durante el período de uso y en su defecto, supone siempre la responsabilidad en el pago de los posibles daños causados a la misma o en su inventario mueble.

<sup>272</sup> Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Propiedad. Pp. 272 – 273.

<sup>273</sup> "Se determina la necesidad de que esa ruina o destrucción haya sido declarada por resolución administrativa firme, por acuerdo ordinario de la Junta o por decisión firme del Juez en caso de que la Junta no se adopte acuerdo en tal sentido. Esa declaración de destrucción o ruina que naturalmente surgirá con posterioridad al hecho físico de la misma, puede ser solicitada por cualquiera de los tiempo compartidarios. Una vez que es firme la resolución judicial o administrativa, o bien el acuerdo de la Junta en un plazo máximo de 30 días se debe formalizar el compromiso de aportar el exceso para llevar a cabo la reconstrucción, si esta fuera la voluntad de los tiempo compartidarios". Ob. Cit. Pág. 272.

## CAPITULO TERCERO.

### ANALISIS EN TORNO A LAS TEORIAS RELATIVAS A LA NATURALEZA JURIDICA DEL TIEMPO COMPARTIDO EN LA DOCTRINA INTERNACIONAL.

#### I.- Problemática de la pluralidad de términos para denominar a la figura jurídica de la Multipropiedad o Tiempo Compartido.<sup>274</sup>

Como ya ha sido expuesto en el capítulo de antecedentes, es en Francia, aproximadamente en el año de 1967, en que se inscribió en el Registro de la Propiedad Industrial la denominación "*Multipropriété*", término que traducido al español significa literalmente "Multipropiedad", en tal virtud, dicha designación bajo ninguna circunstancia puede ser empleada de manera indiscriminada para designar al fenómeno del Tiempo Compartido, aunque jurídicamente hablando tengan el mismo significado y alcances; por esta razón, es por la cual se ha presentado una gran confusión en la práctica sobre la denominación correcta de la figura en estudio, lo que evidentemente motiva la existencia de una gran diversidad de términos y denominaciones varias que intentan describir el fenómeno.

El Doctor Othón Pérez Fernández del Castillo, en una ponencia presentada dentro del XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino celebrada en la ciudad de Amsterdam, Holanda, durante el mes de mayo de 1989, recoge un muy amplio catálogo de denominaciones varias para el

<sup>274</sup> En esta materia la bibliografía disponible es bastante abundante en español, la que nosotros hemos consultado y que se encuentra bajo nuestra disposición en el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, es la siguiente: Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad, Técnos, Madrid, 1992, Pp. 48-50. Pérez Fernández del Castillo, Othón. "Tiempo Compartido y Multipropiedades". Apéndice a "La Incidencia de la Práctica en la Evolución de la estructura de los Derechos Reales". XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino. Amsterdam, 1989. Pp. 105-117. Alvarez Arza, Magdalena y otro. El Time Sharing: Su configuración jurídico tributaria en España. Ministerio de Economía, Madrid, 1989. Pp. 18-19. De León Arce. "De la Multipropiedad al time share: Proposiciones comunitarias y proyectos de Derecho interno español". Revista Jurídica del Notariado, Madrid, enero-marzo 1993. Pág. 140. Leyva de Leyva. "La propiedad cuadrimensional: un estudio sobre la multipropiedad". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid, número 566, enero-febrero 1985. Pág. 35. Seisdedos, Ana. "Apuntes para la configuración jurídica de la multipropiedad en el Derecho español". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid, número 597, marzo-abril 1990. Pág. 425. Lora Tamayo Rodríguez. "La Multipropiedad". Revista de Derecho Notarial, Enero-marzo, 1988. Pág. 129 y ss. Linares Noci, Rafael. "Algunas consideraciones sobre la Multipropiedad". Revista de Derecho Privado, Madrid, septiembre, 1996. Pp. 635-642. Lete Achirica, Javier. "La Multipropiedad y la resolución del 4 de marzo de 1993". Revista de Derecho Privado, Madrid, junio de 1995. Pp. 523-537. Highton, Elena. Nuevas Formas de Dominio: Multipropiedad o Tiempo Compartido. Ad-hoc, Buenos Aires, 1987. Pp. 201-204. Cerdeira Bravo de Mancilla, Guillermo. "La Multipropiedad: Su problemática ante el Registro Público de la Propiedad". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid, número 633, marzo-abril 1996. Pp. 280-287.

Tiempo Compartido como formas de comercialización del mismo en la práctica internacional, entre las cuales, dicho autor ha registrado las siguientes:<sup>275</sup>

- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| 1. Propiedad vacacional.  | 2. Uso vacacional temporal.        |
| 3. Usufructo vacacional.  | 4. Propiedad en intervalos.        |
| 5. Copropiedad.   | 6. Condominio.                     |
| 7. Apartaminio.   | 8. Condo-hotel.                    |
| 9. Aparta-hotel.  | 10. Tico-hotel.                    |
| 11. Tiempo compartido en hotel.   | 12. Tiempo compartido.             |
| 13. Espacios compartidos.   | 14. Propiedad compartida.          |
| 15. Fideicomiso turístico.  | 16. Certificados fiduciarios.      |
| 17. Certificados de participación inmobiliaria turística no amortizables. |                                    |
| 18. Certificados de derechos de uso.                                      |                                    |
| 19. Propiedad fiduciaria.   | 20. Cooperativa vacacional.        |
| 21. Cooperativa turística.  | 22. Club de propietarios.          |
| 23. Sociedad inmobiliaria vacacional.                                     |                                    |
| 24. Acciones de propiedad.  | 25. Acciones de uso.               |
| 26. Club vacacional.  | 27. Aparto-club.                   |
| 28. Membresía vacacional.   | 29. Operación hotelera programada. |
| 30. Reservación asegurada.  | 31. Vacaciones prepagadas.         |
| 32. Vacaciones programadas.   | 33. Apartado de vacaciones.        |
| 34. Vacaciones en intervalos.   | 35. Vacaciones sociales.           |

<sup>275</sup> Pérez Fernández del Castillo, Othón. "Tiempo Compartido y Multipropiedades". Apéndice a "La Incidencia de la Práctica en la Evolución de la estructura de los Derechos Reales". XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino. Amsterdam, 1989. Pp. 111-112.

36. Vacaciones familiares.                      37. Intercambio vacacional; y  
38. Rentabilidad vacacional.

En Francia, país de origen de la denominación "*Multipropriété*", debido a los múltiples problemas legales ocasionados con motivo de la patente del nombre, muchas empresas del sector turístico se han visto en la necesidad de adoptar otras designaciones, en obvio de evitar problemas jurídicos con los titulares de la denominación patentada; así, entre otras se conocen las siguientes.<sup>276</sup>

1. Multicopropiedad.                              2. Copropiedad en el tiempo.  
3. Interpropiedad.                                4. Propiedad espacio-temporal.  
5. Propiedad por tiempos divididos. 6. Propiedad por tiempos parciales.  
7. Propiedad estacional.                        8. Propiedad a eclipses.  
9. Club-hotels.                                      10. Multiestancias.  
11. Multi-hotels.

No fue sino hasta la traducción de la denominación del fenómeno para el sistema jurídico angloamericano *time sharing*, en que se comenzó a utilizar la denominación "*tiempo compartido*" en los países de sistema románico de habla hispana, como es el caso de México, Argentina, Uruguay y en menor medida en la propia España, toda vez que en la península ibérica el término más corriente para nombrarlo es el de multipropiedad; sin embargo, debe tomarse en cuenta que en la III Jornada Notarial Iberoamericana, se presentó una ponencia sobre el tema en cuestión, en la que se utilizó la expresión "Multipropiedad o propiedad a tiempo compartido".

A pesar de que en la actualidad la utilización del término "*tiempo compartido*", es la denominación más común y corriente para designar al fenómeno, en Argentina y Uruguay se emplean otro tipo de denominaciones como las que enunciamos a continuación.<sup>277</sup>

1. Copropiedad intermitente.                      2. Copropiedad discontinua.  
3. Condominio afectado a disfrute periódico con indivisión forzosa.

<sup>276</sup> Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pp. 49-50.

<sup>277</sup> Idem.



4. Pluripropiedad.
5. Polipropiedad.
6. Condominio de unidades funcionales destinadas al sistema de tiempo compartido
7. Derecho de uso y habitación a favor de beneficiarios.
8. Propiedad según medida y disfrute.<sup>278</sup>

Consideramos, que la existencia de una gran variedad de denominaciones sobre la figura en estudio obedece más a razones de índole comercial (aunado ello a la inventiva publicitaria) que a razones de índole jurídica, lo que es más, las muchas empresas que hoy día tienen como giro principal, unas, las que se dedican a la promoción, pretenden presentarlo lo más atractivo posible a fin de lograrlo vender al más alto precio a sus consumidores, sobre todo utilizando en sus "geniales" designaciones la idea de la propiedad a fin de convertir este servicio a una inversión inmobiliaria, lo cual, dista mucho de serlo; por otro lado, las segundas, nos referimos a las sociedades operadoras del tiempo compartido, se convierten en receptoras directas de los beneficios económicos de toda esta confusión de terminologías.

Finalmente, podemos concluir que la denominación de esta figura jurídica presenta una gran diversidad de posibilidades terminológicas, cuya razón de ser estriba principalmente en el carácter internacional del fenómeno y en la falta de consenso en la Doctrina jurídica del mismo, así como en su propia práctica económica; de cualquier forma, aunque no es aquí el apartado correspondiente de la presente tesis para analizar su naturaleza jurídica y conforme a esta elaborar una nueva denominación, lo que sí nos ha parecido evidente es que el término inglés *time sharing* (tiempo compartido por su traducción al español) es la denominación más común en los países del sistema jurídico angloamericano (*Common Law*), mientras que en los países pertenecientes al sistema jurídico románico (*Civil Law*), sobre todo los europeos continentales como España, Francia e Italia, la denominación más usual es la de Multipropiedad, excepción hecha en los países latinoamericanos, como el caso de México, donde se emplea la denominación "tiempo compartido" como traducción del término inglés *time sharing* y no son utilizadas las denominaciones que emplean cualquier alusión a la "Propiedad", puesto que aluden a la constitución de

---

<sup>278</sup> Elena Highton, señala que en otras situaciones se han utilizado para denominar al fenómeno de la Multipropiedad o Tiempo Compartido, los siguientes términos, algunos de los cuales ya han sido mencionados: Condominio de unidades funcionales destinadas al sistema de tiempo compartido, condominio afectado a disfrute periódico con indivisión forzosa, derecho de uso y habitación a favor de beneficiarios, propiedad espacio-temporal, polipropiedad, pluripropiedad, propiedad según medida y disfrute y multidisfrute. Véase: Nuevas Formas de Dominio. Pág. 201.

Derechos reales, mientras que en México la conformación jurídica de la figura en estudio lo es bajo la forma de una simple prestación de servicios, es decir, como un derecho personal o de crédito.

De cualquier forma, nos parece oportuno hacer la aclaración sobre la terminología empleada en esta tesis, que es la de Tiempo Compartido, por ser esta la utilizada en el sistema jurídico mexicano; sin embargo, es preciso señalar asimismo, que en ocasiones utilizamos el término Multipropiedad como sinónimos, toda vez que es este el término utilizado por la Doctrina europea continental, de donde proceden la mayoría de nuestras fuentes bibliográficas y hemerográficas, por lo cual, no podemos sustraernos de la denominación original de tales estudios y continuaremos la utilización de esta doble terminología de manera indistinta.

A continuación, procedemos a desarrollar el tratamiento particular de cada una de las principales denominaciones internacionales de la Multipropiedad o Tiempo Compartido:

#### A.- Denominación angloamericana: *Time sharing*.

Dentro del sistema jurídico angloamericano, la denominación habitual para designar a la Multipropiedad o Tiempo Compartido, es la de *time sharing* que precisamente su significado literal en español es el de "tiempo compartido"; al respecto, la tratadista argentina Elena Highton en su obra Nuevas Formas de Dominio: Multipropiedad o Tiempo Compartido, expresa lo siguiente:

*"La nominación tiempo compartido proviene de la designación con que se conoce a este tipo de derecho en el ámbito del derecho anglosajón. Allí se hace referencia a time sharing. El verbo to share tiene dos acepciones: dividir y compartir. En este caso se trata de la segunda acepción, la que remarca cuál es la naturaleza de este derecho en los países en que impera tal sistema jurídico".*<sup>279</sup>

Por nuestra parte, hemos consultado en el Diccionario Jurídico Inglés-Español (*Low Dictionary English-Spanish*) de Guillermo Cabanellas el significado de la palabra inglesa "time" correspondiendo en español según la obra en cita el significado de "Tiempo. Término. Plazo", respecto a la palabra "Share" dicha obra indica que equivale como verbo *to share* a "participar, compartir, repartir", finalmente el término "*sharing*" corresponde al gerundio del verbo *to share* (en inglés el gerundio se forma agregando al infinitivo la terminación "ing") lo que equivaldría en español a "*compartiendo*"; sin embargo,

<sup>279</sup> Ob.cit. Pág. 201.

en nuestro idioma se ha traducido bajo la forma del participio pasado del verbo "compartir" equivalente a "compartido".<sup>280</sup>

Hemos consultado otros diccionarios inglés-español encontrando que la palabra "time" equivale a "tiempo" y "share" significa "compartir", por lo que en principio, convenimos en que el significado en español del término inglés "time sharing" se podría traducir por "tiempo compartido".<sup>281</sup>

El término *time sharing* es de simple significado para la mayoría de personas habitantes de los países bajo el sistema jurídico del *Common Law*.<sup>282</sup>

Se trata de un departamento comúnmente situado en un edificio dividido por pisos, situado en una zona turística de importancia, el cual, los adquirentes pueden usar por un número concreto de años, en este supuesto, el *share* es un período de tiempo, normalmente una semana, que garantiza al adquirente su disfrute en el departamento de cuenta cada año, de tal suerte que una familia se puede dirigir a la zona de vacaciones cada año, sin preocuparse de hacer reservación y con todos los servicios incluidos.

En el mundo anglosajón, el término "*time sharing*"<sup>283</sup> parece ser que tuvo su origen en terrenos de la informática, tratándose de la posibilidad de que un usuario reciba la conexión a una red informática sólo cuando lo necesite, pagando únicamente el tiempo de conexión que haya usado.

Para estos fines, el Diccionario Oxford de Informática define dicho término bajo las siguientes palabras:

*"Técnica primeramente propugnada por Christopher Strachey para compartir el tiempo de un ordenador entre varios trabajos, conmutado entre ellos de forma tan rápida que cada trabajo aparenta tener el ordenador a su entera disposición."*<sup>284</sup>

No obstante su significado unido al mundo turístico, esta denominación ha sido acogida en gran medida en los más diversos supuestos totalmente

<sup>280</sup> Cabanellas de las Cuevas, Guillermo y Hoague C., Eleanor. Diccionario Jurídico. Inglés-Español. Editorial Heliasta, S.R.L. Buenos Aires. 1996. Pág. 566.

<sup>281</sup> Williams, Edwin B. Spanish & English Dictionary. Bantam Books. U.S.A. 1985. Pág. 259. En el mismo sentido: Larousse Diccionario Inglés-Español. Ediciones Larousse. México, D.F. 1995. Pág. 541.

<sup>282</sup> Buchanan, James. "*Timesharing, . concept, reality and regulation*". *Public Administration. Series: Bibliography*. U.S.A. August 1985. Pág. 1756.

<sup>283</sup> Del mismo modo, desde el punto de vista turístico también se le conoce como Holiday Ownership o propiedad vacacional.

<sup>284</sup> Diccionario Oxford de Informática. Traducción de Blanca Mendizabal Allende. Ediciones Díaz de Santos, S.A. Madrid. 1990. Pág. 29.

ajenos a su operación individual, por ejemplo, el español Pedro A. Munart Bernat refiere en su obra "Presente y Futuro de la Multipropiedad" un ejemplo sobre esta situación, dice el profesor español:

*"Que se ha llegado a hablar de time sharing de caballos de carreras, así en un periódico de Mallorca fechado el 7 de noviembre de 1989, se consignaba un artículo llamado <Mi reino por un caballo>. A nuestro entender, es erróneo en cuanto que en estos supuestos lo que se hace es crear una copropiedad o una sociedad entre varios capitalistas, dividiéndose entre ellos los beneficios que obtiene el caballo, pero realizando un contrato de arrendamiento de servicios de un jockey que tiene que llevar al animal a la victoria y que posesoriamente no es más que un simple servidor de la posesión. Tiene su origen en la necesidad de repartirse los gastos de mantenimiento del caballo".<sup>285</sup>*

Lo anterior, no es más que una muestra del empleo exagerado del término *time sharing* para situaciones que poco o nada tiene que ver con la figura en cuestión, pero que lo utilizaron quizá con fines publicitarios, lo que demuestra en un momento dado, la gran importancia que la operación ha cobrado actualmente, es por ello, la razón por la cual en los países del *Common Law* el término antes mencionado sea actualmente el que mejor designe a la figura jurídica tantas veces mencionada.

## **B.- Denominación europea continental: Multipropiedad (*multiropriété, multiproprietà*).**

### **a) Origen del término "Multipropiedad".**

Podemos afirmar con relativa exactitud, que fue en Francia el día 20 de abril de 1967,<sup>286</sup> la fecha en que la sociedad mercantil de nacionalidad francesa denominada *Société des Grands Travaux de Marseille* registró ante el *Institute National de la Propriété Industriel* de París, la denominación que se dio a la operación y que caracterizó a la figura en estudio: *Multipropriété*.

Merced a este registro de propiedad industrial, el término *multiropriété* no puede ser utilizado, al menos en Francia, de manera indiscriminada sin permiso de los titulares legales de la denominación en cita; por tal motivo, siguiendo sus pasos, otras empresas registraron también sus propias denominaciones, tal es el caso de la llamada "*pluripropriété*"; sin embargo, la

<sup>285</sup> Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 49.

<sup>286</sup> Cfr. Doyon, Noël y otro. "*La propriété à temps partagé et ses problèmes*". *Actualité Juridique Propriété Immobilière*. Paris, mai 1976. Pág. 375. Bouyeure, Jean Robert. "*La jouissance des biens immobiliers limitée dnas le temps*". *Revue Administrer*. Numero soixante, juillet-août 1976. Paris. Pp. 18 - 24. Hervieu, Alan. "*La multipropriété, est-elle une réalité?*" *Actualité Juridique: Propriété Immobilier*. Janvier 1973. Paris. Pág. 6.

fórmula jurídica es la misma siempre y cuando responda al *droit de jouissance à temps partagé*.

Por otro lado, diversas sociedades sobre el mismo objeto registraron bajo su titularidad el término *propriété spacio-temporelle*, mientras tanto, un académico francés se refiere al fenómeno bajo la designación "*pseudo-multipropriété*".<sup>287</sup>

El término francés "*multipropriété*" se compone de dos elementos principales, de la palabra "*multiple*" de donde se toma el subfijo "*multi*" y de "*propriété*", que español tiene igual traducción; es decir, "propiedad múltiple" o simplemente "multipropiedad".

Sobre el significado de "*multipropriété*", Emmanuel Calo apunta lo siguiente.<sup>288</sup>

*"La multipropriété c'est tout autre chose qu'une nouvelle forme de la propriété. La caractéristique essentielle de la multipropriété c'est que plusieurs personnes, se disant toutes propriétaires du même logement, n'ont le droit de l'occuper ou de le faire occuper tous les ans que pendant un période étroitement déterminée de l'année. Un tel résultat, qui constitue un véritable droit à éclipses, ne peut être facilement atteint au moyen des techniques du droit des biens, dans le cadre de ce dernier, le seul procédé susceptible, semble-t-il, d'approcher le but recherché, paraît être l'acquisition indivise, assortie d'une convention d'indivision prévoyant l'occupation temporaire et périodique. Mais l'efficacité des conventions d'indivision est limitée à cinq ans, ce qui rend ce procédé peu pratique. Il y a donc fallu rechercher une technique juridique autre que celle du droit des biens, ne comportant pas de limite analogue".*<sup>289</sup>

Aún cuando podría constituir una contradicción, resulta curioso observar como es que siendo la traducción al español del término "*multipropriété*" referida a la propiedad, éste resulta ser al menos en Francia, poco alusivo a una

<sup>287</sup> Benito Arenas señala a Gerard Cornu como autor de esta denominación. Ob.cit. Pág. 466.

<sup>288</sup> Caló, Emmanuel y otro. La Multipropiedad. Revista de Derecho Privado. Madrid. 1985. Pág. 123.

<sup>289</sup> Traducción: "La multipropiedad no es otra cosa que una nueva forma de la propiedad. La característica esencial de la multipropiedad es que varias personas, que se dicen todas propietarias del mismo edificio, no tienen el derecho de ocuparlo o de hacerlo ocupar todos los años más que durante un período estrechamente determinado del año. De tal resultado, que constituye un verdadero derecho a ciclos, no puede ser fácilmente alcanzado por medio de las técnicas del derecho de bienes. En el marco de este último, el solo procedimiento parece susceptible de aproximarse al fin buscado, parecía ser la adquisición indivisa, proveniente de una convención de indivisión previsoras de la ocupación temporal y periódica. Pero la eficacia de los convenios de indivisión es limitada a cinco años, por lo cual se vuelve un procedimiento poco práctico. Por lo tanto hubo que investigar otra técnica jurídica que aquella del derecho de los bienes no tolerando más que limite análogo".

modalidad del derecho de propiedad (puesto que a pesar de las recomendaciones doctrinales sobre configurar su naturaleza jurídica sobre las bases de un derecho real) por lo cual, en su propio país de origen la configuración legal de la multipropiedad se ha inclinado desde un principio bajo los lineamientos constitutivos de un modelo societario.

b) Denominación italiana del término "Multipropiedad".

Ahora bien, a mediados de los años setenta, el fenómeno jurídico de la *multipropriété* hace su aparición en Italia, bajo una igual denominación (multipropiedad) traducida al italiano: *Multiproprietà*.<sup>290</sup>

*"Il termine multiproprietà, benché criticato, rimane il più diffuso per indicare quel fenomeno, altrimenti noto come <proprietà turmaria o ciclica>, che ha assunto ormai prassi nella elaborazione dottrinale una tipizzazione sufficiente perché si ne possa delinearare lo schema essenziale: sulla medesima unità immobiliare coesistono diritti di godimento facenti capo a soggetti diversi, ognuno tendenzialmente perpetuo, ma limitato nell'esercizio ad uno o più periodi nell'arco dell'anno.*

*La dottrina che inizialmente aveva esplorato il tema della multiproprietà aveva già posto in rilievo come essa si scindesse, nella prassi operativa, in diverse forme a seconda dello schema di base seguito. Perciò la dottrina si era già impegnata ad analizzare la cosiddetta multiproprietà azionaria e la sua variante cooperativa, accanto alla forma <proprietaria> in senso stretto. La letteratura dell'ultimo decennio ha approfondito questa analisi, e ciò può essere un sintoma del fatto che anche le prassi operative continuano ad utilizzare schemi diversificati per dar corpo a situazioni multiproprietarie.*

*In Italia, mancando una normativa specifica, la multiproprietà sussiste, più che como istituto giuridico tipico, como modello economico di struttamento dei beni, che richiede, per essere attuato, l'utilizzazione di instrumenti giuridici tradizionali: la comunione, la società di capitali e la cooperativa".*<sup>291</sup>

<sup>290</sup> Véase: Benito Arenas, José A. "Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en Derecho Comparado". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Año LXIX, número 615, marzo-abril 1993. Madrid. Pp. 479-486.

<sup>291</sup> Tassoni, Giorge. *"Multiproprietà"*. *Rivista di Diritto Civile*, Fascicolo 4, luglio-agosto 1988. Padova. Pp. 477-478. Traducción: "El término <multipropiedad>, aunque criticado permanece un poco difuso para denominar a este fenómeno, de otro modo notoriamente como <propiedad turmaria o ciclica>, que ahora es asunto de la práctica y de la elaboración doctrinal como una tipificación suficiente, porque no se posa ni se delimita dentro del esquema tradicional: En la misma unidad inmobiliaria coexiste un derecho de goce establecido a favor de diversos sujetos, cada uno tendiendo a ser perpetuo, limitando el ejercicio a uno o pocos periodos a lo largo del año. La doctrina que inicialmente había explorado el tema de la multipropiedad había ya puesto en relieve esa forma de división, de la práctica operativa, de diversa forma en un segundo esquema de base seguido, por ello la Doctrina estaba ya impregnada en analizar la así llamada

A pesar de no existir inicialmente legislación sobre la materia, es precisamente en Italia donde la Doctrina<sup>292</sup> se ha desarrollado con mayor amplitud en todo lo relativo a la configuración jurídica de la Multipropiedad o Tiempo Compartido, por lo que ha sabido adoptar al Derecho vigente proponiendo una gama bastante variada de posibilidades de constitución de la figura en estudio.<sup>293</sup>

- *Multiproprietà azionaria* (multipropiedad accionaria).<sup>294</sup>

La expresión "multipropiedad accionaria", se trata enfáticamente de una contradicción en el término, puesto que en cada caso se accede al derecho al goce periódico de una unidad inmobiliaria mediante la titularidad de una acción de una sociedad por acciones y seguramente privada de todo carácter real, por lo tanto, sólo ostenta un acotamiento terminológico respecto de la propiedad.

- *Multiproprietà alberghira* (multipropiedad albergue).<sup>295</sup>

Es una de las manifestaciones poco frecuentes de la multipropiedad que deriva de las operaciones que le conciernen reutilizando en forma

multipropiedad accionaria y su variante la cooperativa respecto a su forma <propietaria> en sentido estricto. La literatura del último decenio la profundizado en este análisis esto pudo ser un síntoma del hecho que también la práctica operativa continua utilizando el esquema operativo y utiliza otros esquemas diversos para dar cuerpo a situaciones multipropietarias. En Italia, faltando una normativa específica, la multipropiedad subsiste poco como un instituto jurídico típico que como modelo económico de disfrute de bienes, que requiere para ser ejercitado, la utilización de un instrumento jurídico tradicional: La comunidad, la sociedad de capital y la cooperativa."

<sup>292</sup> Respecto a la Doctrina italiana, citamos la bibliografía que a su vez invoca el Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo: Giovanni Caselli, *La Proprietà Contemporanea*; Alessandro Natucci, *La Tipicità del Diritti Reali*; Caparelli, *La Multiproprietà e Vincolo Alberghiero*; Allara, *la Proprietà Temporanea*, entre otros. Nosotros contamos con las siguientes obras de autores italianos: Caló, Emmanuel y otro. *La Multipropiedad*; Gaggero, Paolo. "La Multiproprietà Turistico-Ricettiva. A margine di una recente legge regionale"; Santucci, Gianni. "Multiproprietà Immobiliare" y Tassoni, Georgia. "Multiproprietà".

<sup>293</sup> Véase para todo lo relativo a la explicación de estas modalidades el Capítulo Primero, inciso I, subinciso C del presente trabajo.

<sup>294</sup> Dice el italiano Giorgia Tassoni: "Per ricomprendere tutte le fattispecie realizzate nella pratica, sarebbe più corretto parlare di multiproprietà societaria, poiché esistono società di multiproprietari diverse dalla Società per Azioni e nelle quali il diritto accede ad una quota di partecipazione non rappresentata da azioni. Quello della Società per Azioni rimane comunque il tipo di gran lunga più frequente e ciò si spiega soprattutto considerando il volume degli affari intrapresi". "Multiproprietà". *Rivista di Diritto Civile*. Fascicolo 4, luglio-agosto 1988. Padova. Pp. 481 - 482. En el mismo sentido: "Quanto alla multiproprietà, ivi è ribadita la tesi dell'idoneità dell'azione di società per azioni a costituire titolo di legittimazione per il godimento turnario del bene nonché la compatibilità del diritto di godimento avente per oggetto un bene appartenente alla società con le situazioni giuridiche soggettive derivanti del contratto di società". "Multiproprietà". *Rivista di Diritto Civile*. Anno XLII, fascicolo 6, novembre-dicembre 1996. Padova. Pp. 695-696.

<sup>295</sup> Tassoni, Giorgia. Ob. Cit. Pág. 497.

multipropietaria un edificio ya destinado a las actividades de albergue. Por lo que hace a esta modalidad, el término “*alberghira*” deriva de albergue, no constituye un tipo formal puesto que se realiza siempre con la copropiedad de un albergue o con la sociedad propietaria del mismo.

- *Multiproprietà immobiliare* (multipropiedad inmobiliaria).<sup>296</sup>

El término se constituye agregando al afecto la palabra “inmobiliaria”, se trata de un verdadero contrato de compraventa, por medio del cual, la sociedad propietaria del inmueble, transfiere al nuevo adquirente, la titularidad de una cuota de copropiedad de la unidad inmobiliaria correspondiéndole un período de goce de la misma.

- *Multiproprietà cooperativa* (multipropiedad cooperativa).<sup>297</sup>

La multipropiedad cooperativa parece representar un tipo formal de multipropiedad merced a un esquema jurídico de la sociedad cooperativa, la cual, representa notorias diferencias respecto a las sociedades lucrativas, en tal virtud, en parte es idónea para dar vida al esquema del disfrute por turno y en otros aspectos no es nada práctica.

#### c) Desarrollo del término “Multipropiedad” en España.

Finalmente, el término “multipropiedad” se introduce en España junto con el fenómeno turístico al cual le sirve de denominación, apenas a finales de los años setenta y de una manera limitada; sin embargo, a mediados de la década de los años ochenta, ya se había extendido por todas sus áreas turísticas de importancia.<sup>298</sup>

De reciente estudio en la Doctrina española,<sup>299</sup> el fenómeno del Tiempo Compartido no ha encontrado aún regulación y a los múltiples autores sobre el

<sup>296</sup> El autor italiano en cita señala: “*La multiproprietà immobiliare, in cui con un vero e proprio contratto di compravendita la società proprietaria dell’immobile trasferisce ad ogni singolo acquirente la titolarità di una cuota di comproprietà dell’unità immobiliare, corrispondente ad un periodo di godimento.*” Ob. Cit. Pág. 478.

<sup>297</sup> “Nel tipo cooperativo il diritto al godimento del turno deriva dalla partecipazione ad una società cooperativa che costruisce e gestisce l’immobile, data la duplicità di rapporti della cooperativa i multiproprietari sono contemporaneamente soci e utendi”. Ob. Cit. Pág. 499.

<sup>298</sup> Véase: Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pp. 50 – 51.

<sup>299</sup> Véase: Munart Bernat, Pedro A. Ob.cit. Pérez Fernández del Castillo, Othón. “Tiempo Compartido y Multipropiedades”. Apéndice a “La Incidencia de la Práctica en la Evolución de la estructura de los Derechos Reales”. XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino. Amnsterdam, 1989. Pp. 105-117. Alvarez Arza, Magdalena y otro. El Time Sharing: Su configuración jurídico tributaria en España. Ministerio de Economía, Madrid, 1989. Pp. 18-19. De León Arce. “De la Multipropiedad al time share: Proposiciones comunitarias y proyectos de Derecho interno español”. Revista Jurídica del Notariado. Madrid, enero-marzo 1993. Pág. 140.



tema, les ha parecido contradictorio el uso de la denominación "multipropiedad" respecto a la razón de incluir en la misma la noción de "propiedad" y el deseo de reconocer en la persona del adquirente la condición de "propietario", lo cual, según han concluido, no es otra cosa más que obra de la publicidad en el ánimo de sus posibles "compradores"; sin embargo, todos los autores coinciden en que el primer obstáculo para la configuración jurídica del Tiempo Compartido en España es la propia denominación "Multipropiedad" acaso por las razones antes expresadas, no menos cierto es que dicho término es el que con mayor reiteración se utiliza para nombrar a la figura en estudio, ya sea en la Doctrina o en los numerosos proyectos de regulación de la misma.<sup>300</sup>

Así pues, los proyectos de solución al problema de su denominación, han surgido de la labor de notarios y de registradores, los cuales, "hechando mano" de las formulas que el Derecho vigente en España puede aportar, han tratado de encontrar una salida a dicho problema; esencialmente, se ha denominado "multipropiedad" al tiempo compartido y se le ha intentado configurar jurídicamente como un tipo de comunidad por cuotas sobre un inmueble partiendo de la base del actual Código Civil dedicados a la comunidad de bienes, habitualmente un apartamento o villa incluido a su vez en un complejo turístico situado comúnmente en las costas del mediterráneo.<sup>301</sup>

Finalmente, en el aspecto conceptual, la multipropiedad ha encontrado muchos problemas como figura jurídica, desde el tratamiento de la Doctrina italiana como propiedad temporal, comunión y derecho real atípico, cuestiones

---

Leyva de Leyva. "La propiedad cuadrimensional: un estudio sobre la multipropiedad". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, número 566, enero-febrero 1985. Pág. 35. Seisdedos, Ana. "Apuntes para la configuración jurídica de la multipropiedad en el Derecho español". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, número 597, marzo-abril 1990. Pág. 425. Lora Tamayo Rodríguez. "La Multipropiedad". Revista de Derecho Notarial. Enero-marzo, 1988. Pág. 129 y ss. Linares Noci, Rafael. "Algunas consideraciones sobre la Multipropiedad". Revista de Derecho Privado. Madrid, septiembre, 1996. Pp. 635-642. Lete Achirica, Javier. "La Multipropiedad y la resolución del 4 de marzo de 1993". Revista de Derecho Privado. Madrid, junio de 1995. Pp. 523-537. Highton, Elena. Nuevas Formas de Dominio: Multipropiedad o Tiempo Compartido. Ad-hoc, Buenos Aires, 1987. Pp. 201-204. Cerdeira Bravo de Mancilla, Guillermo. "La Multipropiedad: Su problemática ante el Registro Público de la Propiedad". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, número 633, marzo-abril 1996. Pp. 280-287. Entre otras obras relativas al tema en comentario.

<sup>300</sup> Al respecto, resulta interesante el siguiente comentario: "Si se apura la tesis de los que niegan lo adecuado del término, lo mismo habría que decir de los propietarios de cada piso o local de un edificio en régimen de propiedad horizontal; ya que, aún siendo propietarios exclusivos de sus respectivos pisos o locales, la copropiedad con los demás, de los elementos comunes implica limitaciones y cargas que alteran también el concepto clásico de propiedad. En mi opinión, la multipropiedad constituye una forma especial de relación dominical que puede incluirse en la rúbrica de las llamadas <propiedades especiales>". Cfr. Lete Achirica, Javier. Ob. Cit. Pág. 524.

<sup>301</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 538.

todas que inciden en la determinación de su naturaleza jurídica, por ello, es conveniente dejar apuntado que de momento no es conveniente inclinarnos por una u otra denominación para el Tiempo Compartido, como las que hemos expuesto, sino que, la denominación correcta depende de la determinación de la propia naturaleza jurídica del fenómeno, en tal virtud, que baste por el momento indicar que en España el término que aún se utiliza para nombrar a la figura en cuestión es el de *Multipropiedad*.

### C.- Denominaciones latinoamericanas: Multipropiedad o Tiempo Compartido.

En Argentina y Uruguay se ha desarrollado este fenómeno en forma tardía, sobre todo a finales de la década de los años setenta y a lo largo de la primera mitad de los ochenta, en ambas naciones sudamericanas no existe regulación particular sobre la figura en estudio; sin embargo, sus respectivas Doctrinas se han empeñado en estudiar el caso a fin de adecuar la figura del Tiempo Compartido dentro de sus respectivos sistemas jurídicos, de cualquier forma debemos dejar en claro, que las denominaciones Tiempo Compartido y Multipropiedad no se han utilizado en dichas naciones como sinónimos, sino que tienen una aplicación diferente: Llamam *Tiempo Compartido* a la comercialización del servicio turístico derivado de un derecho de carácter real que configura a la *Multipropiedad*.<sup>302</sup>

A este respecto, la autora argentina Isabel Di Filippo menciona lo siguiente:

*“Con respecto a la voz multipropiedad se ha dicho que no se le utiliza porque el término propiedad (y con mayor razón multipropiedad) resulta equívoco y amplio, pues en el sistema jurídico argentino involucra todos los derechos patrimoniales subjetivos (reales, personales e intelectuales). En consecuencia, se propicia la denominación técnica de condominio afectado a disfrute periódico con indivisión forzosa, y se reserva la de tiempo compartido para englobar todo el sistema de comercialización que, involucra distintas cuestiones que nada tiene que ver con el derecho que específicamente se constituye a favor de cada adquirente”.*<sup>303</sup>

Por su parte, la también argentina Elena Higthon, señala:

*“Compartimos parcialmente la posición anterior. Admitimos que la voz propiedad empleada por nuestro ordenamiento civil se refiere a todo derecho patrimonial subjetivo, y por lo tanto, resulta inapropiada para caracterizar a un*

<sup>302</sup> Higthon, Elena. Nuevas Formas de Dominio: Multipropiedad o Tiempo Compartido. Pp. 201-204.

<sup>303</sup> Tiempo Compartido: Un condominio especial. Pág. 28.

*derecho determinado, el cual debe participar tan solo de uno de los tipos que hemos señalado en el apartado anterior, es decir, que será o bien derecho real o bien creditorio, también llamado personal.*

*Por ello, nosotros pensamos que tratándose de cosas inmuebles y toda vez que el derecho en estudio se organice como derecho real, debiera caracterizarse como multidominio temporal de sectores independientes integrativos de un complejo común”.<sup>304</sup>*

En Uruguay, en el anteproyecto de Ley de Tiempo Compartido, elevado por la Cámara Uruguaya de Tiempo Compartido a las autoridades de dicho país sudamericano, se ha empleado la denominación *tiempo compartido* separándola precisamente de la figura del condominio habiéndose advertido el carácter limitado de la misma para un derecho que en el uso es exclusivo.<sup>305</sup>

Así pues, llegamos a la conclusión de que en Argentina, la utilización de la voz *tiempo compartido* o cualquiera otra que denote tal idea, es utilizada mayormente por quienes organizan el sistema como derecho personal o de crédito, mientras que cuando se utiliza la denominación *multipropiedad* donde se apunta al uso y goce de la cosa, lo que se pretende lograr es la organización del derecho en cuestión como derecho real, con todo el contenido que el mismo implica; sin embargo, autores argentinos como lo es la propia Elena Highthon, señalan lo siguiente:

*“No compartimos la idea antes expuesta de que, mediante esos dos tipos de palabras se está haciendo referencia aun derecho por un lado y por el otro a una forma de comercialización; muy por el contrario, ambos denotan idéntica situación fáctica pero organizada jurídicamente de dos formas distintas. A todas las denominaciones expuestas y las que el lector podrá ir agregando a través del contacto real y directo con este sistema de establecimiento de derecho, podríamos agregar que modernamente en Italia, a la voz *multiproprietà* se le ha agregado la de *proprietà turaria, periodica o a tempo*. Pero en definitiva,*

<sup>304</sup> “Con esta concepción queremos ir dejando sentadas algunas características de este derecho. La utilidad del sistema, si bien ésta no es la principal, en algo se asemeja a lo que acontece en lo *countries* o clubes de campo, ya que la prestación de servicios dentro de un complejo que cuente por ejemplo, con restaurante, *boutique*, supermercado, canchas de tenis, squash, paddle-tennis, gimnasio, baño sauna, pileta de natación, masajes, etcétera la atribución de los elementos propios para el desarrollo de determinada actividad deportiva como puede ser el esquí, o aún el servicio de hotelería, mensajería, mucamas, lavado y planchado de ropa, lavado de automotores, etcétera, resulta ser muy importante; de allí que por brindar tales comodidades, normalmente puede tratarse de un complejo, yendo más allá de un mero edificio”. Highthon, Elena. Ob.Cit. Pp. 202-203.

<sup>305</sup> Haciendo referencia a sus fracciones (art. 5) señalándose especialmente en el artículo 1 que “La concurrencia de distintos titulares del derecho de goce, no supondrá a ningún efecto de derecho la constitución de un condominio sobre el objeto de los mismos, sino que cada uno lo ejercerá independientemente sobre la fracción temporal objeto de su título”. Ob. Cit. Pág. 203.

*creemos que la importancia de las palabras radica en la posibilidad de entenderse y conocer a qué se refiere el término utilizado en ese sentido, aunque puedan existir fórmulas mejores; la que se elija, sea multipropiedad o tiempo compartido o cualquier otra, será la más adecuada*.<sup>306</sup>

En México, la denominación de la figura en estudio ha seguido un camino totalmente distinto,<sup>307</sup> sin embargo, a partir de la traducción literal del término inglés *time sharing*, en nuestro país se utiliza con mayor frecuencia la denominación "*Tiempo Compartido*" no así la de *multipropiedad*, por las razones que aducimos a continuación.

Existe en nuestro sistema jurídico una gran anarquía en el tratamiento de la figura en estudio, así como también en lo relativo a la denominación de la misma, el Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo, notario público y profesor universitario, ha sido uno de los pioneros en México en el estudio del fenómeno del Tiempo Compartido, así en una de sus primeras ponencias hizo referencia a la problemática de la denominación en los siguientes términos:

*"Entre nosotros, el concepto de multipropiedad es extraño, en cambio, time sharing o tiempo compartido obtuvo carta de naturalización en nuestro medio hace 15 años, por eso la propuesta mexicana es un derecho personal consistente en la facultad de los tiempo compartidores de usar, gozar y disfrutar una unidad residencial vacacional..."*<sup>308</sup>

<sup>306</sup> *Ibidem*. Pp. 203-204.

<sup>307</sup> En todo lo relativo al tratamiento del Tiempo Compartido en México, véase: Pérez Fernández del Castillo, Othón. "Tiempo Compartido y Multipropiedades". Apéndice a "La Incidencia de la Práctica en la Evolución de la estructura de los Derechos Reales". XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino. Amsterdam, 1989. Pp. 105-117. Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa. México D.F. 1992. Pág. 367. Collín Sánchez Guillermo. Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico de Tiempo Compartido. Comentado. Segunda edición. Editorial Porrúa. México, D.F. 1990. Torres Maldonado, Eduardo. Tiempo Compartido. Universidad Autónoma Metropolitana. México, D.F. 1992. Sandoval Galindo, Luis Edmundo. La Causación del IVA en el Sistema de Tiempo Compartido. Resulta interesante la postura sostenida sobre la denominación y la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido en dos tesis profesionales de licenciatura en derecho, una dirigida por el Dr. Bernardo Pérez Fernández del Castillo titulada "Normatividad Jurídica del Tiempo Compartido" y otra titulada "Análisis Jurídico Descriptivo del Contrato de Prestación del servicio de Tiempo Compartido en aplicación a su problemática", ambas de la Facultad de Derecho de la UNAM del año de 1994, la última fue dirigida por el suscrito en el entonces Seminario de Derecho Mercantil.

<sup>308</sup> "...según se explica en el proyecto de la ley que presentamos. No se trataba de imponer lo que nosotros hubiéramos querido, sino de adecuarnos en lo que sucede en la realidad. Efectivamente, hoy en México nadie vende derecho de propiedad plena a través de tiempo compartido, se considera un error en el medio, por tanto, lo que se regula es un derecho personal de uso, sin perjuicio de oponer otras soluciones a manera de excepción. No se trata entonces de un *ucase*, de una *lege ferenda*, de imponer arbitrariamente el acatamiento de normas que no correspondan a la realidad, de abortar una regulación, que por ser incongruente nunca alcanzará vigencia. Se pretende establecer un orden idóneo que organice

En efecto, el Tiempo Compartido, que es la denominación más usual al fenómeno en estudio, si bien no es nuevo no menos cierto es que su estudio y análisis legal en nuestro país, constituye una actividad reciente y bastante escasa, en contraste con la abundante y dispersa legislación al respecto, en la cual, se le denomina de muy diversas formas conforme a la naturaleza jurídica que el ordenamiento en cuestión le confiera:

En la Ley Federal de Turismo de 1984,<sup>309</sup> se estableció la denominación de "*Servicio turístico de habitación con sistema de tiempo compartido y operación hotelera*", posteriormente, el reglamento a esta Ley lo definió como "*Acto jurídico por el cual se concede a una persona el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, ya sea una unidad considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada durante un período específico a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables, independientemente del nombre o de la forma que se dé a la contratación*".

Por otro lado, en el Código Civil del Estado Mexicano Libre y Soberano de Quintana Roo,<sup>310</sup> se hace referencia al Tiempo Compartido a partir del artículo 2,757, en el cual se denomina como "*Contrato de habitación en tiempo compartido de casas o departamentos amueblados*".

En algunos ordenamientos de índole local de otros tantos estados de la República Mexicana, igualmente se ha hecho mención al Tiempo Compartido desde distintas perspectivas jurídicas que derivan a partir de la denominación empleada en ellos, por ejemplo, en la Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y uso de Inmuebles en Tiempo Compartido del Estado de Campeche, se denomina a la figura en estudio como "*contrato de uso de inmuebles en tiempo compartido*"; en Nayarit, en la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles se le denomina "*condominio en tiempo compartido*"; asimismo, en la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero<sup>311</sup> se le denomina como "*sistema de tiempo compartido*" y finalmente, en la Ley de Regulación y

---

metódicamente esta figura, que la ubique dentro del contexto jurídico, que oriente y sea la directriz de los intereses en conflicto. Se trata de legitimar la figura en estudio, regulando su uso, con una regulación que dé licitud, fundamento, validez y legalidad a la contratación a través de su reglamento". Ob. Cit. Pág. 111.

<sup>309</sup> Ley Federal de Turismo (México), publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 6 de diciembre de 1984, derogada por Ley del mismo nombre publicada en el Diario Oficial de la Federación del 23 de diciembre de 1993.

<sup>310</sup> Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Decreto número 27, publicado en el Diario Oficial del Estado de Quintana Roo el 8 de octubre de 1980.

<sup>311</sup> Publicada en el Diario Oficial del Estado de Guerrero el 3 de noviembre de 1989, esta ley se caracteriza por diferenciar al "sistema de tiempo compartido" con el de "multipropiedad".

Fomento de Tiempo Compartido del Estado de Sonora, se le denomina de una forma dual, como "*sistema y contrato de tiempo compartido*".

De igual forma, en el ámbito municipal se hace alusión a la denominación de condominios e inmuebles en Tiempo Compartido en los siguientes ordenamientos:

Reglamento para la operación de la promoción, comercialización y venta de *condominios e inmuebles en tiempo compartido* en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco y el Reglamento para la promoción, publicación, comercialización y venta de *condominios e inmuebles en tiempo compartido* en el Municipio de Mazatlán, Sinaloa.

En la actual regulación, en la vigente Ley Federal de Protección al Consumidor <sup>312</sup> lo denomina como "*prestación del servicio de tiempo compartido*" y en la Norma Oficial Mexicana (NOM) 029-SCFI, 30 de noviembre de 1993, "*Elementos normativos del servicio de tiempo compartido*", se le denomina de idéntica forma.

Como hemos expuesto, es repetitivo, de manera reiterada y continua el uso en nuestros ordenamientos del término "*tiempo compartido*" como el siempre preferido para denominar a la figura en estudio, señalando su naturaleza jurídica como la de una prestación de servicios y no se emplea el término "*multipropiedad*" como sinónimo, puesto que esto alude a los derechos de propiedad y que al menos en México, dicha figura no otorga derechos reales plenos sino personales o de crédito, lo que ha marcado en forma tajante a partir de la presente década, la orientación de los estudios de la doctrina en México respecto a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido desde la perspectiva de los segundos, no así dentro del campo de los derechos reales por aquello del principio de "*numerus clausus*" en los códigos civiles de los Estados.

Podemos adelantar que en el sistema jurídico mexicano, la denominación "tiempo compartido" ha sido poco afortunada, toda vez que no ha tenido la significación del *time sharing* del Derecho angloamericano y mucho menos la profundidad y seguridad jurídica del derecho de *multipropiedad* como en Europa se le ha conferido; puesto que si bien es cierto existe algo que se "comparte", no es precisamente el tiempo sino el uso de un bien mueble e inmueble; por otro lado, el agregar a la denominación "prestación del servicio de tiempo

<sup>312</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación del 18 de diciembre de 1992. El artículo 64 establece lo siguiente: "La prestación del servicio de tiempo compartido, independientemente del nombre o de la forma que se le de al acto jurídico correspondiente, consiste en poner a disposición de una persona o grupo de personas, el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, en una unidad variable dentro de una clase determinada, por períodos previamente convenidos, mediante el pago de alguna cantidad, sin que en el caso de inmuebles se transmita el dominio de estos".

compartido" significa el aprovechar mediante un convenio la acción ejecutada por un tercero en nuestro beneficio, todo ello ha dado lugar a que se hable de "contrato de espacios compartidos" e inclusive de "tiempo compartido vacacional" en la búsqueda de una mejor denominación, pero esto no se ha logrado porque se ha menospreciado el análisis de su naturaleza jurídica y por este medio acceder a una denominación acorde con la misma.

Creemos firmemente, que el mismo desarrollo del fenómeno del Tiempo Compartido, sin importar el lugar dónde éste se presente y se regule, dará lugar a la necesidad de encontrar nuevas fórmulas y mecanismos de operación y funcionamiento que pongan de relieve su naturaleza jurídica y con ello se le identifique con base a una nueva denominación que abarque precisamente el significado en Derecho de esta última.<sup>313</sup>

## II.- Principales doctrinas internacionales sobre la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido en torno a los derechos reales y personales.

### A.- Referencia relativa a la importancia en Derecho de la expresión "naturaleza jurídica".

*"Lo que no es dado hacer con sagacidad a los juristas positivos, compete y es un deber inexcusable a los filósofos del Derecho."*

José Lois Estévez.

Uno de los problemas capitales dentro de la investigación en cualquiera de las ramas del derecho, es el de la naturaleza jurídica de las instituciones investigadas; así pues, de manera general cada vez que el jurista se enfrenta a un concepto relativo a la ciencia que investiga se ve obligado quizá sea a causa de una mera tradición a tomar partido en el problema de su naturaleza jurídica; sin embargo, casi ninguna persona se pregunta por qué debe proceder así y lo cierto es que los juristas están más interesados en desentrañar la naturaleza de las múltiples instituciones antes que resolver el significado del concepto de naturaleza jurídica y de qué manera puede ser descifrado, por ello es que este análisis compete y es exclusiva responsabilidad de la Filosofía del Derecho.<sup>314</sup>

<sup>313</sup> En un artículo del periódico "El Financiero" correspondiente al 27 de mayo de 1994 titulado "En marcha ambicioso plan de expansión del Grupo Costamex", ya se ponía de relieve esta problemática "Los desarrolladores turísticos consideran que el concepto del sistema de tiempo compartido está destinado a desaparecer para dar paso a la propiedad vacacional. Las constantes quejas por parte de los usuarios en contra de los prestadores de servicios por incumplimiento han sido un factor determinante para deteriorar el término sistema de tiempo compartido, por lo que ahora se busca vender el servicio bajo otros nombres como el de clubes o propiedades vacacionales". Pág. 8 A.

<sup>314</sup> Véase: Estévez, José Lois. "Sobre el concepto de naturaleza jurídica". Anuario de Filosofía del Derecho. Instituto Nacional de Estudios Jurídicos. Madrid, tomo IV, 1956. Pp. 159-182.

Sobre la importancia del análisis relativo al significado e importancia para el Derecho del concepto "naturaleza jurídica", el Dr. Julián Güitrón Fuentevilla apunta lo siguiente:

*"Es importante para los estudiosos del Derecho, entender la expresión naturaleza jurídica. De ella se derivan circunstancias y situaciones, que nos permiten ubicar con exactitud, la rama jurídica a la cual pertenecen las instituciones en estudio, determinar sus obligaciones y derechos; saber qué elementos debe reunir y sobre todo, lo que a esa institución le corresponde, según sus características. Lo que es en Derecho".*<sup>315</sup>

Más adelante afirma el Dr. Julián Güitrón Fuentevilla:

*"Para nosotros, es premisa fundamental, determinar qué es naturaleza jurídica. Ella va a quitarnos las vendas de la ignorancia. Va a darnos elementos científicos, intelectuales, juicios valorativos, para no hacer afirmaciones temerarias o audaces, sino razonadas, que nos permitan sostener con simpleza y sencillez, las respuestas que el mundo jurídico tan complejo demanda; ...por ello, si razonamos junto con quien nos hace el honor de leer estas líneas, llegaremos a la misma conclusión: es fundamental, esencial, que cualquier estudioso del Derecho, sea Familiar, Civil, Penal, Fiscal, Agrario, nos dé una respuesta, una respuesta jurídica, científica y no lo que cree, o lo que puede derivarse de no saber, que finalmente viene a exhibir una ignorancia crasa, cuando no podemos categórica y sólidamente, responder con una afirmación contundente, que la naturaleza jurídica de una institución, es ésta o aquella. Por eso, nuestro interés en ahondar en el concepto, naturaleza jurídica en general..."*<sup>316</sup>

Sin embargo, no ha sido tarea fácil y los juristas suelen entender por el concepto "naturaleza jurídica" hasta cinco acepciones distintas.<sup>317</sup>

- a) Naturaleza jurídica así llamada por simple *costumbre*.
- b) Naturaleza jurídica como *esencia*.
- c) Naturaleza jurídica como *estructura*.
- d) Naturaleza jurídica como *categoría, tipo o género*.

<sup>315</sup> Güitrón Fuentevilla, Julián. "Naturaleza jurídica y autonomía del Derecho Familiar". Estudios Jurídicos en homenaje a Antonio de Ibarrola Aznar. Facultad de Derecho, U.N.A.M. México, D.F. 1996. Pág. 144.

<sup>316</sup> Güitrón Fuentevilla, Julián. Ob. Cit. Pp. 145 – 146.

<sup>317</sup> Estévez, José Lois. Ob. Cit. Pp. 160-168.



- e) Naturaleza jurídica como *forma del pensamiento*.

Veamos a continuación una breve referencia a cada una de ellas:

- a) Naturaleza jurídica así llamada por simple *costumbre*.

Hay algunos autores que sin detenerse a preguntarse la razón de su análisis siguen la costumbre de realizarla simplemente, sin saber realmente los conceptos fundamentales de la rama del Derecho en la que ahora investigan, para ello, basta con revisar los índices de cualquier tratado sobre diversas ciencias jurídicas para percatarnos que la institución en análisis carece de significado propio.

- b) Naturaleza jurídica como *esencia*.

Algunos autores que han explorado sobre el particular, consideran que los términos "esencia" y "naturaleza" son sinónimos. Si examinamos de cerca este problema, podemos darnos cuenta que el término "naturaleza" es de origen aristotélico y muy en uso en la Filosofía Escolástica y en la Teología durante la Edad Media, cuyo significado generalmente alude a "constituyente primordial", de "característica predominante" o "manantial original de toda perfección" y esto puede ser una gran generalización metafórica pero dista mucho de ser la descripción exacta de algo; ahora bien, los juristas no buscan la esencia de algo, puesto que ésta se expresa en la definición, de tal suerte que en los índices de todo tratado jurídico siempre se le formula antes o con independencia de la discusión sobre la naturaleza jurídica de la institución en estudio.

- c) Naturaleza jurídica como *estructura*.

En este caso se pretende examinar la forma de las instituciones jurídicas como estructuras, en la que naturaleza es igual a configuración, la cual, les es procurada a cada institución por obra de la Ley, quien se las construye y procura según sus características formales y que se perfila como naturaleza de la institución conforme al conjunto de normas que la regulan.

- d) Naturaleza jurídica como *categoría, tipo o género*.

Esto es, que hay autores que quieren considerar a la naturaleza jurídica de las instituciones como una expresión de género próximo y diferencia fundamental, como acercarla a la idea de una máxima categoría o a un tipo determinado, pero no se logra determinar la naturaleza al acercarlas a otras previas definiciones sin establecer la relación adecuada entre una y otra.

e) **Naturaleza jurídica como forma del pensamiento.**

Naturaleza de la cosa es su esencia, su sentido y en este caso no se trata de un sentido arbitrariamente pensado por cualquiera, sino de un sentido objetivo que hay que obtener de las características de las relaciones vitales, se busca el sentido jurídico y la idea de Derecho en él desarrollada, así, sentido jurídico de una cosa es la selección de determinadas características de la totalidad de una relación vital bajo un determinado aspecto; a esto podemos criticar que no es la naturaleza jurídica una relación vital fáctica en la que tome como base una idea del Derecho sobre su concepción.<sup>318</sup>

Del examen de las diversas posturas ideológicas antes expuestas sobre el significado de *naturaleza jurídica*, podemos apreciar que éste no es la esencia de las cosas, puesto que ella ya viene inherente a la totalidad de la regulación normativa; que no es el género próximo que es una mera parte de la esencia. Sí en cambio, es la *ratio essendi*; el porqué trascendental que aclara el instituto; las formas puras de valor de donde proviene y a que se reduce; la *naturaleza jurídica* persigue un ideal eminentemente científico que es la intelección genética, o sea, la comprensión de cómo adviene eso que se nos da bajo una institución jurídica, comprensión que se logra demostrando cómo una institución cualquiera no es sino implicación y consecuencia de alguna *forma de valor jurídica primitiva*.<sup>319</sup>

La calificación de la *naturaleza jurídica* como *forma primitiva de valor* suscita consecuencias de tan extraordinaria importancia para la Ciencia del Derecho que no es extraño señalar que se ha descubierto un nuevo campo del Derecho en la que la lógica jurídica se concibe como la deducción de todo un ordenamiento normativo a partir de esas pocas instituciones irreductibles en que se cifran los valores jurídicos primarios.<sup>320</sup>

Hemos expuesto diversas opiniones sobre el significado filosófico y jurídico de la expresión *naturaleza jurídica*; sin embargo, ¿Qué es naturaleza jurídica? ¿Qué debe entenderse por dicha significación en Derecho?

El Dr. Güitrón Fuentevilla expresa a manera de respuesta lo siguiente:<sup>321</sup>

*"Naturaleza jurídica significa ubicar en la ciencia del Derecho, el acto jurídico, el contrato, la institución, la situación a la que nos estamos refiriendo. Naturaleza jurídica es lo primordial de cada institución. Lo que no requiere*

<sup>318</sup> Radbruch, Gustav. "La naturaleza de la cosa como forma jurídica del pensamiento". Universidad Nacional de Córdoba. Dirección General de Publicaciones. Córdoba, Argentina. 1963. Pp. 63-82.

<sup>319</sup> Estévez, José Lois. Ob. Cit. Pp. 178 - 179.

<sup>320</sup> Ibidem. Pág. 182.

<sup>321</sup> Güitrón Fuentevilla, Julián. Ob. Cit. Pag. 144.

*mezclas ni artificios en su integridad. Es la esencia de cada figura jurídica. Origen de las instituciones legales según sus notas propias. Es muy importante para este artículo, que no haya dudas de que cuando decimos naturaleza jurídica queremos destacar lo que cada figura en Derecho es, en la sistemática del Derecho. Metafóricamente hablando, en qué cajón del escritorio, debemos ubicar esa institución".<sup>322</sup>*

Estamos conformes con el significado que el Dr. Güitrón Fuentesvilla le atribuye al término naturaleza jurídica, en tanto la considera ubicación en la ciencia del Derecho de la institución en estudio como derivación de una forma de valor jurídica primigenia, esto último al decir del autor español José Lois Estévez; sobre el particular el propio autor ha expresado sus observaciones específicas sobre la problemática que encierra la complejidad del análisis de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido:

*"Podría algún jurista, afirmar y sostener, que el tiempo compartido tiene como naturaleza jurídica, ser un contrato de compraventa. ¿Es el tiempo un objeto que puede ser materia de un contrato traslativo de dominio? ¿Es posible física, jurídica y comercialmente? ¿Se puede acudir a una tienda y comprar tiempo? ¿Se puede comprar tiempo y compartirlo? ¿Será necesario, para no cometer más errores de los que ya existen, determinar cuál es la naturaleza*

<sup>322</sup> "Verbigracia, la naturaleza jurídica del divorcio, es la ruptura del vínculo matrimonial, decretada por un Juez de lo Familiar o un Juez del Registro Civil, según el Código Civil para el Distrito Federal, dejando a los cónyuges en aptitud de contraer un nuevo matrimonio. Más todavía, ¿Cuál es la naturaleza jurídica de la tutela? Es una carga de orden público, impuesta por la Ley o por disposición del Juez. ¿Y cuál es la naturaleza jurídica de la compraventa? La de ser un contrato traslativo de dominio. Si no supiéramos qué significa la expresión naturaleza jurídica en general, probablemente diríamos que la tutela es un contrato o que la compraventa transmite gratuitamente la propiedad de una cosa. Ahondemos en este tema. ¿Cuál es la naturaleza jurídica de la patria potestad? Para nosotros, es un derecho obligación derivado de la filiación, es de orden público, es impuesto por la ley. Si no determináramos cuál es la naturaleza jurídica de la patria potestad, pudiésemos equivocarnos y decir, es un convenio entre el padre y los hijos; quizá, cometeríamos el error de aceptar que un hermano o un pariente, que no fueran los abuelos maternos o paternos, pudieran ser titulares de la patria potestad. Ejemplificábamos con un contrato de compraventa, cuya naturaleza jurídica, es la de un contrato traslativo de dominio. ¿Cuál es la naturaleza jurídica del matrimonio? ¿Habrà hoy en día quien afirme que es un contrato? ¿Debe, para que haya contrato de matrimonio, tener elementos esenciales y de validez? ¿Puede haber, siguiendo esa teoría del siglo pasado, matrimonios inexistentes y aceptar la *condratio in adiecto de*, ¿acto jurídico inexistente? ¿Cuál es el objeto del matrimonio? ¿Existe en el comercio, es determinado o determinable, existe físicamente, qué pasa si esos elementos de un contrato común y corriente, que algunos pretenden imputárselos al matrimonio no se dan? ¿No habrá matrimonio? ¿Qué hay cuando una pareja se casa en artículo de muerte? ¿No hay matrimonio? ¿Qué ocurre si una pareja contrae matrimonio y en la propia oficina del Registro Civil para nosotros del Estado Familiar ocurre una desavenencia, se pelean y cada cual regresa a su domicilio y vuelven a verse en los próximos 30 o 40 años, ¿Hay matrimonio, hay contrato, cuál es la naturaleza jurídica del matrimonio?" Ob. Cit. Pp. 144 -145.

*jurídica del tiempo compartido y de ahí derivar su concepto, sus elementos, las obligaciones y derechos de los sujetos que participan en ese contrato?"*<sup>323</sup>

Otro jurista, de nacionalidad mexicana y pionero en el estudio del Tiempo Compartido, lo es el Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo, este notario público y profesor universitario ha sostenido en diversos foros su propia teoría sobre la naturaleza jurídica de la figura en estudio afirmando que existen seis tendencias internacionales al respecto, así como también advierte la problemática que se origina en nuestro País a causa de la anarquía en la regulación del mismo.<sup>324</sup>

Puesto que sobre dicho concepto (naturaleza jurídica del tiempo compartido) se ha especulado demasiado (basta examinar los sucesivos incisos para caer en la cuenta del estado que guarda esta figura), en este sentido, cobra especial importancia para nuestro estudio el determinar en qué rama del Derecho hemos de ubicar al Tiempo Compartido y al mismo tiempo analizar cuál es su forma de valor primitiva, además es preciso conocer cuál es su naturaleza jurídica para así poder derivar en primer término los siguientes supuestos:

- Una adecuada denominación acorde a su naturaleza jurídica.
- Ubicación de la rama jurídica a la que pertenece la figura en estudio.
- Determinación de sus derechos y obligaciones.
- Determinación de los elementos que debe reunir.
- Características correspondientes.

---

<sup>323</sup> Idem.

<sup>324</sup> "Existen claramente seis tendencias legislativas en el ámbito internacional en el manejo del tiempo compartido, a saber: 1. La ley griega, que asimila el tiempo compartido a la figura del arrendamiento. 2. La ley francesa, que regula esta figura con la titularidad de acciones inmobiliarias de sociedades. 3. La portuguesa, que la regula como un derecho real y atípico. 4. La española, italiana, argentina y uruguaya, que se inclinan por un derecho real, pleno, típico, autónomo, con variantes específicas cada una de esas tendencias. 5. Algunas disposiciones norteamericanas visualizaron el tiempo compartido como una inversión inmobiliaria con un enfoque totalmente diverso a la adquisición de una habitación para efectos turísticos y 6. La solución mexicana". Pérez Fernández del Castillo, Othón. "Tiempo Compartido y Multipropiedades". Apéndice a "La Incidencia de la Práctica en la Evolución de la estructura de los Derechos Reales". XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino. Amsterdam, 1989. Pp. 110-111. Podemos señalar que la naturaleza que le atribuye este autor al tiempo compartido es la de ser un derecho personal de uso y goce de una unidad turística con prestación de servicios adicional.

Los subsecuentes incisos darán cuenta de lo antes expuesto de manera amplia y detallada, en los cuales, expondremos cuáles han sido las posturas doctrinales internacionales sobre la naturaleza jurídica de la Multipropiedad o Tiempo Compartido en torno a los derechos personales o reales.

### **B.- Doctrina portuguesa relativa a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.<sup>325</sup>**

Ha sido Portugal el primer país europeo en regular mediante Ley al Tiempo Compartido o Multipropiedad (Decreto-Ley 355/81 de 31 de diciembre, modificado por Decreto de 4 de octubre de 1983 y completado por Decreto-Ley 130/89 de 18 de abril), por medio del cual, estatuyó un régimen especial aplicable a esta figura, organizado como un Derecho real llamado de habitación periódica en inmuebles o conjuntos inmobiliarios destinados a fines turísticos, derecho de uso temporal de habitación de vacaciones o simplemente *direito de habitação periodica*.

Independientemente de ahondar con posterioridad en este mismo capítulo sobre el desarrollo específico del tema en concreto, es conveniente expresar sus características más generales; en tal virtud, este derecho puede recaer sobre un inmueble o conjunto de ellos, a condición de que su destino sea exclusivamente el de fines turísticos, lo cual, deberá ser certificado por la autoridad administrativa correspondiente, la propiedad del inmueble ha de pertenecer a una persona física o a una empresa, no admitiéndose la comunidad.

Es un derecho real que se ejerce plenamente únicamente unos períodos determinados (una o dos semanas generalmente) y cada año se renueva, para contemplar este derecho de forma panorámica, diremos que se distinguen por un lado, aquellos que son los titulares dominiales del inmueble y aquellos otros

---

<sup>325</sup> Véase en todo lo relativo a la Doctrina portuguesa sobre la Multipropiedad o Tiempo Compartido: Lete Achirica, Javier. "La Multipropiedad y la resolución del 4 de marzo de 1993". Revista de Derecho Privado. Madrid. Junio 1995. Pág. 524. Calo, Emmanuel y otros. La Multipropiedad. Revista de Derecho Privado. Madrid. 1985. Pp. 144 -156. Benito Arenas, José A. "Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en Derecho Comparado". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, año LXIX, número 615, marzo - abril 1993. Pp. 472-478. Munat Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 43. Highton, Elena. Nuevas formas de dominio: Multipropiedad o tiempo compartido. Volumen II. Editorial Ad-hoc, Buenos Aires. Pág. 206. Fernández Aparicio, Juan Manuel. "El derecho de uso de bienes inmuebles en el Proyecto de Ley. Especial referencia a su ámbito objetivo". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, año LXXIV, número 649, noviembre-diciembre 1998. Pág. 1828. Torrens Sánchez, Antoni Miguel. "Extracto sobre multipropiedad" Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, año LXXIII, número 643, noviembre-diciembre 1997. Pág. 2132. Di Filippo, María Isabel. Tiempo Compartido, un condominio especial. Buenos Aires, 1987. Herrero García, María José. La Multipropiedad. Madrid. Pp. 26-30. Alvarez Arza, Magdalena. El Time Sharing. Configuración en España. Pp. 129-138.

que por el contrario tan sólo serán titulares del disfrute; con respecto a los primeros, deberán expresar su voluntad de afectación del inmueble al sistema creado a través de una declaración unilateral constituida mediante escritura pública e inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Por el contrario, los derechos de disfrute se crean o se transfieren por el simple acuerdo contractual, donde la respectiva inscripción registral, no surte efectos más que de oposición frente a terceros. El régimen de derecho aplicable a la figura en cuestión, no tiene necesidad de ser complementada por convenciones o cláusulas de carácter personal o de crédito y exime al titular de las obligaciones derivadas de la administración del inmueble.

La función estatal se reduce a la expedición de certificados prediales, los cuales, se emiten con el fin de facilitar su enajenación o gravámen, estos documentos constituyen verdaderos títulos, toda vez que en ellos se hace constar la descripción del inmueble objeto de la multipropiedad, esto es, la cosa sobre la que recae el disfrute, el período en el que se ejercita y los principales derechos y obligaciones del titular del dominio y del derecho de disfrute, el título es negociable mediante endoso, lo que le confiere gran movilidad y negociabilidad para su titular, estableciéndose también la exención de impuestos sobre la transmisión del derecho en cuestión.<sup>326</sup>

La ley portuguesa establece este derecho con carácter perpetuo, salvo pacto en contrario, no pudiendo exceder de 20 años, se trata en resumen, de un derecho semejante al clásico de habitación, pero con la fundamental diferencia de que puede ser periódico y transmisible, *intervivos* como *mortis causa*.

El nuevo derecho encuentra su fundamento en el nuevo Código Civil portugués del año de 1966 que consagró el principio del *numerus clausus* en su artículo 1,306 (en coincidencia con el artículo 2,502 del mismo código) al disponer:

*"No está permitida la constitución, con carácter real, de restricciones al derecho de propiedad o de figuras desmembradas de este derecho, sino en los casos previstos en la ley; toda restricción resultante de negocios jurídicos que no se encuentre en estas condiciones tiene naturaleza obligacional".*

En cuanto a los aspectos doctrinales, a pesar del avance legislativo en este sentido, en Portugal solamente unos cuantos juristas se han ocupado del análisis del nuevo derecho así configurado, encontramos que la mayoría de los

<sup>326</sup> Véase: Highton, Elena. Nuevas Formas de Dominio: Multipropiedad o Tiempo Compartido. Pp. 206-207. Torrens Sánchez, Antoni Miguel. "Extracto sobre multipropiedad" *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, año LXXIII, número 643, noviembre-diciembre 1997. Pág. 2132. Alvarez Arza, Magdalena y otro. El Time Sharing. Configuración en España. Pág. 109.

autores en lengua española únicamente citan a los portugueses Lucio Vidal, Henrique Mesquita y José de Oliveira Ascensao.<sup>327</sup>

Respecto de la terminología empleada, la doctrina ha optado por la denominación abreviada *direito de habitação periódica*, señalando la redundancia del precepto, toda vez que la eficacia real no se pone en duda, el autor portugués Lucio Vidal señala:

*"No es el derecho lo que es periódico; es la habitación la que es periódica"*<sup>328</sup>

Como se señala en la introducción al articulado del texto legal vigente, la práctica comercial del fenómeno del Tiempo Compartido ofrecía la posibilidad de una doble configuración: Derecho de crédito o copropiedad. Este último esquema suponía la venta de cuotas indivisas de un inmueble por las que el titular de cada una adquiere el derecho de utilización exclusiva de un departamento durante determinado período de cada año.

Junto a esta constitución de carácter real del uso periódico de inmuebles, uno de los esquemas comerciales a los que, como indica el autor portugués Henrique Mesquita:

*"Era la figura con la que con mayor frecuencia se recurría en el ámbito de las inversiones turísticas, la cual, consistía en que el inversor entregaba determinada prestación pecuniaria a una empresa (a título de mutuo o a título de participación en el capital de ésta), adquiriendo como contrapartida, esencialmente, el derecho a utilizar determinada unidad habitacional (normalmente un apartamento), o de recibir el correspondiente rendimiento (fijado, por regla general à forfait), en cierto período de cada año"*.<sup>329</sup>

Habitualmente denominado *título de ferias*, no era, sin embargo para este autor en esencia, en cualquiera de las modalidades negociales, solamente un documento probatorio de la posición acreedora del inversor con respecto a la empresa turística.

<sup>327</sup> Henrique Mesquita, Manoel. *"Uma nova figura real: O direito de habitação periódica"*. *Revista de Direito e Economia*. Lisboa, jan-jun. 1982. Pág. 39. Lucio Vidal, Armando. *"O direito real de habitação periódica"*. Coimbra, 1984. Pág. 50.

<sup>328</sup> Lucio Vidal, A. Ob.Cit. Págs. 50 y 56.

<sup>329</sup> Como lo indica el propio autor en cita, recoge en este trabajo de manera esencial, un estudio realizado a principios de 1981 por encargo de una empresa inmobiliaria del ramo turístico, en razón de que tales empresas sintieron la necesidad (a consecuencia de los acontecimientos posteriores al 25 de abril de 1974) de crear una figura que avalara la confianza que los inversionistas depositaban en ellos y la hiciera viable para la captación de ahorro de esquemas negociales meramente crediticios muy en boga en la década anterior. En el estudio en comento, el autor recoge las ventajas de la creación de esta nueva figura real e indicaba las líneas esenciales de su régimen jurídico. Ob. Cit. Pp. 39-40.

Por lo anterior, es preciso destacar los inconvenientes, los cuales, se resumen en cuanto que en la experiencia portuguesa reciente se ha puesto de manifiesto que tal esquema no ofrece confianza al inversionista.<sup>330</sup>

Es posible que sea éste un dato importante que deba resaltarse, no sólo por la Doctrina, sino porque al parecer fue un elemento esencial para la política legislativa correspondiente a la promulgación de la ley portuguesa vigente.<sup>331</sup>

Así, en la exposición de motivos se señala textualmente lo siguiente:

*"Se trata de una situación que no interesa solamente al pequeño ahorro, sino que importa sobre todo el desarrollo del turismo interior, en virtud de la garantía del alojamiento que se obtiene y la atracción de inversiones de apreciable valor, bien por parte de los emigrados, bien por parte de turistas extranjeros, a la vista de que sus necesidades de vivienda están en fase de expansión".*<sup>332</sup>

Habiéndose optado finalmente por una configuración real del derecho de goce periódico de inmuebles turísticos, la creación de un nuevo Derecho real de habitación se justifica por la inadecuación de los esquemas jurídicos del Derecho portugués vigente, concretamente nos referimos a la propiedad horizontal y a la copropiedad de los departamentos.<sup>333</sup>

<sup>330</sup> *Ibidem*. Pág. 41.

<sup>331</sup> Henrique Mesquita indica expresamente: "Todos aquellos que se ocupan del mercado turístico saben que los inversores, sobre todo los que viven en el extranjero, no sienten inclinación para aplicar sus economías en inversiones de este tipo, sea porque conocen mal el funcionamiento de las empresas, sea porque tienen conciencia de que los derechos que adquieren no revisten suficiente seguridad ni son fácilmente negociables, sea, finalmente porque algunas experiencias de mercado les causaron un natural temor." *Ibidem*. Pág. 40.

<sup>332</sup> Se añaden posteriormente, apreciaciones desde la perspectiva de los posibles usuarios, como el hecho de que "De hecho, la inversión en la segunda vivienda no está al alcance de toda la población portuguesa, ya que requiere una notable disponibilidad de capital o de créditos. Por otra parte, presenta el inconveniente de no ser una inversión rentable, ya que el propietario no alquila para no someterse a los condicionamientos del arrendamiento urbano. Además la mayor parte de los edificios pertenecientes a los emigrados permanecen sin utilizar durante casi todo el año, asegurando solamente a sus respectivos titulares la plusvalía derivada de la revalorización de los inmuebles que representa también una excesiva inmovilización de las inversiones, carente de una significativa utilidad social". Ley Portuguesa del Derecho Real de Habitación Periódica. Traducción del Diario de la República de Portugal del 31 de diciembre de 1981. Exposición de motivos, inciso 2. Véase: Caló, Emmanuel. La Multipropiedad. Pp. 144-145 y en el mismo sentido: Alvarez Arza, Magdalena. El Time Sharing. Su configuración en España. Pp. 129-130.

<sup>333</sup> Henrique Mesquita destaca la "necesidad de que el derecho del inversor asuma naturaleza real." *Ob. Cit.* Pp. 41-42. Los argumentos a que recurre el autor para fundamentar su dicho parece que fueron resumidos en la exposición de motivos de la ley en cita. Véase nota anterior.



Sobre este particular, Henrique Mesquita concreta la insuficiencia e inadecuación de estos esquemas, resaltando de nuevo respecto a la propiedad horizontal, que al tratarse de una adquisición en propiedad exclusiva existe el inconveniente de no permitir la inversión de pequeños ahorros.<sup>334</sup>

A esta preocupación constante por facilitar la inversión, el autor en comento, añade dos razones de inadecuación de la propiedad horizontal a otros objetivos que el inversionista pretende conseguir; no obstante, reconoce que este tipo de adquisición le ofrece total seguridad.

La primera razón discutida es que la adquisición haría recaer en el inversionista las cargas inherentes a la situación del propietario, como lo es la administración del edificio y principalmente la del departamento, obligaciones respecto de las cuales la experiencia ha demostrado que el inversionista no tiene interés en soportar en una región turística en la que no reside habitualmente.

La segunda, descalifica el esquema de la propiedad horizontal mediante un razonamiento significativo, que el autor vuelve a justificar en la práctica, si bien puede apreciarse una "intuición" peligrosa en cuanto trata de generalizarla, lo anterior lo expresa bajo los siguientes términos:

*"La adquisición de la propiedad de un apartamento está normalmente fuera de los objetivos del inversor, porque lo que pretende adquirir en una región turística no es la permanente disponibilidad de un apartamento, sino solamente la facultad de usarlo en cierto período de cada año. No se trata, por tanto, de resolver un problema de habitación permanente sino de garantizar únicamente una habitación periódica".*<sup>335</sup>

El esquema de la copropiedad, a la que recurrieron en la práctica algunas empresas, como lo expusimos anteriormente, se considera también inadecuado en la exposición de motivos del Decreto-Ley de fecha 30 de diciembre de 1981, destacando la Doctrina<sup>336</sup> una serie de inconvenientes, sin posibilidad alguna de eliminar conforme al Derecho portugués vigente, en concreto nos referimos al derecho de opción de los copropietarios en caso de enajenación de cuotas y en la facultad de cada copropietario de requerir la división de la cosa común.<sup>337</sup>

<sup>334</sup> "El constante aumento de los costes de construcción civil encarece cada vez más los apartamentos y no son muchos los inversores que pueden lanzarse a adquirir un apartamento sólo para sí." *Ibidem*. Pág. 42.

<sup>335</sup> *Ibidem*. Pág. 43.

<sup>336</sup> *Ibidem*. Pp. 43-45 y ss.

<sup>337</sup> Artículos 1,409 I A y 1,412 del Código civil portugués vigente.

Todas estas consideraciones parece ser que llevaron al legislador portugués a superar las situaciones de Derecho de crédito o de copropiedad y avanzar hacia una innovación legislativa que se tradujo en un nuevo derecho de habitación.<sup>338</sup>

Por último, después de haber analizado las consideraciones doctrinales que han configurado el derecho real de habitación periódica en Portugal, queda únicamente mencionar la valoración que de este nuevo régimen ha merecido de la Asociación Portuguesa de la Defensa del Consumidor, la cual según el punto 4 de la exposición de motivos del Decreto-Ley respectivo, lo ha considerado de gran ventaja para los interesados en asegurar para sí la disposición de un departamento por periodos cortos en inmuebles de uso vacacional.<sup>339</sup>

### C.- Referencia doctrinal griega relativa a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.<sup>340</sup>

Bajo la denominación propia del *Common Low "time sharing"* se regula al Tiempo Compartido en Grecia mediante una ley 1652/1986 de fecha 14 de octubre del mismo año, la cual, sin haber estructurado en realidad un nuevo derecho, le denomina "*contrato de arrendamiento discontinuo, multinquilinato o multiarriendo bajo time sharing.*"

No consideramos que en realidad esta figura regulada por la Ley en cita constituya una forma de Multipropiedad, toda vez que se trata de un "arrendamiento diferido", pero sus efectos aparentes son similares, por lo tanto, nos parece necesario por lo pronto esbozar los rasgos generales del fenómeno en estudio en este País.

<sup>338</sup> Herrero García, María José. La Multipropiedad. Pp. 26-29.

<sup>339</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pp. 472-478. En el mismo sentido véase: Pau Pedrón, Antonio. "La Multipropiedad en Derecho Comparado". Revista de Derecho Registral, Madrid, 1984, número 10. Pág. 24.

<sup>340</sup> Véase en lo relativo a la Doctrina griega sobre la Multipropiedad o Tiempo Compartido: Lete Achirica, Javier. "La Multipropiedad y la resolución del 4 de marzo de 1993". Revista de Derecho Privado, Madrid, Junio 1995. Pág. 525. Benito Arenas, José A. "Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en Derecho Comparado". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid, año LXIX, número 615, marzo - abril 1993. Pp. 495-496. Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 43. Fernández Aparicio, Juan Manuel. "El derecho de uso de bienes inmuebles en el Proyecto de Ley. Especial referencia a su ámbito objetivo". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid, año LXXIV, número 649, noviembre-diciembre 1998. Pág. 1828. Torrens Sánchez, Antoni Miguel. "Extracto sobre multipropiedad" Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid, año LXXIII, número 643, noviembre-diciembre 1997. Pág. 2132. Herrero García, María José. La Multipropiedad. Madrid. Pp. 25-26. Alvarez Arza, Magdalena. El Time Sharing. Configuración en España. Pp. 129-138. Pau Pedrón, Antonio. "Configuración jurídica de la multipropiedad en España". Revista Crítica de Derecho Privado, Madrid, enero-febrero 1988, año LXIV, número 584. Pp. 14-15.

Es el *multiarrendamiento* la naturaleza jurídica que la citada Ley griega confiere al Tiempo Compartido respecto al uso periódico de inmuebles turísticos, concebido muy cerca del arrendamiento común y con clara referencia a una naturaleza de derecho personal o de crédito, su particularidad estriba en que no es un derecho de arrendamiento continuo durante el período en vigor del contrato, sino que afecta únicamente a un número de días cada año de duración del contrato; es decir, que el "propietario" o "arrendador" se compromete a ceder cada año al arrendatario el uso de un alojamiento turístico y a proporcionarle los servicios asociados durante el tiempo mencionado en el contrato.<sup>341</sup>

En realidad la ley griega en cita no ha estructurado una nueva figura jurídica puesto que se trata del mismo arrendamiento clásico, al que se le delimita el ámbito y se tipifica con dos límites temporales: el del período de disfrute y el de la duración del contrato, únicamente puede comprender como objeto "unidades hoteleras" y en general todo complejo turístico que cuente con la correspondiente licencia oficial concedida por la Oficina Helénica de Turismo, no pudiendo su duración ser inferior a cinco años ni superior a 60.

La regulación es insuficiente (nueve artículos) y sumamente breve, lo que se trata de subsanar con la previsión de un reglamento de desarrollo y profundamente intervencionista.

Respecto a los aspectos doctrinales, a pesar del avance legislativo, en Grecia solamente encontramos estudios de algunos juristas quienes se han ocupado del análisis del contrato de time sharing configurado bajo el llamado "multiarrendamiento", en tal virtud, los siguientes estudios (en inglés) son citados por la autora de nacionalidad griega Eugenia G. Dacronia.<sup>342</sup>

<sup>341</sup> "Con la denominación anglosajona de time sharing se regula en la Ley 1652/86 del 14 de octubre, un contrato de arrendamiento discontinuo. El contrato que puede tener una duración comprendida entre cinco y 60 años, precisa intervención notarial y está sujeto a inscripción registral. Destaca en su regulación un fuerte control de la autonomía privada y libertad contractual, por cuanto, conforme al párrafo 1º del art. 4º, la EOT, tiene el derecho de controlar y seguir la ejecución de los contratos de multiarrendamiento. En este sentido se concreta en el párrafo 2º del citado artículo: Con decretos del Ministerio de Economía, publicados en el Boletín Oficial: a) Se establecen las condiciones con base a las cuales, en las distintas regiones del país, los alojamientos turísticos quedan sometidos en todo o en parte a las disposiciones de la presente Ley; b) Se disciplina cualquier materia referente al funcionamiento y a la organización de los alojamientos turísticos y de los servicios dados en arrendamiento, conforme a las disposiciones de la presente Ley; c) Se prevén las cláusulas que deben figurar en el contrato de multiarrendamiento, en el de subarriendo o de cesión del uso, y d) Se regula cualquier materia atinente a la aplicación del párrafo 1º del presente artículo." Véase Herrero García, María José. Ob. Cit. Pág. 26 y Torrens Sánchez, Antoni Miguel. Ob. Cit. Pág. 2132.

<sup>342</sup> Dacronia, Eugenia G. "Time sharing in Greece". *Revue Hellénique de Droit International*. Atenas, 1991. Pp. 211-222.

"Apostolos S. Georgiades. "Time sharing". Volume dedicated to K. Vavouskos. EIID 29, Athens, 1988. Pp. 1652-1654, Valentini, Gontika. "The club-trustee system in time sharing". A report at a congress held in Athens on 26.1.1989 (on file with author), Krateros M. Ioannou. "Freedom of establishment, public security and border areas". 3 EpEvrK 1982. Pp. 160-167. Yannis N. Katras. "Specific Leases". Athens-Komotini, 1991, Achilleas G. Koutsouradis. "Comments on the case 305/87 (Commission of the European Communities Vs. Hellenic Republic), EIID, 31 (1990), Pp. 231-240. Roula Liossi. "Note under the Court of Cassation decision no. 162/1990 NoB 39 (1991), Pp. 547-548. Michalis Stathopoulos. "The time sharing of ownweship is valid". Notary Public Revue. 6/1988. Pp. 385-386. Dimitris N. Triantafyllou. "Border areas and community law". NoB 38 (1990) Pp. 364-371. With note by N. Frangakis".<sup>343</sup>

La autora en cita, preparó un estudio relativo al time sharing en Grecia para ser presentado en el seno del XIII Congreso Internacional de Derecho Comparado que se celebró en Canadá durante agosto de 1990, en la parte introductoria refiere a la exposición de motivos de la ley griega en los siguientes términos:

*"The need for time-sharing regulation has been dictated by the rapid spreading and prevalence of the time-sharing institution in the international touristic market and the need for Greece, a highly touristic country, to stay competitive. Furthermore, according to expectations based on the international experience, the development of the time-sharing system in our country will extend the touristic period and will remarkably contribute to the attraction of an important number of high revenue tourists from abroad on a steady basis, which also means a steady flow of an important amount of foreign currency to the country; and this because time-sharing enables a large number of tourists to spend their holidays in Greece for several years and for a determined period every year. In the same time, the possibility of changing holiday resorts on an international basis through the existing Time-Sharing Exchange Organisations radically diminishes the possibility of having unfavourable international political or other events affect the touristic trend."*<sup>344</sup>

<sup>343</sup> Ob. Cit. Pág. 222.

<sup>344</sup> Traducción: "La necesidad de la regulación del tiempo compartido ha sido por el rápido esparcimiento y prevalencia de la institución del tiempo compartido en el mercado turístico internacional y la necesidad de Grecia, un país altamente turístico, de permanecer competitivo. Más allá de acuerdo con las expectativas basadas en la experiencia internacional el desarrollo del sistema del tiempo compartido en nuestro país es que se extenderá el período turístico y contribuirá considerablemente trayendo a un importante número de ingresos turísticos del extranjero con una base sólida lo que también significa un sólido flujo de una cuantiosa inversión extranjera al país y esto porque el tiempo compartido posibilita que un gran número de turistas pasen sus vacaciones en Grecia por varios años y por un determinado período cada año. Al mismo tiempo la posibilidad de intercambiar complejos turísticos vacacionales en una base internacional a través de la existencia de sociedades de intercambio vacacional que

A pesar de referirse la citada ley solamente al contrato de arrendamiento, cabe también la configuración de la multipropiedad con carácter real mediante la reglamentación de los periodos de uso del inmueble, al amparo de los artículos 1,002 y 1,117 del Código civil, de la Ley 3741/1929 y del Decreto Legislativo 1024/1971.<sup>345</sup> Cabe también y la práctica lo demuestra, la configuración societaria del Tiempo Compartido según el modelo francés e italiano.

El principal problema que enfrenta el Tiempo Compartido bajo todas sus formas en Grecia es el relativo a su legislación sobre zonas fronterizas; sin embargo, para el establecimiento de un complejo en régimen de time sharing es conveniente (por el freno que supondría a la inversión extranjera en caso contrario) la exclusión del inmueble de la regulación sobre zonas fronterizas mediante su calificación como "alojamiento turístico" por la Oficina General de Turismo.

La exclusión de estos complejos de dicha normativa es otra manifestación del fuerte control que ejerce la administración griega sobre la figura; no obstante, es lógico pensar que a partir de la entrada de Grecia en la Comunidad Europea, las normas sobre zonas fronterizas se han convertido en inaplicables respecto a los ciudadanos miembros de la Comunidad, de cualquier forma, el freno ejercido por dicha legislación en la inversión extranjera en este sector hasta la promulgación de la Ley de 1986 se hizo evidente mediante la información que data desde 1991, en el sentido que para entonces no existían aún complejos turísticos afiliados a las sociedades internacionales de intercambio vacacional RCI e Interval internacional, siendo como es Grecia, un país con condiciones inmejorables para el desarrollo turístico en las playas.<sup>346</sup>

#### D.- Análisis de la doctrina en Francia relativa a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.<sup>347</sup>

---

radicalmente disminuyen la posibilidad de tener desfavorables políticas internacionales u otros sucesos que afecten al turismo".

<sup>345</sup> Benito Arenas, José A. "Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en Derecho Comparado". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, año LXIX, número 615, marzo – abril 1993. Pp. 495-496.

<sup>346</sup> *Ibidem*. Pp. 495-496.

<sup>347</sup> Véase en lengua española lo relativo a la Doctrina francesa sobre la Multipropiedad o Tiempo Compartido: Lete Achirica, Javier. "La Multipropiedad y la resolución del 4 de marzo de 1993". Revista de Derecho Privado. Madrid. Junio 1995. Pág. 525. Benito Arenas, José A. "Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en Derecho Comparado". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, año LXIX, número 615, marzo – abril 1993. Pp. 465-472. Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 43. Fernández Aparicio, Juan Manuel. "El derecho de uso de bienes inmuebles en el Proyecto de Ley. Especial referencia a su ámbito objetivo". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, año LXXIV, número 649, noviembre-diciembre 1998. Pág. 1827. Torrens Sánchez, Antoni Miguel. "Extracto sobre multipropiedad" Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, año LXXIII, número 643,

Paralelamente a su difusión práctica, la multipropiedad en Francia ha sido objeto de gran atención doctrinal<sup>348</sup> y recientemente ha merecido especial consideración del legislador mediante la promulgación el día 8 de julio de 1998 de la *Loi de la jouissance à temps partagé*.<sup>349</sup>

Ya se ha determinado que fue en Francia el país dónde se origina el término *multiropriété* registrado por la sociedad *Des Grands Travaux de Marseille* quien lo registra a su favor en el año de 1967, a través del cual, se designó a cualquier sistema basándose en el Tiempo Compartido; sin embargo, pronto surgieron otras denominaciones relativas al mismo fenómeno, tales como *multicopropiedad*, *interpropiedad*, *propiedad en el tiempo*, *pluripropiedad*, *propiedad estacional*, *propiedad espacio temporal*, *polipropiedad*, etcétera.<sup>350</sup>

De las anteriores denominaciones podemos observar de inmediato, que todas son referidas a "una modalidad de la propiedad", mientras que en Francia, casi desde el primer momento, a falta de una regulación específica sobre la multipropiedad se resolvió determinar la naturaleza jurídica de este fenómeno (como lo hemos visto en la práctica de esta operación) bajo la pauta del modelo societario, con el recurso de un instrumento que les pareció más adecuado: *Las sociedades de atribución*.

---

noviembre-diciembre 1997. Pág. 2130. Herrero García, María José. La Multipropiedad. Madrid. Pp.31-38. Alvarez Arza, Magdalena. El Time Sharing. Configuración en España. Pp. 107-109. Pau Pedrón, Antonio. "Configuración jurídica de la multipropiedad en España". Revista Crítica de Derecho Privado. Madrid, enero-febrero 1988, año LXIV, número 584. Pp. 12-14. Di Filippo, María Isabel. Tiempo Compartido: Un condominio especial. Pp. 92-136. Caló, Emmanuel. La Multipropiedad. Pp. 123-134.

<sup>348</sup> Los autores en castellano citan a los siguientes juristas en lengua francesa: "Dagot y Spiteri. "A la recherche de la multiropriété". J.C.P., 1972, I, 2481 ap. 7; L. Delbecque: "La propriété à temps partiel dans le residences de vacances". *Journal des Notaires et des Avocats*, 1973, pp. 1209 y ss. Doyon: "La propriété spacio-temporale". J.C.P., 1974, p. 2599; Idem. "La propriété spacio-temporale ou le temps partagé", J.P.C. 1976, 2789; Malinvaud-Jestaz. "Droit de la promotion immobilière." Paris, 1976; Giverdon. "Pratique et évolution de la copropriété". *Gazette du Palais*, 1975, p. 533. Boyeure-Pelletier. "Reflexion sur la jouissance d'immeubles à temps partagé". *Gaz. Pal.*, 1976, p. 541. Biasca: "La propriété spacio-temporelle en quête d'un statut". *Gazette du Palais*, 1976, p. 539. Morand, *Reglement de copropriété de repartition de charges*". *Gazette du Palais*, 1976. P. 543. Idem. "La copropriété saisonniere ou multipropriété depuis dix ans". *Gazette du Palais*, 1979, doct., 245; Stemmer. "De la division dans le temps de la jouissance des immeubles inexactement qualifiée de multipropriété". J.C.P., 1976., ed. N.I., 2789. Idem. "Copropriété division dans le temps". J.P.C., 2, 1977, fasc. VIII; idem. "Du problème des periodes et de leur evolution en matière de multipropriété". J.C.P., 1981, I, 2016. Perret. "La multijouissance periodique dit multipropriété". *These de Doctorat, Université de Bordeaux, Faculté de Droit des Sciences Sociales et Politiques*, 1983."

<sup>349</sup> Véase: Desurvire, Daniel et autre. "La nouvelle réglementation de la jouissance à temps partagé" L'actualité Juridique. Paris, decembre 1998. Pp. 1035-1044.

<sup>350</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 466. En el mismo sentido: Leyva de Leyva, Juan Antonio. "La propiedad cuadrimensional: Un estudio sobre la multipropiedad." Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, enero-febrero, 1985. Pág. 35.

Esta configuración acerca de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido en Francia, es así a pesar de las recomendaciones doctrinales, las cuales en su mayoría, apuntaban posiciones que o bien admiten la posibilidad teórica de una constitución real o más precisamente la reclaman como necesaria, siendo la estructuración de la multipropiedad como un derecho real lo acertado y si se optó por el modelo societario fue en parte debido a que en Francia la eficacia de los pactos de indivisión en la copropiedad se encuentra limitada únicamente a cinco años de acuerdo al artículo 1,873 del Código Civil francés.<sup>351</sup>

- a) Consideraciones relativas a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido dentro del campo de los Derechos reales.

Ahora bien, es preciso dejar señalados los principios que rigen en la doctrina francesa relativos a los derechos reales, en especial, las normas reguladoras de su creación, así como los análisis doctrinarios que inicialmente pretendían configurar al Tiempo Compartido en un supuesto de condominio especial mediante la interpretación de su indivisión forzosa; la discusión es bastante amplia, algunos autores se han inclinado por la teoría del *numerus apertus* admitiendo la creación de derechos reales fuera de los establecidos por Ley y otros que sostienen la teoría del *numerus clausus* afirmando el principio de que en materia de propiedad inmobiliaria, los efectos y límites afectan a la organización social del país, por lo que no pueden ser dejados a la voluntad de los particulares y ello ha motivado que la lista de los derechos reales sea limitativa y se encuentren previstos y organizados en la Ley.<sup>352</sup>

Aunque la opinión de los autores franceses venía siendo ya mayoritariamente favorable a la configuración real de la multipropiedad, hecho al que el prestigiado jurista Carbonnier se refiere en cuanto "*puede imaginarse en teoría una modalidad de multipropiedad en la que el titular gozase de un derecho real; de un derecho de copropiedad por alternación y no por yuxtaposición, estimando que tales derechos de uso alterno no repugnaban al antiguo derecho.*"<sup>353</sup>

Otro jurista de apellido *Delbecque* admite su posibilidad teórica, si bien la ausencia de una institución jurídica ad hoc y los obstáculos para encuadrar al estatuto real de la multipropiedad en alguna figura típica, le deciden a estimar que la propiedad a tiempo parcial no podrá ser organizada sino por intermediación de una sociedad inmobiliaria.<sup>354</sup>

<sup>351</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 466. Herrero García María José. Ob. Cit. Pág. 34.

<sup>352</sup> De Filippo, María Isabel. Ob. Cit. Pp. 94-95.

<sup>353</sup> Carbonnier, Jean. *Droit Civil trois. Les biens. Huitième édition. Paris, 1975. Page: 116.*

<sup>354</sup> Delbecque, Loui. "*La propriété à temps partiel dans les résidences de vacances.*" *Journal des Notaires et des Avocats, Paris, 1973, page: 1211.*

Sin perjuicio de la discusión apuntada, ha perdurado el problema de la configuración del Tiempo Compartido en la categoría de condominio, pues como veremos, se encuentra limitada la indivisión forzosa en términos similares los que la coartan digamos en el Derecho Civil español y aunque existen autores que consideran que el problema de la libertad de creación convencional de los derechos reales no tiene más que un mero interés teórico, la realidad jurídica francesa es similar a la española e italiana, en cuanto que ninguno de los mencionados países ha consagrado expresamente el principio restrictivo por el cual se inclina por ejemplo el Código Civil argentino.

Por ello veremos que en Francia, se le ha pretendido varias posiciones doctrinarias encontradas en torno a la posibilidad de aplicación de un *status real*; por ejemplo, una clara defensa del mismo estatuto lo realiza Benne en su aportación al *Soixante dix-huitième Congrès des Notaires Françaises à Strasbourg pendant mille neuf cent soixante seise*, denunciando las insuficiencias de la técnica social y en consecuencia, la necesidad de configurar el derecho de multipropiedad como derecho real que le permita el uso directo sin la intermediación de una sociedad. No obstante, reconoce que el Derecho francés de bienes no contempla un instrumento técnico adecuado, por lo que pone la esperanza de dotar a la multipropiedad de una constitución real en el entonces proyecto de Ley sobre la reforma de la indivisión, que en su opinión serviría de base a esta figura, despejando el obstáculo de la acción de división del artículo 815 del Código Civil.<sup>355</sup>

Efectivamente, la ley francesa del 31 de diciembre de 1976 *relative à l'organisation de l'indivision*, modificó entre otros artículos al número 815 que establece *dans son premier paragaf*:

*"Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut être toujours provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention".*<sup>356</sup>

<sup>355</sup> Benne, Jacques. "La propriété spacio-temporelle". *Rapport au 73 Congrès des Notaires, 1976*. Pp. 787 y sig. "Concretamente deduce la precariedad del derecho del multipropietario por referencia a las consecuencias que derivan de su cualidad de socio; de la naturaleza personal y mobiliaria del tal derecho y de la ausencia de seguridad de la técnica societaria. Analiza los derechos de uso y usufructo para concluir su inadaptación, así como el obstáculo del artículo 815, acción de división, para la configuración de la multipropiedad como propiedad indivisa". Herreró García, Ma. José Ob. Cit. Pág. 35.

<sup>356</sup> "Nadie puede ser obligado a permanecer en la indivisión y la partición puede ser siempre solicitada, a menos que haya plazo por sentencia o convenio". El texto completo es del tenor siguiente: "Puede ser embargo convenirse la suspensión de la participación durante un tiempo limitado: esta convención no puede ser obligatoria más allá de cinco años, pudiendo ser renovada."



Con la reforma de 1976, vino a instrumentarse en punto a las reglas de la indivisión de la siguiente manera:

- Mediante un régimen legal (artículos 815 a 842 del Código Civil francés; y
- A través de un régimen convencional (artículos 1,873-1 a 1,873-18 del mismo Código).

En virtud de tal sistema, el primer párrafo del artículo 815 antes citado permaneció intacto, pero se le introdujo una excepción de importancia: La convención de la indivisión, regulada por los artículos 1,873 y siguientes del actual Código Civil francés.<sup>357</sup>

En virtud de lo anterior, por consentimiento de todos los comuneros pueden convenir en permanecer en la indivisión. Bajo pena de nulidad, dicho convenio debe constar por escrito en el que se designen debidamente los bienes indivisos e indicando las cuotas-partes pertenecientes a cada copropietario; el acuerdo puede ser expedido por una duración determinada que no exceda a cinco años y prorrogable a voluntad de las partes, la partición no puede ser solicitada antes del término convenido, salvo causa de fuerza mayor o causa justificada.

El convenio puede estipularse de forma indeterminada en cuanto a su duración se refiere, la división en este caso puede ser solicitada en cualquier momento, salvo en caso de mala fe o cuando fuese inoportuno, según las especiales circunstancias del momento.

Puede pactarse que la indivisión de duración determinada sea renovada por tácita reconducción ya sea por duración determinada o indeterminada, en defecto de dicho acuerdo, la indivisión se regirá por el artículo 815 y en lo relativo a la expiración del convenio de duración determinada (artículos 1,873-2 y 1,873-3 del Código en cita); por lo tanto, si bien con posterioridad a la reforma antes mencionada se amplía la posibilidad de convenir la indivisión más allá del estricto principio consagrado por el artículo 815 del referido cuerpo de leyes, subsiste en Derecho francés la amenaza de la acción de partición que ha llevado a los modernos juristas a restarle valor y aplicabilidad en materia de Tiempo Compartido.<sup>358</sup>

En efecto, hemos visto que la duración máxima de la indivisión es de cinco años, prorrogable a voluntad expresa de las partes, quienes pueden

<sup>357</sup> Di Filippo, María Isabel. Ob. Cit., Pág. 103. Cita una obra en francés: "*Code civil suisse et Code des obligations*, comentarios a los arts. 815 y 1783."

<sup>358</sup> Di Filippo, María Isabel. Ob. Cit. Pp. 103-104.

convenir de antemano que el acuerdo de indivisión por tiempo determinado será prorrogado mediante tácita reconducción hasta por una duración determinada o indeterminada.

A falta de este convenio, el régimen privado desaparece y le será aplicable el principio del artículo 815, esto es, la expiración del acuerdo y la divisibilidad del condominio en cualquier tiempo, de tal suerte que en dicho supuesto, la acción de partición sigue siendo viable, en todo caso el Juez de la causa quedaría facultado a valorar si la misma obedece a una "justa causa"; lo mismo es de concluirse con relación al convenio por duración indeterminada, pues en tal caso las partes conservan el derecho de solicitar la partición, a menos que sea de mala fe o de manera inoportuna, también se trate de circunstancias fácticas que llevan a la necesaria intervención del juez encargado de dirimir la conveniencia o inconveniencia de la indivisión forzosa.<sup>359</sup>

Hemos analizado que en el Derecho francés no resulta clara la recepción del principio del *numerus apertus*, ni se encuentra prevista la indivisibilidad forzosa del condominio por tiempo indeterminado o sujeto a perpetuidad, de tal manera que podamos concluir que el Tiempo Compartido es encuadrable en un derecho real atípico o en el condominio previsto por el Código civil; entonces, la configuración de una indivisión convencional y la posibilidad de que ésta se concluya por una duración indeterminada, explica la consideración por la Doctrina de que esta podría utilizarse como cauce para la configuración real de la multipropiedad y en consecuencia, aún en los casos en que el convenio de indivisión es posible en el Derecho francés, subsiste el problema en cuanto a su duración.<sup>360</sup>

Efectivamente, la doctrina francesa ha presentado una dualidad por ahora inconciliable: La configuración jurídica de la Multipropiedad o Tiempo Compartido que permiten los textos vigentes y por otro lado, la estructura que la misma doctrina considera propia de la institución, cuya práctica comercial, como ya hemos anotado, presenta características totalmente originales y atípicas, así a pesar de la reforma operada, los intentos de dotar al Tiempo Compartido de una configuración real fracasaron, al menos por lo que hace a la vía del condominio; en cambio, en la práctica el sistema que ha perdurado y aún originado una reforma legislativa es el de la sociedad, ya sea por influencia de la práctica generalizada o bien por estimar que siguen existiendo obstáculos a una aplicación automática de este instrumento a la multipropiedad, por ello, ante la ausencia de una regulación específica es que las empresas han acudido a la fórmula del contrato de sociedad, siendo dicha opción, la relativa a la estructura societaria la que ha prevalecido, que como veremos más adelante,

<sup>359</sup> *Ibidem*. Pp. 111-113.

<sup>360</sup> *Idem*.

se ajustó a las normas de la práctica comercial francesa, quien finalmente le impuso sus condiciones al sistema jurídico.<sup>361</sup>

Momentáneamente podríamos señalar que la crítica fundamental que merece este encuadre, se ha reducido al argumento de que la propiedad del inmueble está en manos de la sociedad y el derecho del uso del cual gozan los adquirentes, derivados de la titularidad de su participación social, no satisface los requerimientos del Tiempo Compartido, a tal grado que se ha generado una doctrina totalmente contraria a esta adecuación, la cual, sostiene la necesidad de organizarlo en el marco de los derechos reales.<sup>362</sup>

A continuación señalamos los intentos doctrinarios de los juristas *Benne, Giverdon, Dagot*, entre otros:

La posibilidad de encuadrar a la Multipropiedad o Tiempo Compartido bajo una *copropriété par alternance*, es decir, bajo el carácter de un condominio sometido a disfrute alternativo o periódico, posición que fue asumida por *Carbonnier*.

Este criterio no pudo prosperar debido en parte a la opinión de otros sectores de la doctrina, quienes han identificado en los límites de la indivisibilidad del condominio, un obstáculo de importancia en la Ley vigente, por lo que han puesto en duda la utilidad del condominio como un adecuado cauce para encuadrar la figura del Tiempo Compartido.

Idéntica opinión sostiene la crítica a la posición que señala el encuadre del Tiempo Compartido bajo las normas reguladoras de la propiedad horizontal, tanto más por cuanto a que la Ley del 10 de junio de 1965 en sus artículos 2° y 3°, señala que los interesados tienen libertad para determinar qué elementos son privativos y cuales son calificados bajo la denominación de comunes; de cualquier forma, tal configuración supondría una superposición de comunidades horizontales que recaerían sobre el inmueble en su conjunto, como objeto estaría constituido por cada unidad funcional y en todos los casos siempre existiría el riesgo del ejercicio de la acción de división.<sup>363</sup>

<sup>361</sup> *Ibidem*. Pp. 105-106.

<sup>362</sup> Pau Pedrón, Antonio. "La multipropiedad en el derecho comparado". *Revista de Derecho Registral*. Número 10, Madrid, 1984. Pág. 29.

<sup>363</sup> Comenta el mismo autor: "Si en el tiempo compartido, un mismo piso o local se destina al uso de diversas personas, por lapsos predeterminados, de suerte que cada unidad funcional revestiría el carácter de propiedad común, se pregunta la doctrina cual sería la parte reservada al uso exclusivo de cada copropietario, esto es, el elemento privativo de una propiedad horizontal de tales características. El razonamiento conduce al absurdo de sostener que lo único privativo está constituido por el <período de tiempo>. Se refieren a la postura de Savatier que reduce el ámbito del derecho privativo del copropietario al espacio delimitado por muros, suelos y techo y a la de Julliot quien reduce el ámbito del derecho privativo a un volumen de aire *cubeage d'air*. Más allá de las observaciones y críticas a formular contra la posición que

Finalmente, dentro del marco de los Derechos reales, existen autores que sostienen el encuadre del Tiempo Compartido dentro de las normas del usufructo y del uso y los cuales, tal y como se presentan en el Derecho español y argentino, sus rasgos esenciales son su carácter personal y vitalicio, lo que le resta carácter utilitario a esta configuración, puesto que no se adecua de ninguna forma a la concepción práctica de la figura en cuestión.<sup>364</sup>

- b) Consideraciones relativas a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido dentro del campo de los Derechos personales o de crédito.

Como lo hemos expresado en el apartado anterior, a pesar de que la gran mayoría de la doctrina francesa se inclinaba por una configuración real del Tiempo Compartido, esta se decidió dentro del campo de los derechos personales con sustento en la práctica comercial bajo la forma societaria; quizá fundándose en dicha realidad, los franceses Marty y Raynaud se acogieron a la configuración práctica habitual, por ello la definieron como un derecho reconocido a los miembros de una sociedad de disfrutar durante un cierto periodo del año de una fracción de un inmueble.<sup>365</sup>

Pero esta configuración encontraba un obstáculo, consistente en la aparente ausencia del ánimo de lucro en ese tipo de sociedades.<sup>366</sup> El obstáculo fue salvado legislativamente en el año de 1971 mediante la Ley 71/576 de fecha 16 de julio del mismo año (modificada posteriormente mediante Ley del 11 de julio de 1972), en cuyo título II regulaba a "*les sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées.*" El artículo 5 de dicha ley permitía la constitución de sociedades que tuvieran por objeto la construcción o la adquisición de inmuebles con miras a su división en fracciones destinadas a ser atribuidas a los socios en propiedad o disfrute, incluso si no tuvieran por finalidad la distribución de un beneficio.<sup>367</sup>

---

sostenga que el tiempo puede ser objeto de los derechos, a la cual nos referiremos en su oportunidad en sentido manifiestamente contrario, la opinión que aquí resumimos se funda en la progresiva desmaterialización que viene experimentando al concepto de elemento privativo." *Ibidem.* Pág. 113.

<sup>364</sup> *Ibidem.* Pág. 30.

<sup>365</sup> Pau Pedrón, A. Ob. Cit. Pp. 25-26.

<sup>366</sup> El artículo 1,832 del Código civil francés establece que "La sociedad es un contrato por el cual dos o más personas convienen en poner en común cualquier cosa con la intención de partir los beneficios que puedan resultar."

<sup>367</sup> Comenta Benito Arenas, José A.: "Anteriormente a la promulgación de la Ley de 1971 encontramos ya un antecedente en la Ley de 28 de junio de 1938, que regulaba *les sociétés de construction* y que establecía en su artículo 1 que están válidamente constituidas bajo las diferentes formas reconocidas por la ley, aunque no tengan por objeto el reparto de beneficios, las sociedades que tengan por objeto la construcción o adquisición de inmuebles con vistas a su división en fracciones destinadas a ser atribuidas a los socios en propiedad o en uso, o la

La regulación aplicable se encontraba en la Ley 86/18 de fecha 6 de enero de 1986, "*relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé*", la sociedad de atribución es un modelo de sociedad extraño y no sólo por el hecho de que no le es indispensable el ánimo de lucro para surgir a la vida jurídica, sino porque además entre los socios no existe lo que en Derecho romano se conoce como "*affectio societatis*" o ánimo de sentirse parte de la sociedad, puesto que el fin que el multipropietario persigue no es el de formar parte de una sociedad, sino el de disponer de un inmueble para disfrutar del mismo durante sus periodos de vacaciones, de manera tal que le resulte más barato que adquirir la propiedad del mismo o arrendarlo todos los años.

Merced a este sistema, la sociedad de atribución adquiere un inmueble en propiedad reservándose para sí la titularidad del mismo,<sup>368</sup> de esta forma, se constituye el respectivo capital social a través de su propio valor y de acuerdo a este es como se determina a su vez el valor de la emisión de las acciones representativas del mencionado capital social. El capital social se divide en partes sociales repartidas en grupos y clasificadas en categorías, dichas cuotas se estipulan de manera indivisible y el disfrute de una unidad durante un período del año tiene relación con la categoría de la cuota y su pertenencia a un grupo guardando proporción con el mismo.

Por medio de la adquisición de acciones, le corresponde al socio "multipropietario" el disfrute del inmueble durante una o varias semanas al año, variando según el número de acciones que posea, con una duración limitada o ilimitada, en la mayoría de los casos asociada a la duración de la sociedad, los títulos tienen carácter mobiliario y generalmente son nominativas y no negociables, aunque pueden circular bajo ciertas condiciones.

Existe una diferencia entre socios y "multipropietarios asociados", la cual deriva del hecho de que la sociedad emite acciones ordinarias y privilegiadas, siendo los titulares de las primeras los propietarios del inmueble y reservando para los titulares del segundo tipo de documentos un derecho de uso sobre las unidades del inmueble. Los socios "privilegiados" se encuentran autorizados para hacer uso del inmueble durante el período que se les haya atribuido.<sup>369</sup>

---

gestión y conservación de los inmuebles así divididos, lo cual, a primera vista, parece obviar la necesidad de una regulación específica de la multipropiedad." Ob. Cit. Pág. 467.

<sup>368</sup> "La jurisprudencia ha declarado (Casación civil 13 de noviembre de 1973) que es la sociedad la propietaria del inmueble y no los socios". *Ibidem*. Pág. 468.

<sup>369</sup> "En la doctrina italiana también se ha enunciado una opinión similar, con alguna variación, la multipropiedad de tipo francés: una sociedad por acciones ordinarias y privilegiadas; los titulares de las primeras son los propietarios del complejo inmobiliario; los titulares de las segundas tienen derecho de uso, por turnos de los distintos apartamentos, en lo que se ha dado en llamar en aquel medio *multiproprietà azionaria*. En el marco del derecho suizo, también se ha enunciado una postura similar, tratándose entonces de la titularidad de una acción que atribuye el derecho de disfrutar de un inmueble social." Di Filippo, Ob. Cit. Pp. 126-127.

El asociado o "multipropriétaire" se encuentra legitimado para disfrutar de manera gratuita y periódicamente de un bien que le pertenece a la sociedad, tratándose comúnmente de un departamento frente al mar o en la montaña, bajo régimen de propiedad horizontal. La sociedad se encarga de la administración del inmueble y bajo dicho concepto se cobran cuotas a los multipropietarios, o bien, en su caso a los socios privilegiados.<sup>370</sup>

Ahora bien, la sociedad tiene un derecho de propiedad sobre la totalidad del inmueble, mientras que los socios tienen únicamente un derecho mobiliario de disfrute en francés un "*droit de séjour*", ajeno al catastro y al Registro Público de la Propiedad, este derecho no es autónomo de ninguna manera, sino que deriva de la calidad de socio.<sup>371</sup>

En este sentido, conforme al artículo 1 de la Ley de 1986, se determina que no es factible conferir a los socios ningún derecho de propiedad o cualquier otro derecho real (como podría ser conforme al análisis expuesto en el inciso anterior), en contrapartida de sus aportaciones. Ello se confirma en el artículo 33 que establece que en todo documento en el que se haga constar la adquisición de partes o acciones de este tipo de sociedad, se deberá hacer constar indubitablemente que la adquisición de cuenta confiere únicamente la calidad de socio y no la de propietario del inmueble; asimismo, en dicho artículo se determina la prohibición en cualquier publicidad de la sociedad promotora de recurrir a cualquier frase que haga mención a la palabra "*propriétaire*" para referirse a la calidad del socio de la misma.<sup>372</sup>

El *droit de séjour* a que nos hemos referido anteriormente, se puede definir de acuerdo con el autor francés Jacques Benne en su obra "*La propriété spacio-temporelle*" como un derecho personal o de crédito indisolublemente unido a la cualidad de socio: El socio adquiere un derecho personal de disfrute que se formaliza mediante la venta de un título acción que le identifica como socio y que le permite disfrutar de los beneficios sociales, entre ellos, el derecho a usar el inmueble por un tiempo determinado al año, el disfrute de la cosa no

---

<sup>370</sup> De lo anterior, podemos manifestar, siguiendo a María Isabel Di Filippo, que si bien los particulares se encuentran en total libertad de acción dentro de la estructura societaria, pudiendo pactar el Tiempo Compartido entendido como un derecho personal, bajo formas y alcances no tipificados por el derecho positivo de otros países, al menos en el ámbito del Derecho argentino, si así fuera resultaría falsa la oferta pública e indeterminada de contratación que encara la mayoría de las empresas promotoras del sistema al prometer a los eventuales adquirentes "la propiedad exclusiva" y "perpetua" de las unidades y accesorios que componen los objetos comerciales bajo la figura del Tiempo Compartido. Ob. Cit. Pág. 126.

<sup>371</sup> "Dentro de la forma societaria, algo resulta manifiestamente claro, y respecto de la cual es unánime la doctrina nacional e internacional: el dominio o condominio de la unidad sometida a disfrute periódico jamás integrará el patrimonio del adquirente. Permanecerá en el de la sociedad en su carácter de persona jurídica, y el socio sólo tendrá una participación en el uso y disfrute de la unidad vacacional." Di Filippo. Ob. Cit. Pág. 126.

<sup>372</sup> Ibidem. Pág. 469.

se transmite por un contrato de comodato o arrendamiento distinto al de la sociedad, sino que se incluye en este último y de ahí la inexistencia de la renta o la imposibilidad de pedir por el propietario la inmediata devolución de la cosa en cualquier momento.

El ejercicio de este derecho personal es de carácter periódico, pero no así su titularidad, toda vez que la participación social tiene carácter permanente; sobre el particular, otros autores franceses *Dagot y Spiteri* en su obra "*À la recherche de la multipropriété*", le llaman "*droit á eclipsé*", señalando que esa suspensión temporal afecta sólo al ejercicio del derecho y no al derecho en sí; a mayor abundamiento, a pesar de que no se le otorga la propiedad al socio, este puede ceder gratuita u onerosamente, arrendar y disponer en general de su derecho representado por su correspondiente título.<sup>373</sup>

El socio tiene la obligación, establecida en los estatutos de la sociedad, de contribuir en los gastos de conservación, mantenimiento y administración del inmueble, así como también en los gastos correspondientes a las áreas e instalaciones comunes; por otro lado, la sociedad tiene la obligación de poner a disposición del socio multipropietario el inmueble al principio de su período de uso, así como la obligación de mantenerlo en buen estado de uso.

Es importante la anterior distinción, en cuanto a que existen otras sociedades de carácter corporativo llamadas "sociedades de multipropietarios", en las que no existe dicha división entre socios, siendo los multipropietarios los mismos socios y los únicos que las constituyen. La ley de 1986 se refiere a estas sociedades cooperativas en su capítulo segundo "*Dispositions propres aux sociétés coopératives d'attribution d'immeubles en jouissance á temps partagé*":

Finalmente, un problema de importancia se presenta al momento de la disolución de la sociedad, es entonces cuando los tiempo-compartidarios se encontrarán nuevamente en estado de indivisión respecto del haber social e impedidos de prolongarlo más allá de los límites ya analizados, previstos por el artículo 815 del Código civil francés. Al respecto, algunos autores han afirmado que siendo la titularidad registral del dominio de la sociedad, el estado descriptivo de las partes privativas y comunes, solamente evidencia sus efectos en el momento de la división del haber social.<sup>374</sup>

De cualquier manera, esta configuración no dejó satisfecha a la doctrina local, máxime que a partir del 8 de julio de 1998, se emitió otra ley con pretensiones de regular *le droit de jouissance á temps partagé*, tema que

---

<sup>373</sup> Idem.

<sup>374</sup> Pau Padrón, A. Ob. Cit. Pág. 278.

analizaremos dentro del Capítulo Cuarto en lo referente al tratamiento del marco del Derecho Comunitario Europeo.

### E.- Tendencia en la doctrina española relativa a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.<sup>375</sup>

Han pasado aproximadamente 32 años en que apareció la Multipropiedad o Tiempo Compartido en territorio español, existen testimonios de notarios y registradores que así lo confirman, siendo uno de los más interesantes, el que se atribuye a uno de ellos llamado Lucas Fernández y por las mismas fechas (1966-1967) se hace referencia al trabajo de otro notario de apellido LaCruz Berdejo,<sup>376</sup> sin embargo, no es sino hasta la década de los ochenta en que la Doctrina centró su atención en esta figura, cuando ya era habitual en las costas y regiones turísticas de España, provocando al mismo tiempo diversos problemas favorecidos por la falta de una normativa que pudiera regularlo, por la alternatividad de su naturaleza jurídica (como Derecho

<sup>375</sup> Véase lo relativo a la Doctrina española sobre la Multipropiedad o Tiempo Compartido en: Lete Achirica, Javier. "La Multipropiedad y la resolución del 4 de marzo de 1993". Revista de Derecho Privado. Madrid. Junio 1995. Pág. 525. Benito Arenas, José A. "Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en Derecho Comparado". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, año LXIX, número 615, marzo – abril 1993. Pp. 465-472. Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 43. Fernández Aparicio, Juan Manuel. "El derecho de uso de bienes inmuebles en el Proyecto de Ley. Especial referencia a su ámbito objetivo". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, año LXXIV, número 649, noviembre-diciembre 1998. Pág. 1827. Torrens Sánchez, Antoni Miguel. "Extracto sobre multipropiedad" Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, año LXXIII, número 643, noviembre-diciembre 1997. Pág. 2130. Herrero García, María José. La Multipropiedad. Madrid. Pp.31-38. Alvarez Arza, Magdalena. El Time Sharing. Configuración en España. Pp. 107-109. Pau Pedrón, Antonio. "Configuración jurídica de la multipropiedad en España". Revista Crítica de Derecho Privado. Madrid, enero-febrero 1988, año LXIV, número 584. Pp. 12-14. Di Filippo, María Isabel. Tiempo Compartido: Un condominio especial. Pp. 92-136. Caló, Emmanuel. La Multipropiedad. Pp. 123-134.

<sup>376</sup> Antonio Pau Pedrón refiere a Lucas Fernández en los siguientes términos: "En su libro *Relaciones asociativas no societarias en la agricultura española*, publicado en el año 1966. Es significativo que, después de analizar los rasgos de la propiedad por turnos con gran precisión, sus razonamientos sobre el régimen de los períodos y la técnica de registración los ha confirmado la doctrina más reciente tras una larga práctica sobre la multipropiedad y siendo el objeto de la obra las relaciones asociativas y las no jurídico-reales, el autor insiste en que la figura debe seguir enmarcada en el ámbito de la copropiedad". Continúa Pau Pedrón respecto de LaCruz, "Se trata de una propiedad periódica, que estudia fuera de la comunidad, supuesto en que según este autor, concurren varios titulares de derechos heterogéneos sobre una finca, teniendo cada uno de ellos un derecho independiente y diverso. Para el profesor LaCruz, el objeto directo de la multipropiedad es el tiempo: Se venden períodos de tiempo en propiedad perpetua. Los titulares de estos períodos no se integran en una comunidad: La posibilidad de una pluralidad de dominios, uno sólo en cada época, como cuestión de principio me parece indudable". Pau Pedrón, Antonio. "La configuración de la Multipropiedad en España". Pág. 16. En el mismo sentido véase: Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 536. Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 54. En especial véase notas a pie de página números 1 y 2.



real o personal), a la diversidad de su fundamento y a las características que lo distinguen (temporalidad y relación cuota-turno).<sup>377</sup>

Durante el año de 1993, la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante resolución de fecha 4 de marzo del mismo año, se emitió un pronunciamiento sobre la Multipropiedad o Tiempo Compartido, haciendo referencia expresa a cuestiones sustantivas y registrales, ambas referidas a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad,<sup>378</sup> conforme a dicha resolución, de frente a una posición doctrinaria de carácter mayoritario en el sentido que deba ser inscribible, la ausencia de regulación positiva y su propia novedad, han conjugado los elementos de la existencia de un problema sobre dicho fenómeno que incide especialmente en el plano registral respecto a su variabilidad en la configuración de su naturaleza jurídica y la inexistencia de regulación específica.<sup>379</sup>

<sup>377</sup> En diversas obras de autores españoles se ha explicado que el origen del Tiempo Compartido es en Francia en la década de los sesenta. Véase: Munart Bernant, Pedro A. "Regímenes jurídicos de multipropiedad en Derecho comparado". Madrid, 1991, pág. 19. Ortega Martínez, "La multipropiedad vacacional. El impacto en el sector turístico inmobiliario español", Madrid, 1991, pp. 10-11. Por otro lado, O'Callaghan Muñoz en "Promoción y adquisición de viviendas en régimen de multipropiedad (time sharing). Regulación legal y Derecho comparado". Madrid, 1987, pág. 35 y Baró Ballbe en "La multipropiedad". Cuadernos Jurídicos. Octubre de 1992, pág. 26, encuentra su fundamento en el principio de la autonomía de la voluntad y en el derecho de propiedad privada. En Rodríguez Pérez y Díaz-Flores Calero: "La Multipropiedad o Time Sharing", Madrid, 1992, págs. 21-22 y Herrero García, María José. Ob. Cit. págs. 45 y sig., hacen referencia a la satisfacción de intereses sociales como la función social de la propiedad privada, la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado, el derecho a unas vacaciones periódicas retribuidas y el derecho a la calidad de vida. En Ortega Martínez, Ob. Cit. Págs. 14-18, hace reflexión sobre la satisfacción de intereses económicos para el promotor, el adquiriente multipropietario y para la Administración Tributaria, la autora antes citada Herrero García, considera el propio derecho a la vivienda predicable de todo ciudadano cuando difícilmente un derecho temporal o periódico, como el de la multipropiedad pueda servir a un derecho continuo como es la vivienda."

<sup>378</sup> Véase: Lete Achirica, Javier. "La Multipropiedad y la resolución del 4 de marzo de 1993". *Revista de Derecho Privado*, Madrid. Junio 1995. Pp. 523-537.

<sup>379</sup> "A pesar de la variabilidad de naturaleza jurídica y del debate doctrinal existente sobre su configuración como derecho real, la doctrina unánimemente concluye sin embargo, que desde una perspectiva registral no existe problema alguno para su acceso al Registro de la Propiedad, pues se soluciona mediante su consideración, errónea según veremos como comunidad pro indiviso. En tal sentido por ejemplo, Martínez Piñeiro Carames: Soluciones notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad a tiempo compartido. RDN, 1987, núm. 135, pág. 102, afirma que <Configurada la multipropiedad... como comunidad pro indiviso, su acceso al Registro plantea escasos, mejor dirlan nulos problemas> o en igual dirección entre otros, Seisdedos Muño: Apuntes para la configuración jurídica de la multipropiedad, en RCDI, 1990, núm. 597, pag. 460, explica que frente a la diversidad de opiniones doctrinales que con respecto a la naturaleza jurídica de la multipropiedad se han mantenido... existe curiosamente una cierta coincidencia en lo referente a la constancia registral del fenómeno... por la configuración de la figura como un supuesto pro indiviso, por considerar que se facilita con ello el acceso de la misma al Registro de la Propiedad." Cerdeira Bravo de Mancilla, Guillermo. "La Multipropiedad: su problemática ante el Registro Público de la Propiedad". Pág. 281.

La Multipropiedad o Tiempo Compartido se presenta en España como un derecho de caracterización, calificación y naturaleza jurídica variables, pudiendo configurarse según el cauce o molde jurídico adoptado para la satisfacción de su finalidad (disfrute por temporada) e intereses, como derecho real o como derecho personal, siendo siempre un derecho subjetivo patrimonial, suponiendo la relación de un sujeto con una cosa o la relación entre sujetos que tiene por objeto el goce de una cosa.<sup>380</sup>

a) Caracterización como Derecho personal.

Desde el punto de vista del Derecho personal o de crédito, se han presentado varias hipótesis en la Doctrina española que intentan configurar la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido, no sin antes resultar equívoco dentro de la denominación "Multipropiedad" precisamente el término "propiedad"; las principales posturas se resumen de la siguiente manera:

1. *Pacto de eficacia obligacional entre los titulares de un departamento por cuotas indivisas.*<sup>381</sup>

Dentro de esta convención, no se tiene acceso al Registro de la Propiedad conforme a los artículos 2, *a contrario sensu* y 98 de la Ley Hipotecaria española, en tal virtud, carece de eficacia frente a terceros por no ser inscribible, lo que supone falta de garantías en caso de enajenación de alguna de las cuotas de copropiedad a un tercero, quien no va a ser sujeto al

<sup>380</sup> "Un trabajo sobre la multipropiedad puede abordar aspectos muy diversos. Así podríamos decir de la naturaleza jurídica de la multipropiedad de su admisibilidad en Derecho español, de su configuración dentro de nuestro sistema jurídico; podría también abordarse aspectos concretos que la multipropiedad plantea, tales como la acción de división, el juego del derecho del retracto, la transmisión de las participaciones de los multipropietarios, la administración de la multipropiedad; podría tratarse el acceso al Registro de la Propiedad de la multipropiedad o incluso la fiscalidad de la multipropiedad o su contemplación desde la perspectiva de nuestra legislación sobre inversiones extranjeras". Lora-Tamayo Rodríguez. "La Multipropiedad", en Homenaje a J. Vallet de Goytisolo de la Academia Sevillana del Notariado, 1988, tomo III, pág. 5. El italiano Morello señala: "Distingue entre multipropiedad personal y real en orden a la tipificación del contenido y los intereses que se protegen (según prevalezca la parte obligacional o la parte real). *Multiproprietà e autonomia privata*. Milan, 1984. Pág. 125. En España, la autora Herrero García, María José distingue entre perfil subjetivo y objetivo en tanto que "se trata de buscar una fórmula de carácter real que pueda regular este fenómeno peculiarizado desde ese doble perfil. El de la coexistencia de varios sujetos titulares de un derecho sobre un mismo inmueble y el de la previsión de un particular estatuto de este inmueble que sea idóneo para lograr la satisfacción de una pluralidad de intereses". De esta forma, en la pág. 85, la multipropiedad implicaría como dato esencial, la utilización periódica del inmueble por ser la forma de uso directo que permite (perfil objetivo) destinar el local habitable a residencia de vacaciones sucesivamente de varias personas, cada una de las cuales (perfil subjetivo) satisface su interés con ese período temporalmente determinado.

<sup>381</sup> Véase: Torrens Sánchez, Antoni Miguel. "Extracto sobre multipropiedad" *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Madrid, año LXXIII, número 643, noviembre-diciembre 1997. Pág. 2104.

acuerdo inicial. Resultado de otro inconveniente, es la armonización con el régimen de propiedad horizontal en que se encuentra el departamento; por ejemplo, el derecho de voto que le corresponde al mismo habrá de delegarse en un solo copropietario.

## 2. *Modelo societario.*<sup>382</sup>

El objeto social de la sociedad así constituida, consiste en adquirir un inmueble dividido en departamentos y locales, con su mobiliario y accesorios adecuados a su destino, posteriormente ponerlo a disposición de los socios en condiciones de disfrute, además de gestionar su administración. La sociedad es quien ostenta la titularidad dominical sobre el inmueble, nunca el socio multipropietario, el cual únicamente tiene un derecho de carácter social y disfruta de la propiedad en forma directa o inmediata, el contenido del régimen estatutario admite múltiples posibilidades, esquemáticamente pueden presentarse las siguientes directrices:

- Suele pactarse la duración indefinida de la sociedad renunciando los socios a pedir la disolución del artículo 1,700.4° del Código civil, por lo que sólo se disolverá por las causas que el mismo artículo refiere y con el acuerdo unánime o de mayoría calificada en la Junta General de Socios. El capital social se distribuye en varias participaciones, cada una o más, de las cuales atribuye el derecho inherente al disfrute exclusivo de algunos o a cada uno de los diferentes elementos privativos del inmueble por un periodo de tiempo.
- Existe una junta general de socios, órgano deliberante depositario de la voluntad social y una gerencia unipersonal o plural, encargada de administrar y representar a la sociedad y que es nombrada por la junta. Las participaciones pueden transmitirse *inter vivos* y *mortis causa*; al respecto, pueden establecerse restricciones, especialmente a los *inter vivos*, por ejemplo, sometiendo la enajenación a extraños a conocimiento y consentimiento de la sociedad.
- Por su objeto, la sociedad civil, conforme al artículo 1,670 del Código civil español, puede revestir todas las formas admitidas en el comercio, toda vez que el sujeto interesado en obtener unos días de descanso en un departamento vacacional, de alguna manera no desea ver comprometido su patrimonio, no parece que los tipos personales en nombre colectivo y en comandita satisfagan ese interés, por lo tanto, la constitución básica es bajo la forma de una anónima o el de una de responsabilidad limitada; sin embargo, es posible percibir una falta de funcionalidad entre el régimen propio de

<sup>382</sup> Ibidem. Pp. 2104-2106.

la multipropiedad y el esquema social derivada de la ineludible conexión real que implica el disfrute del inmueble.<sup>383</sup>

- En concreto, en el modelo societario dentro del sistema anglosajón, el contrato se basa en un *equitable interest* que se incorpora a un título privado de pertenencia al club; sin embargo, conforme a los artículos 1,218, 1,225, 1,278 y 1,280 del Código civil, dicho documento no resulta ser oponible a terceros ni tiene fecha fehaciente en tanto no se cumpla el artículo 1,217, además en la adquisición del inmueble por la sociedad promotora suele intervenir garantía hipotecaria, el adquirente de una participación es ajeno a ello, pero puede verse privado de su derecho en caso de ejecución. Por otra parte, el *trust* británico no puede de ningún modo importarse al ordenamiento español ni aún suponiendo el principio de la autonomía de la voluntad al incidir en el sistema de propiedad y derechos reales con trascendencia del orden público.
- Por último, algunos autores han propuesto el modelo de la sociedad cooperativa para la constitución de la multipropiedad al amparo de la Ley 3/87, sección cuarta, capítulo XII, relativa a las sociedades cooperativas de viviendas (artículos 1,6,7,31, 129 y 132).

b) La opción real como configuración del Tiempo Compartido.

Con carácter previo al análisis del presente inciso, es menester hacer referencia al problema del "*numerus clausus*" y la creación de nuevos derechos reales en la Doctrina española.<sup>384</sup>

<sup>383</sup> Respecto a esta "disfunción" entre el régimen de multipropiedad y el esquema de la conexión real del disfrute del inmueble, Torrens Sánchez apunta lo siguiente: "a) Las relaciones entre socios se rigen por las normas sociales, pero en cuanto titulares de un derecho de uso y goce sobre un mismo inmueble queda sujeta a normas propias de una situación de <comunidad de carácter real> (ejemplo, contribución a gastos de mantenimiento y administración). b) Además, no es lógico objeto de una sociedad capitalista con ánimo de lucro la mera administración de un inmueble. Tampoco se entiende que sea propietaria del inmueble y, en la práctica, actúe como gestora. Y es que el problema ataca a la propia causa del contrato: lucro o recreo. c) El régimen de mayorías propio de las sociedades de capital choca con la necesidad de unanimidad en la multipropiedad si no se quieren frustrar las expectativas de disfrute de cada individuo. d) La titularidad del derecho de disfrute ligada a unas participaciones sociales fácilmente transmisibles, incluso por endoso o tradición si se incorporan a títulos valores, sin contratación registral, carece de la seguridad jurídica derivada de la inscripción. e) No es comprensible la incorporación a una acción del derecho de uso exclusivo de un bien social si por Ley el socio no tiene derecho directo sobre ningún bien social hasta la disolución. f) En caso de ser extranjera la sociedad, la regulación de los derechos de disfrute sobre un inmueble radicado en España como parte del régimen de funcionamiento de la persona jurídica debería quedar sometido a su estatuto personal, la legislación extranjera en contradicción con el artículo 10.1 del Código civil". Ob. Cit. Pág. 2105-2106.

La discusión doctrinal sobre la admisión o no de la autonomía de la voluntad en materia de derechos reales es antigua y no se limita al Derecho español, en este caso, diremos que en el mismo se le ha atribuido una libertad para crear derechos reales, adoptando el sistema del *numerus apertus*, en tal virtud, los particulares pueden establecer derechos reales atípicos en el uso de la autonomía de su voluntad. Si bien tal criterio ha sido impugnado por alguna opinión contraria, parece ser que es la opinión vigente.<sup>384</sup>

Si bien un basto sector de la doctrina española se muestra partidario de una posición favorable al *numerus apertus* con fundamento en numerosa jurisprudencia emanada de los registros públicos, no faltan quienes sostienen una tendencia de restricción, basándose para ello en la afirmación de que el sistema limitativo es el más adecuado a la naturaleza del derecho real y a los intereses de los terceros;<sup>385</sup> a mayor abundamiento, dicha jurisprudencia se ha encargado de interpretar que la tendencia en el sentido antes apuntado, no puede llevar sino a la calificación de derecho real para cualquier relación jurídica, en este supuesto, la autonomía de la voluntad se topa con un obstáculo relativo a los requisitos de fondo y forma que requiere la naturaleza especial de los derechos reales, los cuales, constituyen sus características externas que les hacen oponibles frente a terceros y que requieren ser inscritas en el Registro Público para que surtan sus efectos.

Ahora bien, de acuerdo a lo antes expresado, la doctrina española no considera a los derechos reales en números cerrados, pero la posible creación de nuevos derechos de esta naturaleza tropieza con limitantes muy complicados, de tal modo que existirían dos tipos definidos de derechos reales,

---

<sup>384</sup> Lete Achirica, Javier. "La Multipropiedad y la resolución del 4 de marzo de 1993". Revista de Derecho Privado. Madrid. Junio 1995. Pág. 535 y Di Filippo, María Isabel. Tiempo Compartido: Un condominio especial. Pp. 93-129.

<sup>385</sup> "Tal principio habría sido consagrado legislativamente en el artículo 2° de la denominada Ley Hipotecaria (En los registros expresados en el artículo anterior se inscribirán, los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales), la cual asigna al Registro de la Propiedad el objeto de inscribir o anotar los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Disposición similar contiene el artículo 7° del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, el cual, refiriéndose al precepto antes mencionado, lo amplía más allá de los derechos reales dispuestos por aquella norma a cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique desde luego o en lo futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales". Di Filippo, Ob. Cit. Pág. 95.

<sup>386</sup> Di Filippo cita a José Castán Toboñas: "Las enseñanzas del derecho comparado y la influencia ejercida sobre todo por el ilustre hipotecarista Jerónimo González han conseguido ya orientar la doctrina patria en el sentido de rechazar la autonomía de la voluntad en el derecho de las cosas, aún tropezándose con la legislación vigente que parece no poner límite a la creación de derechos reales por voluntad de los particulares, ni a la modificación de la estructura de los regulados por la Ley". Ob. Cit. Pág. 96.

en primer lugar los "nominados" por ley de manera concreta y los demás, los que han sido identificados por la jurisprudencia y por la doctrina.<sup>387</sup>

Recientemente, la doctrina ha avanzado en la concreción de algunos criterios en tal sentido, básicamente se trata de perfilar los límites y los requisitos que ha de llenar el acto de creación del derecho que se trate, que no puede tener el mismo alcance en todos los tipos de derechos reales, sino que han de tener por objeto los propios derechos reales sobre una cosa ajena e incluso dentro de ellos, los derechos de disfrute, descartando la creación de derechos reales de garantía atípicos, que exigirían la rígida aplicación de los principios de legalidad y del *numerus clausus*.

En consecuencia, entre los derechos reales que no pueden crearse se menciona al dominio, puesto que no admite categorías atípicas o formas atípicas; las limitaciones que se admitan por creación de los particulares habrán de constituir derechos a favor de terceros, esto es, derechos reales sobre una cosa ajena; ello con fundamento en las mismas razones de orden público que impiden la creación de derechos reales de garantía.<sup>388</sup>

A pesar de los impedimentos antes mencionados referidos al derecho positivo español, la doctrina parece que se ha pronunciado unánimemente por la configuración real del Tiempo Compartido, así, autores como Roca Guillamón le consideran como una especie de propiedad dividida por tiempo de utilización o periódica, es decir, una auténtica situación de *pro-indiviso* que presenta varias titularidades distintas sobre un mismo objeto mediato, recayendo cada una sobre su propio objeto inmediato.<sup>389</sup>

<sup>387</sup> "Esta última, de acuerdo con esta orientación llega a la conclusión que, en el fondo, el derecho positivo español sigue consagrando el *numerus clausus*, en primer lugar por cuanto como se dijo, el Código civil no contiene ninguna norma que consagre la libertad de creación de derechos de naturaleza real y en segundo lugar, por cuanto no pueden considerarse como derechos reales los resultados de pactos o convenciones que según el criterio de la ley, de la jurisprudencia y de la doctrina carezcan de los requisitos constitutivos de tal figura jurídica. Es así que la doctrina y jurisprudencia españolas se han encargado de discernir la calificación de los derechos que, creados libremente por los particulares, no encuadran exactamente en los tipos descritos por la norma positiva". *Ibidem*. Pág. 97.

<sup>388</sup> *Ibidem*. Pág. 98.

<sup>389</sup> Di Filippo sostiene que "se ha criticado esta postura por cuanto, en efecto, resulta contradictorio sostener que dándose en la multipropiedad una concurrencia de varios derechos cualitativamente iguales sobre una misma cosa, puede insistirse en que se trata de una propiedad dividida o comunidad pro indiviso. Al margen de esta observación el mismo autor de la postura reseñada duda acerca de su aplicabilidad práctica, en un punto al límite temporal e interpretación que cabe aplicar a las normas que regulan la indivisibilidad de la comunidad en el derecho español concluyendo que la cuestión deberá canalizarse en el ámbito de la autonomía privada, con la cual en nada resuelve la cuestión, si tenemos presente que no es unánime la opinión de la doctrina en cuanto a la libertad de creación de derechos reales en el sistema jurídico español". *Ibidem*. Pág. 118.

La posición de LaCruz es *sui generis*, pues sostiene que en la figura analizada concurren varios titulares de derechos heterogéneos sobre una finca, teniendo cada uno de ellos un derecho independiente y diverso, agrega que el objeto directo de la multipropiedad es el tiempo, afirma que "se venden períodos de tiempo en propiedad perpetua".<sup>390</sup>

Por otro lado, la postura de Peña Bernaldo de Quiróz, al tratar el tema relativo a otras formas de comunidad, esgrime una teoría confusa, al configurar a la llamada "propiedad por períodos" como una forma de propiedad plena circunscrita en el tiempo, como se desprende de su afirmación en el sentido de que en la propiedad por períodos encontramos "dueños de pisos o locales, cada uno en exclusiva, según los meses del año".<sup>391</sup>

Podemos establecer, con un margen de seguridad, que en contraposición a las configuraciones propias de los derechos personales o de crédito, la estructura de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido o Multipropiedad en torno de los derechos reales ofrece a cambio de ser menos ágil, menor ductibilidad, garantía y seguridad jurídica muy deseables, en este caso no por evidentes para el adquirente sino también al mismo tiempo para el promotor, a partir de que la seguridad jurídica se convierte en un objeto de presión para el mercado de la figura en estudio; asimismo, en dicho ámbito se han propuesto diversas modalidades de configuración jurídica del mismo, por ejemplo, como forma de comunidad prodiviso, como forma de comunidad de bienes, como comunidad atípica funcional, como propiedad horizontal atípica, como nuevo régimen jurídico inmobiliario, como nuevo supuesto de propiedad cuadrimensional y como un derecho real limitado.<sup>392</sup>

---

<sup>390</sup> Continúa Di Filippo: "Firmemente sostenemos que la postura descrita resulta incomprensible y carente de razonabilidad. De ninguna manera podemos concluir con el autor citado y sostener que el tiempo es susceptible de constituirse en objeto de los derechos. En esto, como en la infinita gama de los derechos subjetivos, el tiempo no es más que una modalidad, una medida de su ejercicio, un límite, pero nunca el objeto sobre el cual habrá de recaer la potestad del titular. Creemos que es una peligrosa confusión, que conduce a error y lo que es peor, no aclara la cuestión en cuanto a la naturaleza del instituto y por ende, los efectos jurídicos que acarrea según el encuadre al cual se arrije en definitiva". *Ibidem*. Pág. 119.

<sup>391</sup> "No vemos en apariencia una diferencia fundamental con la propiedad horizontal, en comparación con la cual ya hemos dicho las salvedades que corresponde establecer si se le pretende aplicar al tiempo compartido. También se ha pretendido encuadrarlo como propiedad temporal respecto de la cual ya nos hemos pronunciado anteriormente, con cita de la doctrina extranjera, destacando que tal concepto se opone al carácter perpetuo de la multipropiedad". *Idem*.

<sup>392</sup> "En punto a la calificación de la multipropiedad como condominio, la manera de eludir la limitación temporal de su divisibilidad, tres han sido las vías para arribar a una solución. Por una parte la interpretación del artículo 401 del Código Civil español referente al concepto de inservibilidad de la cosa, una vez dividida, para el cumplimiento de su destino. Al respecto han sostenido Pelayo Hore, Casado Pallares y Brioso Escobar que tal concepto impide la división material y aún económica del objeto del tiempo compartido; sin embargo, es mayoritaria la doctrina que se pronuncia en sentido contrario, esto es, que ante la imposibilidad material de

A continuación, exponemos los puntos esenciales de cada una de ellas:

1. *Como comunidad prodiviso.*

Ello significa una propiedad de varios, recayendo sobre un mismo objeto material, distinta de la comunidad ordinaria en cuanto que se encuentra dividida por tiempo de utilización o periódica. Cada multipropietario es titular del derecho de propiedad sobre el departamento en el tiempo que dura su período de disfrute, de cualquier forma, consideramos que es un tanto simple en cuanto plantea el problema de cómo explicar que el aprovechamiento del que es titular el multipropietario tiene una duración anual limitada, no obstante con el transcurso del tiempo vuelve a resurgir.<sup>393</sup>

2. *Comunidad de bienes.*

Se trata de una copropiedad en la que se otorga un período de disfrute temporal a cada condominio, al respecto le es aplicable el artículo 394, según el cual, 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 copartícipes utilizarlas conforme a su interés. De acuerdo al artículo 398.1 para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes, entonces, dicho uso o disfrute deberá ser "por turnos".<sup>394</sup>

Por otro lado, el artículo 400.1 establece el derecho de cada copropietario a solicitar la división de la cosa común en cualquier momento, por su lado, el artículo 1,965 preceptúa la imprescriptibilidad de la acción de división común; sin embargo, la multipropiedad no es por sí misma, una situación de interinidad indeseada, sino que es creada de hecho, habría que acudir al pacto de indivisión del párrafo 2º del artículo 400, pero no es aplicable al caso, que consiste en conservar la cosa indivisa por tiempo determinado que no exceda de diez años, prorrogable por virtud de un nuevo convenio.

---

división subsiste siempre la facultad de los comuneros de pedir su participación económica". Ibidem. Pág. 120.

<sup>393</sup> "Se ha intentado dar solución al problema enunciado, mediante la aplicabilidad del artículo 4º de la Ley de propiedad horizontal española, que impone la indivisión forzosa a las partes comunes del edificio y las de uso privativo que se encuentren destinadas a la satisfacción de un servicio o utilidad común de todos los propietarios, a lo cual se ha respondido con razón que tal precepto involucra los intereses de los copropietarios de una unidad funcional o local, que han sometido este objeto al régimen especial de multipropiedad, el cual resulta inoponible en principio, al resto de los copropietarios". Pau, Pedrón, Antonio. Ob. Cit. Pág. 43.

<sup>394</sup> "Al mismo tiempo se plantea el problema al transmitir una de las cuotas, por cuanto puede el adquirente discordar y pretender modificar el acuerdo de la mayoría, en que no intervino, a no pactarse estatutariamente la vinculación de futuros adquirentes. Precisamente ese régimen de mayorías ocasiona otro problema, cual es la posibilidad de modificar el turno de un multipropietario sin su consentimiento". Torrens Sanchez, Miguel. Ob. Cit. Pág. 2107.



Podría conceptuarse como cosa indivisible conforme al artículo 401.1, pero en este caso resultaría aplicable el artículo 404, que establece la convención que se adjudique a un copropietario indemnizando a los demás o venderla y repartir su precio, no hay que olvidar que el copropietario de cosa común podrá usar del retracto en el caso de enajenación a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos (artículo 1,522.1 del Código Civil español), esto corresponde a aquella situación indeseable que se quiere eliminar.<sup>395</sup>

### 3. *Como una comunidad funcional y atípica.*

Dentro del marco de la comunidad de bienes, con evidentes diferencias respecto al modelo al que aluden los artículos 392 y sucesivos del Código civil, es también la tesis que ha propuesto el español Antonio Pau Pedrón, que se trata de una comunidad creada de manera voluntaria con intensiones permanentes y de durabilidad, organizada y orientada a la consecución de un destino común, tiene su fundamento en la autonomía de la voluntad en derecho patrimonial, con la capacidad de crear o modificar derechos reales, a su imagen y semejanza se configura la multipropiedad, excluyendo a la alteración de turnos asignados a cada cuota salvo acuerdo unánime y, por tanto, la extralimitación temporal en el uso, en el Registro de la Propiedad se inscribe cada cuota con el correspondiente período de disfrute anexo.<sup>396</sup>

La única crítica que se le hace a esta propuesta es que desfigura a la clásica comunidad romana a cuya normativa precisamente se acude.

### 4. *Multipropiedad como propiedad horizontal atípica.*

Llamada también propiedad horizontal por períodos, los elementos de un edificio en propiedad horizontal se venden a varios sujetos, los cuales, se convierten en titulares, con un turno temporal de aprovechamiento, no se trata de una copropiedad, ya que la adquisición se lleva a cabo de forma independiente por los diferentes titulares sin previo acuerdo entre ellos; sin embargo, la comunidad también puede sobrevenir de tal manera. Se le relaciona indispensablemente a una inmueble con propiedad horizontal constituida, pero no se refiere a la multipropiedad sobre inmuebles individuales.

<sup>395</sup> Idem.

<sup>396</sup> Al respecto le son aplicables los artículos 1,255 del Código civil español, 2 de la Ley Hipotecaria, 7 de su Reglamento, la resolución del 1º de abril de 1981 de la Dirección General de Registros y del Notariado, todas las normas mencionadas pertenecen al sistema español, cuenta con apoyo jurisprudencial de la resolución de la DGRN del 18 de mayo de 1983, misma que coincide en aceptar la existencia de una comunidad funcional y atípica sobre un local subterráneo destinado a garaje, con exclusión de los derechos de tanteo y retracto de los comuneros y de la acción de división.

En todo caso, se le critica de consistir en una configuración insuficiente, toda vez que la propiedad horizontal es una combinación de propiedad privativa y copropiedad de elementos comunes, en tanto que en la Multipropiedad o Tiempo Compartido la distribución por tiempos es esencial y requiere de una reconsideración del Derechos subjetivo.<sup>397</sup>

##### 5. *Nuevo régimen jurídico inmobiliario.*

Bajo esta consideración, se considera a la Multipropiedad o Tiempo Compartido como una nueva institución jurídica sobre bienes inmuebles que necesita una regulación propia, sin enmarcarla dentro de otros regímenes ya existentes, como lo son: comunidad de bienes o propiedad horizontal. De esa forma, es posible dar solución de manera automática los obstáculos de la acción de división y el retracto de comuneros, no se trata de que surja de manera espontánea, sino que parte de una situación de cotitularidad del derecho de propiedad, por lo que algunos aspectos de la regulación, de tal suerte que algunos aspectos de la regulación civil de la comunidad de bienes y de la propiedad horizontal le serían aplicables en un momento dado, pero sin que se le vincule totalmente a ellas, al contrario, al régimen civil de la comunidad y de la propiedad horizontal se le complementa con los elementos diferenciales de la Multipropiedad.<sup>398</sup>

Dicho régimen sería susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad (según los artículos 7 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), ahora bien, con fundamento además en la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de fecha 2 de abril de 1980 y el artículo 68 del Reglamento Hipotecario, se propone instrumentar una sistema registral de triple folio:

- Una extensa inscripción general para todo el conjunto inmobiliario, con transcripción de estatutos, hojas registrales nuevas para los distintos departamentos del edificio y tantas inscripciones en hojas nuevas como períodos de uso.
- Al margen de la inscripción general, nota de división en departamentos con referencia a sus folios.
- Al margen de cada departamento, nota que exprese la transmisión de los distintos turnos, indicando la hoja respectiva.

Esta versátil propuesta ofrece un mayor rango de libertad de constitución, por ello, en España sirvió de modelo para la redacción de los borradores del

<sup>397</sup> Torrens Sanchez, Antonio Miguel. Ob. Cit. Pág. 2108.

<sup>398</sup> Idem.

anteproyecto de febrero de 1988 y posteriormente para la redacción del anteproyecto de fecha 20 de octubre de 1989.

6. *Multipropiedad como un supuesto de propiedad "cuadrimensional".*

La propuesta aquí reseñada es de origen netamente italiano; sin embargo, en España ha sido sostenida por el jurista Leyva de Leyva, se trata de un derecho que tiene un objeto en cuatro dimensiones, a saber: Espacio más tiempo. Así, de la misma manera en que el propietario puede dividir su inmueble en distintas parcelas, puede igualmente dividir su departamento en fracciones temporales, atribuyendo a diferentes sujetos la propiedad de cada una, el jurista mencionado nos aporta como explicación, que mediante el espacio y el tiempo se crean objetos de derechos individualizados, que no existe una comunidad porque los derechos están totalmente separados, se trataría de relaciones entre propietarios de predios vecinos, dice el autor en comentario.<sup>399</sup>

El también español Torrens Sánchez comenta sobre el particular:

*"Semejante construcción de derechos de propiedad temporal independientes conlleva la dificultad de explicar la sucesión en el goce. Más aún: ¿Hasta que punto puede hablarse de diversos derechos de propiedad? Inevitablemente hay un condicionamiento recíproco entre los multipropietarios que limita su respectiva <propiedad>".<sup>400</sup>*

7. *Configuración de la Multipropiedad como "Derecho real limitado".*

Recientemente en España (1997-1998) se ha configurado a la Multipropiedad o Tiempo Compartido como un derecho real limitado llamado "Derecho de aprovechamiento temporal de apartamentos", inicialmente planteado con referencia al derecho de usufructo o de habitación, dicha asimetría se descartó porque estos derechos reales son de carácter vitalicio, cosa que el nuevo derecho no contempla, sino que al contrario es transmisible inter vivos y mortis causa y esta situación parece ser el enfoque del proyecto de Ley de 20 de enero de 1997, del cual nos ocuparemos en el siguiente capítulo; sin embargo, con fecha 16 de diciembre de 1998 el proyecto de marras fue aprobado por las Cortes Españolas y sancionado por el Rey Juan Carlos como "Ley 42/1998 de 15 de diciembre sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias".<sup>401</sup>

<sup>399</sup> Véase: Leyva de Leyva. "La propiedad cuadrimensional: Un estudio sobre la multipropiedad". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Número 566, Madrid, enero-febrero 1985, pág. 35.

<sup>400</sup> Torrens Sánchez, Antonio Miguel. Ob. Cit. Pág. 2109.

<sup>401</sup> Idem.

## CAPITULO CUARTO

### CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA NATURALEZA JURIDICA DEL TIEMPO COMPARTIDO DENTRO DEL MARCO DEL DERECHO COMUNITARIO EUROPEO.<sup>402</sup>

#### I.- Análisis de la Directiva europea 94/47/CE.

##### A. Antecedentes dentro del marco del Derecho comunitario europeo.

En el marco de la Comunidad Europea, la Comisión Jurídica del Parlamento Europeo, preocupado por el alto índice de fraudes en la operación de la Multipropiedad o Tiempo Compartido, acordó a finales del año de 1994, la elaboración de una propuesta de resolución sobre la figura en cuestión, en la que se expone la necesidad de la adopción de una normativa comunitaria que proteja los derechos de los consumidores multipropietarios o tiempo compartidos.

Esta tendencia, tuvo sus antecedentes desde hace varios años en virtud de la vinculación del *time sharing* al fenómeno turístico y a su alcance

<sup>402</sup> En todo lo relativo al análisis de la regulación comunitaria europea de la Multipropiedad o Tiempo Compartido véase: Munart Bernat, Pedro A. "El derecho real de aprovechamiento por turno, la nueva opción legislativa en materia de multipropiedad". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, julio agosto de 1998, año LXXIV, número 647. Pp. 1209-1244. "La Directiva 94/97 sobre protección de los adquirentes de multipropiedad. Análisis de sus aspectos más relevantes". Gaceta Jurídica de la C.E. y de la Competencia. Boletín noviembre diciembre 1994, Madrid, Pp. 17-25. Fernández Aparicio, Juan Manuel. "El derecho de uso de bienes inmuebles en el Proyecto de Ley. Especial referencia a su ámbito objetivo". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, noviembre diciembre 1998, año LXXIV, número 649, Pp. 1817-1847. Torrens Sánchez, Antoni-Miquel. "Extracto sobre la multipropiedad y su anteproyecto". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, noviembre diciembre 1997, año LXXIII, número 643, Pp. 2101-2138. Hernández Antolín, José Manuel. "El fenómeno de la multipropiedad y del tiempo compartido: estudio práctico en la legislación vigente y en la proyectada legislación". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, noviembre diciembre 1995, año LXXI, número 631, Pp. 2044-2129. León Arce, Alicia. "De la multipropiedad al timeshare. Proposiciones comunitarias y proyectos de Derecho interno español". Revista Jurídica del Notariado. Madrid, enero marzo 1993, número 5, Pp. 139-219. Benito Arenas, José A. "Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en Derecho comparado". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, marzo abril 1993, año LXIX, número 615. Pp. 462-549. Herrero García, María José. La Multipropiedad. Pp. 140-160. Tassoni, Georgia. "Multiproprietà. La direttiva 94/47/CE" Rivista di Diritto Civile. Padova, Italia, noviembre diciembre 1996, año XLII, número 6, Pp. 693-710. Perinet-Marquet, Hugues. "La Directive communautaire sur la jouissance à temps partagé". Revue Droit Immobilier. Paris, enero marzo 1995, Pp. 63-77. Desurvire, Daniel y otro. "La nouvelle réglementation de la jouissance à temps partagé: La loi du 8 juillet 1998". Revue Droit Immobilier. Paris, diciembre 1998, Pp. 1035-1044. Galimberti, Deoclécio. "Da necessidade de lei especial para regulamentar a Propriedade Compartida". Conceptos. Boletín de la Universidad del Museo Social Argentino. Buenos Aires, septiembre octubre 1998, año 73, número 5, Pp. 77-82.

transnacional, en tal virtud, surge al respecto dentro del Parlamento Europeo un Documento de Trabajo elaborado por la Comisión el 26 de mayo de 1986: "Draft Working Document <timesharing>, XI/382/86. EN:FF/DH, 26 mayo 1986".<sup>403</sup>

El 17 de octubre siguiente, el Parlamento Europeo denunció, vía propuesta de resolución, la necesidad de llenar la laguna jurídica que se había hecho en materia de Multipropiedad o Tiempo Compartido, surgió entonces la "Propuesta de Resolución del Parlamento sobre la necesidad de colmar la laguna jurídica existente en materia de Multipropiedad".<sup>404</sup>

Posteriormente siguieron la Resolución del Parlamento Europeo de fecha 13 de octubre de 1988: "Propuesta de Resolución del Parlamento Europeo relativa a la necesidad de dictar una Directiva regulando la Multipropiedad"; le siguió por su importancia, la propuesta de Directiva del 24 de julio de 1990, la cual, establecía en un anexo una lista de cláusulas abusivas, determinadas por su objeto o por su efecto, concretamente se establecía que sería abusiva toda cláusula que tuviese por objeto o efecto establecer la fecha de conclusión del contrato, de tal suerte que se privara al consumidor de la posibilidad de retirarse del contrato en un plazo mínimo de siete días consecutivos luego de celebrarlo, siempre que se tratase de un contrato para la compra de intereses en propiedad compartida en un edificio.<sup>405</sup>

En cumplimiento a esta recomendación del Parlamento Europeo, la Comisión Europea, preocupada por lograr un nivel elevado en la protección de los consumidores (artículo 100 A. Del Tratado Constitutivo de la Comunidad Económica Europea de Roma, con relación al artículo 18 del Acta Unica Europea) y tratando de resolver las diversas formas de fraude inmobiliario,

<sup>403</sup> "Según la Comisión de las Comunidades Europeas (propuesta de documento de trabajo <timesharing>), en 1986 existían en el ámbito de la Comunidad 300 urbanizaciones regidas por este sistema, cada una de ellas integrada por término medio por unos 50 apartamentos, lo que nos da un resultado de unas 15,000 unidades sometidas a multipropiedad. Teniendo en cuenta que cada apartamento suele estar dividido en 51 títulos de multipropiedad, nos podemos hacer una idea de las dimensiones que alcanza el fenómeno en el ámbito que tratamos: 250,000 multipropietarios según el informe del profesor García Amigo, en toda Europa. Este vertiginoso desarrollo del fenómeno ha motivado, al menos, la inquietud de los órganos comunitarios. De esta inquietud, surge la propuesta de Directiva comunitaria que estudiamos". Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pp. 496-502. El autor en cita, presenta en forma esquemática, la cantidad de propuestas dentro del seno de la Unión Europea, de propuestas y borradores de intentos de regulación del Tiempo Compartido, partiendo desde el año de 1986 y hasta 1994.

<sup>404</sup> "Presentada por el señor Honn ante el Parlamento Europeo el 17 de octubre de 1986. Documento sesión Parlamento Europeo 17/OCT/86, serie B, doc. B2-1026/86. Dicha propuesta hacía hincapié en la necesidad de regular el fenómeno del Tiempo Compartido en lo referente a su caracterización jurídica y a la protección de los adquirentes." Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 497. En el mismo sentido: Torrens Sánchez, Antoni-Miquel. Ob. Cit. Pág. 2055.

<sup>405</sup> "Es en este punto en el único en el que se alude directamente a los contratos de multipropiedad (propiedad compartida), aunque toda la Directiva sería aplicable al fenómeno que nos ocupa". Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 501.

elaboró la Propuesta de Directiva relativa a la protección de adquirentes en los contratos de utilización de bienes inmuebles en régimen de disfrute a tiempo compartido de fecha 24 de julio de 1992.<sup>406</sup>

Resalta la propuesta como principales problemas que plantea la práctica del fenómeno los siguientes:

Las agresivas prácticas del marketing, duras y engañosas; el uso insuficiente del período de reflexión; las escasas garantías jurídicas; la falta de control sobre las cuotas anuales en concepto de gastos; la ausencia de control sobre la administración del complejo; la obscuridad en cuanto a las obligaciones complementarias; la dificultad en la reventa de los derechos y la falta de protección jurídica. Señala también que los abusos más frecuentes son los siguientes: La falta de entrega de las escrituras; defectos en la construcción del edificio; irregularidades urbanísticas; obras inacabadas; ventas sin saneamiento por vicios ocultos; publicidad engañosa, etcétera.<sup>407</sup>

Al parecer, la primera causa de la intervención comunitaria, se encuentra no tanto en el interés de configurar a la naturaleza de la Multipropiedad o Tiempo Compartido, sino el interés de proteger a los consumidores adquirentes, la propuesta de resolución alude a este tema, puesto que conforme al artículo 222 del Tratado de Roma dispone que *"El presente tratado no prejuzga, en modo alguno, el régimen de la propiedad de los Estados miembros"*; únicamente la protección de los consumidores puede y debe motivar la intervención comunitaria en ese respecto, como se analizará más adelante, precisamente en esa dirección se encamina la acción legislativa del Parlamento Europeo:

*"Por otra parte, la multipropiedad como fenómeno social, afecta a otros importantes campos comunitarios, como es el caso del turismo, se encuentra (la multipropiedad) en íntima relación con la acción de la comunidad en este sector económico"*<sup>408</sup>

<sup>406</sup> El artículo 100 del tratado de Roma establece: *"El Consejo adoptará... directivas para la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros..."* Por otro lado, el artículo 100.3 del Acta Unica Europea señala lo siguiente: *"La Comisión, en sus propuestas previstas en el apartado 1, referentes a la aproximación de las legislaciones en materia de... protección a los consumidores, se basará en el nivel más elevado"*. Esto es, tendrá como mínimo el contenido establecido por el país que regule de una manera más favorable para el adquirente su propia protección como consumidor. Idem.

<sup>407</sup> Benito Arenas, Ob. Cit. Pág. 500 y Hernández Antollín, Ob. Cit. Pág. 2055.

<sup>408</sup> *"El hecho de que el artículo 222 del Tratado de Roma establezca que el mismo no prejuzga el régimen de propiedad en los Estados miembros no impide que la comunidad pueda dictar normas que regulen el sistema de multipropiedad en dichos Estados, ya que el Acta Unica Europea señala como ámbito propio de actuación comunitaria la protección de los consumidores."* Herrero García, María José. Ob. Cit. Pág. 159.

Desde un nuevo derecho real limitado en Portugal, pasando por una configuración societaria en Francia o como un contrato de arrendamiento especial en Grecia, hasta la indefinición del Reino Unido (más preocupado por la protección del adquirente que la determinación de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido), los distintos regímenes europeos se han ido adaptando a los lineamientos de las propuestas comunitarias; sin embargo, son precisamente estos los que se han constituido como mayor obstáculo a la acción comunitaria, lo cual ha convertido que se haga irrazonable el considerar una "uniformidad", mejor se ha decidido efectuar una "armonización" y aún así cabría hacerse la pregunta de qué manera pueden conciliarse las distintas configuraciones que recibe el sistema del Tiempo Compartido.

De ahí también que la Directiva sea el Instrumento idóneo, puesto que tiene el carácter general que se exige y que sólo vincula a los países en cuanto a sus fines dejando a los mismos la elección de los medios adecuados para lograrlos. La existencia en algunos Estados miembros de una legislación específica sobre la Multipropiedad o los muy distintos regímenes jurídicos de los mismos (sistema romano germánico y *common law*) hacen casi imposible la utilización de una reglamentación y aconsejan la utilización de la directiva.

La propuesta de directiva comunitaria debe en este sentido tomar como líneas de orientación para la armonización legislativa que se propone, sin perjuicio de las regulaciones nacionales ya existentes a los que no son ajenos los proyectos español e italiano, las siguientes pautas:

- Flexibilidad en la regulación de la operación, toda vez que una exagerada rigidez en la misma, haría peligrar un mercado en gran expansión y que promete muchas posibilidades.
- Una contemplación realista de la operación, en cuanto se transforma en una realidad social económica al mismo tiempo en que se establece en las fases del desarrollo del mismo, un eficiente sistema de garantías para el consumidor.
- Una regulación completa de toda la operación, desde su inicio hasta su extinción, analizándose todas las figuras intervinientes y estableciéndose para cada una de ellas el estatuto más adecuado en atención a la protección de los derechos de los multipropietarios o *tiempocompartidarios*.<sup>409</sup>

Finalmente, haremos referencia a una asociación que a pesar de no haber surgido ni operar en el ámbito del Derecho comunitario, opera dentro del territorio europeo, se trata de la "*European Holiday Timeshare Association*" que

<sup>409</sup> *ibidem*. Pág. 160.

no es otra que la expresión internacional de la "Timesharing Development Association".<sup>410</sup>

La asociación tiene su sede en Londres y se constituyó en 1985 con la finalidad de proteger y promover los intereses de todas las personas que vendan o adquieran derechos de uso intermitentes por un período de años, pudiendo ser estos de carácter real o personal, al efecto, se ha elaborado un código de prácticas en orden a orientar la constitución y regulación de complejos en multipropiedad dentro de los países europeos que carezcan de regulación específica.

Ha trabajado en estrecha cooperación con las autoridades gubernamentales de los Estados y con las instituciones comunitarias, agrupando entre sus miembros a promotores, sociedades de intercambio vacacional y otras relacionadas con el ámbito del Tiempo Compartido.

La importancia práctica de esta asociación reside principalmente en su influencia sobre las legislaciones de los Estados en la materia y en el establecimiento de un Tribunal internacional de arbitraje para resolver los conflictos que surjan entre los distintos sujetos que operan en el sector, siempre que lo hayan así pactado.<sup>411</sup>

#### **B.- Aplicación de los criterios derivados de las propuestas de regulación comunitarias dentro del contexto de las legislaciones nacionales europeas.**

Hemos estudiado hasta este momento, que en la doctrina de los distintos países europeos analizados, integrantes todos ellos de la Comunidad Europea, han configurado diferentes modelos de multipropiedad en la práctica así como en sus respectivas legislaciones; por ejemplo, en Grecia se habla de "multiarrendamiento", Francia estructuró un modelo basado en la sociedad y Portugal creó el "derecho real de habitación periódica".

<sup>410</sup> "Su dirección se lleva a cabo por un secretario general bajo la supervisión de tres vicepresidentes ejecutivos. Su labor normativa la realiza el Consejo, dispone también de un vicepresidente en cada país europeo en el que opera". Benito Arenas Jose A. Op. Cit. Pág. 502.

<sup>411</sup> "Se establecen dos tipos de procedimiento de arbitraje, ambos mediante consultas con el Chartered Institute of Arbitrators. El primero conoce de las demandas de los multipropietarios o adquirentes anticipados contra promotores de multipropiedades, mientras que el segundo conoce de los conflictos entre la propia asociación y sus miembros. El procedimiento arbitral parece idóneo para resolver este tipo de conflictos por su mayor rapidez y por su viabilidad en orden a resolver las controversias cuando se dan entre sujetos de distintas nacionalidades, lo cual, en el fenómeno que tratamos, es muy frecuente". Idem. En lo relativo al análisis del arbitraje y la multipropiedad véase: Munar Bernat, Pedro A. "Multipropiedad y arbitraje". Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje. Tomo VI, enero 1994. Cuaderno I, Pp. 1-16.



Por orden cronológico, debemos hacer referencia a las siguientes normas:<sup>412</sup>

- Portugal: Decreto-ley número 355, de fecha 31 de diciembre de 1981, y número 368 de 4 de octubre de 1983, que crean y desarrollan el derecho real de habitación periódica; disposición que fue modificada a través del Decreto-ley número 130/89 del 18 de abril y posteriormente por el Decreto-ley número 275/93 del 5 de agosto de 1993.<sup>413</sup>
- Francia: Ley 1986-18, de 6 de enero, llamada de Sociedades de Atribución de Inmuebles en Régimen de Disfrute a Tiempo Compartido.
- Grecia: Ley número 1652 de *timesharing* y regulación de cuestiones conexas, de fecha 14 de octubre de 1986, desarrollada por la Orden Ministerial del 15 de diciembre de 1987 de atribución de viviendas turísticas en régimen de arrendamiento a tiempo compartido.
- Gran Bretaña: *Timeshare Act* de fecha 16 de marzo de 1992, modificada por *Timeshare Regulations* 1997, que entró en vigor el 29 de abril de 1997.
- República Federal de Alemania: Ley sobre la transmisión de derechos de disfrute de inmuebles a tiempo parcial, de 20 de diciembre de 1996, este ordenamiento tuvo su antecedente en la llamada *Timeshare Verband* del año de 1987, la cual, se trataba de la conformación de un organismo de protección de los adquirentes de los derechos de Tiempo Compartido.
- República de Irlanda: *European Communities (contracts for time sharing of immovable property protection of purchasers) Regulations* 1997. *Statutory Instruments number 204 of 1997* del 13 de mayo.

---

<sup>412</sup> Véase: Munart Bernat, Pedro A. "El derecho real de aprovechamiento por turno, la nueva opción legislativa en materia de multipropiedad". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Madrid, julio agosto de 1998, año LXXIV, número 647. Pp. 1212-1213.

<sup>413</sup> "Portugal entiende que la norma de 1993 da cumplida respuesta a los contenidos previstos por la Directiva. Efectivamente, parece ser así, por cuanto el artículo 13 alude a un documento complementario pero que sólo se exige en el momento de la transmisión del derecho sin el carácter de documento informativo de carácter general y el artículo 16 se refiere al derecho a desistir del contrato celebrado en un plazo de catorce días, pero sin reconocer expresamente el derecho de resolución por incumplimiento del deber de información". Munart Bernat, Pedro A. "El derecho real...". Pág. 1212.

- República Federal de Austria: Ley Federal 32/1997 de fecha 27 de marzo, sobre la adquisición de derechos de uso a tiempo parcial de bienes inmuebles.
- Suecia: Ley 218 de 1997, sobre protección a los consumidores en la adquisición de bienes a tiempo compartido.
- Países Bajos: Ley del 26 de marzo de 1997, que contienen el desarrollo del título 7.1 (compra y permuta) del Código civil, relativo a las disposiciones sobre la compra de derechos de uso a tiempo compartido de bienes inmuebles.<sup>414</sup>
- Italia: En este país debe citarse el Proyecto de Ley del Gobierno número 3987 de disciplina de la multipropiedad del 27 de junio de 1987 y el de Elio Fontana del 2 de julio de 1987 sobre disciplina de la multipropiedad de los inmuebles de destino residencial o turístico hotelero.

Así como en las normas anteriormente citadas, a la llegada de la Directiva de Portugal, Francia y Grecia, se configuró la naturaleza jurídica de la institución en estudio con perfiles completamente divergentes; al respecto, es importante la opinión del español Pedro A. Munart Bernat:

*"Desde la constitución de un nuevo Derecho real limitado en Portugal, pasando por la configuración societaria en Francia, siguiendo por la caracterización como contrato de arrendamiento especial por su duración y contenido en Grecia; a partir de la norma británica se produce una marcada falta de definición en torno a la naturaleza jurídica de la figura. Así, tanto las normas británica e irlandesa como la alemana, la austriaca, la sueca y la holandesa, más preocupadas por la protección al adquirente, establecen una cláusula abierta donde cabe cualquier estructura jurídica, autorizando su configuración como derecho real o como condición de miembro de una asociación o como participación en una sociedad".*<sup>415</sup>

Esta situación, podría tener dos explicaciones:

Primeramente, se trata de disposiciones jurídicas que apresuradamente han pretendido dar cumplimiento a la obligación de todos los estados socios de

<sup>414</sup> "Publicada en el Diario Oficial número 147 de 15 de abril. Posteriormente esta norma ha sido desarrollada por sendos decretos del 25 de junio, el primero que fija la entrada en vigor de la Ley y el segundo, que establece los datos que los vendedores deben mencionar a favor de los adquirentes en el contrato y por el Decreto de 3 de julio por el que se reenumeran las disposiciones de la Ley". Ibidem. Pág. 1213.

<sup>415</sup> ". Munart Bernat, Pedro A. "El derecho real...". Pág. 1213.

la Unión, de incorporar en sus ordenamientos locales, la Directiva en análisis, con lo que se han reducido a incorporar sus lineamientos jurídicos.

En segundo lugar, no debe soslayarse un detalle muy importante, que en su gran mayoría se trata de países que no son explotadores directos del negocio del Tiempo Compartido, sino más bien se trata de países exportadores de clientes del mismo, lo que lógicamente les permite una mayor despreocupación por la configuración de la naturaleza jurídica del derecho que se atribuye en la Multipropiedad o Tiempo Compartido, limitándose a procurar proteger en lo posible a sus ciudadanos cuando actúen como adquirentes de los derechos de la figura en estudio.<sup>416</sup>

### C. Elementos de la normativa comunitaria 94/47/CE.<sup>417</sup>

Tras la Propuesta de la Directiva relativa a la protección de adquirentes en los contratos de utilización de bienes inmuebles en régimen de disfrute a tiempo compartido de fecha 24 de julio de 1992, con posterioridad a los dictámenes técnicos del Consejo Económico y Social,<sup>418</sup> y del Parlamento Europeo, vista la propuesta de la Comisión Europea, se elaboró una posición común adoptada por el Consejo en sesión de 4 de marzo de 1994, que tras la decisión del Parlamento Europeo del 4 de mayo de 1994 y posición común del comité de conciliación de 22 de septiembre de 1994, se alumbra en el seno del Parlamento Europeo la propuesta definitiva bajo la denominación de Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los Contratos de adquisición de un derecho de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido de fecha 26 de octubre de 1994.<sup>419</sup>

<sup>416</sup> Idem.

<sup>417</sup> Véase: Tassóhi, Georgia. "Multiproprietà". Pp. 703-710. La Directiva 94/47/CE del 26 de octubre de 1994, concerniente a la tutela del adquirente relativa a algún aspecto del contrato relativo a la adquisición de un derecho de disfrute a tiempo parcial de bienes inmuebles, publicada en GUCE del 29 de octubre de 1994, n. L. 280/83; puede leerse en "Contratti", 1995, Pp. 95 y s. Regulando el contrato de adquisición del derecho a tiempo parcial (del inglés timeshare agreements). La Directiva se adentra en el fondo de la disciplina del sector, resguardando una particular operación económica. Como tal, está destinada a combinarse dentro de la génesis comunitaria relativa a la disciplina general del contrato. Independientemente del tipo de operación económica, en particular viene a considerar los elementos de la Directiva 93/13/CEE del 5 de abril de 1993, concerniente a las cláusulas abusivas en los contratos estipulados con los consumidores, incorporada al Código civil italiano en el artículo 146 bis, la cual será aplicable respecto a las sociedades vendedoras de Tiempo Compartido y el consumidor en cuanto no deroga a la norma comunitaria de la Directiva especial.

<sup>418</sup> Publicado en Diario Oficial de las Comunidades Europeas número C 108 de 19 de abril de 1993.

<sup>419</sup> Torrens Sánchez, Antoni-Miquel. Ob. Cit. Pág. 2111.

Dicha Directiva consta de una exposición de motivos con quince apartados y 13 artículos, junto con un anexo que contiene datos mínimos que debe contener el contrato contemplado en el artículo 4 de la Directiva en comento.

El objetivo preciso de la Directiva lo es, uniformar las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros referentes a la protección de los adquirentes en lo referente a ciertos aspectos relacionados directa o indirectamente a la adquisición de los derechos de disfrute de uno o más inmuebles bajo Tiempo Compartido.<sup>420</sup>

En tal virtud, los objetivos de la norma comunitaria son los siguientes:<sup>421</sup>

- Partir de la existencia de un fenómeno llamado Tiempo Compartido, el cual ha sido regulado de muy diversas maneras en cada país miembro de la Unión Europea y por tales motivos, *le deja a cada país miembro, dentro de la esfera de sus atribuciones, la regulación de la naturaleza jurídica y demás requisitos para celebrar contratos de Tiempo Compartido* (Apartado 3 de la exposición de motivos y artículo 1 *in fine* de la Directiva).
- *Establecer que el Tiempo Compartido es una figura distinta de la propiedad ordinaria, del mero arrendamiento o de otras figuras propias de las actividades turísticas* (apartados 5 y 6 de la exposición de motivos).
- Crear las bases de un mercado interior en materia de Tiempo Compartido procurando evitar distorsiones en la competencia (apartado 1 de la exposición de motivos).
- Regular el tema de la información al consumidor, de la publicidad empleada por los empresarios del Tiempo Compartido (apartado 7 de la exposición de motivos) y del contenido mínimo que deberá contener cada contrato.
- Procurar al adquirente un elevado nivel de protección asegurando la efectividad del mismo (apartado 8 de la exposición de motivos).

<sup>420</sup> La Directiva comunitaria 97/47/CEE no ofrece ningún problema en relación a debate de la naturaleza jurídica del derecho del multipropietario; sino que se limita a regular algunos aspectos del contrato de adquisición de derechos en timesharing en lo referente únicamente a los aspectos funcionales de la tutela del adquirente consumidor, por tanto, ignora las diferentes configuraciones de tal derecho en los varios países de la Comunidad Europea, sin tomar ninguna posición al respecto.

<sup>421</sup> Hernández Antolin, José Manuel. Ob. Cit. Pág. 2057.

- Contemplar los procedimientos y formas de rescisión y cancelación anticipada.
- a) Características generales de la Directiva.<sup>422</sup>

La norma comunitaria adopta la técnica de la Directiva, es decir, el establecer una normativa dirigida a los Estados miembros para que la introduzcan en sus legislaciones internas en un plazo máximo de 30 meses a partir de su publicación en el Diario Oficial de las Comunidades Europeas, situación que en Derecho comunitario se ha definido como "subsidiaridad" descendente.

Como la publicación de la Directiva tuvo lugar en el Boletín Oficial de las Comunidades de fecha 29 de octubre de 1994 bajo el número L 280/83, el plazo de incorporación a las legislaciones internas terminó el 29 de abril de 1997.

Adicionalmente a este efecto, cabe señalar aún otras dos posibles consecuencias:

- Efecto negativo:

Los países miembros no pueden dictar normas contrarias a la Directiva a partir de la aprobación de la misma.

- Efecto directo:

Es estrictamente necesario exponer el tema relativo a la aplicación directa de la Directiva, aunque los destinatarios vienen siendo los Estados miembros, habiendo transcurrido con exceso el plazo de incorporación sin que alguno o un grupo de países miembros lo hubiese efectuado, de acuerdo a los precedentes jurisprudenciales del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas de fecha 5 de abril de 1979, en atención al carácter objetivo de su regulación que no requiere mayores requisitos para su aplicación, consideramos que la Directiva Comunitaria 97/47/CE deberá ser de aplicación directa en aquellos estados en los que no se haya adecuado su propia legislación a los lineamientos de la Directiva en comento.

Lo anterior, en virtud de que el propósito de la normativa comunitaria lo es la protección del consumidor, por cuanto a que esto es uno de los objetivos de la Unión Europea, de acuerdo al artículo 100.A del tratado constitutivo.

---

<sup>422</sup> Véase: Hernández Antolín, José Manuel. Ob. Cit. Pág. 2056-2058.

La Directiva establece la intención de crear unas normas mínimas de tutela de los derechos del adquirente de los derechos de Tiempo Compartido, derivando como consecuencia el carácter relativamente imperativo de las normas del instrumento jurídico en comento de tal suerte que el artículo 11 dispone que la misma será en algunos casos no aplicable, siempre y cuando el Estado miembro adopte normas más favorables a los intereses de los consumidores.<sup>423</sup> Sin embargo, la Directiva carece de regulación sustantiva, no pretende aportar ninguna disposición sustantiva en lo referente al Tiempo Compartido y en consecuencia a su carácter de mera Directiva, el artículo 10 establece que los Estados miembros deberán prever en sus legislaciones las consecuencias legales derivadas del incumplimiento de las disposiciones de la presente Directiva.<sup>424</sup>

b) Elementos subjetivos del contrato por el que se confieran los derechos de Tiempo Compartido.

Para los efectos del artículo 2 de la Directiva debe entenderse:<sup>425</sup>

- Empresario (vendedor): Se pone de manifiesto el carácter profesional del promotor al definirlo como toda persona física o jurídica que, en los contratos comprendidos en el ámbito de la Directiva europea 94/47/CE y dentro de sus actividades profesionales, crea, transfiere o se compromete a transmitir el derecho objeto del contrato.

<sup>423</sup> Tassoni, Giorgia. Ob. Cit. Pág. 705. En el mismo sentido: Hernández Antolín, José Manuel. Ob. Cit. Pág. 2057.

<sup>424</sup> "Parte de la existencia de un fenómeno: el timesharing, regulado de forma muy diferente en cada país miembro y por ello, deja a cada país la regulación de su naturaleza jurídica, lo anterior, de acuerdo al apartado 3 de la exposición de motivos y artículo 1 in fine de la Directiva, así como también los demás requisitos para celebrar contratos de tiempo compartido, de acuerdo al apartado 4 de la exposición de motivos. En todo caso, establece que es una figura distinta de la propiedad ordinaria, del mero arrendamiento (apartado 5 de la exposición de motivos) o de otras instituciones turísticas. El verdadero objetivo de la Directiva es, como se señala en el artículo 1, aproximar las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros referentes a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos relativos, directa o indirectamente, a la adquisición de un derecho de utilización de uno o más inmuebles en régimen de tiempo compartido." Véase: Hernández Antolín, Ob. Cit. Pág. 2057.

<sup>425</sup> El artículo 2 de la Directiva define al vendedor como un sujeto que opera necesariamente en operaciones profesionales, dejando fuera del campo de la aplicación de la Directiva el caso de la reventa de consumidor a consumidor. La definición de adquirente substancialmente corresponde a la que se localiza en el artículo 2 de la Directiva 93/13/CE respecto a las cláusulas abusivas. La expresa referencia al adquirente como persona física excluye del campo de aplicación de la Directiva a la persona jurídica; sin embargo, por una recomendación formulada por el Comité Económico y Social Europeo, debe entenderse que la persona jurídica también es consumidor cuando al actuar no persigue ánimo de lucro. Georgia Tassoni. Ob. Cit. Pp. 706-707.

- Consumidor (adquiriente): Se trata de toda persona física que interviniendo en los contratos comprendidos en el ámbito de la Directiva europea en comento, con intenciones que no le sean profesionales, se le transfiera el derecho objeto del contrato; es decir, es el destinatario de la creación del derecho objeto del contrato.<sup>426</sup>
- c) Elementos objetivos del contrato por el que se confieran los derechos de tiempo Compartido.<sup>427</sup>

Ante las diversas formas que reviste la Multipropiedad o Tiempo Compartido en cada ordenamiento, la Directiva Europea señala el ámbito objetivo del Tiempo Compartido en su artículo 2, como todo contrato o grupo de contratos celebrados por un período mínimo de tres años para que, mediante el pago de un precio determinado y global, se cree, transfiera o se transfiera la obligación de transferir, directa o indirectamente un derecho real o cualquier otro derecho relativo a la utilización de uno o más inmuebles, durante un período determinado o determinable de un año que no podrá ser inferior a una semana.<sup>428</sup>

Podemos destacar de esta compleja definición los siguientes elementos:

- Se refiere a un contrato o a un grupo de contratos.
- Relativo a uno o varios inmuebles (al parecer se admite el tiempo compartido sobre uno o varios inmuebles, lo cual, constituye un derecho de contenido flotante).<sup>429</sup>

<sup>426</sup> "Esta normativa continua con la técnica comunitaria de considerar consumidores sólo a las personas físicas, al efecto, el artículo 2 de la Directiva sobre Cláusulas Abusivas en Contratos celebrados con consumidores; Téngase en cuenta, que en España, el concepto de consumidor incluye a la persona jurídica fuera de su actividad profesional según el artículo 1 de la Ley 26/1984 del 19 de julio, Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios". Hernández Antolí, José Manuel. Ob. Cit. Pág. 2058.

<sup>427</sup> Hernández Antolí, Ob. Cit. Pág. 2058.

<sup>428</sup> La inspiración en el modelo británico es evidente, en particular en la provisión del derecho de penalidad, ejercitable dentro de un término (considerado *cooling-off period*) que concierne al consumidor personalmente, esto deriva del *Timeshare Act* de 1992 de fecha 16 de marzo que entró en vigor el 12 de octubre de 1992, la cual, contiene una minuciosa regulación del derecho de rescisión del consumidor del llamado *timeshare agreement* y del eventual contrato de crédito para la adquisición del tiempo compartido, al mismo tiempo, se establece la obligación del ofertor de informar al consumidor acerca de las cuestiones relativas a su derecho. Tassoni, Georgia. Ob. Cit. Pág. 704.

<sup>429</sup> De la definición de bien inmueble, de acuerdo con lo que marca el artículo 2, se refiere al carácter turístico del inmueble expresamente considerado al contrato de disfrute por turnos relativo al inmueble o estructura receptiva. Por otro lado, el Comité Económico y social señalaba

- Periodo mínimo de tres años, esto es, abarca tanto a la verdadera multipropiedad (perpetua en el tiempo), como derechos personales o reales de carácter periódico y limitado en el tiempo. La propia definición da entrada a diversas modalidades de tiempo compartido, desde el punto de vista del contenido del derecho.
  - Precio global; se separa en este concepto del arrendamiento u otros derechos de uso de pago periódico.
  - Plazo mínimo de duración del periodo, el cual será como mínimo de una semana al año, de esta manera la figura en estudio se separa de los derechos fundamentalmente de hospedaje.
  - Por inmueble se entiende todo edificio o parte del mismo para uso de vivienda al que se refiera el derecho objeto del contrato.
- d) Elementos formales del contrato por el que se confieren los derechos de Tiempo Compartido.<sup>430</sup>

La principal inquietud de la Directiva consiste en hacer efectivo el derecho del consumidor a una información veraz, oportuna y completa.<sup>431</sup>

---

que a su parecer, el punto 3.7 y siguiente de la Directiva, había afirmado la necesidad de delimitar el concepto de bien inmueble de modo de excluir los inmuebles que por su naturaleza no se destinan a la actividad turística. Parece común aún que poco oportuno tratar de asociar en la legislación italiana, reducir a un solo inmueble de uso turístico, el objeto del derecho de disfrute por turnos, ciertamente que implica la voluntad política y económica. Un ejemplo lo es el caso de Portugal con su derecho de habitación periódica establecido por ley en beneficio del turismo sobre todo extranjero. De acuerdo al artículo 2 de la Directiva europea, la noción de bien inmueble se proporciona con la indicación del uso de habitación, con exclusión del terreno no construido, así también, no establece si se trata de todo el inmueble o si sólo a título de ejemplo referido al edificio, ya sea casa, departamento, bungalow, miniapartamento, etcétera. Tassoni, Georgia. Ob. Cit. Pág. 706.

<sup>430</sup> Véase: Hernández Antolín, José Manuel. Ob. Cit. Pág. 2059.

<sup>431</sup> El artículo 3 de la Directiva previene la específica obligación a cargo del vendedor, no sólo en el momento de la celebración del contrato, sino en la fase precontractual, relevado a este último resguardo en la parte 1 y 2 de dicho artículo, en cuya regulación se semeja a la *public offering statements* contenida en alguna ley estadounidense sobre la multipropiedad, que prescribe un elenco minucioso de información que el promotor de la iniciativa deberá hacer constar en las ofertas al público y a sus potenciales adquirentes. Transferida al sistema jurídico italiano, esta disposición resulta aplicable en los casos de responsabilidad precontractual y viene a configurar específicas obligaciones de información en la fase precontractual, que presenta seguro relevo en los casos de dolo omisivo de reticencia. Se debe pues observar, que el principio de la transparencia es perseguido por la Directiva como un valor en sí, independientemente de la posibilidad de verificar la esencia del dato expuesto: Que el consumidor debe exigir los datos de información, pero no viene prescrito un sistema de control que corresponda con la veracidad en la práctica. El principio de la transparencia se explica en el mismo acto de adquisición mediante una serie de prescripciones que deberán constar en el mismo contrato. Tassoni, Georgia. "La Multiproprietà", Ob. Cit. Pág. 707.



Lo anterior se presenta bajo los siguientes supuestos:

- Folletos publicitarios: Cualquier publicidad que se refiera al inmueble deberá indicar la posibilidad de obtener el documento informativo y el lugar donde pueda hacerse efectivo.
- Documento informativo (información contractual). El vendedor se encontrará obligado a proporcionar dicha información a la persona que la solicite, la cual deberá incluir, la descripción general del bien o bienes, la información precisa y concreta sobre los datos relativos a la persona del promotor y la indicación de cómo obtener información complementaria.

Dicha información deberá formar parte del contrato y salvo en el caso de que las partes lo hayan pactado expresamente, los cambios introducidos en el citado documento sólo podrán ser resultado de circunstancias ajenas a la voluntad del vendedor. En este caso, se le deberá comunicar al comprador antes de celebrarse el contrato y se hará constar así en el contrato.

- El contrato habrá de redactarse por escrito y deberá contener por lo menos, los datos indicados en el anexo.<sup>432</sup>
- Problemas idiomáticos: En virtud de la gran variedad de lenguas dentro de la Comunidad Europea y tratando de hacer efectivo el derecho a una información efectiva por parte del consumidor, el artículo 4 de la Directiva dispone:

*“Que el contrato y el documento informativo deberán estar redactados en lenguas de las oficiales de la Comunidad, a elección del adquiriente, bien la de su residencia habitual, bien la de su nacionalidad. No obstante, el Estado en el que resida el adquiriente puede imponer que se redacte en su lengua, dentro de las oficiales de la Comunidad. Es obligación del vendedor facilitar una traducción en la lengua del Estado en que radique el inmueble de entre las oficiales de la Comunidad”*<sup>433</sup>

<sup>432</sup> El artículo 4 de la Directiva previene un contenido impuesto del contrato, el cual, debe al menos contener la información indicada en dicho artículo. Se trata de un fenómeno notorio en materia de contratos de consumo: la prescripción formal y unida al absolviendo de la obligación de informar sobre los datos del contratante profesional e indicar sus determinaciones sobre el contenido contractual. *Ibidem*. Pág. 708.

<sup>433</sup> La obligación deberá resguardarse bajo la forma escrita, en caso de rescisión será necesario precisar si se trata de una forma *ad substantiam* del contrato o algo relativo a la forma informativa típica de la génesis comunitaria relativa a los contratos de consumo, esto presenta relevancia sobre todo por la diversa fórmula de la multicopropiedad, por medio de la cual, tratándose de la transferencia de la cuota sobre la propiedad sobre un inmueble, deberá

e) Contenido sustantivo de la Directiva 94/47/CE.

Como se ha mencionado, en la Directiva se renuncia a realizar una regulación sustantiva de la Multipropiedad; no obstante, esto no quiere decir que carezca de contenido sustantivo, el cual, se relaciona con la finalidad de la norma consistente en la protección de los consumidores.

Estos lineamientos sustantivos consisten en lo siguiente:<sup>434</sup>

- Limitaciones a la autonomía de la voluntad. La Directiva europea contiene las siguientes limitaciones:

*Prohibición de anticipos.* Conforme al artículo 6 de la Directiva, los Estados miembros establecerán en sus legislaciones las medidas necesarias encaminadas a prohibir cualquier pago a título de entrega de anticipos por parte del adquirente de los derechos derivados del Tiempo Compartido antes del final del periodo de ejercicio del derecho de rescisión.

*Prohibición de renuncia de derechos.* De acuerdo al artículo 8 de la Directiva, los Estados miembros dispondrán en sus propias legislaciones, que toda cláusula por virtud de la cual, el adquirente renuncie a los beneficios de los derechos mencionados en la Directiva o mediante la cual, el vendedor quede liberado de las obligaciones derivadas del ordenamiento comunitario en cuestión, no quedará el adquirente bajo estas condiciones, obligado de ninguna manera dentro de las condiciones señaladas por los ordenamientos jurídicos nacionales.

- Derecho de revocación unilateral.<sup>435</sup>

---

observarse la forma por escrito bajo pena de nulidad, conforme al artículo 1,350 del Código civil italiano. Idem.

<sup>434</sup> Hernández Antolín, José Manuel. Ob. Cit. Pag. 2060-2062.

<sup>435</sup> El principio de la transparencia domina sobre todo en tratándose de rescisión: el término y las condiciones de su ejercicio y del *ius poenitendi* en caso de falta de cumplimiento a la obligación de información, al término del periodo de reflexión y en caso de que el derecho de disfrute turnario pueda ser ejercitado en un Estado diferente de aquel de la residencia habitual del adquirente. La disciplina de la facultad de rescisión es de origen británico, en donde es de 14 días y marca una disposición correspondiente a la sección 4,2, b de la Timeshare Act británica de 1992, que incide particularmente en los requisitos formales de la cláusula contractual relativa al derecho de rescisión. De gran relevancia para la perspectiva en la tutela del consumidor, conforme a los artículos 6 y 7 de la Directiva, se refieren a la fecha en que expira el plazo para el adquirente del derecho para que a su vez pueda ejercitar el derecho de rescisión, el artículo 7 dispone que en caso de ejercicio de esta facultad de rescisión por parte del adquirente del derecho, se resuelva de pleno derecho el eventual contrato de crédito que paralelamente se hubiese celebrado para la adquisición del tiempo compartido. Tassoni, Giorgia. Ob. Cit. Pp. 708-709.

Este punto resulta de capital interés dentro de la Directiva Europea, mismo que se regula en los artículos 5 y 7 como un derecho de resolución facultativo para el comprador, que quizá con mejor técnica jurídica podría llamarse derecho de revocación unilateral, con apoyo en las siguientes disposiciones:

Es exclusivo del comprador (definido en los términos de la Directiva), es un derecho puramente facultativo, sin necesidad de invocar fundamento alguno.

El fundamento de la concesión de este derecho de revocación es la consideración de que estamos ante un comprador irreflexivo y constituye el contrapeso a la agresiva publicidad de los vendedores de tiempo compartido.

En cuanto al plazo para el ejercicio del derecho, la Directiva dispone lo siguiente:

Con carácter general diez días naturales desde la firma del contrato o del contrato o del contrato preliminar vinculante, si el último día fuese festivo, se prolongará dicho plazo hasta el primer día laborable. El término contrato vinculante, aunque no es ajeno al ordenamiento español, no se trata de una figura difundida en la práctica de aquel país, sí en la de Bélgica y de Italia.

Si el contrato carece en el momento de la firma, de la información adecuada respecto al inmueble materia del tiempo compartido o en lo relativo a los datos del promotor, el plazo será de tres meses a partir de la firma del contrato o del contrato preliminar vinculante; si en el mencionado plazo de tres meses, se facilitara tal información, el plazo a partir de ese día, será el de diez días naturales, si transcurridos los citados diez meses el comprador no ha hecho uso del derecho de resolución y el contrato no contiene la información mencionada anteriormente, el adquirente dispondrá además de un plazo adicional.

En cuanto a la forma del ejercicio del derecho, el adquirente con anterioridad a la expiración del plazo, deberá comunicar su voluntad al vendedor (en el domicilio fijado para tal efecto en el contrato) por cualquier forma que pueda ser probada con arreglo a la legislación nacional y de conformidad con lo dispuesto en el contrato. Si se hiciera por escrito, bastará que se envíe antes de la expiración del plazo (aunque se reciba después).

El efecto primordial se traduce en una ineficacia absoluta del contrato celebrado, deberán las partes devolverse las prestaciones.

El efecto económico consiste en que el adquirente sólo podrá ser obligado al pago de los gastos que según la legislación de su país de origen, se hayan producido para el perfeccionamiento del contrato y a su resolución, en

tanto correspondan a actos que deban realizarse preceptivamente antes del período de los diez días naturales. Si el plazo de resolución fuese de tres meses (por mencionar un tiempo), no podrá exigirse al adquirente el pago de gasto alguno.

La extensión del derecho de resolución al préstamo concertado para financiar la adquisición, conforme al artículo 7 de la Directiva, se extiende como derecho de revocación unilateral, al préstamo concedido para financiar la adquisición.

Lo anterior resulta aplicable en tanto que el préstamo lo otorgue directamente el vendedor; si lo otorga un tercero (un Banco), previo acuerdo celebrado entre el tercero y el vendedor; por ejemplo tratándose de un préstamo para financiar la adquisición solicitado por el vendedor o bien, otorgado al vendedor y en el que se subrogue el adquirente. No parece que pueda extenderse el préstamo concedido por un Banco al comprador directamente (aunque se haya concedido mediante la mediación o con la intervención del vendedor, siempre que el tercero no quede obligado a concederlo por pacto celebrado con el vendedor).

En todo caso, los Estados miembros establecerán las modalidades de la resolución del contrato del préstamo. En los casos en que proceda el derecho de revocación unilateral, se resolverá el derecho sin penalización para el adquirente.

- Efectividad de la protección del consumidor.

Conforme al artículo 9 de la Directiva Europea, los Estados miembros adoptarán las medidas necesarias a fin de que, sea cual fuera la normativa aplicable, el adquirente no quede privado de la protección que otorga la Directiva en comento, en el caso de que el bien inmueble esté situado en el territorio de un Estado miembro.

#### f) Crítica de la Directiva 94/47/CE.

Podemos realizar una crítica positiva de la Directiva en los siguientes términos:<sup>436</sup>

Que ha sido enjuiciada positivamente por las asociaciones de consumidores (por ejemplo, en las conclusiones del Congreso de la Unión de Consumidores de España, U.C.E., del mes de noviembre de 1994), sí bien señalando la importancia de una adecuada regulación sustantiva y de la adecuada aplicación de las normas comunitarias.

<sup>436</sup> Hernández Antolín, José Manuel. Ob. Cit. Pp. 2062-2064.

La Directiva 94/47/CE ha recibido severas críticas desde sectores empresariales y profesionales, básicamente se resumen en las siguientes:

- Que la Directiva rompe el principio del equilibrio de las prestaciones, proyectándolo a favor del consumidor; sin embargo, este argumento puede contradecirse con base a la protección constitucional de los consumidores, que es el contrapunto al principio de libertad de empresa, al partirse de la evidencia de que la relación de consumo no es una relación entre iguales, debiendo considerarse al consumidor como la parte más débil.
- Que carece de justificación el derecho de revocación unilateral. Esto parte de la consideración acerca de la existencia de un consumidor débil e irreflexivo, abordado por una publicidad agresiva, lo cual no es sino una simplificación. Que el vendedor y el comprador de Multipropiedad no son personas diferentes y que si se ha admitido este derecho de revocación, del mismo modo, debiera admitirse en toda adquisición inmobiliaria (y con más razón en los supuestos ordinarios, dada su mayor cuantía económica). Que si se hubiera querido oponerse a la agresiva publicidad, hubiese sido suficiente con limitarla o bien, en su caso, haber limitado el derecho de revocación únicamente en los supuestos en que se excedieran los límites publicitarios.
- Que la Directiva va a suponer en consecuencia, graves dificultades en la promoción del Tiempo Compartido, por cuanto a que el empresario no puede hacer previsión de ventas, ya que los contratos firmados pueden en un momento dado quedar sin efectos; porque imposibilita de hecho la adquisición en fase de promoción; porque consideran injustificable la prohibición de otorgar anticipos; en cuanto a lo relativo al pago de los gastos derivados de la revocación, tanto del contrato como del préstamo que en caso de producirse, habrán de efectuarse con cargo al empresario.
- En cuanto al financiamiento, la dificultad para el vendedor de conseguirle al comprador un financiamiento, se hace evidente ante la posible revocación del contrato de préstamo.

Todo ello vendría a suponer un encarecimiento de los costos del Tiempo Compartido, sobre todo, en el renglón de los gastos financieros de las empresas promotoras, lo que provoca una consecuente repercusión en el precio final del producto y quien resulta afectado al final es precisamente el propio consumidor (supuestamente protegido).

- Será negativo en materia de política turística y más en tratándose de política económica.
- Durante el II Congreso Internacional sobre Multipropiedad celebrado en 1994 a instancias de la Unión Económica Europea, se expresaron las siguientes críticas a la Directiva, ya que en general se estimó positiva: Que se constituyera como una Directiva de mínimos, que no entrara a definir las modalidades del contrato, regulando sólo las garantías previas a la firma del mismo y que no abordase ninguna fórmula para la resolución de conflictos que derivasen del carácter transfronterizo de la mayor parte de las operaciones realizadas.

A pesar de lo antes manifestado y sin dejar de soslayo el fundamento de las críticas expuestas, es importante recalcar que resulta ser positivo la existencia de una norma para poner fin a una gran cantidad de engaños y fraudes en la materia. La Directiva 94/47/CE ha venido a responder a una realidad social bastante desconfiada del Tiempo Compartido (en virtud del abuso que se había dado al mismo), por lo tanto, no es posible ignorar las causas de su existencia.

Es posible que como una forma de regresarle la confianza al adquirente de los derechos de Tiempo Compartido, se hizo necesaria la presencia de una normativa bastante rígida, aunque en exceso; de cualquier forma, la Directiva aprobada es una norma obligatoria y el desarrollo sustantivo corresponde a cada país, los cuales, podrán configurar su naturaleza jurídica en la forma más conveniente a sus intereses, tomando en cuenta en todo caso, su propia realidad económica y social.

Finalmente, en Italia se habla a partir del año de 1996 a propósito de la Directiva, de un "*Diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili*" utilizando esta expresión de la más amplia forma posible, en atención a una segura opción en orden a su naturaleza jurídica real o personal del *diritto di godimento* derivado de la expresión inglesa *timesharing* en virtud de que la Directiva no está conforme con el uso del término "multipropiedad", tampoco prohíbe la denominación "*i diritti a tempo parziale*" con referencia lingüística al "*diritto di proprietà*" asimilable a la institución que maneja la Ley Francesa; sin embargo, al 31 de diciembre de 1996, la Directiva no había sido aplicada por ningún Estado miembro de la Comunidad Europea, en Italia, un proyecto de ley fue presentado a la Cámara de Diputados el 27 de mayo de 1996, pero sucesivamente, la Directiva ha estado comprendida en el diseño de la Ley presentado en los términos antes señalados.<sup>437</sup>

<sup>437</sup> Tassoni, Giorgia. "Multiproprietà". Ob. Cit. Pp. 709-710.

**II. Normativa interna proyectada en orden a la Directiva 94/47/CE en el marco del Derecho positivo español: *El derecho de aprovechamiento por turnos.***<sup>438</sup>

**A. Proyectos de regulación de la Multipropiedad o Tiempo Compartido.**

España, al igual que en muchos países del orbe en los que se ha desarrollado el fenómeno del Tiempo Compartido, adolecía de un gran vacío legal en materia de regulación de la figura en comento; sin embargo, a partir de la década de los años ochenta se ha manifestado en España una voluntad política de llenar dicho vacío mediante la elaboración de una normativa específica, misma que el pasado 16 de diciembre de 1998 ha sido aprobada con efectos de ley.

Previamente, tenemos que señalar, que la normativa sustantiva de las diversas modalidades de Multipropiedad corresponde de forma exclusiva al Estado (lo anterior, conforme al artículo 149.1.8 de la Constitución Española de 1978 en razón de que se trata de una institución reciente aparición), es por tanto al Estado a quien corresponde dictar la norma interna de incorporación de la normativa comunitaria.

Que la atribución de competencia en materia turística a las Comunidades Autónomas (artículo 148.1.8 de la constitución) no les otorga legitimación para dictar normas de carácter sustantivo, aún tratándose en el caso de un vacío legal, sin perjuicio de la competencia administrativa y de fomento que

---

<sup>438</sup> En lo relativo al proyecto de ley español sobre el derecho de aprovechamiento de bienes por turnos, véase: Munart Bernat, Pedro A. "El derecho real de aprovechamiento por turno, la nueva opción legislativa en materia de multipropiedad". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, julio agosto de 1998, año LXXIV, número 647. Pp. 1209-1244. "La Directiva 94/97 sobre protección de los adquirentes de multipropiedad. Análisis de sus aspectos más relevantes". Gaceta Jurídica de la C.E. y de la Competencia. Boletín noviembre diciembre 1994, Madrid, Pp. 17-25. Fernández Aparicio, Juan Manuel. "El derecho de uso de bienes inmuebles en el Proyecto de Ley. Especial referencia a su ámbito objetivo". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, noviembre diciembre 1998, año LXXIV, número 649, Pp. 1817-1847. Torrens Sánchez, Antoni-Miquel. "Extracto sobre la multipropiedad y su anteproyecto". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, noviembre diciembre 1997, año LXXIII, número 643, Pp. 2101-2138. Hernández Antolin, José Manuel. "El fenómeno de la multipropiedad y del tiempo compartido: estudio práctico en la legislación vigente y en la proyectada legislación". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, noviembre diciembre 1995, año LXXI, número 631, Pp. 2044-2129. León Arce, Alicia. "De la multipropiedad al timeshare. Proposiciones comunitarias y proyectos de Derecho interno español". Revista Jurídica del Notariado. Madrid, enero marzo 1993, número 5, Pp. 139-219. Benito Arenas, José A. "Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en Derecho comparado". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, marzo abril 1993, año LXIX, número 615. Pp. 462-549. Herrero García, María José. La Multipropiedad. Pp. 140-160.

correspondan a las Comunidades Autónomas a quienes se haya transferido tales funciones.<sup>439</sup>

En materia de defensa de consumidores y usuarios, los Estatutos de Autonomía de Cataluña, País Vasco, Galicia, Andalucía, Valencia, Canarias y Navarra, han atribuido de forma exclusiva tal competencia a las Comunidades respectivas, las cuales han dictado diversas normas en dicho sentido.

El Tribunal Constitucional, en diversas sentencias, ha establecido los límites a las actividades legislativas de las Comunidades Autónomas, señalando que las normas sustantivas ya sean de carácter civil o mercantil, son de la competencia exclusiva del Estado, correspondiendo únicamente a las Comunidades Autónomas las normas administrativas reglamentarias de los derechos de información, vigilancia, inspección y sanción.

Ahora bien, respecto de los intentos por regular al Tiempo Compartido o Multipropiedad en España, diremos que estos dieron inicio en los años ochenta, de los cuales, podemos poner como ejemplo las siguientes proyecciones normativas:

En 1986, la Dirección General de la Inspección Financiera y Tributaria elaboró un informe sobre las cuestiones tributarias relativas a la Multipropiedad; en lo concerniente al ámbito turístico, la Dirección General de la Vivienda organizó una reunión interministerial con la finalidad de analizar el fenómeno; durante febrero de 1987, fue creada una comisión dentro de la Dirección General de los Registros y del Notariado a instancia del Ministerio de Justicia, ello con la finalidad de estudiar los problemas que plantea la Multipropiedad, comisión que estuvo integrada por representantes del Ministerio de Justicia, Obras Públicas y Urbanismo, Transportes, Turismo y Comunicaciones y de Asuntos Exteriores. En las Cortes Generales también se puso de manifiesto esta cuestión, situación que dio lugar a diversas preguntas y respuestas por parte del Gobierno.<sup>440</sup>

Pasando ya al análisis de los diversos proyectos de regulación de la Multipropiedad, cabe señalar los siguientes:<sup>441</sup>

- a) *Borrador para un Anteproyecto de Ley sobre Multipropiedad* (febrero de 1988).

<sup>439</sup> Hernández Antolín, José Manuel. Ob. Cit. Pp. 2064-2065.

<sup>440</sup> Idem.

<sup>441</sup> Ibidem. Pp. 2065-2067. En el mismo sentido: Munart Bernat, Pedro A. "El derecho real de aprovechamiento por turno...". Ob. Cit. Pp. 1213-1215.



Elaborado por la comisión creada en el seno de la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia. Al tener un carácter meramente provisional, no fue tomado muy en cuenta por los autores en la Doctrina, quizá acaso por Pedro A. Murart Bernat en "Presente y Futuro de la Multipropiedad"; en tal virtud señalaremos únicamente lo siguiente como principales notas características del mismo:

1. Sometimiento a las normas españolas de la Multipropiedad constituida sobre inmuebles en España.
  2. Consideración de la Multipropiedad como derecho real, exigiéndose escritura e inscripción en el Registro de la Propiedad.
  3. Otorgaba importantes facultades de inspección a la administración.
- b) *Borrador de Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios de 1991 (BACI).*

Dentro de la Comisión General de Codificación, en 1988 se elaboró un Borrador de Ley Reguladora de la Multipropiedad, mismo que posteriormente se integró dentro del más amplio borrador del anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios del mes de diciembre de 1991, que la regula al igual que a otras materias como lo son la propiedad horizontal y los conjuntos inmobiliarios. Este contenido complejo fue el que en gran medida determinó su no-inclusión como texto de Ley, ocasionando posteriormente que el mismo se escindiese en varios textos.

- c) *Borrador del Anteproyecto de Ley de Tiempo Compartido de 1991(BALTC).*

En 1991, la Secretaría General de Turismo del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, elaboró un Borrador de Anteproyecto de Ley de Tiempo Compartido. Dicho borrador se preocupaba de manera exclusiva del ramo turístico de la figura en estudio, por lo mismo, adolecía de graves errores de naturaleza jurídica, mismas que concluyeron con su no-progresión como texto vigente.

- d) *Anteproyecto de Ley sobre Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de 1994 (BALAT).*

Mediante una estrecha colaboración entre los Ministerios del Comercio y de Turismo junto con los de Justicia y del Interior, se elaboró este proyecto cuyo origen se encuentra en el desglose que se hizo del Anteproyecto de la Comisión de Codificación de 1992, por indicación del Ministerio de Justicia, al considerar

que era más urgente la regulación de este tipo de conjunto inmobiliario, en la que podría quedar incluida la nueva regulación de la propiedad horizontal y de las urbanizaciones privadas que hacían muy difícil la integración de un texto legal, de esta manera quedó integrado el anteproyecto en comento, con la novedad de que ya incluía en su texto las indicaciones de la Directiva Europea 94/47/CEE.<sup>442</sup>

El borrador en comento consta de 53 artículos, dos disposiciones adicionales, en los cuales, se contiene una mejor redacción de los artículos 8 y 9 de la Ley Hipotecaria española, cuatro transitorios, una disposición final y se encuentra dividido en cuatro títulos.<sup>443</sup>

El borrador en cuestión recibió críticas durante el II Congreso Internacional sobre Multipropiedad de 1994, promovido a instancias de la Unión Comunitaria Europea, al que no obstante se le consideró positivo por constituirse como un primer paso para la solución del problema del Tiempo Compartido o Multipropiedad en España; sin embargo, recibió la crítica de ser demasiado complejo y denotar una falta de sentido práctico toda vez que los sectores afectados deberían haber tenido una mayor participación en el proceso de elaboración del proyecto.

De manera concreta podemos señalar los siguientes defectos de que adolece el proyecto en estudio:

- *“La diversa configuración de régimen jurídico no satisface a los diversos sectores intervinientes en el fenómeno de la Multipropiedad, al no dar respuesta suficiente a la realidad del mercado ni satisface a los consumidores, que demandan mayor simplificación.*
- *Se ha cuestionado los problemas derivados del desistimiento del contrato (fundamentalmente desde sectores empresariales).*

<sup>442</sup> Hernández Antolín, José Manuel. Ob. Cit. Pág. 2066. Véase: Pau Pedrón, Antonio. “El nuevo derecho real de aprovechamiento por turno: su configuración y protección en el anteproyecto de Ley”. *La Ley*. Madrid, 6 de marzo de 1996. Pp. 1-6. Munart Bernat, Pedro A. “El derecho real de aprovechamiento por turno...” Ob. Cit. Pág. 1214.

<sup>443</sup> “La división del BALAT 1994, es la siguiente: Título I. Disposiciones Generales, aplicables a todo supuesto de Multipropiedad (artículos 1 al 17). Título II. Derechos de aprovechamiento por turno de carácter real, dividido en: Capítulo I. De la Multipropiedad (artículo 18 al 20). Capítulo II. Comunidad de Aprovechamiento por Turno (artículos 21 y 22). Capítulo III. Normas comunes, constitución, lmites e inscripción (artículos 23 a 28). Capítulo IV. Organos de la multipropiedad y de la comunidad de aprovechamiento por turno (artículos 29 a 45). Capítulo V. Prestación de servicios (artículos 46 a 49). Título III. Derecho de aprovechamiento por turno sin carácter real (artículo 50). Título IV. Reglas especiales (artículos 51 a 53). Hernández Antolín, José Manuel. Ob. Cit. Pp. 266-2067.

- *Problemas derivados de la prohibición del cobro de cantidades anticipadas y de la resolución sin gastos de los contratos paralelos de financiamiento.*
- *Dificultades para garantizar la adecuada participación de los interesados en el gobierno y administración del complejo, que se deja en manos de la empresa de servicios”<sup>444</sup>*

Finalmente, en vista de la importancia del fenómeno de la Multipropiedad y de que se carece de normatividad aplicable en España, se ha solicitado de los poderes públicos la incorporación de la normativa comunitaria dentro de la mayor brevedad posible sin agotar el término concedido para ello.

Las Comunidades autónomas han desarrollado alguna actividad en el ámbito legislativo, en particular, destaca la actividad de dos de ellas en las que se presenta una mayor demanda de turismo:

- **Islas Canarias:** Orden de la Conserjería de Turismo y Transportes de fecha 25 de agosto de 1988, misma que tuvo por finalidad establecer Reglamentos de carácter administrativo para solventar algunos de los variados problemas que acarrea el Tiempo Compartido. Posteriormente, la Ley 7/95 de fecha 6 de abril de ese año, de ordenación del turismo de las Islas Canarias consagró su artículo 46 a la regulación de la promoción de los alojamientos en régimen de uso a tiempo compartido. En ese artículo se alude ya a la exigencia de la constancia del derecho que se reconoce al adquirente de poder desistir en diez días o resolver el contrato si se incumplen algunas exigencias del folleto informativo.<sup>445</sup>
- **Islas Baleares:** De acuerdo a la orden número 1843 de la Consejería de Turismo, de fecha 15 de enero de 1990, a partir de ella las autoridades de las islas han manifestado reiteradamente su interés en legislar los perfiles sustantivos de la figura del Tiempo Compartido.<sup>446</sup>

---

<sup>444</sup> *Ibidem*. Pág. 2067.

<sup>445</sup> Munart Bernart, Pedro A. "El derecho real de aprovechamiento por turno..." Ob. Cit. Pp. 1214-1215.

<sup>446</sup> "El Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, en su sesión de fecha 6 de septiembre, ha aprobado el Decreto por el que se regulan determinados aspectos del derecho de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares. Se trata de un texto de seis artículos, una disposición adicional, dos transitorios y una derogatoria, dedicado a definir las actividades de aprovechamiento por turnos, los empresarios turísticos de aprovechamiento por turnos y los inmuebles dedicados a tales actividades. Fija las obligaciones de los empresarios, regula las actividades relativas a la promoción y crea un registro especial de aprovechamiento por turnos". *Ibidem*. Pág. 1215.

De cualquier forma, la intensión de las autoridades turísticas baleares se quedó en una manifestación de intenciones, puesto que en razón de su competencia en tratándose de todo lo relativo a la materia de promoción y ordenación del turismo, ha podido dictar una norma que substituyó a la Orden del año de 1990, misma que obligó a la publicación del folleto informativo a que se refiere la Directiva comunitaria, pero sin entrar a regular ningún aspecto jurídico civil de la figura.<sup>447</sup>

Desde el punto de vista jurisprudencial, no se conoce a la fecha en España, sentencia alguna del Tribunal Supremo que haya tratado la figura; sin embargo, existen resoluciones de Audiencias Provinciales y Juzgados de Primera instancia que de alguna manera han analizado este problema, sobre todo en lo que hace a la protección de los consumidores.<sup>448</sup>

La Dirección General de los Registros y del Notariado, por otro lado, se ha pronunciado sobre la figura en la resolución de 4 de marzo de 1993.<sup>449</sup> Asimismo, se ha constituido en España la llamada Asociación Nacional de Empresarios de Tiempo Compartido que aglutina al 70 por ciento de las empresas del sector y que ha intentado erradicar del mercado del Tiempo Compartido a los especuladores e impreparados empresarios del ramo, mismos que serían aproximadamente un diez por ciento del total de las empresas en activo.

- e) Proyecto de Ley del Derecho Real de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de 1997.

En obvio de repeticiones, lo relativo a los antecedentes del anteproyecto que precedió a la actual ley española se relatan en el subinciso a) siguiente.

<sup>447</sup> "En este sentido, en la versión de la norma que fue sometida al dictamen del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma, se aludía a la obligación de que se recogiera en el folleto informativo el derecho a desistir del contrato que otorga la Directiva. Fue rechazado este contenido por entenderse que se trataba de aspectos propios del Derecho civil que excedían la competencia de la Comunidad Autónoma y que es materia reservada a una norma con rango de Ley". Idem.

<sup>448</sup> "SAP Madrid S.20, de 27 de mayo de 1994, SAP Barcelona S. 14 de 29 de abril de 1995, SAP Lleida S. 2, de 5 de junio de 1995, SAP Málaga S. 3, de 7 de marzo de 1996 y 9 de octubre de 1997, SAP Zaragoza de 17 de febrero y 16 de septiembre de 1996. También se tienen noticia de una sentencia en materia penal en que se hace referencia a la multipropiedad: SAP Asturias 2, 13 de octubre de 1995, relativa a un delito continuado de estafa inmobiliaria, en que se produjo un fingimiento de dominio y atribución de falsas facultades de venta de multipropiedad". Idem.

<sup>449</sup> Véase: Lete Achirica, Javier. "La multipropiedad y la Resolución de 4 de marzo de 1993". Ob. Cit. Pp. 523-537.

**B. Análisis de los elementos que integran la Ley 42/1998 de 15 de diciembre sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.**

a) Antecedentes.<sup>450</sup>

A partir de la sesión del Consejo de Ministros llevada a cabo el 18 de julio de 1997, el gobierno español acordó remitir a las Cortes Generales el Proyecto de Ley del Derecho real de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, resaltando que por vez primera en España una propuesta normativa referente al Tiempo Compartido alcanzó tal magnitud, toda vez que los anteriormente citados proyectos de ley no fueron tomados en consideración por los gobiernos. El proyecto fue producto de una Comisión creada ex profeso mediante la intervención de la Dirección General de los Registros y del Notariado, habiendo llevado a cabo esta tarea a partir de la segunda mitad del año de 1996.

Este proyecto, en su fase previa conoció de dos versiones: la del 18 de diciembre de 1996 y del 7 de febrero de 1997 y este último también recibió modificaciones tras el dictámen del Consejo de Estado de 22 de mayo de ese año. Independientemente de que casi a gritos se pidiese la necesidad de legislar sobre el Tiempo Compartido ya anteriormente se había intentado hacerlo, prueba de ello lo son los numerosos anteproyectos de ley; sin embargo, existía otra razón de mayor peso: El hecho de que la Directiva europea 97/47/CE establecía un plazo de adaptación a los ordenamientos de los Estados miembros de 30 meses, que concluyó el 30 de abril de 1997, de ahí la necesidad política de dar cumplimiento inmediato a esta exigencia.

Finalmente, a partir de la publicación del Proyecto de Ley en el Boletín Oficial de las Cortes Generales con fecha 16 de septiembre de 1997, con ello se abrió la posibilidad en España de forma por demás bastante atrasada, de contar con una regulación específica en materia de Multipropiedad o Tiempo Compartido; este fenómeno ha resultado novedoso no por lo que hace a su antigüedad (lleva más de 35 años existiendo en Europa y otros 20 de presentarse en España), sino por el deseo del legislador español de regularlo de manera concreta, de esa forma podría el ordenamiento español homologarse con los diversos países europeos que cuentan con disposiciones legales al respecto y por otro lado, como lo hemos manifestado, se daría cumplimiento a la normativa comunitaria.

---

<sup>450</sup> Fernández Aparicio, Juan Manuel. "El Derecho de uso de bienes inmuebles en el Proyecto de Ley. Especial referencia a su ámbito objetivo". Ob. Cit. Pp.1817-1819. En el mismo sentido: Munart Bernat, José A. "El derecho real de aprovechamiento por turno, la nueva opción legislativa en materia de multipropiedad". Ob. Cit. Pp. 1216-1217. Torrens Sánchez, Antoni-Miquel. "Extracto sobre la multipropiedad y su anteproyecto". Ob. Cit. Pp. 2112-2113.

El derecho otorgado mediante el llamado Tiempo Compartido había sido al menos en España de muy dudosa naturaleza hasta la aparición del proyecto que le da el carácter de derecho real, hoy elevado a fuerza de ley, además ofrece un producto que atrae al consumidor, mismo que se considera es superior a los rígidos esquemas de los derechos reales tradicionales y al mismo tiempo de algunos derechos personales como lo es el arrendamiento, la idea sin duda alguna ha recibido una gran acogida en los sectores registrales y de protección al consumidor no así en los del ramo empresarial y de parte de algunos juristas que no están conformes con el planteamiento legal del nuevo derecho real, por lo que consecuentemente el proyecto recibió numerosas críticas, no obstante, casi sin modificaciones fue promulgado en diciembre de 1998.

El término multipropiedad fue prohibido en el proyecto y posteriormente en la Ley en virtud de los numerosos fraudes cometidos bajo esta denominación, hasta constituirse como uno de los motivos que han impulsado la necesidad de la existencia de una particular regulación en materia de Tiempo Compartido, lo cual, el legislador pretende de una manera imperativa, minuciosa y protectora a través del llamado "derecho de aprovechamiento por turnos"; sin embargo, no se trata de una operación atractiva desde el punto de vista económico, puesto que no se le considera como un sistema vacacional o producto turístico, sino como un derecho real limitativo del dominio, con ello se espera al menos que en España las autoridades de dicho país afronten con la seriedad debida este ámbito inmobiliario por medio de esta nueva figura jurídica pero definiendo al mismo tiempo su normativa y régimen jurídico aplicable.<sup>451</sup>

- b) Problemática referida a la denominación de la figura en estudio: Concepto y terminología.<sup>452</sup>

En concordancia con las instituciones propias del ordenamiento español, la ley 42/1998 determina que la naturaleza jurídica del derecho de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles es de carácter real limitado, dejando *extra legem* a las demás opciones existentes en otros países europeos, pero bajo ningún caso podrá vincularse a una cuota indivisa de la propiedad: cada uno de los derechos reales de aprovechamiento por turno constituidos sobre un departamento grava en conjunto a la totalidad de la propiedad del mismo. La coincidencia del derecho real limitado y de la propiedad al mismo tiempo o una cuota de ella en un mismo titular no extingue el derecho de aprovechamiento por turno, el cual, subsiste por toda la vida del régimen.

<sup>451</sup> Fernández Aparicio, Juan Manuel. Ob.Cit. Pág. 1818.

<sup>452</sup> Torrens Sánchez, Antoni-Miquel. Ob. Cit. Pp.2113-2114. En el mismo sentido: Fernández Aparicio, Juan Manuel. Ob. Cit. Pp. 1828-1829. Munart Bernant, Pedro A. "El derecho real de aprovechamiento por turno, nueva opción legislativa en materia de multipropiedad". Pp. 1216-1217.

La ley 42/1998 sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de fecha 16 de diciembre de 1998 consta de 20 artículos distribuidos en tres capítulos, tres disposiciones adicionales, tres transitorias y una final, con esta ley se propone llenar el régimen jurídico de la institución, ampliando el desarrollo de las garantías mínimas contenidas en la Directiva 97/47/CE de la Unión Europea.

Precisamente dentro del primer párrafo del artículo 1 de la ley, se contiene la definición de este derecho:

*"Es objeto de esta ley la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y exteinción del derecho de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un periodo específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en que estuviera integrado, y que éste dotado, de modo permanente con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario. El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado".<sup>453</sup>*

Se trata de una definición de carácter descriptivo, siendo su nota peculiar de este derecho, la facultad de disfrutar de un alojamiento durante un periodo determinado cada año a la que se le dio el carácter de Derecho real, en virtud de esta, el nuevo derecho se diferencia de la comunidad romana en cuanto no hacen objeto de disfrute en el inmueble correspondiente varios sujetos a la vez, por el contrario, en la ley se establece el término "turno" como una manifestación lógica del carácter exclusivo del mismo; asimismo, por lo que se refiere al elemento temporal, podemos agregar que la facultad de disfrute tiene que ejercitarse dentro de un periodo específico de cada año, por ejemplo siete días seguidos por lo menos una vez al año, finalmente, que se deberá reservar un periodo de tiempo para labores de mantenimiento por parte de la sociedad de servicios.<sup>454</sup>

Por lo que hace a la terminología, aparece una tendencia a prohibir la utilización del término "multipropiedad" en razón del gran número de problemas que ha generado, también se ha dejado de utilizar la denominación más común, o sea la de "tiempo compartido", toda vez que se trata de la traducción literal del inglés "timesharig", por otro lado el objeto del contrato no es el tiempo sino un inmueble cuyo aprovechamiento se organiza a través de turnos.

La ley opta por la expresión "Derecho de aprovechamiento por turnos", misma que se considera más amplia y con posibilidades de abarcar al modelo francés o cualquier otro, ya sea de naturaleza real como el sistema portugués o de carácter personal como el sistema griego.

<sup>453</sup> Fernández Aparicio, Juan Manuel. Ob. Cit. Pág. 1828.

<sup>454</sup> Ibidem. Pág. 1829.

c) Naturaleza jurídica.

En el artículo 4 de la Ley se señala textualmente lo siguiente:

*"El derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad.*

*Cada uno de los derechos reales de aprovechamiento gravará, en conjunto, la total propiedad del alojamiento o del inmueble, según esté previamente constituida o no una propiedad horizontal sobre el mismo. La reunión de un derecho real de aprovechamiento y la propiedad o una cuota de ella en una misma persona no implica extinción del derecho real limitado, que subsistirá durante toda la vida del régimen.*

*El propietario de un inmueble, sin perjuicio de las limitaciones que resulten del régimen y de las facultades de los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno, podrá disponer libremente de su derecho con arreglo a las normas de Derecho privado."<sup>455</sup>*

Como se desprende del texto de la ley, se define al derecho de uso de bienes inmuebles por turnos como un derecho real limitado, aunque se parece a algunos otros derechos reales ya existentes como el de uso y el de habitación; se trata de un derecho que limita a la propiedad por cuanto que reconoce al titular del mismo una serie de facultades que derivan sobre todo del derecho de uso y disfrute de la cosa que van a arrancar las facultades de dominio del propietario.<sup>456</sup>

La ley es clara cuando dice que estos derechos reales de aprovechamiento gravarán en conjunto la total propiedad del alojamiento o del inmueble, con independencia de que sobre tal inmueble esté constituida o no una propiedad horizontal sobre el mismo, por otro lado, las similitudes con el derecho de usufructo resultan evidentes, este nuevo derecho atribuye a su titular la facultad de disfrutar con carácter exclusivo de un alojamiento, igualmente, son coincidentes en el carácter de los derechos que limitan al dominio.

<sup>455</sup> Ibidem. Pp. 1833-1839.

<sup>456</sup> "La propiedad definida en el Código civil español en su artículo 348 como el derecho de usar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las previstas en las leyes, suele acarrear una serie de facultades inherentes a la misma, como el ius utendi o derecho de uso, el ius vindicandi o derecho de reclamar la cosa, el ius abutendii o derecho a quedarse con los frutos de la misma. Todas estas facultades las tiene el propietario, a no ser que sobre la cosa se constituya algún tipo de derecho real u obligacional que le prive de estas facultades. Hay que recordar que la propiedad se presume libre de cargas y gravámenes, expedita de limitaciones". Ibidem. Pág. 1836.



No podemos concluir el apartado referente a la naturaleza jurídica del derecho de aprovechamiento de bienes inmuebles por turnos, sin dejar de considerar que la Directiva europea 94/47/CE del 26 de octubre de 1994 en su considerando tercero manifiesta lo siguiente:

*“La naturaleza jurídica de los derechos, objeto de los contratos a que se refiere la presente Directiva, varía considerablemente entre los Estados miembros; que por consiguiente, procede referirse de forma sintética a esta diversidad formulando una definición suficientemente amplia de tales contratos, sin que ello suponga una armonización a escala comunitaria de la naturaleza jurídica de los derechos objeto de los mismos.”*

En consecuencia, la Directiva no pretendió imponer a los Estados europeos una naturaleza jurídica determinada, por ello, al menos en España se han propuesto infinidad de soluciones que no en vano han contribuido a engrosar este problema.

d) Ambito y carácter.<sup>457</sup>

El texto de la ley 42/1998 señala que tendrá un carácter obligatorio, en tal virtud, será aplicable al propietario o cualquier profesional del sector, quedando fuera de su ámbito los particulares que revendan su derecho, tiende a preservar las garantías del sujeto adquirente considerado como un consumidor, remitiendo a su legislación protectora todo instrumento análogo de disfrute temporal de inmuebles que haya quedado fuera de su esfera de aplicación.<sup>458</sup>

La ley pretende aplicarse desde el momento de su publicación a toda promoción y venta de derechos reales de aprovechamiento por turno de inmuebles construidos o en construcción, por otro lado, se concede un lapso de dos años para la adaptación de los regímenes preexistentes cuya constitución conste auténticamente mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad respectivo.

<sup>457</sup> Véase: Torrens Sánchez, Antoni-Miquel. Ob. Cit. Pág. 214. En el mismo sentido: Munart Bernat, Pedro A. “El derecho real de aprovechamiento por turnos...” Ob. Cit. Pág. 1225. Fernández Aparicio, José Manuel. Ob. Cit. Pág. 1840.

<sup>458</sup> “La Directiva 94/47/CE promueve a los Estados miembros a que sus ordenamientos jurídicos nacionales prevengan la renuncia del adquirente a sus derechos frente al vendedor, despojándola de vínculo jurídico para aquél. En tal línea, el artículo 2 del Anteproyecto sanciona con nulidad: a) La renuncia del adquirente a sus derechos (con sanción para los promotores conforme a la ley de Defensa de los Consumidores y Usuarios; b) La exoneración al propietario de sus responsabilidades legales; y c) La sumisión al arbitraje, que no sea de consumo, pactado antes de la contienda.” Torrens Sánchez, Antoni-Miquel. Ob. Cit. Pp. 2114-2115.

e) Presupuestos jurídicos.<sup>459</sup>

El aprovechamiento sólo puede constituirse sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos con un mínimo de diez departamentos, todos sujetos al régimen, de donde "departamento" resulta ser cada elemento del inmueble sujeto al régimen susceptible de ser utilizado como alojamiento, excluyendo locales, y otros inmuebles no destinados a vivienda, los turnos anuales serán iguales, de no menos de siete días consecutivos, reservando otro mínimo de siete días para la reparación de cada departamento.

Su duración será de entre quince y treinta años a partir de la inscripción registral del régimen o si se trata de un edificio en construcción, desde la terminación de esta, concluido no habrá indemnización para los titulares; los regímenes preexistentes se extinguirán a los 50 años de la entrada en vigor de la ley, siempre que no tuviesen duración inferior o en la adaptación se prevea otro plazo o continuidad indefinida.

f) Constitución del régimen.

El régimen en estudio se constituye y se modifica mediante inscripción en el Registro Público de la Propiedad del documento que contienen el acto constitutivo, además de los datos de la sociedad de servicios, así como del cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Inscripción de propiedad a favor del propietario en el Registro Público o de la obra nueva.
- Las licencias administrativas necesarias.
- Contrato con una sociedad de servicios.
- Contratación de seguros de daños y de vida.

La inscripción contendrá los siguientes datos:

- Descripción del inmueble con indicación de áreas comunes, situación registral, catastral, urbanística y turística.

---

<sup>459</sup> Sobre este punto véase: Torrens Sánchez, Antoni-Miquel. Ob. Cit. Pág. 2116. En el mismo sentido: Munart Bernat, Pedro A. "El derecho real de aprovechamiento por turnos..." Ob. Cit. Pág. 1225. Fernández Aparicio, José Manuel. Ob. Cit. Pág. 1840.

- Descripción de los departamentos numerados con relación a la finca, los turnos de ocupación, su duración, periodo de mantenimiento, cuota del departamento y la de cada turno respecto del inmueble en su totalidad.
- Contratos con la sociedad de servicios con su contraprestación, así como los de intercambio vacacional que se hayan celebrado.
- Estatutos del régimen de aprovechamiento por turno y duración de éste.

Un testimonio de la copia inscrita de la escritura o certificación literal del Registro se deberá enviar ante la autoridad turística del lugar antes de que se celebren los correspondientes contratos.

g) Promoción y venta.<sup>460</sup>

Se le impone al vendedor la obligación de información al adquirente a través de un documento informativo previo, en el cual se deben incluir los datos de inscripción del régimen en el Registro de la Propiedad, expresando titularidad y cargas; para proceder a la venta hay que editar para efecto de entregarle al interesado, un folleto informativo con las anteriores indicaciones, las que se reproducirán en el contrato para evitar diferencias, los cuales, se reducen a los siguientes:

- Datos del promotor, del inmueble, servicios y condiciones de su disfrute.
- Naturaleza real de los derechos que se venden, fecha de extinción del régimen según certificación del Registro. Posibilidad de intercambio vacacional y tercero encargado.
- Precio de los derechos de aprovechamiento por turno y de la sociedad de servicios.
- Información sobre el derecho de desistimiento unilateral que tiene el adquirente, señalando el tiempo de que goza para ejercitarlo, que no le costará ninguna cantidad y el domicilio donde podrá ejercerlo.
- El derecho de obtener informes de organismos profesionales, como oficinas de turismo y otros.

---

<sup>460</sup> Torrens Sánchez, Antonio-Miquel. Ob. Cit. Pág. 2120.

- El inventario del mobiliario completo del departamento a disposición del interesado.

El contenido mínimo del contrato que se llegue a celebrar respecto del derecho de aprovechamiento de bienes por turno, deberá incluir:

- Fecha, lugar y forma, datos de la escritura reguladora del régimen y de su inscripción ante el Registro de la propiedad.
- Descripción del edificio y del departamento, datos registrales, servicios e instalaciones comunes y condiciones de disfrute, asimismo, deberá indicarse si está aún sin terminar y su porcentaje de avance.
- El contenido del turno en días y horas, su posibilidad de intercambio y las condiciones de este.
- Precio del derecho, regulación legal literal del desistimiento y pago anual a la sociedad de servicios.
- Nombre o razón social e inscripción en el Registro Mercantil del propietario o promotor, del adquirente, de la sociedad de servicios y del tercero encargado del intercambio vacacional.
- En un anexo suscrito por las partes se incluirá el inventario del mobiliario e instalaciones y las adicionales condiciones generales.
- La redacción del contrato y documentos adicionales e informativos ha de ser en la lengua elegida por el adquirente del estado de la Unión Europea, de su nacionalidad o en que resida y en lengua española.

h) Derecho de rescisión del adquirente.<sup>461</sup>

La Directiva europea 97/47/CE le ha reconocido al adquirente un derecho de desistimiento o rescisión unilateral siempre que sea ejercitado dentro de los diez días siguientes a la celebración del contrato sin tener que justificar ninguna razón o motivo para hacerlo. Se trata de una facultad "unilateral e incondicional" que asimismo motiva la rescisión del préstamo que en su caso hubiese otorgado un tercero al adquirente.

La palabra "desistimiento", por sí misma denota su carácter unilateral e incondicional, de tal suerte, que según la Directiva, los Estados miembros

---

<sup>461</sup> Ibidem. Pp. 2122-2123.

deberán otorgar dentro de sus legislaciones a favor de los adquirentes, un derecho de rescisión en materia de invalidez de los contratos sin expresar motivos, siempre que sea ejercitado dentro de los diez días siguientes a partir de la firma del contrato. Este derecho, responde a un deseo compartido dentro de la Comunidad Europea y encuentra su relación dentro del campo de la Teoría Civil de la Extinción de las obligaciones.

Ahora bien, dentro del texto de la ley 42/1998 del 16 de diciembre, de acuerdo a su artículo 10, el adquirente de los derechos de aprovechamiento por turno, dispondrá de un plazo de diez días contados desde la firma del contrato para desistir del mismo totalmente a su entera voluntad y sin causarle gasto alguno ni deberá pagar indemnización ni pena convencional a favor del promotor o vendedor.<sup>462</sup>

Por otro lado, la Directriz europea sanciona la ausencia en el contrato de la información mínima indispensable de la que se hizo mención en el Anexo último respecto de un derecho de resolución para el adquirente en el plazo de tres meses desde el momento de la celebración; sin embargo, este derecho se hace efectivo únicamente mediando causa de incumplimiento del promotor.

La ley en análisis considera el caso de que el contrato no contenga las menciones a las que hemos hecho referencia, situación en la cual, el adquirente podrá rescindirlo en cualquier momento y sin que se le pueda exigir pago de gasto alguno, en ese supuesto, el desistimiento del contrato habrá de notificarse al propietario o promotor en el domicilio que al efecto señale en el contrato, si no figurase algún domicilio, es suficiente que se realice en el lugar donde se celebró el contrato; ahora bien, la notificación deberá hacerse por cualquier medio siempre y cuando deje suficiente constancia de su envío y de su recepción.

Si el contrato consta en escritura pública, la facultad de desistimiento subsiste a pesar de la garantía de imparcialidad y asesoramiento que esté implica, la Directiva no hace referencia a ninguna excepción sobre el particular, lo que si debe realizarse es que mediante acta notarial se ejercite el derecho, mismo que posteriormente podrá servir al vendedor de título para reinscribir el derecho de aprovechamiento a favor del vendedor.

<sup>462</sup> "La norma europea establece (artículos 5.3 y 4) que si el adquirente ejerce el derecho de desistimiento sólo podrá obligársele al pago, si procede, de los gastos que de acuerdo con las legislaciones nacionales se hayan producido debido a la perfección del contrato y a su resolución y que correspondan a actos que deban realizarse preceptivamente antes del final del plazo de diez días. Estos gastos deben mencionarse explícitamente en el contrato. Si el adquirente ejerce el derecho de resolución por falta de menciones informativas, no podrá exigírsele pago alguno. Acto seguido (artículo 6) encarga a los Estados miembros legislar la prohibición de cualquier pago de anticipos por el adquirente antes del final del período de desistimiento." Ibidem. Pág. 1124.

En el texto de la ley 42/1998, se ha prohibido en el artículo 11 que se exija el pago de cualquier anticipo por el adquirente al vendedor antes de que expire el plazo de ejercicio de la facultad de desistimiento o mientras se encuentre en el goce de la facultad de resolución; a pesar de lo anterior, les es permitido a las partes establecer los convenios necesarios para efecto de garantizar el pago del precio siempre que no contradigan dicha prohibición y en el entendido que no implique que el vendedor haya de recibir de manera directa o indirecta, cualesquiera contraprestación en los casos en que se ejercite por parte del adquirente el tantas veces mencionado desistimiento. Si de alguna manera, el adquirente hubiese desembolsado alguna cantidad a título de anticipo, la ley le reconoce derecho a la devolución de lo entregado y al pago de los daños y perjuicios que le sean causados.<sup>463</sup>

i) Régimen de los servicios.<sup>464</sup>

El instrumento idóneo que hace factible el ejercicio del derecho de aprovechamiento de bienes por turnos lo es la llamada "*sociedad de servicios*". Esta especie de órgano de administración del régimen se constituye como una pieza clave si tomamos en cuenta que en razón de la propia naturaleza de la figura, las relaciones entre los multipropietarios del inmueble y aún entre las de los departamentos, sería de alguna manera ineficaz al no coincidir su período de disfrute; por tales motivos se hace necesaria la presencia de una entidad de administración que se ocupe de las tareas de mantenimiento y limpieza del inmuebles y se haga cargo de las normales actividades del sistema.

La ley 42/1998 tiene por finalidad regular las condiciones de estas sociedades de servicios en sus aspectos jurídicos civiles y mercantiles:

- Las sociedades de servicios serán invariablemente constituidas bajo la forma de sociedades mercantiles anónimas, las cuales, tendrán exclusivamente como objeto social administrar el inmueble sujeto al régimen de aprovechamiento por turno.
- Llevarán a cabo la celebración de un contrato con el propietario o promotor que abarque toda la duración del régimen así como una fianza que garantice la indemnización a los usuarios por daños causados.

<sup>463</sup> Ibidem. Pág. 1125. En el mismo sentido véase: Munart Bernat, Pedro A. "Derecho de aprovechamiento por turnos, nueva opción legislativa en materia de multipropiedad." Pp. 1226-1228.

<sup>464</sup> Ibidem. Pág. 1125. En el mismo sentido véase: Munart Bernat, Pedro A. "Derecho de aprovechamiento por turnos, nueva opción legislativa en materia de multipropiedad." Pp. 1239-1242.

- Tendrán la obligación de mantener en condiciones de disfrute los departamentos mediante la reparación de los daños que se causen, así como efectuar el correspondiente aseo de los mismos.
- Llevar a cabo los cobros por uso de los servicios de agua, gas, teléfono, electricidad e impuestos que se causen.
- Vigilar el orden de la convivencia entre los usuarios respecto al uso de estos a las instalaciones del inmueble.
- Ejercer las acciones necesarias para garantizar la posesión del inmueble y el disfrute de cada usuario al turno que le corresponde.
- El pago por retribuciones a la sociedad de servicios podría consistir en la posibilidad de que pueda gozar de algunas instalaciones para que las de en arrendamiento y los ingresos que obtenga podría retenerlos a título de contraprestación por los servicios prestados.
- En los casos de que la sociedad de servicios no cumpla con sus obligaciones, es el promotor o vendedor el que responde frente a los adquirentes por la falta de la prestación de los servicios contratados quienes en todo caso podrán exigir dicha responsabilidad.

Conforme a la Directiva comunitaria, es de la competencia exclusiva de los Estados miembros, regular lo relativo al incumplimiento de los contratos de prestación de servicios de las sociedades contratadas al efecto, remitiendo su sanción a la legislación civil o mercantil, según sea el caso.

Finalmente, en el ordenamiento en cita, se le ha conferido derecho a las organizaciones de consumidores y usuarios a verificar el cumplimiento de la normativa sobre la documentación del empresario comercializador.<sup>465</sup>

j) Inscripción en el Registro de la Propiedad.<sup>466</sup>

A partir de la inscripción del acto constitutivo del régimen de aprovechamiento de bienes por turnos, se pone especial atención en la función calificadora del Registrador de la Propiedad como un último medio de control de la legalidad del régimen y de su iniciación en la vida jurídica.

<sup>465</sup> Torrens Sánchez, Antoni-Miquel. Ob. Cit. Pág. 2126.

<sup>466</sup> *Ibidem*. Pp. 1126-1127. En el mismo sentido véase: Munart Bernat, Pedro A. "Derecho de aprovechamiento por turnos, nueva opción legislativa en materia de multipropiedad." Pp. 1239-1242.

De conformidad con el artículo 14 de la ley:

*"La adquisición y transmisión de derechos de derechos de aprovechamiento por turno podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad, para lo que el contrato deberá elevarse a escritura pública y el registrador abrir folio al turno cuyo derecho de aprovechamiento sea objeto de transmisión... Si el contrato se celebrara ante notario, éste advertirá del derecho de desistimiento que el artículo 10 establece a favor del adquirente..."*<sup>467</sup>

A solicitud del notario, los otorgantes han de declarar bajo protesta respecto de la veracidad de la fecha del documento privado que contienen el contrato, en el supuesto de que conste en escritura notarial el contrato de adquisición del derecho real de aprovechamiento, el texto de la escritura contendrá una advertencia del fedatario respecto del derecho de desistimiento del adquirente con arreglo al artículo 10 de la ley, cuyo ejercicio ha de efectuarse por medio de un acta notarial, además de los demás diversos derechos que legalmente correspondan a los adquirentes.

El procedimiento registral ha de consistir en la apertura de un folio independiente a cada turno cuyo derecho de aprovechamiento sea objeto de transmisión, si el contrato no contiene las menciones exigidas por la ley, el notario no podrá autorizar el instrumento relativo ni a su vez el registrador deberá inscribir el derecho de aprovechamiento por turno.<sup>468</sup>

III. **Normativa vigente en orden a la Directiva 94/47/CE en el marco del Derecho Francés: *Loi de la jouissance à temps partagé* de fecha 8 de julio de 1998.**<sup>469</sup>

A. **Exposición de motivos en torno a la protección de los derechos de los adquirentes de los derechos que resultan del Tiempo Compartido.**

En lo que respecta al principio de subsidiaridad que regulan las reglas del derecho comunitario, la Directiva 94/47/CE no impone una forma jurídica exclusiva para configurar la naturaleza del Tiempo Compartido o Multipropiedad, en virtud de la diversidad y del carácter evolutivo de la figura en cuestión, lo que ha justificado la variedad de las configuraciones jurídicas puestas en marcha en los diversos sistemas jurídicos.

<sup>467</sup> Torrens Sánchez, Ob. Cit. Pág. 2127.

<sup>468</sup> Idem.

<sup>469</sup> Véase: Desurvire, Daniel y Lechau, Michel. "La nouvelle réglementation de la jouissance à temps partagé. Transposition de la directive européenne du 26 octobre 1994 par la loi du 8 juillet 1998". *AJDI L'actualité juridique droit immobilier*, Paris, 10 décembre 1998. Pp. 1035-1044. La traducción de la obra en cita del francés al español ha corrido a cargo del autor del presente trabajo de investigación.



De cualquier forma, en el proyecto de la ley del 8 de julio, se hizo una transposición adecuada de los lineamientos generales de la Directiva europea, por lo cual, el legislador francés después de haber contado con un antecedente en la ley del 6 de enero de 1986 relativa a las sociedades de atribución de inmuebles y con apoyo además en el capítulo primero del título segundo del libro primero del *Code de la consommation*, sección IX: contratos de disfrute de inmuebles a tiempo compartido, es que el Senado tuvo a bien aprobar dicha ley, siendo que una de las primeras dificultades salvadas por la Comisión del Senado que la promulgó, fue la de encontrar una justificación para el empleo adecuado del concepto utilizado en el título mismo de la ley en cita, toda vez que la denominación "time sharing" involucra una particular manifestación de una cosa sobre la cual no es fácil dar una noción clara, así como tampoco se puede hablar de "multipropiedad" dado su carácter equívoco por su alusión al término propiedad, por ello había que encontrarle una adecuada denominación encontrando la de "*droit d'utilisation à temps partiel d'un ou plusieurs biens immobiliers*".

Otra dificultad, fue la que encontró la comisión en los empresarios e inversionistas del ramo, quienes bajo la intensión manifiesta de enriquecerse, se empeñaron en emplear agresivas campañas publicitarias y otras actitudes de acoso en contra de los turistas; actitudes que lejos de importarles contribuir a llenar el vacío jurídico en esta materia únicamente contribuían a congestionar el mercado de estos servicios cada vez más demandados por un público que no podía acceder a otros tipos de recreo y esparcimiento.<sup>470</sup>

Asimismo, se presentaban otros problemas de índole estrictamente técnico:

Por ejemplo, que el vendedor sea de nacionalidad suiza y a su vez represente a un promotor español mientras que el adquirente en el contrato es inglés.

El lugar de la venta es aquel de la celebración, el origen de la sociedad vendedora, el notorio cargo del registro, el distrito fiscal unido a la conservación de las hipotecas, la jurisdicción territorial competente, todos estos factores implicados dentro de la contratación, ameritan de un gran conocimiento del Derecho internacional yuxtapuesto al de los Derechos locales y sobre todo, la aplicación de reglas jurídicas adaptadas a los diversos estatutos nacionales.

## **B. Transposición de la Directiva europea al Derecho francés.<sup>471</sup>**

<sup>470</sup> Desurvire, Daniel y otro. Ob. Cit. Pág. 1037.

<sup>471</sup> "*La loi de transposition de la directive en droit français*"; título original de este inciso en francés. Ibidem. Pág. 1038.

a) Identificación de los elementos económicos.<sup>472</sup>

El legislador francés ha puesto el texto de esta transposición en el capítulo de las prácticas comerciales reglamentadas en lo relacionado al Derecho al consumo, sin prejuzgar sobre la forma social retomada o del tipo de configuración jurídica consagrada en la Ley del 6 de enero de 1986 relativa a la Ley de atribución de inmuebles en disfrute a tiempo compartido, en la cual algunas disposiciones no eran expresamente de orden público aún a pesar de su carácter irrevocable, la Directiva europea interviene precisamente en los mecanismos de funcionamiento del derecho de ocupación de los adquirientes así como en la forma de acceder a este sistema de vacaciones a tiempo parcial o sobre los derechos de los consumidores de cara a los métodos de venta o en adelante mejor disciplinados.

Al igual que en la Ley de 1986, en el artículo 1° de la ley correspondiente al 6 de julio de 1998, se prohíbe la mención de propietario, la adquisición debe consistir en un acto de consumo meramente, de suerte tal, que el término de "consumidor" o adquiriente, debe excluir toda derivación tendiente a asociar al cesionario a un propietario o multipropietario de bien inmueble, más bien se trata de identificar al producto como un objeto de consumo; por otro lado, si el cedente es el propio promotor o un agente inmobiliario o su comitente o un tercero mandante o una sociedad de comercialización, devienen de hecho vendedores profesionales y por tanto se encuentran sujetos al artículo 632 del Código de comercio francés.<sup>473</sup>

La fragilidad de estas relaciones entre un adquiriente particular presuntamente vulnerable frente al vendedor profesional, forzó a las instancias europeas y nacionales a introducir factores de equilibrio con el propósito de reforzar la capacidad de defensa de los consumidores, al mismo tiempo, restituyendo la confianza en el mercado del sector de actividades de la industria del entretenimiento.

Lo importante del contenido contractual del derecho de disfrute a tiempo parcial, es que no se asemeja a una obligación atribuible y efectiva dentro del espacio y en el tiempo puesto que puede intervenir sobre los períodos determinados o determinables; ahora bien, a fin de distinguir sin equívocos esta fórmula de vacaciones de un simple arrendamiento estacionario, el derecho de ocupación cíclico es seguido de una duración mínima de tres años, sobre este terreno, existen numerosas recetas de explotación en tiempo compartido que lo ermiten y reciclar los típicos contratos de hospedaje y que autoriza a los usuarios a escapar de la rigidez de una reglamentación.<sup>474</sup>

<sup>472</sup> "Identification des partenaires économiques": título original en francés.

<sup>473</sup> Idem.

<sup>474</sup> Ibidem. Pág. 1039.

### C. Contenido de la oferta de contratar.<sup>475</sup>

Preocupado por la claridad de los términos, el legislador señaló al detalle cada elemento de información dentro de la oferta de venta que precede al contrato de disfrute, esta oferta previa además de la publicidad junto a este documento, debe hacerse constar por escrito, cualquiera que sea el medio tecnológico puesto en marcha en la publicidad que acompaña frecuentemente el comercio de este producto, la oferta deberá ser suscrita por el profesional que indique la fecha y el lugar de su emisión.

Las obligaciones del vendedor, capituladas en 12 menciones (las cuales retoman de manera global los elementos mínimos que debe contener el contrato de acuerdo al artículo 4 de la Directiva), no permite ocultar los criterios de calidad del producto, no se autoriza en lo sucesivo a más confundir el concepto del *droit de jouissance à temps partiel* con los mecanismos jurídicos importados del sistema jurídico inglés, confiriendo a los titulares otro status, como el multiarrendamiento que escapa al derecho de voto, a las decisiones colectivas y al control de la administración destinado a los asociados dentro del marco del Derecho común de las sociedades. Estas obligaciones deben figurar dentro de la oferta escrita, precisadas por un convenio, se resumen en tres criterios: La identificación, la utilización y el costo.<sup>476</sup>

#### a) La identificación.<sup>477</sup>

El examen de la naturaleza del ofrecimiento exigen que el vendedor persona física proporcione su identidad y su domicilio, en tratándose de una persona moral, la sociedad deberá proporcionar la forma jurídica que haya adoptado así como su domicilio social y su denominación, eventualmente, la sociedad podría estar instalada sobre las bases de "un arrendamiento en construcción".

Desde que el inmueble esté en construcción o en vías de conclusión, será necesario designar con precisión los locales vendidos con los períodos y los plazos de construcción desde que la entrega sea suspendida al final de la ejecución de la obra; si el inmueble está en construcción, se agregará la indicación de la licencia de obra, los enlaces a las diversas reservas de confort previstas en el plan, las garantías previstas a la buena conclusión del inmueble y en caso de demoras, el monto de la indemnización de reembolso y las modalidades de aplicación de esas garantías.

#### b) La utilización.<sup>478</sup>

<sup>475</sup> "Contenu de l'offre de contracter": Título original en francés.

<sup>476</sup> *Ibidem*. Pág. 1039.

<sup>477</sup> "L'identification": Título original en francés; véase Ob. Cit. Pág. 1039.

En el documento de preventa deberán figurar las indicaciones esenciales relativas a la administración del bien: Reglamento de disfrute, el desglose de los cargos, las obligaciones de la sociedad de servicios de administración, etcétera; en lo relativo a las condiciones generales de funcionamiento, el contrato comprenderá el objeto y la naturaleza jurídica del derecho consagrado por un título que confiere el disfrute, el ejercicio de este derecho será determinado por su duración, la fecha del inicio de sus efectos y las obligaciones de su titular, lo mismo que las condiciones legales de la entrada en el disfrute y eventualmente aquellas que sirvan de complemento, tales como condiciones para la liquidación del saldo, adquisición de cargos, etcétera.

Si el ofrecimiento se condiciona a un plazo, por ejemplo al término de los trabajos, el acto definitivo de venta será precedido de un antecrédito en el cual la fecha límite y las condiciones de realización serán debidamente mencionadas.

Dentro del marco de atribución de un derecho de disfrute, serán precisadas la duración y la frecuencia del período unitario de ese derecho, así como las fechas de ocupación, las modalidades de fijación y aquellas que determinen la afectación de los locales; las condiciones de acceso a las instalaciones y a los equipos comunes puestos a disposición de los usuarios, tales como piscinas, sauna, golf, tenis, etcétera, deberán estar expresamente designados, en cuanto a la infraestructura de diversión y a los servicios suministrados a título accesorio, los cuales, dependen de un tercer prestatario y son en consecuencia estos serán onerosos y objeto de una estimación del costo de su utilización.<sup>479</sup>

c) El costo.<sup>480</sup>

El último elemento importante que la oferta debe contener, además de la fecha de su emisión, el precio inicial y el momento detallado de todas las sumas debidas periódicamente así como los elementos de su determinación, además los gastos de administración, los impuestos, las rentas obligatorias causadas por la conservación, por el mantenimiento y los derechos de adhesión deberán también aparecer en este documento, principalmente, el modo de pago del derecho de ocupación será determinado si se presenta el caso de recurrir a un crédito cualquiera que sea la forma de éste.<sup>481</sup>

Sin embargo, la aplicación de tal exigencia implica serias reservas, por una parte, la evolución previsible de los cargos no puede incluir salvo

<sup>478</sup> "L'utilisation": Título original en francés.

<sup>479</sup> Ob. Cit. Pág. 1039.

<sup>480</sup> "Le coût": Título original en francés.

<sup>481</sup> Idem.

disposición en contrario del consejo de administración votada en asamblea general, el costo y la conservación de los inmuebles, en cuanto algunos equipos e instalaciones de infraestructura o superestructura requieren grandes reparaciones, obtener los permisos de construcción, por otra parte, no es posible prever en el contrato la situación fiscal del local, porque ese aspecto de los cargos releva al derecho público.

Desde que el inmueble se afilia a una empresa de intercambio, el vendedor suministrará la información sobre costo y funcionamiento, lo concerniente a las condiciones de adhesión eventuales a la reserva interna o internacional indicando sus efectos; por supuesto, el vendedor no habrá esperado en hacer conocer las ventajas que confiere este servicio que se presenta invariablemente como un valor agregado al producto, una cláusula que no aparece aquí contraída, menciona que la adquisición no contempla los gastos administrativos, los cargos diversos y otros que son estipulados en los términos del contrato.

#### **D. Plazo de la oferta de venta y plazo de retractación.<sup>482</sup>**

Nos encontramos precisamente en el meollo de la reforma, puesto que el plazo de retractación constituye verdaderamente el alarde, la más disuasiva opción frente al abuso de las derivaciones comerciales; sin embargo, esta facultad ofrecida al adquirente constituye un verdadero peligro para el futuro del tiempo compartido, porque este plazo, por una parte corre el riesgo de instalar la duda alrededor de un producto superprotegido para el consumidor y por otra parte, de producir un efecto de diversión que llevaba al adquirente durante este largo período de espera a renunciar a ese producto de placer en aras de otra inversión diferente de sus propósitos iniciales; no obstante, ese plazo convenientemente utilizado tendrá efectos positivos sobre el comportamiento de los adquirentes llevados a pesar de las consecuencias de tales gastos a comparar su adquisición con las de las ofertas concurrentes, a modificar ciertos aspectos del productos por otros mejor adaptados a sus necesidades, como lo es en lo relativo a la capacidad de hospedaje, costo de la estación, del lugar de la implantación de la residencia, del confort y de los servicios proporcionados, etcétera.<sup>483</sup>

La oferta, en la que se inscribe la identidad y el domicilio del adquirente, remite a esto último, uno de dos ejemplares reservados constituye un cupón separable destinado a facilitar el ejercicio de la facultad de retracción, esta garantía que debe ser mantenida por el vendedor al menos siete días contados desde su recepción por el adquirente, deberá ser regresado al vendedor firmado por el consumidor y fechado en el lugar de su interposición, totalmente

<sup>482</sup> *"Délai de l'offre de vente et délai de rétractation"*. Título original en francés.

<sup>483</sup> Ob. Cit. Pág. 1040.

por escrito para abrir un plazo de retracción de 10 días. Esta venta realizada bajo estas condiciones arriba expuestas, será reputada perfecta en los términos del artículo 1,583 del Código civil francés, puesto que frecuentemente, la renuncia eventual del adquirente no dará lugar a pagos de indemnización o por gastos excepto aquellos necesariamente obligatorios.<sup>484</sup>

A pesar de lo anterior, conforme al artículo 11 de la Directiva europea, los Estados miembros podrán adoptar las disposiciones más favorables en materia de protección al adquirente luego entonces más contrarias a los promotores.

Otra medida menos dilatoria, prohíbe al vendedor antes de la expiración del plazo de retracción, es decir, al término de la unión de los periodos que constituyen la oferta, ejercitar el derecho de renuncia hasta que el último día laborable expire y luego exigir o recibir un pago, directa o indirectamente, o se haya contratado la entrega de una cantidad de dinero a cualquier título y bajo cualquier forma que sea; en consecuencia, vemos mal como un vendedor logrará hacerse reembolsar los gastos contratados enunciados arriba, los que le serán debidos por un adquirente recalcitrante y que reside fuera del territorio francés o de la Comunidad europea.<sup>485</sup>

#### **E. Selección idiomática del contrato de venta.**<sup>486</sup>

El adquirente francés siempre podrá, cualquiera que sea el lugar de su adquisición, exigir que la oferta que le sea hecha se le presente en francés, lo mismo es aplicable a cualquier residente de la Comunidad Europea, si el adquirente reside en Francia, es residente de otro estado, podrá igualmente obtener que el texto le sea traducido a su lengua materna y firmar una u otra versión.

De todas formas, desde que el adquirente resida en uno de los Estados miembros de la Comunidad Europea, o si reside en Francia o no o cualquiera que sea su nacionalidad, el ofrecimiento le será hecho en la lengua del Estado donde resida habitualmente o en la lengua de su elección.<sup>487</sup>

#### **F. Disposiciones penales y reglas de subsidiaridad.**<sup>488</sup>

Toda operación que contravenga el sentido de la Ley del 8 de julio de 1998, sobre todo, en lo relativo a la ausencia de oferta escrita, la omisión de menciones obligatorias, en particular, aquellas que deberán inscribirse en

<sup>484</sup> Idem.

<sup>485</sup> Idem.

<sup>486</sup> "Choix idiomatique du contrat de vente": Título original en francés.

<sup>487</sup> Ob. Cit. Pág. 1041.

<sup>488</sup> "Dispositions pénales et règles de subsidiarité". Título original en francés.

caracteres muy aparentes, la difusión de una publicidad no conforme a las prescripciones legales, ilícita o mentirosa, etcétera; se harán acreedores a una multa de cien mil francos.

La aceptación o la exigencia de un pago, directa o indirectamente antes de la expiración del plazo de retracto, será castigada con multa de doscientos mil francos, para algunos, la responsabilidad de las personas morales será ubicada dentro de las condiciones previstas por el Código del Consumidor francés (*Le Code de la consommation*).

El producto atípico derivado del Tiempo Compartido, dentro de la materia de las prestaciones compuestas, presenta una conformación turística "tentacularia" con las empresas internacionales; en consecuencia, desde que la ley local de un Estado miembro que rige al contrato, no contenga reglas de acuerdo a la Directiva 94/47/CE, el bien o los bienes sobre los que recaiga el derecho de disfrute, caerá imperativamente bajo las disposiciones puestas en vigor por la directiva en cuestión y le será aplicable supletoriamente el Derecho comunitario.<sup>489</sup>

Pero si el bien o uno de los bienes sobre el cual lleve ese derecho no esté situado dentro del territorio de un Estado miembro de la Comunidad Europea, el adquirente, ciudadano de la Comunidad o residente extranjero que resida dentro de uno de los Estados de la Comunidad, será beneficiado con la protección del Derecho comunitario o le será transpuesto al Estado dónde resida habitualmente; no obstante, esta protección no podrá aplicarse mas que sobre las modalidades de la transacción efectuada en el interior de la Comunidad, no sobre el bien que releva del Derecho soberano de un país tercero situado fuera de la Comunidad, pero si el contrato fue concluido en un Estado miembro de la Comunidad Europea o procede de ese mismo territorio una propuesta especialmente hecha o de una publicidad requeridos a la conclusión del contrato convertido perfecto; o aún si el contrato fue concluido dentro de un Estado de la Unión Europea donde el adquirente está a la espera de una proposición de viaje o de residencia hecha, directamente o no, por el vendedor para incitarlo a contratar, los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para que el adquirente no sea privado de la protección acordada por la Directiva.<sup>490</sup>

Sin embargo, las jurisdicciones bajo la autoridad de instancias nacionales no partícipes dentro de la Convención de Bruselas o en la Convención de Lugano, no habrán de prevalecer sobre las prescripciones de la Directiva 94/47/CE siempre que en un asunto donde al adquirente o el bien inmueble se

---

<sup>489</sup> Ob. Cit. Pp. 1041-1042.

<sup>490</sup> Ibidem. Pág. 1042.

encuentre sobre el territorio relevante de la competencia de la mencionada Directiva.

La competencia judicial y la ejecución de las decisiones en materia civil o mercantil relevan en consecuencia dentro del dominio de atribución exclusiva de los tribunales reconocidos, pero también dentro de la geografía de una Europa ensanchada dentro de un espacio subcontinental de Estados comprometidos dentro de un proceso de integración: En consecuencia, toda cláusula contraria que figure dentro del contrato de adquisición se tendrá por no-puesta conforme al *Code de la consommation*.<sup>491</sup>

Las disposiciones de la Ley del 8 de julio de 1998 son de orden público, en lo no pactado respecto de medidas que ella contenga, entrañará la nulidad del contrato, además se harán acreedores a sanciones económicas que les serán impuestas a los promotores por el Ministerio de la Economía y de las Finanzas

#### **G. Competencia de los agentes inmobiliarios y negociación de contratos de venta mediante agencias de viajes.**<sup>492</sup>

Si consideramos que la ley del 8 de julio de 1998 lleva sobre todas las formas jurídicas que han hecho al contrato de disfrute mundialmente reconocido bajo el nombre genérico de *timeshare*, el agregado del artículo 8 de la ley Hoguet encuentra su justificación.<sup>493</sup>

Por ello, aparece que es totalmente improbable que un contrato de servicios vendido por adelantado, como el contrato de servicios hoteleros, reclame las mismas garantías al consumidor para cubrir una transacción que no parte de un derecho real, como el acceso a un título de propiedad ni sobre un derecho obligacional como la cesión de partes sociales; en fin, los agentes inmobiliarios no sabían comercializar los certificados nominativos de adhesión emitidos por un club o por una fiduciaria dentro del territorio francés.

La introducción de esta relación apoyada por el legislador en el artículo 3 de la Ley del 8 de julio de 1998 contiene una nueva cuestión respecto del problema de competencia dentro del marco de la transacción y del acreditamiento de mandatarios comerciales dentro del dominio de la multipropiedad:

<sup>491</sup> Artículo 121-71 del Código del consumo.

<sup>492</sup> "*Compétence renforcée des agents immobiliers et ouverture de la négociation des contrats de vente aux agences des voyages*".

<sup>493</sup> Se agregó al artículo 1 de la Ley Hoguet del 2 de enero de 1970 un artículo 8 redactado del siguiente modo: La conclusión de todo contrato de disfrute de inmuebles en tiempo compartido regido por los artículos 121-60 y siguientes del Código del consumo. Ob. Cit. Pág. 1043.



¿Una sociedad de atribución de inmuebles en disfrute a tiempo compartido constituida bajo la forma de sociedad civil o comercial está obligada a contratar sistemáticamente la cesión de sus partes a favor de los cesionarios por la intermediación de un agente inmobiliario?

O expuesto de otra forma:

¿Es obligatorio para una sociedad civil u alguna otra forma jurídica constitutiva de una sociedad de atribución de inmuebles en disfrute en tiempo compartido estar simultáneamente en posesión de una carta profesional de agente inmobiliario o en su defecto, de pagar los servicios de dicho agente para poder efectuar la transacción?

En primer lugar, recordemos que las partes o acciones de una sociedad de atribución de inmuebles en disfrute a tiempo compartido son valores mobiliarios a preponderantemente inmobiliarios (bienes incorpóreos), no se trata de bienes inmuebles en los cuales la propiedad lleva un derecho real autónomo; luego entonces parece evidente que la noción de transacción inmobiliaria es excluida a pesar del hecho de que la intervención de un agente inmobiliario no está descartada, pero al contrario se impone aunque de manera no exclusiva, después de las nuevas disposiciones de la Ley del 8 de julio de 1998 en su artículo 3; de entrada, el cedente dispone por él mismo de manera directa de la capacidad jurídica para operar la cesión de los títulos representativos del capital social de la sociedad.

Al contrario, una sociedad de construcción no puede por ella misma realizar las primeras cesiones de partes o de acciones del inmueble que ella ha construido (sociedad civil constituida con objeto de la venta de inmuebles) sin asumir la forma de una sociedad de construcción atribución; de inmediato, las agencias inmobiliarias no constituyen un paso obligado sino un prudente consejo para efectuar las transacciones a nombre de una sociedad de atribución de inmuebles en disfrute a tiempo compartido de tal suerte que la comercialización de las partes o de las acciones se efectúan directamente por el promotor.<sup>494</sup>

Insistimos sobre el contenido del artículo 7 de la Ley del 6 de enero de 1986 que establece lo siguiente:

*“Est réputée non écrite toute clause prévoyant la désignation d'une personne physique ou morale autre que le représentant de la société por*

---

<sup>494</sup> Ibidem. Pág. 1043.

*assumer prévues à l'article 1er de la présente loi (attribution des parts, administration des immeubles, entretien des équipements collectifs)".<sup>495</sup>*

Para esta empresa, el legislador ha reforzado la imputabilidad jurídica del cedente teniéndolo por solidariamente responsable de los actos de sus eventuales comisionistas: sociedades de explotación o de comercialización y cualquier otro intermediario mandado por ella; sin embargo, conforme a la Ley Hoguet, sale de la competencia de los titulares de la carta T de efectuar las transacciones a cuenta de la sociedad de atribución de inmuebles en disfrute a tiempo compartido.

La venta de vacaciones en tiempo compartido para los vacacionistas representaba para los promotores un objetivo mayor en atención a alguno de los 40 mil escaparates susceptibles de difundir una imagen atractiva del tiempo compartido en Francia, entonces las agencias de viajes no tenían la facultad legal de realizar directamente los contratos de ventas, la habilitación prevista en el artículo 12 de la Ley del 13 de julio de 1992 que fija las condiciones del ejercicio de esta actividad, autoriza no obstante, a los agentes inmobiliarios a ejercer la profesión de agente de viajes, luego entonces estos mismos agentes de viajes son titulares de esta autorización para vender vacaciones en tiempo compartido.

Esta dificultad técnica redondeada, el concepto entra en lo sucesivo dentro del dominio de las actividades de las agencias de viajes y de operadores de tours, los cuales, disponen por otro lado, de una real facultad para arrendar en cuanto son mandatarios de semanas de disfrute depositadas por su titular o en la venta de servicios que suelen acompañar al Tiempo Compartido.<sup>496</sup>

Así como esta ley de transposición del 8 de julio de 1998 ha tomado las medidas de sanción contra los profesionales del Tiempo Compartido adoptando las medidas más apremiantes que la Directiva, el legislador francés ofrece una compensación a la industria del Tiempo Compartido alargando la comercialización del producto hacia los titulares de una licencia de agentes de viajes.

Estos últimos, deberán justificar entonces especialmente cuando se instale un titular de una carta T, de acuerdo a las condiciones expedidas por esta ley de tal forma que quede asegurada suficientemente las consecuencias pecuniarias de su responsabilidad civil profesional por medio de una garantía

<sup>495</sup> "Se tendrá por no puesta toda cláusula proveniente de la designación de una persona física o moral que no sea el representante de la sociedad, para asumir las obligaciones previstas en el artículo 1° de la presente ley (atribución de partes, administración de los inmuebles, conservación de los equipos colectivos)". Idem.

<sup>496</sup> Ob. Cit. Pág. 1044.

financiera afectada al reembolso de los fondos, efectos o valores retenidos por ellos.

El especial cuidado que han puesto las instancias políticas francesas y europeas alrededor de estos textos, los cuales no tienen otra finalidad que la de proteger al consumidor y que en opinión del autor en cita, le ha parecido excesivo. Así, desde que el adquiriente en Francia ha sido invitado a aguardar una semana para firmar la oferta de venta, se le ha impuesto una decena suplementaria para que reflexione aún más respecto de las ventajas o de las posibles desventajas en el caso de que no hubiese considerado como un presunto peligro.<sup>497</sup>

Hoy día no existe ningún producto de consumo que sea el objeto de tantas precauciones o que se encuentre rodeado de tantas medidas proteccionistas como drásticas como lo es el Tiempo Compartido a pesar del costo modesto del producto en cuestión, de tal suerte que instalándose un plazo de oferta, los parlamentarios europeos han puesto en su lugar una nueva arma de disuasión en manos de los consumidores: el derecho a la desconfianza. De paso, esta Ley de transposición aborda en el marco de la armonización delimitada por la Directiva sobre dos terrenos: El correspondiente al Derecho internacional privado y aquel de los intermediarios.

Esta posición ofensiva, en particular en la que se conduce el plazo suplementario de la oferta de venta, ha sido juzgada discriminatoria y bastante perjudicial por los profesionales del Tiempo Compartido.

Efectivamente, al tratarse de una doble cerradura (plazos combinados de la oferta y de la retracción) que imponen estos plazos, hacen correr un riesgo real de rechazo del consumidor favoreciendo totalmente a la vez la adquisición de un producto similar fuera de Francia y la desactivación de grandes inversiones sobre territorio francés, además de suprimir numerosos empleos alrededor de este mercado.

La formula económica de vacaciones expuesta, importada de los Estados Unidos, pero en donde el modelo original ha encontrado su forma en Francia, no encuentra los favores del sistema a pesar de la buena acogida reservada en el artículo 1° de la resolución de la Comunidad Europea del 13 de octubre de 1988 que presidió los trabajos preparatorios de esta reforma.

En ocasión de la puesta en marcha de un Derecho comunitario en materia de consumo, Christiane Scrivener, viejo Secretario de Estado francés del Consumidor y Comisionario europeo declara:

---

<sup>497</sup> Idem.

*"Le consommateur doit fournir l'effort nécessaire pour s'informer, les pouvoirs publics, quand à eux, ayant le devoir d' y répondre".<sup>498</sup>*

En todos los sectores de actividades, es conveniente que los ciudadanos cumplan con su papel de consumidores, sabiendo que la educación aumenta su propia defensa. Demasiada asistencia al consumidor debilita al propio adquiriente, en tanto que presume su incapacidad y le sitúa como una víctima potencial; es importante efectivamente, que el comprador conserve una independencia intelectual entre los intereses comerciales de unos y las prescripciones anticonsumistas de otros.

---

<sup>498</sup> "El consumidor deber realizar el esfuerzo necesario para informarse, los poderes públicos cuando tengan ellos el deber de responderles". Ob. Cit. Pág. 1044.

## CAPITULO QUINTO

### ESTUDIOS RELATIVOS A LA NATURALEZA JURIDICA DEL TIEMPO COMPARTIDO DENTRO DE LA DOCTRINA LATINOAMERICANA (ARGENTINA, URUGUAY, BRASIL Y MEXICO).

#### I.- Tendencia en Argentina y Uruguay con relación a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.<sup>499</sup>

##### A. Argentina.

No existe por el momento en la República Argentina, legislación específica sobre el tema, por tal razón al igual que en países como España, las configuraciones posibles son resultado de la práctica notarial y de la doctrina, no obstante se encuentran disponibles varios estudios doctrinarios sobre el tema, así como también de varios proyectos de regulación.

Con respecto al problema de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido, la doctrina argentina se ha inclinado por un enfoque desde un ángulo exclusivamente civilista, de tal suerte que podemos encontrar las dos modalidades más usuales de la Multipropiedad o Tiempo Compartido:

El modelo societario y como prestación de servicios desde el punto de vista de los derechos personales o de crédito e inclusive encontramos su configuración como derecho real.

A manera de antecedente, podemos señalar que en un principio se le insertó dentro del ámbito de los derechos reales, pero últimamente se ha ido desarrollando una postura contraria, Daniel Turrin, en esta última, que

<sup>499</sup> Véase lo relativo a la Doctrina argentina sobre la Multipropiedad o Tiempo Compartido en: Benito Arenas, José A. "Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en Derecho Comparado". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid, año LXIX, número 615, marzo - abril 1993. Pp. 465-472. Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 43. Pau Pedrón, Antonio. "Configuración jurídica de la multipropiedad en España". Revista Crítica de Derecho Privado, Madrid, enero-febrero 1988, año LXIV, número 584. Pp. 14-16. Di Filippo, María Isabel. Tiempo Compartido: Un condominio especial. Pp. 92-136. Farina, Juan M. Contratos Comerciales Modernos. Primera reimpresión. Editorial Astrea, Buenos Aires. 1994. Pp. 779-787. Turrin, Daniel. "Tiempo compartido. Una aproximación como nueva modalidad contractual comercial". Revista de Derecho Comercial y de las Obligaciones. Buenos Aires, 1990, B-696. Busso, Federico. "Multipropiedad o Tiempo Compartido". ED, Buenos Aires, 1990, pp. 139-184. Borda, Guillermo A. Tratado de Derecho Civil. Tomo II. Sexta edición. Editorial Abeledo Perrot. Buenos Aires, 1977. Pág. 254. Carrer Aída y Graciela-Godoy, Natalia A. "Crítica al encuadramiento del negocio de multipropiedad en la normativa de los derechos de usufructo, uso y habitación. Inconvenientes de su aplicación". Revista de Derecho Notarial. Tomo CXXXV, enero-marzo, 1987, Buenos Aires. Pág. 193. Highton, Elena y otros. Nuevas formas de dominio: Multipropiedad o Tiempo Compartido. Editorial Ad Hoc. Buenos Aires, 1979. Pp. 277-281.

corresponde en concreto al campo de los derechos personales, ha indicado que se pretende resaltar el aspecto dominio cuando realmente el adquirente del tiempo compartido accede al inmueble estando éste en perfectas condiciones de uso y habitación, ofreciendo la empresa en forma adicional una serie de servicios (desde los del tipo de administración hasta los de hotelería, que incluyen ropa de cama, recamareras, niñeras, etcétera), ello involucra una respectiva contraprestación consistente en el pago de los gastos de administración del sistema (incluyendo impuestos y gastos de mantenimiento).

Por lo que respecta a los servicios accesorios que utilice el usuario, éstos habitualmente le son cobrados en forma independiente o en ocasiones mediante el pago de una cuota diaria se accede a todos ellos o inclusive es posible combinarlos; sin embargo, dice Turri que es indispensable resaltar el concepto de servicio puesto que es lo que el usuario reclama, además de la seguridad, disfrute placentero y del goce, con lo cual se pretende evidentemente evitar todos los problemas del propietario, si se llega a comprender esta especial circunstancia, en opinión de este autor, es lo que determinaría en forma definitiva el carácter obligacional de la relación entre las partes.<sup>500</sup>

De esa manera queda planteado un primer problema en la Doctrina argentina:

El titular del Tiempo Compartido ¿Adquiere un derecho real o un derecho personal?

Al respecto, Federico Busso establece de manera juiciosa que nadie mejor que las partes para conocer la realidad económica del negocio, que es la del uso y goce de una unidad cierto tiempo por año y durante determinado número de años y la prestación de ciertos servicios; el autor en cita afirma que lo anterior se enmarca adecuadamente dentro del campo de los derechos personales, en tanto que se dan las figuras de sujeto activo, pasivo y las prestaciones debidas, señala que resulta difícil encuadrarlo en un Derecho real en el que se presenta una relación directa entre el beneficiario y un inmueble y que además dicha postura no resulta práctica puesto que ¿A quien le interesaría ser "propietario" de una semana al año durante noventa y nueve años? Nadie verá facilitado su acceso al crédito (para citar sólo un efecto de la calidad de propietario) por ser titular del tiempo compartido. El autor en cita concluye afirmando: "Es hora de que se deje establecer a los particulares sus propias relaciones jurídicas y obligaciones".<sup>501</sup>

<sup>500</sup> Turri, Daniel. Ob. Cit. Pág. 702.

<sup>501</sup> Busso, Federico, Ob. Cit. Pág. 139.

Por otro lado, Isabel Di Filippo hace otra reflexión en los siguientes términos:

*"Dada la variedad de sistemas posibles se hace dificultoso el encuadre jurídico, de tal suerte es imprescindible deslindar primordialmente qué tipo de derecho nace de tales acuerdos. Ello nos lleva necesariamente a la distinción primaria entre derecho real y derecho personal o creditorio y a recordar también que aún existirían situaciones que podríamos llamar intermedias, pues, como consecuencias de la cotitularidad de un derecho real o de la desmembración del dominio nacerían relaciones jurídicas patrimoniales de contenido obligacional derivadas de la constitución y funcionamiento del derecho real".*<sup>502</sup>

Señala esta autora argentina que los acuerdos concertados pueden servir de causa tanto a derechos reales de disfrute sobre cosa ajena y a derechos reales sobre cosa parcialmente propia (condominio) como a derechos personales y obligacionales.

Según ello, en la práctica argentina se desprenden las siguientes modalidades sobre la configuración de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido:

a) Modelo societario.

Esta configuración se encuentra con un grave problema en el Derecho argentino, consistente en la exigencia del ánimo de lucro como fin para constituir y mantener una sociedad civil,<sup>503</sup> un sector doctrinal ha pretendido salvar este impedimento mediante una interpretación amplia de la norma, de tal modo, Guillermo A. Borda opina que pueden asumir la forma de sociedades civiles aquellas que aunque no dejan un beneficio en dinero, sí procuran una utilidad apreciable en dinero, como puede ser el ahorro que supone normalmente acogerse a estos "planes de vacaciones".<sup>504</sup>

Por otro lado, el notario Mario Carregal en una conferencia pronunciada en la Primera Jornada Notarial Iberoamericana de Tiempo Compartido celebrada en Buenos Aires en 1985, que esa utilidad se entiende como el gasto que el adquirente no desembolsa para disfrutar de un apartamento, por ejemplo mediante un arrendamiento del mismo.

<sup>502</sup> Di Filippo, María Isabel. Tiempo Compartido. Derechos de propiedad involucrados. Editorial La Ley. Tomo D, Buenos Aires, 1985. Pág. 1051.

<sup>503</sup> El artículo 1,648 del Código civil argentino establece que "Habrà sociedad cuando dos o más personas se hubieren mutuamente obligado, cada una con una prestación, con el fin de obtener alguna utilidad apreciable en dinero, que dividirán entre sí, del empleo que hicieren de lo que cada uno hubiere aportado".

<sup>504</sup> Borda, Guillermo A. Ob. Cit. Pág. 254.

No obstante, no parece necesaria esta solución doctrinal, en cuanto que en la materia mercantil, la Ley 19,550 en su artículo 1° sustituye la expresión "utilidad apreciable en dinero" del Código civil por la de "ánimo de partir el lucro" del artículo 282 del Código de Comercio "participando de los beneficios", en lo que consideramos tienen mejor acomodo las sociedades de multipropiedad o Tiempo Compartido.<sup>505</sup>

b) Derechos de cesión de uso.<sup>506</sup>

Dentro de la organización de la naturaleza del Tiempo Compartido por medio de derechos personales, haremos referencia a la cesión de uso combinada con la forma societaria, el contrato mencionado presenta a su vez las siguientes subespecies: Hospedaje mediante reservas anuales (flotantes o fijas), con posibilidad de intercambio nacional o internacional y locación de unidades vacacionales con plazos discontinuos.

El contrato tipo de semana fija requiere de la suscripción entre las partes de la siguiente documentación: Contrato de adquisición de uso, el que lleva como anexos un reglamento interno de administración y utilización del edificio; otro referido al intercambio internacional; al que se le agrega (en el caso de que el complejo no se encuentre íntegramente terminado, un anexo donde se contienen las especificaciones generales de las unidades y su respectivo equipamiento.

Así se trata de una determinada sociedad anónima a la que denominamos la número uno que ha recibido de otra sociedad anónima a la que denominamos la número dos, el derecho de uso de un edificio facultándola además a suscribir contratos de cesión de uso respecto al referido inmueble. Con dicho carácter, la sociedad uno celebra con los particulares un contrato de adquisición de uso por el cual transmite el otorgado por la sociedad dos, a favor de los adquirentes y sus sucesores por cualquier título, bajo las condiciones que se estipulan en el propio contrato y en sus anexos.

La cesión del referido uso atribuye el derecho de ocupar, usar y gozar una unidad determinada durante un lapso de tiempo que se conviene y al que se le asigna la denominación de "periodo de ocupación", el que se computa desde una hora indicada de un día hasta la hora de otro día también señalado, el cual, abarcará la duración total de la propiedad, la sociedad dos, que sería de 99 años, fijándose asimismo un porcentaje que se habrá de tomar en cuenta para los efectos de la liquidación de los respectivos gastos anuales, los que se pagarían trimestralmente.

<sup>505</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pág. 532.

<sup>506</sup> Highon, Elena. Nuevas formas de dominio: Multipropiedad o Tiempo Compartido. Pp. 215-229.



Es obligación del adquirente pagar por los derechos que surgen del contrato una determinada cantidad de dinero, lo que podrá realizar bajo la forma de cuotas, según se convenga entre las partes, estipulándose un interés moratorio por la falta de pago de las mismas en el plazo prefijado. Asimismo, mientras que en virtud de este pago es por el que se tendrá derecho a ejercer el uso acordado, se suele determinar un determinado porcentaje del precio total convenido como condición necesaria para poder comenzar a ejercer el derecho de uso respecto al periodo de ocupación.

Luego de ser cubierta la totalidad del precio convenido, sin pago adicional alguno, este será imputado a la compra de una acción de la sociedad dos, quedando determinado que dicha acción quedará vinculada al contrato de cesión de uso en comento, de tal suerte que al transmitirse el contrato igualmente se transmitiría el respectivo título. La tenencia de la mencionada acción solamente otorga al adquirente el derecho de uso que adquirió a través de la celebración del contrato de cesión de uso.

Del mismo tenor es el tipo de contrato que se suscribe cuando se trata de semana flotante, con la única diferencia de la forma de determinación del objeto sobre el cual recae el derecho que se concede a través de él, siendo este el de ocupar, usar y gozar de una unidad indeterminada de un edificio a la que denomina "la unidad" durante ciertos días a los que se denomina "periodo de ocupación", contados desde determinada hora de la fecha de ingreso hasta otra hora previamente establecida del día de egreso.

Dichos días podrán ser utilizados en los periodos comprendidos entre las fechas que se determinan, durante toda la vida legal de la sociedad número dos. Al mismo tiempo, se determina un porcentaje para los efectos de la contribución a los gastos del sistema y para ese sólo efecto. Se hace la aclaración que el periodo de tiempo al que tiene derecho a usar se denomina "tiempo flotante", ya que no tiene fecha cierta predeterminada y obliga a su titular a solicitarla en la sociedad número uno con toda anticipación.

Desde la fecha de solicitud, la sociedad número uno dispone de un plazo de diez días para otorgar la fecha requerida o en su caso ofrecer al adquirente otras fechas lo más cercanas posibles a la solicitada de acuerdo con las disponibilidades. Como complemento y con el fin del correcto funcionamiento del tiempo flotante, la sociedad número uno se reserva en su poder el 30 por ciento de los tiempos afectados al sistema en los periodos durante los cuales existe la posibilidad de obtener lugar para el solicitante obligándose la adquirente a abonar a la sociedad mencionada una determinada suma de dinero por cada unidad y semana solicitada, haga uso o no de su derecho.<sup>507</sup>

---

<sup>507</sup> *Ibidem*. Pág. 219.

c) Configuración mediante Derechos reales.

Cuando la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido es configurada a través de un derecho real, usualmente se trata de edificios afectados al régimen denominado de propiedad horizontal establecido por la ley 13,512 y respecto a determinadas unidades funcionales se establece un derecho real de condominio o derechos de uso y habitación a favor de los beneficiarios y hasta se constituyen usufructos de mero placer, todos ellos por una duración de tiempo que podría llegar a los 99 años.<sup>508</sup>

A continuación exponemos dichas modalidades:

- Condominio.<sup>509</sup>

El condominio es definido en el artículo 2,673 del Código civil argentino como "el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa, sobre una cosa mueble o inmueble". En este sentido, se entiende a la Multipropiedad o Tiempo Compartido como un derecho de naturaleza real y perpetua que atribuye el uso y el goce alterno de una cosa por un espacio de tiempo predeterminado.<sup>510</sup>

Esta concepción de alguna manera desaparece los inconvenientes del modelo societario pero encuentra otros obstáculos que han sido eludidos por la doctrina de la mejor forma posible: Por un lado, el artículo 2,648 del Código civil establece para la copropiedad el uso y goce solidario de la cosa, dicho obstáculo es salvado merced al carácter supletorio que al parecer tiene esa norma en el Derecho civil argentino, en el que pueden las partes, por tanto, disponer en el contrato constitutivo el uso por periodos alternativos de tiempo.

Por otro lado, el artículo 2,692 del Código civil argentino establece que "cada condómino está autorizado a cerrar en cualquier momento la división de la cosa común cuando no está sujeta a comunidad forzosa", el siguiente

<sup>508</sup> Di Filippo, María Isabel. Tiempo Compartido. Derechos de propiedad involucrados. Pág. 1063.

<sup>509</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pp. 532-533.

<sup>510</sup> Respecto al establecimiento de un condominio sobre cada una de las unidades vacacionales afectadas al sistema de tiempo compartido, Di Filippo opina que "en ese supuesto los condóminos poseerán la unidad en su totalidad, de suerte que existirá coposesión, aunque se mantienen determinadas las partes proindivisas de cada poseedor. Resultan aplicables los artículos 2405, 2407, 2408, 2409 y siguientes del Código civil argentino. Los condóminos no pueden ejercer actos de disposición sobre ninguna parte material de la cosa, pero sí tienen el uso y goce común de ella (artículos 2684 y 2699 del Código civil argentino) reconociéndose recíprocamente esa facultad, de manera que ninguno de ellos podrá atribuirse la posesión exclusiva de la unidad vacacional, ni excederse del límite de tiempo acordado en el título que sirve de causa a su derecho". Véase: "Tiempo Compartido: derechos de propiedad involucrados". Pág. 1070.

artículo, el 2,693 añade que "los condóminos no pueden renunciar de modo indeterminado al derecho de cerrar la división; pero se les permite pactar la suspensión de la división por un término no superior a cinco años y a renovar dicho pacto cada vez que lo consideren conveniente".

Estos obstáculos legales no se contemplaron en la Ley pensando en el fenómeno de la Multipropiedad y ante el silencio legal se presentan diversas soluciones:

Con base en la declaración judicial de indivisión forzosa para los casos de Multipropiedad, ya que el artículo 2,715 del Código civil argentino menciona como una de las causas de indivisión forzosa la división nociva (habrá indivisión forzosa... cuando la división fuere nociva por cualquier motivo, en cuyo caso debe ser demorada por vía judicial cuando fuese necesario para que no haya perjuicios).

Dicha nocividad consistiría en los casos en que la división vaya en contra del interés colectivo que pueda existir en la Multipropiedad, aunque esta es una interpretación muy dudosa en la doctrina; por otro lado, Calo propone como solución encuadrar la Multipropiedad dentro del marco legal de la propiedad horizontal, conforme a la ley 13,512 en cuyo artículo 18 establece que "a los efectos de la presente ley quedan derogados los artículos... 2,693 del Código civil".<sup>511</sup>

La doctrina argentina ha aportado dentro del campo de los derechos reales otras dos soluciones respecto de la configuración de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido:

- Como derecho de usufructo, uso y habitación.<sup>512</sup>

Considerado desde otro punto de vista, el factor tiempo se ha constituido como un obstáculo a los efectos de configurar a la Multipropiedad o Tiempo Compartido como alguno de los derechos de goce o disfrute establecidos en el ordenamiento argentino llámese usufructo, uso o habitación.

Los derechos en cita, de acuerdo a lo establecido por los artículos 2,822, 2,828 y 2,920 del Código civil argentino, no pueden tener una duración mayor que la vida del titular siempre que se trate de una persona física y no más allá

<sup>511</sup> Calo, Emmanuel y otro. Ob. Cit. Pág. 38.

<sup>512</sup> Se trata de la constitución a favor de los adquirentes del sistema de un usufructo de mero placer (artículo 2,844 del Código civil argentino) o bien de los derechos de usufructo, uso y habitación (artículos 2,948, 2,949 y 2,952 del Código civil argentino). Cualquiera de estos derechos reales presenta como problema la limitación temporal impuesta por el Derecho argentino, pues la máxima duración del usufructo será la de la vida de su titular y su intransmitibilidad por causa de muerte". Farina, Juan M. Ob. Cit. Pág. 786.

de 20 años cuando se trate de una persona moral. Es preciso indicar, que en particular el artículo 2,825 del Código civil argentino dispone que el usufructo no puede ser constituido para durar después de la vida del usufructuario, ni a favor de una persona y sus herederos.<sup>513</sup>

Por tal motivo, ninguno de estos derechos puede ser adoptado intentando imponer una vigencia temporal mayor a la establecida por la Ley, puesto que no cabe duda que por tratarse de derechos reales donde lo esencial es la persona (a diferencia de las servidumbres reales en las que lo esencial lo son las cosas), la vida o el lapso legal son en consecuencia de orden público, en tal virtud no pueden las partes por efectos de convención entre ellas, convertirlos en derecho real con una extensión mayor a la dispuesta por la ley.

Por lo tanto, de dicha consideración resulta la inaplicabilidad de la configuración del Tiempo Compartido o Multipropiedad bajo la forma de usufructo, uso o habitación.

Advierte Di Filippo, en cuanto a los derechos de usufructo, uso y habitación:

*"1) el limite temporal en nuestro derecho está dado por la vida de su titular. Siendo intransmisible mortis causa; 2) el derecho real de usufructo es intransmisible entre vivos, pudiendo cederse solamente los frutos civiles que la unidad funcional reditúe, permaneciendo el usufructuario directamente responsable frente al propietario; 3) en cuanto a la habitación, entendemos que no tiene suficiente fundamento la prohibición contenida en el artículo 2,963 del Código civil (argentino), diferenciando este derecho con el uso, donde la cesión sí es permitida (artículo 2,959). Estimamos que a pesar de la terminante restricción del artículo 1,449 del referido cuerpo normativo, si media pacto expreso, y en atención a la finalidad y destino a los cuales se encuentran afectados el título y el objeto de estos derechos reales, en ambos supuestos debe permitirse la cesión de los frutos civiles producidos por el inmueble, solamente por la cuota parte que le fue reservada a su titular".*<sup>514</sup>

d) Aportes de solución en la doctrina argentina.

Diversos autores en la Doctrina argentina como es el caso de Isabel Di Filippo, Elena Highton, Luis Alvarez Juliá y Susana Labois,<sup>515</sup> entre otros, han

<sup>513</sup> Highton, Elena. Ob. Cit. Pág. 231.

<sup>514</sup> Di Filippo, María Isabel. "Tiempo Compartido. Derechos de propiedad involucrados". Pág. 1079.

<sup>515</sup> Véase: Di Filippo, María Isabel. Tiempo Compartido. Derechos de propiedad involucrados. Editorial La Ley. Tomo D, Buenos Aires, 1985. Pág. 1051. De la misma autora: Tiempo Compartido: Un condominio especial. Pp. 92-136. Highton, Elena y otros. Nuevas formas de dominio: Multipropiedad o Tiempo Compartido. Ad-Hoc. Buenos Aires, 1987, pp. 277-281.

apostado por una configuración del fenómeno como derecho real autónomo, toda vez que el Tiempo compartido tiene elementos absolutamente típicos y complejos que lo diferencian de la figura del condominio, en consecuencia, cualquier asimilación de la figura en comento hacia otras formas jurídicas como lo son el usufructo, uso y habitación, no harían más que desnaturalizar estas propias figuras.

1. Postura de Isabel Di Filippo: Tiempo Compartido como un condominio especial.<sup>516</sup>

Como ha quedado expuesto en los apartados que anteceden, ninguno de los derechos reales tipificados dentro del Derecho argentino se adecuan expresamente a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido, por tal motivo, nos vemos precisados a partir de la condición *lege ferenda* que evidentemente habrá de aguardar de una reforma oportuna en materia legislativa que ayude a proporcionar al Tiempo Compartido un carácter jurídico de naturaleza real conservando la operatividad del sistema y al mismo tiempo se constituya en beneficio de los adquirentes una auténtica seguridad jurídica.

Como se desprende de los estudios doctrinarios, en la argentina se ha objetado en diversas ocasiones la denominación Multipropiedad, misma que viene impuesta principalmente por la doctrina europea continental; en cambio, Di Filippo propone como naturaleza jurídica del fenómeno en estudio la denominación técnica de "Condominio afectado a disfrute periódico y alternativo, con indivisión forzosa perpetua", reservando la de Tiempo Compartido para describir a todo el sistema de comercialización que involucra diversas cuestiones totalmente independientes del derecho específicamente constituido a favor de los terceros adquirentes.

Tomando como punto de partida tal concepción, Di Filippo afirma lo siguiente:

*"El derecho que se constituye se traduce en un condominio de uso y goce alternativo, esto es, con acuerdo de partición del disfrute entre los comuneros, de suerte que éstos ejercerán todas sus potestades de manera inmediata respecto de cada una de sus cuotas indivisas, medidas en espacio y tiempo y así especificadas en sus respectivos títulos y de manera mediata, en las cosas muebles o inmuebles sometidas al sistema en cuestión y especialmente afectadas al mismo por acto público e inscripción registral. Esta última sólo en los casos en que las cosas muebles fueren registrables. Para nosotros no es novedoso concebir un derecho real cuyo objeto se encuentre*

---

<sup>516</sup> Véase: Tiempo Compartido: Un condominio especial. Pp. 179-202.

*desdoblado en virtud de la mediatidez o inmediatez con que el titular ejerza sus potestades*.<sup>517</sup>

En cuanto a lo demás, el objeto de los derechos reales no siempre estará constituido por cosas en cuanto tales, sino que también pueden confirmar su objeto los bienes en sentido genérico, esto es, los objetos incorpóreos pero susceptibles de involucrar un valor.<sup>518</sup>

No soslayamos que la concepción sostenida por Di Filippo no ha resultado muy generalizada en la Doctrina argentina; sin embargo, en materia de Tiempo Compartido hay que destacar que al parecer puede tener una aplicación práctica, toda vez que en todos los supuestos, el núcleo de facultades, la medida y extensión de las mismas, el modo de ser peculiar de su objeto es sin riesgo a equivocarse, según la autora en comentario, una parte alicuota, medida en tiempo y espacio y como tal, se traduce en un bien, susceptible de tener un valor económico.

En dicho supuesto, comenta la propia Di Filippo:

*“Servirá de objeto a todo género de negocios jurídicos y aún cobrará relevancia cautelar, toda vez que, independizada de la relación original causal, deviene un valor perfectamente realizable. Debe quedar claro. No se comprende acabadamente el derecho del cual es titular el adquirente, si no es analizado su objeto en los términos antedichos. Ello es así pues, precisamente el problema generado por la concurrencia de derechos iguales sobre un mismo objeto se resuelve en el tiempo compartido mediante la asignación de períodos de tiempo, respecto de determinada unidad y objeto específico, para su disfrute periódico y alternativo entre los titulares”*.<sup>519</sup>

Según la autora argentina Di Filippo el fraccionamiento que caracteriza al “ejercicio” de este peculiar derecho deberá siempre ser medido en función de cuotas, de donde el tiempo es la medida y límite de la frecuencia de dicho ejercicio, que dicha situación es susceptible de ser representada en virtud de la atribución a cada uno de los coparticipes de “cuotas o partes indivisas”, las que se traducen no únicamente en una exigencia conceptual del derecho que se constituye con afectación al sistema de Tiempo Compartido, sino que va aún más lejos, se trata de una protección jurídica a fin de lograr su eficaz funcionamiento.<sup>520</sup>

<sup>517</sup> *Ibidem*. Pág. 180.

<sup>518</sup> Según artículos 2,311 y 2,312 del Código civil argentino.

<sup>519</sup> Tiempo Compartido: Un condominio especial. Pág. 180.

<sup>520</sup> *Ibidem*. Pág. 181.

No dejaremos de lado la necesaria indivisibilidad forzosa y perpetua del objeto mediato de este condominio especial, destinado al uso y goce alternativo y periódico, dejar de observar esta precaución legal equivaldría a desvirtuar su finalidad específica y se tornaría impracticable el sistema, como tampoco es viable hacer a un lado lo relativo al análisis de la forma del título que le sirva de causa generadora.

En el caso de recaer sobre bienes muebles, salvo que la naturaleza de los mismos sea de registro obligado, las partes cuentan con amplia libertad de formas a su disposición, pudiendo pactarse mediante instrumento privado sin que sea necesario requerir de su registro.

En cambio, si se trata de inmuebles, al tenor de las disposiciones que norman a las transmisiones reales con relación a tal categoría de bienes, tanto el acto de afectación al sistema de tiempo compartido como la reglamentación de su uso y administración, convenida libremente entre los condóminos, la constitución del condominio y la asignación de las diversas cuotas indivisas tienen que hacerse constar necesariamente por medio de escritura pública, operarse la tradición constitutiva del derecho real que se ejerce por la relación real y a efecto de complementar el modo y darle al derecho suficiente oponibilidad a terceros deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.<sup>521</sup>

Podríamos anticipar una conclusión en el sentido de que el nuevo derecho planteado por Di Filippo, que pretende desarrollar en virtud de una postura de *lege ferenda*, se asemeja en mucho al condominio argentino, con una caracterización fundamental, consistente en el hecho de conferírsele mayor fuerza e independencia a la parte alícuota de cada comunero imponiéndose la preafectación e indivisibilidad forzosa y perpetua del objeto mediato en razón de las características mercantiles del sistema.

De llevarse a cabo una reforma legislativa que contemple al Tiempo Compartido como un condominio afecto a disfrute periódico y alternativo con indivisión forzosa perpetua que comprenda tanto a bienes muebles como inmuebles, en los términos que Di Filippo ha considerado, ella misma aduce las siguientes ventajas:

- En primer lugar, el hecho de comprender a toda clase de cosas, se aprovecha el sistema en toda su potencialidad económica y social y es factible atender emergencias de todo tipo que van más allá del simple recreo o esparcimiento vacacional.

<sup>521</sup> La autora en cita hace mención a los siguientes preceptos de la legislación argentina: "Artículo 1,184, inciso 1° del Código civil, 577, 3,265, 2,505 y concordantes del mismo código, así como 2° y 20 de la Ley 17,801 Nacional Registral, respectivamente". *Ibidem*. Pp. 181-182.

- En segundo término, se garantiza mayor libertad a los adquirentes por lo que hace a la disponibilidad de su derecho, sin el estricto sometimiento a reglas cerradas de administración de la cosa común.<sup>522</sup>

Finalmente, el promotor del sistema una vez constituido el condominio y determinadas las bases de su administración, queda desvinculado de toda relación jurídica dentro del sistema, con lo cual se asegura el buen resultado de su negocio y el límite de sus responsabilidades frente a los adquirentes y terceros.<sup>523</sup>

2. Propuesta de Elena I. Highton, Luis Alvarez Julia y Susana Lambois.<sup>524</sup>

Dichos autores son de la misma opinión que la autora que antecede en cuanto que las soluciones que se han adoptado para poner en práctica al Tiempo Compartido, no le son satisfactorias al Derecho argentino, resultando forzado cualquier intento de aplicación de formas preexistentes a este derecho que requiere la creación por vía legislativa de una nueva normativa que contemple toda problemática del mismo y que lo distinga de las instituciones ya existentes.

Con la finalidad de organizar este derecho, se han presentado diversas pautas que no siempre han apuntado a la misma dirección, así se ha señalado que resulta más importante determinar cuál es el núcleo de la utilidad del derecho en comento, o sea, si se trata de una cosa de la que se disfruta o de un conjunto de servicios de los que se goza.

Los autores en cita manifiestan lo siguiente:

*“Se agrega que la preeminencia, en lo que a la utilidad para su titular concierne, del conjunto de servicios respecto al aprovechamiento singular de la cosa se advierte por cuanto dentro de un mismo complejo resulta indiferente la atribución de goce de una u otra unidad habitacional, lo que denota el desplazamiento de la apetencia de señorío por la búsqueda del mejor servicio en diferentes lugares que pueden ofrecerse en otros complejos, por lo cual la*

<sup>522</sup> “Al mismo 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 transacciones materializadas a través de contratos de adhesión como el que nos ocupa, reduciéndose enormemente el riesgo de la contratación masiva”. Ibidem. Pág. 202.

<sup>523</sup> Idem.

<sup>524</sup> Véase: Nuevas formas de dominio: Clubes de campo, cementerios y cementerios privados, multipropiedad o tiempo compartido. Ad Hoc, Buenos Aires, 1987. Pp. 277-281.



*figura se encontraría más próxima al ámbito de la economía de los servicios que al de aprovechamiento de la propiedad”.*<sup>525</sup>

Enseguida, los autores citados hacen la aclaración de que lo antes expuesto es muy digno de ser tomado en cuenta al momento de legislar sobre el Tiempo Compartido, pero en el caso del sistema socio-económico argentino,<sup>526</sup> no basta que se den estas ideas, sino que además deben hacerse acompañar de un elemento convergente, que en el caso concreto que nos ocupa lo es la seguridad jurídica y es innegable que dicho factor está más ligado a los derechos reales que al campo de los derechos personales o de crédito.

Elena Highton afirma al respecto:

*“El hecho de que los derechos reales encuentren su contenido en normas de orden público, que además cuando se trata de cosas inmuebles, requiere formalidades en orden al elemento forma, cual es la escritura pública (artículo 1,184 inciso 1° del Código civil) y la consiguiente inscripción registral, determinan la mayor seguridad de los derechos reales en materia inmobiliaria frente a otros derechos que carecen de la misma, aún cuando prima facie pudiera pensarse que por su estructura o su facilidad en cuanto al punto negociabilidad pudieran revestir”.*<sup>527</sup>

Durante el año de 1986, en el marco del VI Congreso Nacional de Derecho Registral (Posadas, Argentina, junio 1986), fueron dos posturas las que se presentaron en aquel entonces, la de mayoría propuso la creación de un nuevo derecho real autónomo sobre cosa propia denominándolo “multipropiedad”, el cual, tendría las siguientes características:

*“La pluralidad de sujetos; unidad de objeto en estado de indivisión forzosa perpetua, donde la medida del derecho estaría representada por la cuota parte indivisa, siendo el uso y goce, periódico, exclusivo y alternado. En sí para establecer las pautas de este derecho, se tuvo en cuenta la ley de propiedad horizontal 13,512. Por tratarse de pautas genéricas, podríamos adherimos a su contenido, aún cuando habría que especificar más ciertos detalles de este derecho que creemos que resultan esenciales para el mismo,*

<sup>525</sup> Ob. Cit. Pág. 277.

<sup>526</sup> “La economía altamente deteriorada de nuestro país que determinó en momentos ya lejanos la sanción de leyes de carácter tuitivo respecto de cosas inmuebles, como las leyes 14,005, primero y luego la 19,724, demuestran la necesidad, al menos aquí y ahora, de establecer un régimen que funcione correctamente, con la adopción de algún tipo de derecho real”. Ibidem. Pág. 278.

<sup>527</sup> Idem.

como ser lo atinente a los órganos y esto relacionado con la definición y mantenimiento de calidad y número de servicios a prestarse en el sistema".<sup>528</sup>

Por otro lado, la minoría fue de la opinión que habría que tipificar a esta figura bajo la forma de un *condominio con partición de uso y goce alternativo*, se tratase o no, de unidades sometidas al régimen horizontal, en la que se debía permitir a las partes que pudieran pactar un estado de indivisión mayor del legalmente admitido en la legislación argentina, pero sin dejar de lado el principio transitorio asignado al condominio dejándose la duración del sistema a la duración que a su vez correspondiera al condominio.

Los autores en cita afirmaron lo siguiente:

*"Nosotros, muy por el contrario, pensamos que si se quiere aplicar la normatividad de los derechos reales al tiempo compartido o multipropiedad, no resulta suficiente la figura del condominio; muy por el contrario, pensamos que tal figura no refleja con exactitud la estructura de este derecho. De allí, la urgente necesidad de legislar al respecto y tratando de efectuar su encuadre como derecho real, debe crearse uno nuevo que contemple las necesidades del sistema. Propiciamos la sanción de una ley que contemple a este derecho aplicado a cosas inmuebles y en este sentido pensamos que lo más adecuado es tener como modelo la figura de la propiedad horizontal, adecuando sus disposiciones a los requerimientos del sistema".*<sup>529</sup>

Asimismo, los autores de la postura en comento, proponen como principales características del nuevo derecho las siguientes:

- Las atribuciones del administrador deberán ser tan amplias que le permitan introducir mejoras e innovaciones (puesto que quien accede a semejante sistema, es entre otros motivos, para librarse de los problemas que genera un inmueble) que le confieran al adquirente del derecho un mayor goce.<sup>530</sup>

<sup>528</sup> *Ibidem*. Pp. 278-279.

<sup>529</sup> Continúan los autores en comento: "Su aplicación sólo podrá tener por objeto unidades habitacionales terminadas, las que deberán estar determinadas en el título de adquisición, que deberá ser efectuado por escritura pública, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1184, inciso 1°, del Código civil. El derecho así adquirido, previo título constitutivo y Reglamento de Multipropiedad, será independiente y exclusivo. Esto nos parece de suma importancia y tendrá vigencia en forma perpetua por períodos de tiempo alternados. Así quien sea su titular será poseedor y no meramente coposeedor, no formándose jamás entre los distintos multipropietarios de cada una de las unidades, comunidad alguna; por ello no corresponde unificación de personería alguna". *Ibidem*. Pp. 279-280

<sup>530</sup> "Entre las facultades del administrador estará la de solventar los gastos de conservación y mantenimiento de las partes privativas, como así también del mobiliario, accesorios y demás efectos existentes en ellas, e incluso su renovación o cambio, en block o en forma parcial. La suma pagada será distribuida entre los multipropietarios en función de sus porcentuales, salvo

- El consejo de administración tendrá mayores atribuciones en comparación con las que normalmente le corresponden en materia de propiedad horizontal.<sup>531</sup>
- En el reglamento deberá contemplarse lo relativo a los servicios a prestarse, su calidad y cantidad, dado que ello es de la esencia a los efectos de la clasificación por categorías del complejo con el fin de poder acceder al intercambio vacacional y por el fin pretendido por los integrantes del sistema, es de tal importancia este tema, que se propone como nueva causal de extinción de la multipropiedad, el hecho de la falta de prestación de los servicios, situación que dará pauta a que por lo menos un 30 por ciento de los titulares puedan solicitar judicialmente la desafectación del sistema, la enajenación del inmueble a través de subasta judicial y la distribución del producto en la misma proporción en que contribuían al mantenimiento del mismo.<sup>532</sup>

Bajo estas premisas y todas las ideas manifestadas con anterioridad, los autores en comento consideran que han contemplado un esquema bastante aproximado de lo que en su opinión debiera contener una futura legislación acerca del Tiempo Compartido o Multipropiedad.

### 3. Proyecto de Ley Argentina del Derecho Real de Multipropiedad.

Una amplia experiencia avala al legislador argentino al afirmar en la exposición de motivos de este proyecto de ley lo siguiente:

*“Que al analizar el posible encuadramiento de la multipropiedad dentro del campo de los derechos personales, nos encontramos con las inseguridades, restricciones e incertidumbres que implican el disfrutar de una cosa con el permiso de otros sujetos y no por la relación directa e inmediata con la cosa. Regularla conforme a alguna de las modalidades que nos presenta esta nueva actividad negociadora denominada empresarialmente Tiempo Compartido, no*

---

cuando el cambio, desperfecto, rotura o deterioro se deba su culpa o negligencia, en cuyo caso será el gasto íntegramente soportado por el multipropietario culpable o negligente como cargo particular”. *Ibidem*. Pág. 280.

<sup>531</sup> “Además de las facultades consultivas, de asesoramiento y de control, podrá por causa fundada remover al administrador asumiendo la representación legal del sistema en tal interregno a través de una suerte de comité ejecutivo; y todo sujeto a la decisión de la asamblea extraordinaria que deberá convocar en un plazo de dos meses. Tal consejo, cuyo número no podrá ser inferior al 10% de los multipropietarios, podrá dividirse en subcomisiones, para mejor atender a los temas propios del sistema, debiéndose producir la renovación por mitades cada dos años, pudiendo sus miembros ser reelectos”. *Idem*.

<sup>532</sup> *Ibidem*. Pág. 281.

*sólo implicaría dejar de captar su esencia, sino también desnaturalizar la realidad material, percibiendo en forma incompleta la realidad jurídica*.<sup>533</sup>

Siguiendo estas ideas genéricas, el proyecto de ley configura al Tiempo Compartido o Multipropiedad bajo los siguientes lineamientos:

- Limitación de su objeto a la propiedad horizontal: Según el artículo 1° “el derecho real de multipropiedad tiene por objeto un inmueble edificado con unidades habitacionales exclusivas, equipadas y su terreno, incluyendo partes, elementos, lugares y servicios comunes”
- Exigencia de escritura pública e inscripción registral: Tanto para el título constitutivo de la Multipropiedad como para la transmisión de las cuotas de los multipropietarios, se introduce como técnica de registro, la utilización de folios plurales.
- Personificación de la comunidad de multipropietarios: Llamada por la ley multiconsorcio, en el que los multipropietarios responden con carácter subsidiario respecto del patrimonio de esa persona jurídica por las deudas de ésta.
- Creación de un órgano de control de la administración: Se trata del consejo de multipropietarios, que puede integrarse con un Comité Ejecutivo integrado por el administrador y la asamblea, constituyendo la estructura orgánica de la multipropiedad.
- Extinción del régimen de multipropiedad por desafectación (mediante acuerdo unánime) o destrucción (es posible solicitar la rehabilitación del régimen).

Por el interés que reviste, en todo proyecto de regulación del Tiempo Compartido, la configuración de los órganos y la escritura y registro le otorgan seguridad a la adquisición de los derechos, por otro lado, una adecuada estructura orgánica dota de seguridad al ejercicio fáctico de tales derechos; en la solución argentina, el administrador (que puede ser una persona física o moral) tiene carácter de mandatario y deberá acreditar tener cuando menos solvencia moral, técnica, profesional y patrimonial; esto último podría ser a través del otorgamiento de una fianza, de un seguro de caución (sic) o garantía real a favor y satisfacción del “multiconsorcio”.

El consejo estará constituido por un número reducido de multipropietarios, para su nombramiento se tomará en cuenta la proximidad de

<sup>533</sup> Pau Pedrón, Antonio. Configuración de la Multipropiedad en España. Pp. 15-16.

su domicilio con relación al inmueble. El consejo podrá nombrar para efectos de seguridad en la realización de las funciones de dicho consejo, a un comité ejecutivo; ahora bien, de la operación práctica del Tiempo Compartido surge la necesidad de vigilar y sancionar las actividades de los administradores, toda vez que por sí mismos no lo podrían hacer los multipropietarios, dada su estancia periódica, por ello es conveniente el nombramiento de un órgano de control, ya sea un consejo de administración o un consejo de vigilancia.<sup>534</sup>

## B. Uruguay.

El Tiempo Compartido aparece apenas en el año de 1983 en la llamada República Oriental del Uruguay, en donde, ya para el año de 1987 existían unidades en la zona balnearia de Punta del Este y en las termas de Arapey, Queguay y Daymán, además de otras unidades en la zona del Carmelo.<sup>535</sup>

Pese a ello, el desarrollo práctico de la multipropiedad o Tiempo Compartido en este país en la actualidad demasiado escaso; sin embargo, ha sido interesante su tratamiento por lo que hace a las configuraciones propuestas por la Doctrina, así como por parte del proyecto de ley sobre la materia.

La doctrina uruguaya<sup>536</sup> ha utilizado diversas figuras jurídicas para intentar dar lugar dentro de su orden normativo a este derecho, las cuales, consisten en las posturas personales y reales respectivamente:

### a) Modelo societario.

Consiste en atribuir al titular de una participación social, el derecho a disfrutar de una unidad inmueble propiedad de la sociedad emisora por un período generalmente de unos días al año mientras dure su calidad de socio; este sistema es similar al francés, no obstante algunos doctrinarios consideran que bajo este sistema "se da al traste" con la esencia de la multipropiedad, que por definición tal pareciera que requiere de cierto derecho real sobre el inmueble y no de un derecho personal como lo es el que liga a un socio con el ente emisor. En opinión de la doctrina, dicha solución es atípica y poco

<sup>534</sup> Idem.

<sup>535</sup> Munart Bernat, Pedro A. Presente y Futuro de la Multipropiedad. Pág. 46.

<sup>536</sup> De las obras consultadas Munart Bernat, Pedro A. Ob. Cit.; Benito Arenas, José A., Ob. Cit. Pp. 535-537 y Elena Highton, Ob. Cit. Pp. 274-276; coinciden en señalar únicamente a José Righetti, Rafael Stawsky y Hugo Villanustre Nano en "Soluciones notariales al fenómeno de la llamada Multipropiedad o propiedad a tiempo compartido por la Asociación de Escribanos de Uruguay". Revista de Derecho Notarial. Número CXXXV. enero-marzo 1987, Buenos Aires. Pp. 357-386.

adecuada a la regulación propuesta de la figura en comento amén de que su aceptación en la práctica ha sido de verdad casi nula.<sup>537</sup>

b) Configuración como derecho real.

Dentro de esta configuración, en un principio la doctrina consideró integrar al Tiempo Compartido dentro de la naturaleza de algunos derechos reales, en concreto los de uso y habitación, usufructo y condominio.<sup>538</sup>

La imposibilidad de encuadrar la figura dentro de los esquemas antes expuestos, ha motivado la actuación legislativa mediante la presentación de dos proyectos de ley para la regulación del Tiempo Compartido:

c) Proyecto de Ley de Regulación del Tiempo Compartido.<sup>539</sup>

De fecha 8 de noviembre de 1988, fue elevado por Ariel Lausarot ante la Cámara de Representantes, en él, se contempla a la Multipropiedad como un derecho de propiedad pleno, concurrente con otros derechos de propiedad pero siempre distinto de ellos, autónomo, diferenciado no por el objeto material sobre el que recae, sino por el elemento temporal.<sup>540</sup> Los multipropietarios son propietarios, pero no por cuotas, en razón de que cada uno tiene un derecho de propiedad independiente sobre un período espacio temporal diferenciado no sólo por longitud, altura y profundidad, sino también por la cuarta dimensión: el tiempo. El derecho es perpetuo y constante, aunque el elemento temporal determina la utilización del inmueble, se establece la aplicación supletoria de la legislación sobre propiedad horizontal, el derecho es transmisible *inter vivos* y *mortis causa*, además de ser susceptible de gravámenes, estableciéndose además un registro obligatorio ante las oficinas de turismo de los prestadores de servicios; en general es interesante en cuanto a la postura que adopta sobre la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido, pero es a la vez insuficiente en cuanto a la regulación del mismo (toda vez que no dice nada sobre la administración ni sobre la extinción del derecho).

<sup>537</sup> Benito Arenas, José A. Ob. Cit. Pp. 535-536.

<sup>538</sup> Al respecto, es importante transcribir la opinión del autor en cita: "Los artículos 541 y 549 (en cuanto al uso y la habitación) y los artículos 493 y siguientes (en cuanto al usufructo) del Código civil uruguayo, hacen imposible un sistema de multipropiedad dentro del marco legal de los derechos citados. La fórmula comunitaria tiene el inconveniente de la imposibilidad de pactar la división aunque fuera temporalmente (artículos 1,755 al 1,756 del Código civil uruguayo)". Ob. Cit. Pág. 536.

<sup>539</sup> El texto íntegro de un total de 12 artículos es transcrito por Highton, Elena, Ob. Cit. Pp. 274-276.

<sup>540</sup> Al decir de Benito Arenas, es la materialización legal de la llamada "propiedad cuadrimensional" sostenida por Leyva de Leyva entre otros. Ob. Cit. Pág. 536.

d) Anteproyecto de Ley de Multipropiedad.<sup>541</sup>

Presentado ante las III Jornadas Notariales Iberoamericanas, se trata de un texto mucha más extenso en el que se presenta un derecho de multipropiedad de carácter real basado en el condominio, mimo que excluye la acción de división, se configura una copropiedad con pacto de uso por turnos e indivisión perpetua, se contempla no sólo la inscripción del Reglamento de uso sino también el derecho de cada multipropietario en el Registro de la Propiedad.

Por último, vamos a destacar que el Proyecto distingue entre "multipropiedad" y "tiempo compartido", en cuanto que el primero se refiere al derecho adquirido y el segundo resulta aplicable al régimen establecido.

II. Configuración de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido en la Doctrina brasileña.<sup>542</sup>

A. Antecedentes.

Brasil carece de una ley específica que regule al Tiempo Compartido, el cual, es conocido en dicho país a través del uso del término norteamericano de *Time sharing*, o las designaciones en portugués *multipropriedade e apart-hotéis*.

Ocurre que en ninguna de estas nociones existe un análisis legislativo que verse específicamente sobre la Multipropiedad como un instituto jurídico autónomo del Derecho civil; tanto en Brasil como en Argentina, el *time sharing* tiene sus problemas jurídicos socorridos por normas constantes del Derecho civil como de la aplicación de normas alusivas al condominio.

Existen pues, dificultades para los aplicadores del Derecho en lo referente a las cuestiones que envuelven a constructoras, empresarios inmobiliarios, administradores y adquirientes de aparta-hotel bajo la forma de multipropiedad. En este país no han faltado estafadores que han amasado fortunas a costa de la confusión que resulta de esta nueva forma de adquisición inmobiliaria.

Entre las décadas de los años 70 a los 80, no fueron pocas las empresas constituidas fuera de Brasil quienes bajo la dirección de personas

<sup>541</sup> Ibidem. Pág. 537.

<sup>542</sup> Véase: Galimberti, Deoclécio. "Da necessidade de lei especial para regulamentar a Propriedade Compartida". Conceptos. Boletín de la Universidad del Museo Social Argentino. Buenos Aires, año 73, número 5, octubre 1998, pp. 77-82. Tepedino, Gustavo. Multipropriedade Imobiliária. Sao Paulo, Soraiva, 1993.

inescrupulosas, vieron en el negocio de la construcción de apart-hoteles una excelente oportunidad para obtener ventajas ilícitas:<sup>543</sup>

- Ofrecidas mediante prestaciones mensuales módicas, 21 días de cada año para descansar en los lugares más interesantes, exóticos y pintorescos de Brasil.
- Recibían dinero y al final del plazo contractual nada entregaban a los promitentes compradores, porque el inmueble objeto del aparta-hotel estaba en obra inacabada o de plano estancada indefinidamente su construcción.
- Algunos constructoras al llegar al término de las obras, merced a las facultades de amplia procuración que poseían sus dirigentes, efectuaban algunas sucias maniobras que les permitían tornarse propietarios de los aparta-hoteles.
- Cobraban cuotas administrativas exorbitantes.

Todas estas situaciones hacían para los incautos adquirientes, que les resultase más ventajoso alojarse en otro lugar, abandonando o perdiendo sus títulos adquiridos a lo largo de cinco o más años.

Por los motivos expuestos, algunos juristas brasileños abogaron por la constitución de una Asociación de Compradores de Aparta-hoteles (*Associação de compradores de apart-hotéis*), es por ello, que en fechas recientes los estudiosos de ese país se han interesado por el tema del Tiempo Compartido, así pues, una empresa lanzó al mercado una oferta consistente en acomodar por 21 días al año a las personas que adquirieran tales derechos, mismos que podrían ser intermedios o hasta por periodos de 7 días, se vendió más de 7 mil títulos de derechos de *time sharing*, número que influyó para la construcción de más de 400 aparta-hoteles para poder atender a todos los adquirientes.<sup>544</sup>

Las obras se iniciaron oportunamente, pero la empresa vendedora tenía en su poder especial para administrar y hacer lo que fuese necesario, tratándose de un grupo de empresas que ya poseían dos hoteles a un lado del desarrollo vendido y recibido pero no concluido, pasaron a alojar solamente a los adquirientes más exigentes en los hoteles del grupo, mientras que iban eliminando a los que no pagaban las cuotas de administración demasiado elevadas, inclusive era cobrado el condominio como obra inacabada y en cuanto algunos aparta-hoteles quedaban terminados, la empresa administradora pasaba a ocuparlos con los huéspedes de sus hoteles.

<sup>543</sup> Galimberdi, Deoclécio. Ob. Cit. Pág. 77.

<sup>544</sup> Idem.



Mientras tanto, los condóminos que habían sido eliminados, formaron una asociación para defender sus intereses, algunos abogados brasileños fueron contratados y obtuvieron éxito total:

Primero fueron anulados los poderes otorgados, después fueron destituidos los administradores así nombrados que eran las mismas personas que vendían los aparta-hoteles y dirigían todo el grupo de empresas.

Ha resultado tan absurda la situación en Brasil, que los contratos como condominio de aparta-hotel, la parte que resultaba contratante también resultaba contratado, se presentaban situaciones inadmisibles como el otorgar el cargo total de administrador a una empresa propietaria del complejo, con poder especial para que todos los adquirientes otorgaran facultades a la empresa administradora para elegir un gerente que pudiera fiscalizar las cuentas y practicar todos los actos de administración; a propósito, la contabilidad se encontraba a propósito siempre desorganizada y refiriendo pagos a expensas de los hoteles respecto a los pagos del condominio.

La construcción del condominio continuó bajo la administración de la sociedad creada y siendo pagada por los empresarios hasta concluir una muy bella edificación donde cerca de 200 familias argentinas son copropietarias y anualmente disfrutan de periodos de 21 días en aquellas aguas termales del Brasil.<sup>545</sup>

En opinión del autor en cita, la experiencia vivida en el medio brasileño, ha sido motivo para que muchos estudiosos del Derecho civil se interesen por la figura del time sharing, toda vez que en argentina no se encuentra disciplinada esta figura en razón de que sus códigos son muchos más anteriores a esta novel figura jurídica, dice el mismo autor:

*"O tema multipropriedade, propriedade compartilhada ou time sharing é de tamanha amplitude que nao pode ser entendido isoladamente, em um determinado lugar. Deve ser tratado sob a ótica global do Direito".*<sup>546</sup>

## **B. Aportes de solución en la doctrina brasileña referentes a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.**

Los autores brasileños se han apoyado en las obras argentinas sobre la materia, en el caso del libro de Elena Highton "Nuevas formas de dominio", de donde toman lo relativo a su denominación, lo mismo toman la opinión de

<sup>545</sup> *Ibidem*. Pág. 78.

<sup>546</sup> "El tema de la multipropiedad, propiedad compartida o tiempo compartido es de tanta amplitud que no puede ser entendido aisladamente en un determinado lugar. Debe ser tratado bajo la óptica global del Derecho". *Idem*.

Ulpiano sobre el origen en el siglo XVIII de una operación parecida a la multipropiedad en Grenoble; sobre el concepto de multipropiedad se señala:

*"A multipropriedade é a designacao que se dá à relacao jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua. Apresenta-se, pois, como direito que pode ser perpétuo quanto à duracao, embora temporário quanto ao seu exercicio, peculiaridade que lhe valeu, em doutrina, a referência a um verdadeiro direito à turno".*<sup>547</sup>

Sin embargo, la pregunta que se hacen también los juristas brasileños es: *É direito real ou direito pessoal?*<sup>548</sup>

En opinión del jurista argentino Marcelo Urbano Salerno, la diferencia es del tenor siguiente:

*"El derecho real nace de la ley según un orden cerrado (numerus clausus); es absoluto, oponible a terceros, perpetuo, (por lo general) y confiere un señorío sobre la cosa (ius in rem), facultando a perseguir la cosa en poder de quien la tuviera (ius perseguendi). La obligación siempre es un derecho personal, ya que no hay obligaciones que correspondan a derechos reales".*<sup>549</sup>

Conforme al principio de la autonomía de la voluntad privada y al principio de *numerus clausus*, el negocio derivado del Tiempo Compartido tiene la misma matriz liberal que pretende un régimen jurídico revolucionario: franquear el tráfico jurídico, fomentar la celebración de negocios creados por las partes con fuerza de ley entre ellas, expresando la filosofía individualista cuyo corolario lógic, desde un punto de vista histórico, aún cuando pase a parecer contradictorio en estos días, es justamente la supresión de las cargas que gravan a los inmuebles impidiendo su libre circulación.

Gustavo Tepedino, alumno brasileño en la Escuela de Especialización en Derecho Civil de la Universidad italiana de Camerino, escribe a propósito:

<sup>547</sup> "La multipropiedad se ha designado que se da en una relación jurídica de aprovechamiento económico de una cosa mueble o inmueble, repartida en unidades fijas de tiempo, de modo que diversos titulares posean, cada cual a su turno, utilizando la cosa con exclusividad de manera perpétua. Se presenta pues, como un derecho que puede ser perpétuo en cuanto a su ejercicio, particularidad que le ha valido en la doctrina la referencia a un verdadero derecho a turnos".  
Idem.

<sup>548</sup> ¿Es Derecho real o Derecho personal?

<sup>549</sup> Salerno, Marcelo Urbano. Obligaciones. Régimen jurídico. Editorial Universidad. Buenos Aires. 1995. Pág. 24.

*"A propriedade como expressao da inteligência e liberdade humana, nao comportava vinculos impostos plirilateralmente pelos diversos centros de poder".*<sup>550</sup>

Norberto Bobbio acrecenta tal concepción y sobre todo justifica el principio de la relatividad de los contratos, según el cual, la autonomía privada no puede crear vínculos que restrinjan situaciones jurídicas de terceros, prohibiendo la creación de derechos reales que siendo dotados de eficacia *erga omnes*, crean el deber genérico de abstención, sin o previo consenso de la colectividad y sin generalidades o abstracciones propias de la norma jurídica. Sólo la Ley dentro de un sistema democrático, tiene el consenso social capaz de permitir la producción de efectos contra terceros.

Al decir del autor Galimberti:

*"O controle da legalidade nao pode limitar-se, por isso mesmo, ao principio do numerus clausus (no sentido de impedir o surgimento de situacoes reais) e tampouco à legislacao ordinaria, devendo abranger a tutela constitucional da iniciativa privada e da propriedade, de forma que a atividade econômica se submeta aos principios constitucionais, fazendo incidir, nas relacoes privadas, no âmbito das quais se inserem as relacoes de multipropriedade, os valores existenciais e sociais no vértice do ordenamento".*<sup>551</sup>

En este sentido, la naturaleza jurídica de la multipropiedad depende de la norma jurídica o de la forma de su encuadramiento desde el instituto de la legislación común ya existente en cada país, la situación de la *propriedade por tempo compartilhado* en Brasil, puede estar inserta tanto en el derecho real como en el derecho obligacional o en ambas especies del Derecho civil.

En el sistema jurídico civil brasileño se ha adoptado el principio del *numerus clausus*, circunstancia que dificulta establecer la naturaleza jurídica de la multipropiedad o tiempo compartido, algunos sustentan que la figura se encuadra dentro del derecho real, perpétuo, para ser ejercitado en copropiedad, en cada año, en determinado período y por turnos; otros sustentan que se trata

<sup>550</sup> "La propiedad, como expresión de la inteligencia y de la libertad humanas, no comparte vínculos impuestos plurilateralmente por los diversos centros de poder". Tepedino, Gustavo. *Multipropriedade Imobiliária*. Saraiva. Sao Paulo, 1993, Pág. 84.

<sup>551</sup> "El control de la legalidad no puede limitarse, por ello mismo, al principio del *numerus clausus* (no en el sentido de impedir el surgimiento de situaciones de derechos reales) y tampoco a la legislación ordinaria, debiendo abarcar la tutela constitucional a la iniciativa privada y a la propiedad, de tal forma que las actividades económicas se sometan a los principios constitucionales, haciendo incidir a las relaciones privadas en el ámbito de las cuales se insertan las relaciones de multipropiedad, a los valores existenciales y sociales situados en el vértice del ordenamiento". Galimberti, Deoclecio, Ob. Cit. Pág. 78.

de una propiedad temporal que permite un gozo pleno y exclusivo limitado a un periodo de un año. Un tercer grupo sustenta que la multipropiedad es una figura atípica definida como un derecho subjetivo cuyo sujeto es el titular de una situación jurídica mediante la cual satisface un interés jurídicamente relevante, pero falto de poder gozar de una fracción de un bien inmueble por un determinado periodo al año y del cual también puede disponer.<sup>552</sup>

Como lo señalamos en un principio, Brasil carece de una legislación específica sobre la multipropiedad, a pesar de que a fines de la década de los años 70 se viene practicando el Tiempo Compartido sin seguridad alguna para los adquirentes del aparta-hotel.

Al respecto, se ha venido aplicando la ley número 4,591 de fecha 16 de diciembre de 1964, en cuya exposición de motivos señala para qué fue promulgada:

*"Dispoe sobre o condominio em edificações e as incorporações imobiliárias, sem fazer qualquer alusão ao uso compartilhado, refiriendo-se taosó às edificações ou conjuntos, de um ou masi pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou nao-residenciais (1°) e às incorporações imobiliárias, em todo o territorio nacional considerando incorporação imobiliária a actividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total o parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autónomas (artículo 28 parágrafo único)".*<sup>553</sup>

La doctrina nacional brasileña ha señalado, que en el caso de Brasil hay una *"inquestionável compatibilidade como o sistema positivo de duplicidade de regime jurídico propriedade exclusiva e copropriedade, exigida pela multipropriedade"*<sup>554</sup>, según la vigencia de la ley 4,591 del 16 de diciembre de 1964 arriba citada.

No existe duda en el caso de que en el llamado condominio de edificios o "sistema é misto" establecido justamente para regular la relación jurídica de

<sup>552</sup> *Ibidem*. Pág. 81.

<sup>553</sup> "Disposiciones sobre el condominio o condominio en edificaciones y las incorporaciones inmobiliarias, sin hacer cualquier alusión al uso compartido, refiriéndose en todo caso, a las edificaciones o conjuntos de edificaciones, de uno o más departamentos, construídos bajo la forma de unidades aisladas entre sí destinadas a fines residenciales o no residenciales (1°) y las incorporaciones inmobiliarias en todo el territorio nacional, considerando incorporación inmobiliaria a la actividad ejercida a título de promover y realizar la construcción para enajenación total o parcial de edificaciones o conjunto de edificaciones compuestas de unidades autónomas (artículo 28 párrafo único)." Ob. Cit. Pág. 81.

<sup>554</sup> "Hay una incuestionable compatibilidad con el sistema positivo de duplicidad de régimen jurídico propiedad exclusiva y copropiedad, exigido por la multipropiedad". Tepedino, Gustavo, Ob. Cit. Pág. 22.

coexistencia entre la propiedad exclusiva con relación a la copropiedad. Las diferencias entre la individualización de unidad autónomas del multipropietario y el apartamento tradicionalmente identificado en el edificio, no tornan divergentes al sistema condominal mixto en ambas situaciones.

Señala Galimberti, que en el condominio no se agregan dos derechos exclusivos, se da por la copropiedad sobre un bien común, en cuanto la multipropiedad, su efecto unificante recorre toda la comunidad, más en idéntica base material de incidencia de los derechos; es decir, que en el condominio se dá un caso de utilización simultánea de áreas comunes, mientras que en la multipropiedad se regula la utilización sucesiva.

Asegura Tepedino que:

*“Tendo se em conta a vinculação necessária do direito do multiproprietario a uma correspondente fração ideal, há que se admitir, por outro ângulo, que em nenhum momento dos citados dispositivos pretendeu o legislador de 1964 reduzir o regime dualista às hipóteses de unidades apenas especialmente definidas. Exige-se tao-somente a individualização, identificação e discriminação da fração ideal que representa, designando o objeto de dominio a través de expressao unidade autônoma, de largo alcance semântico e recusando terminologia vinculada à dimensao meramente espacial, como sería o termino apartamento, já à época reductivo”.*<sup>555</sup>

Yendo a los parámetros interpretativos y llevando en contra el margen de libertad diferida por el legislador a la autonomía privada, para aprobar normas de sus intereses y moldar el estatuto de la propiedad a su conveniencia, desde que asemejan “heridos” preceptos de orden público o de aniquilado contenido de derecho real, se verifica la idoneidad de la convención para regular la multipropiedad, sobre todo, en aquellos aspectos esenciales a sus operaciones: la preservación de unidades inmobiliarias, la inmutabilidad del destino y el riguroso respeto que se exige bajo fuertes sanciones al dominio ajeno.

En cuanto al derecho positivo brasileño, no se ha promulgado ninguna ley que trate especialmente al Tiempo Compartido; sin embargo, en opinión del autor en cita, nada obsta a que se le aplique la ley 4591/64, para la reglamentación de la multipropiedad.

<sup>555</sup> “Trantándose en cuanto a la vinculación necesaria del derecho del multipropietario a una correspondiente fracción ideal, hay que admitirse, por otro lado, que en ningún momento los dos citados dispositivos pretendió el legislador de 1964 reducir el régimen dualista a las hipótesis de unidades apenas espacialmente definidas. Se exige tan solamente a individualización, identificación y discriminación de la fracción ideal que representa, designando el objeto de dominio a través de la expresión unidad autónoma, de largo alcance semántico y recusando terminología vinculada a la dimensión meramente espacial, como sería el término apartamento, ya en esta época reducido”. Galimberti, Deoclécio. Ob. Cit. Pág. 81.

Por tanto, el convenio condominal debe especificar las normas de conducta de los multipropietarios en lo relativo al uso de las cosas comunes, a la administración del complejo inmobiliario y a los límites de cada usuario en el aprovechamiento de sus propias unidades autónomas.

*Dispone la ley 4591/64 que el convenio, una vez debidamente aprobado por la asamblea general de los multipropietarios, tendrá eficacia contra terceros.*<sup>556</sup>

### III. Situación del Tiempo Compartido en México dentro de la legislación y la doctrina nacionales.<sup>557</sup>

#### A. Antecedentes del Tiempo Compartido en México.

De acuerdo con las fuentes consultadas, podemos afirmar con relativa seguridad, que fue en el año de 1974 cuando se introduce en México el negocio del *time sharing*; habiéndose introducido al mercado nacional bajo el disfraz de una novedosa institución turística de "primer mundo" representativa de una variedad del ejercicio del derecho a la recreación.

El desarrollo del Tiempo Compartido en México tiene a la fecha aproximadamente 26 años de presencia económica, social y jurídica, a lo largo de los cuales podríamos distinguir varias etapas bien identificadas en su devenir:

- a) Los inicios de su operación en los destinos turísticos nacionales de mayor reconocimiento en el ámbito internacional: Acapulco y Puerto Vallarta (1974-1975).

<sup>556</sup> Idem.

<sup>557</sup> La bibliografía básica para el Tiempo Compartido en México es del tenor siguiente: Pérez Fernández del Castillo, Othón. "Tiempo compartido y multipropiedades". Apéndice a "La incidencia de la práctica en la evolución de la estructura de los derechos reales". Memoria al XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino. Amsterdam, 1989. Pp. 105-117. Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos civiles. Editorial Porrúa. México, D.F. 1992. Colín Sánchez, Guillermo. Reglamento de la prestación del servicio turístico de Tiempo Compartido. Comentado. Segunda edición. Editorial Porrúa. México, D.F. 1990. Torres Maldonado, Eduardo. Tiempo Compartido. Universidad Autónoma Metropolitana. México, D.F. 1992. Sandoval Galindo, Luis Edmundo. La causación del IVA en el sistema de Tiempo Compartido. Indetec. México, D.F. 1995. Villaseñor Dávalos, José Luis. Derecho Turístico Mexicano. Editorial Harla. México, D.F. 1992. Martín del Campo, Alfredo. Apartaminio: Tiempo Compartido. Librería Carrillo Hermanos e Impresores, S.A. Guadalajara, México. 1990. De la Madrid Andrade, Mario. "Del término interruptivo en el contrato de tiempo compartido". Revista de Derecho Privado. Universidad Nacional Autónoma de México- McGraw Hill. Año 9, número 27, septiembre-diciembre 1998. México. Fauzi Hamdan Amad. "Análisis de la figura jurídica denominada Tiempo Compartido en las actividades turísticas". Estudios Jurídicos. Escuela Libre de Derecho, México, D.F. 1988.

- b) El desarrollo vertiginoso de los complejos turísticos que operaban el Tiempo Compartido ampliado a diversos destinos nacionales: Cancún, Ixtapa-Zihuatanejo, Huatulco, etcétera. (1976-1986).
- c) La necesidad de regular su entorno económico, social y jurídico, manifestada a través de la organización de algunos foros que a partir de 1987 se promovieron por diversas instancias gubernamentales estatales y federales, así como profesionales motivadas por la creciente ola de denuncias y quejas presentadas con motivo de la operación del Tiempo Compartido (1987-1989).
- d) La promulgación de las primeras disposiciones legales federales, estatales y municipales en materia de Tiempo Compartido hasta la emisión de la Norma Oficial Mexicana referente a los elementos que integran su prestación como "servicio comercial" por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial (1990-1993).
- e) El declive de la operación del Tiempo Compartido como una opción para el turismo nacional motivada por la crisis financiera de 1994.

A continuación, examinaremos brevemente cada una de estas etapas:

- a) Los inicios de su operación en los destinos turísticos nacionales de mayor reconocimiento en el ámbito internacional: Acapulco y Puerto Vallarta (1974-1975).

Hace 26 años aproximadamente se iniciaron las primeras operaciones de Tiempo Compartido en los destinos turísticos nacionales que entonces tenían mayor proyección internacional, nos referimos a Puerto Vallarta en el Estado de Jalisco y al de Acapulco Guerrero; antes de 1974 es muy difícil ubicar desarrollos de esta operación turística dentro del territorio nacional, toda vez que en ese entonces en ningún lugar del mundo se ejerció tanta presión para desarrollar al Tiempo Compartido como lo fue en nuestro País, ello debido a la vecindad con los Estados Unidos y su gran potencia de exportación de eventuales turistas:

*"Las posibilidades de los polos de desarrollo turístico en México, son insospechadas. De los nueve mil kilómetros de litoral mexicano, ni siquiera seiscientos kilómetros de ellos están desarrollados. Mucho está por hacerse en México y gran parte de la expansión turística se hará a través del tiempo compartido".*<sup>558</sup>

<sup>558</sup> Pérez Fernández del Castillo, Othón. Ob. Cit. Pp. 106-107.

El éxito aparente del entonces novedoso Tiempo Compartido en México, se debió en parte a las variadas estrategias de comercialización mismas que hubo necesidad de configurar para el efecto, las cuales a menudo eran diseñadas en el extranjero y no correspondían en la mayoría de los casos a las necesidades domésticas sino al contrario, eran hasta cierto punto falsas y notablemente “agresivas”:

*“Ofrece, por supuesto (el tiempo compartido), diversas características atractivas para el usuario: puede garantizar ocupación plena durante las 52 semanas del año; no está sujeto necesariamente a la ocupación limitada, por temporadas hoteleras; provoca derramas de divisas; cuenta con un efecto multiplicador trascendente; produce empleos temporales y permanentes, con un alto porcentaje de los últimos (así como cuotas al INFONAVIT y al IMSS); genera la captación de impuestos, derechos y contribuciones; estimula el consumo constante de bienes y servicios regionales; tiene un ámbito de consumidores cautivo, pues asegura el retorno del turista, etcétera”.*<sup>559</sup>

- b) Desarrollo de los complejos turísticos que operaban el Tiempo Compartido ampliado a diversos destinos nacionales: Cancún, Ixtapa-Zihuatanejo, Huatulco, etcétera. (1976-1986).

Posteriormente, con mucha mayor rapidez, al cabo de un par de años hacia fines de la década de los setenta, el Tiempo Compartido pudo extenderse a los diversos centros turísticos del País, llevando de manera al menos aparente, algunos “beneficios” a las respectivas regiones, incrementando y complementando la oferta de alojamiento tradicional, variando sobre todo, el tipo de turista que era atraído por esta novedad variaba considerablemente dependiendo de la situación geográfica, atractivos regionales y servicios de cada lugar; así, en los albores del Tiempo Compartido, los turistas norteamericanos preferían al Puerto de Acapulco, Guerrero; posteriormente fue de su preferencia Puerto Vallarta dejando Acapulco para el turista nacional y a fines de los años setenta y durante los ochenta, fue Cancún, Quintana Roo el destino de su preferencia así como el del turismo europeo que también comenzó a captar el mencionado lugar del Caribe mexicano.<sup>560</sup>

A mediados de los años ochenta, el Tiempo Compartido era bastante conocido en los medios turísticos nacionales, habiendo penetrado en prácticamente todos los mercados turísticos incrementándose notoriamente el número de semanas “vendidas” y el número de turistas usuarios; así, podríamos mencionar en ese orden los siguientes destinos: Puerto Vallarta, Cancún, Acapulco, Mazatlán, Manzanillo, Ixtapa-Zihuatanejo, Cozumel, Los Cabos y Huatulco.

<sup>559</sup> Torres, Eduardo. Tiempo Compartido en México. Pp. 68-69.

<sup>560</sup> Idem.



En aquellos años, el "boom" del Tiempo Compartido se vió acompañado de una gran derrama de divisas que aprovechando la coyuntura nacional, contribuyeron al desarrollo local de algunas regiones, de tal suerte que en los principales destinos turísticos al parecer no se apreciaba ninguna crisis económica ni financiera, se construían hoteles y villas a gran velocidad para formar parte de nuevos complejos turísticos para constituirse como verdaderas ciudades consagradas a la "industria sin chimeneas"; desde luego, esto solamente constituía un espejismo nacional únicamente al alcance del turista extranjero.

En palabras del Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo, es posible comprender cual era el sentido del Tiempo Compartido bajo dichas circunstancias:

*"Hoy el tiempo compartido ha cobrado nueva vida y se presenta como la alternativa más vigorosa y agresiva de oferta turística. Se trata de una simbiosis entre ofertas y demandas; necesidades y requerimientos que coinciden, de entre las cuales podemos citar cuando menos tres:*

*La primera, la referimos al desarrollador, para quien el sistema de tiempo compartido, representa la inversión más redituable del momento en el renglón inmobiliario. Basta comparar los costos de la inversión con los precios de la venta final, sin perjuicio de que la misma unidad inmobiliaria se venda cincuenta y dos veces por el mismo costo. Claro está, que las utilidades se obtendrán siempre y cuando se trata de expertos en la materia, que conozcan el know how del sistema, que hagan una adecuada planeación financiera y soporten el desarrollo en un andamiaje jurídico sólido.*

*En segundo lugar, encontramos al consumidor, para quien el tiempo compartido representa más que un gasto, una inversión: congela los precios de hospedaje, minimiza la inflación, asegura la disponibilidad de espacios en centros vacacionales cada día más saturados en temporadas pico, abate costos del servicio, asegura la titularidad de un bien patrimonial vacacional transmisible.*

*En tercer lugar, para el Estado, tiempo compartido representa el fomento al turismo, la promoción de la industria, la generación de ingresos vía impuestos, creación de polos de desarrollo, obtención de divisas, creación de empleo y la opción más firme y estable de conservar el turismo".*<sup>561</sup>

<sup>561</sup>En efecto, la diferencia fundamental entre el turista tradicional y el adquirente de tiempo compartido, consiste en que mediante este último sistema, el turista efímero, ocasional, el de primera y última vez, con el tiempo compartido se queda arraigado en una inversión inmobiliaria a la cual regresará por los próximos 30 años cuando menos. En estas condiciones, la inversión inmobiliaria en tiempo compartido tiene un efecto multiplicador ya que genera: fuente de empleos directos e indirectos, captación de divisas extranjeras, ingresos en la recaudación

Pese a todas las promesas que numerosos sectores profesionales y empresariales del País empeñaron en la figura en estudio, las promesas no se cumplieron y llegada la segunda mitad de la década de los años ochenta, el "sueño" del tiempo compartido pronto se vió empañado.

- c) La necesidad de regular el entorno económico, social y jurídico del Tiempo Compartido, manifestada a través de la organización de algunos foros que a partir de 1987 se promovieron por diversas instancias gubernamentales estatales y federales, así como profesionales motivadas por la creciente ola de denuncias y quejas presentadas con motivo de la operación del Tiempo Compartido (1987-1989).

A finales de 1986 y principios de 1987, aún no había en México, una decisión política para legislar en materia de Tiempo Compartido, de tal suerte que el auge impresionante de los primeros años del desarrollo de esta figura en nuestro País, se vió de repente oscurecido por una multitud de quejas que merced a varios motivos se fueron presentando a partir de 1987 ante la Procuraduría Federal del Consumidor, lo cual, motivó en primera instancia que la operación del Tiempo Compartido cayera en el desprestigio.

Las fuentes de información que se tienen al respecto, fueron muy escasas cuando no nulas; sin embargo, podríamos señalar que las causas de mayor incidencia de reclamación fueron sobre todo las referentes a la falta de entrega oportuna de la unidad, entrega inadecuada de la misma, incumplimiento de los contratos, negación a cancelar la operación, negación a la devolución del depósito, incumplimiento en la prestación del servicio, malas condiciones sanitarias, cobro excesivo de las cuotas de mantenimiento, etcétera.<sup>562</sup>

Asimismo, la actitud alarmista que asumieron entonces los medios de comunicación, propiciaron a crear una incierta e inadecuada imagen entre los turistas y opinión pública, respecto de la operación y funcionamiento del Tiempo Compartido.

En opinión de Eduardo Torres:

*"Es indiscutible que hubo diversas irregularidades en el mercado turístico del tiempo compartido y que diversos consumidores vieron defraudados sus*

---

fiscal, desarrollo regionalizado, descentralización de la vida nacional en polos de desarrollo zonificado, fortalecimiento de los municipios turísticos, derrama económica en empresas colaterales (agencias de viajes, transporte, restaurantes y demás servicios turísticos)". Ibidem. Pp. 105-106.

<sup>562</sup> Idem.

*intereses y expectativas de vacacionar de por vida, en periodos predeterminados al año y precios halagüeños*".<sup>563</sup>

Tales problemas propiciaron la intervención de las entonces autoridades del ramo Turismo, además, los medios de comunicación por su parte, dieron abundante cobertura a las irregularidades del Tiempo Compartido, son destacables por la difusión que de los mismo se dió en 1987 el reportaje que apareció el 16 de marzo en la revista "Proceso" y el reportaje televisivo sobre este tema que difundió Televisa bajo el programa "60 minutos".

- El 11 de marzo de 1987, a propósito de tres desarrollos en Tiempo Compartido que por esas fechas operaban de manera fraudulenta, el secretario de turismo Antonio Enríquez Savignac, informó a la opinión pública que se estaba realizando una profunda investigación a fin de lograr una adecuada operación del FONATUR independientemente de las acciones judiciales y administrativas ya iniciadas por las autoridades correspondientes.<sup>564</sup>
- La revista "Proceso" publicó el 16 de marzo de 1987, un artículo denominado "Prospera en Cancún la venta de tiempo compartido en edificios inexistentes", en este reportaje se hacía denuncia de las irregularidades en que algunos complejos turísticos como Las Palmas, Dunas, Villas Marlin y Green 16 se ejecutaban fraudes millonarios en perjuicio de turistas nacionales y extranjeros todo ello en complicidad con ciertos funcionarios de SECTUR, con lo cual, los desarrolladores al vender lo que no existe o cumplir parcialmente con lo ofrecido, realizaban grandes negocios evadiendo al fisco y captando ilegalmente divisas que luego enviaban al extranjero.<sup>565</sup>

<sup>563</sup> Torres, Eduardo. Tiempo Compartido en México. Pág. 70.

<sup>564</sup> Tales empresas lo eran Las Palmas, Torres Marlin y Condohotel Dunas, de Cancún Q.R., que operaban en la modalidad de condominio o tiempo compartido y que había incurrido en varios incumplimientos contractuales y ventas dobles de espacios a los consumidores que constituían prácticas fraudulentas, el secretario del ramo destacó que no se iba a permitir la especulación y la voracidad de un grupo de vivales empeñados en manchar el prestigio de Cancún. Secretaría de Turismo, Dirección General de Comunicación Social. Boletín de prensa número 5531857 de fecha 11 de marzo de 1987.

<sup>565</sup> El artículo indica lo siguiente: "Time sharing (tiempo compartido) es un dolor de cabeza para hoteleros y turistas. Los primeros piden que se legisle sobre el tema y preguntan: ¿por qué la Secretaría de Gobernación permite que se viole la soberanía y se comercialice esta parte mexicana en el extranjero? ¿A qué obedece que la Secretaría de Turismo no vigile debidamente este tipo de negocios? ¿Cuál es la razón de que las Secretaría de Relaciones Exteriores y la de Trabajo dejen que labores de este tipo sean desempeñadas por extranjeros ilegales? ¿Por qué la Secretaría de Hacienda no hace nada por impedir la fuga de divisas? Y la Secretaría de Comercio, ¿por qué no frena las violaciones a la Ley Federal de Protección al Consumidor? Véase: Correa, Guillermo. "Prospera en Cancún la venta de tiempo compartido en edificios inexistentes". Proceso número 541, 16 de marzo de 1987, México, D.F. Pp 22-25.

- A finales de 1987, el reportero de Televisa Jaime Maussan, condujo un programa de la serie "60 Minutos" referido al tiempo compartido, en general, este reportaje tuvo el mérito de apreciar los pros y los contras más importantes de la figura en estudio, amén de haberse trasladado a los espacios turísticos nacionales en los que se había desarrollado el tiempo compartido por ese entonces (Quintana Roo, Guerrero, y Jalisco), se entrevistaron funcionarios públicos, desarrolladores turísticos, gerentes de hoteles y moteles, representantes de asociaciones de consumidores y usuarios de este sistema vacacional.<sup>566</sup>

Con motivo del gran desarrollo económico que había alcanzado el Tiempo Compartido en nuestro país a partir de la segunda mitad de la década de los años ochenta, el tema de la figura en estudio fue objeto de innumerables foros y reuniones organizadas *ex profeso* por académicos, autoridades y organizaciones profesionales con la finalidad de estudiar este fenómeno desde una perspectiva más amplia que involucrara su triple esfera económica, social y jurídica a fin de encontrar soluciones prontas a los principales problemas que entonces enfrentaba su incipiente funcionamiento, de entre todos ellos, destacaba de manera principal el problema de su falta de regulación específica que en todo caso propiciaba y era el origen de la gran cantidad de dificultades y abusos en su operación, situación que en todos esos foros fue ampliamente denunciada y analizada, sin que en la mayoría de ellos lamentablemente se encontrara una solución adecuada.<sup>567</sup>

<sup>566</sup> El reportaje concluye de la siguiente manera: "Podemos decir que el tiempo compartido, bien llevado (sic), bien administrado, ofrece más ventajas que desventajas y, prácticamente, con la crisis actual, es la única opción que tendremos de viajar a futuro. Si compramos una unidad a 30 años, prácticamente estamos previendo nuestras vacaciones para el siglo XXI. ¿Se imagina usted cuánto costará una semana en Acapulco, Vallarta o Cancún en el año 2000? ¿Por qué no reservarla desde ahora? Aunque para ello hay que ser precavido, el tiempo compartido es una realidad que muchos consideran la mejor impresión de su vida". Véase los principales comentarios de este reportaje en Torres Eduardo, Ob. Cit. Pp. 73-76.

<sup>567</sup> Eduardo Torres en su obra *Tiempo Compartido en México*, da cuenta de la celebración de los siguientes Foros y Congresos con motivo del Tiempo Compartido: "Reunión Nacional de Tiempo Compartido de agosto de 1987, Conferencia Internacional Desarrollos Turísticos II, México, D.F. enero de 1988, Segunda Semana de Administración Hotelera, Universidad Iberoamericana". Ob. Cit. Pág. 69.

- d) Promulgación de las primeras disposiciones legales federales, estatales y municipales en materia de Tiempo Compartido hasta la expedición de la Norma Oficial Mexicana referente a los elementos que integran su prestación como "servicio comercial" por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial (1990-1993).

De frente a la clara expansión del Tiempo Compartido, misma que en nuestro País se presentó como un fenómeno irreversible sustentado bajo una figura jurídica bastante dinámica, para finales de los años ochenta merced a las numerosas denuncias presentadas por los medios de comunicación así como por las quejas presentadas ante la PROFECO, se hizo necesario proceder a su regulación creando el marco legal necesario que le sustentase.

Sin embargo, a pesar de la evidente necesidad de legislar sobre el Tiempo Compartido, en aquellos años no existía la suficiente voluntad legislativa para abordar el problema, la SECTUR que a partir de 1987 estuvo bastante atenta al desarrollo de esta operación, en un intento por prever los problemas que podrían presentarse, desde el sexenio del presidente José López Portillo elaboró un anteproyecto de reglamento administrativo federal sobre el particular; no obstante aquel esfuerzo no llegó a la realidad puesto que se consideraba que esa modalidad del hospedaje requería de alguna madurez económica y que por lo tanto habría que esperar otro momento para expedirlo.<sup>568</sup>

Con la intención de promover la regulación del Tiempo Compartido, aproximadamente a partir de 1987 y hasta 1989, el Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo, Notario Público y Profesor Universitario, propició diversas reuniones al más alto nivel dentro del entonces gobierno mexicano federal, entrevistándose con el Secretario de Turismo y con el Procurador Federal del Consumidor resultando el compromiso de llevar a cabo una "Reunión Nacional sobre legislación de Tiempo Compartido" en la que se analizó los más varios aspectos de la operación de la figura en estudio, inclusive, los gobernadores de algunos estados favorecieron al citado Dr. Pérez Fernández del Castillo, para que en su calidad de "pionero" en los estudios sobre el Tiempo Compartido, procediera a elaborar la legislación estatal correspondiente.<sup>569</sup>

A partir de 1987, encontramos las siguientes normas que regularon al Tiempo Compartido:

<sup>568</sup> Torres, Eduardo. Ob. Cit. Pág. 70.

<sup>569</sup> Pérez Fernández del Castillo relata con bastante detalle los sucesos que pasó durante la elaboración de su proyecto de Ley del Servicio de Tiempo Compartido para el Estado de Guerrero a encargo del gobernador Ruiz Massieu en la reseña sobre el Congreso Internacional del Notariado de 1989, mismo que hemos citado arriba como bibliografía.

1. Marco legal Federal:

- Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera (1973).
- Ley Federal de Turismo (1984).
- Ley Federal de Protección al Consumidor (1975).
- Código de Comercio y Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (1934).

2. Marco legal Estatal:

- Código civil del Estado de Quintana Roo (1980).
- Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit (1985).
- Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales y Condominio y Uso de Inmuebles en Tiempo Compartido en el Estado de Campeche.
- Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero (1989).

3. Marco legal Municipal:

- Reglamento para la Operación de la Promoción, Comercialización y venta de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco .
- Reglamento para la Promoción, Publicidad, Comercialización y Ventas de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido en el Municipio de Mazatlán, Sinaloa (1989).

No es sino a partir del inicio del sexenio de Carlos Salinas de Gortari, finales de 1988, todo 1989 y durante los primeros años de la década de los noventa, cuando finalmente el Tiempo Compartido empieza a ser regulado bajo una óptica más liberal, ello comenzó con la publicación en el DOF del *Reglamento de la Prestación del Servicio de Tiempo Compartido* del 21 de agosto de 1989, posteriormente, en el ámbito local, se promulgó en el Estado de Guerrero la llamada *Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido* de fecha 3 de noviembre del año en cita, siendo obra absoluta del Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo.

En estos años, durante la vigencia de la Ley Federal de Turismo de 1984 se consideraba al Tiempo Compartido como una "prestación de servicios turísticos", por lo tanto, competía a la SECTUR la vigilancia de la prestación del mismo así como de la interpretación de los respectivos contratos; por ello tanto el 16 de julio de 1990 y el 22 de enero de 1992, publicó en el DOF sendos criterios de interpretación al Reglamento de la Prestación del Servicio de Tiempo Compartido a fin de proveer cualquier situación que se presentase en su operación.

Con motivo de las reformas a diversas leyes de contenido mercantil obedeciendo a los intereses de las partes dentro de las negociaciones del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, a finales de 1992 se derogaron entre otras las anteriores Ley Federal de Protección al Consumidor de 1975 y la Ley Federal de Turismo de 1984; asimismo, se promulgó una Ley Federal de Metrología y Normalización y las nuevas Ley Federal de Protección al Consumidor del 24 de diciembre de 1992 y Ley Federal de Turismo del 31 de diciembre del mismo año.

Como novedad dentro de la operación del Tiempo Compartido, resultó que ya no figuraba como "servicio turístico" dentro de la nueva Ley Federal de Turismo, sino que conforme al artículo 64 de la Ley Federal de Protección al Consumidor de 1992 se le consideraba "prestación de servicios comercial", siendo por tanto objeto de la competencia de la SECOFI y pasaba en consecuencia bajo la supervisión y vigilancia de la PROFECO, por este motivo y con apoyo en la Ley Federal de Metrología y Normalización, el 30 de noviembre de 1993 la SECOFI publicó una Norma Oficial Mexicana (NOM) llamada "Información comercial. Elementos normativos del servicio de tiempo compartido", normativa elaborada con apoyo en las disposiciones de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero y de otra ley estatal de Quintana Roo relativa a los contratos celebrados bajo régimen de tiempo compartido turístico de fecha 9 de mayo de 1991.

Bajo este marco jurídico se constituye actualmente la regulación vigente del Tiempo Compartido en México, cabe señalar, que bajo el pasado sexenio del presidente Ernesto Zedillo Ponce de León, dicha legislación ha permanecido sin cambio alguno.

- e) Declive de la operación del Tiempo Compartido como una opción para el turismo nacional motivada por la crisis financiera de 1994.

Desde su aparición en América Latina a principio de los años 70, México ha estado a la cabeza en la empresa del Tiempo Compartido, además de tener el acceso al mercado turístico de los Estados Unidos, a fines de los años 80 y al principio de la década de los 90, el Tiempo Compartido fue objeto de

"adquisiciones masivas" por bastos sectores de las clases medias y altas de la sociedad mexicana; asimismo, los extranjeros eran todavía un tercio de los titulares de tiempos compartidos, situación que empezó a revertirse a favor de los extranjeros ya entrado el año de 1993 y hasta 1994 en que el porcentaje de compradores mexicanos se redujo de 60 a 52 por ciento, mientras que el de los extranjeros llegó a representar casi la mitad del total de las ventas.<sup>570</sup>

A partir de 1990, la gran baja en las tasas de inflación observada hasta antes del 20 de diciembre de 1994, fue uno de los principales motivos para la "venta" de Tiempo Compartido, de este modo, los consumidores mexicanos se encontraron sobregirados en sus compras a crédito debido a las expectativas de bajas tasas de interés y a los pronósticos de analistas económicos gubernamentales e independientes que predecían un crecimiento paulatino de la economía mexicana a partir de 1994 con motivo de la entrada en vigor del TLCAN, además de contar por entonces con una paridad peso-dólar bastante accesible, lo cual fomentaba que se contratara comúnmente en moneda extranjera; sin embargo, el panorama del crecimiento nacional del Tiempo Compartido se vio obstaculizado a partir de los graves problemas económicos que el País atravesó a partir del 20 de diciembre de 1994, justo al inicio del sexenio del presidente Ernesto Zedillo, secuela que se extendió durante buena parte de 1995 y que fue conocida con el nombre de los "errores de diciembre", básicamente se hizo consistir en una devaluación al cien por cien del peso frente al dólar y en un incremento notable a las tasas de interés que generaron una fuerte corriente inflacionaria.

Por su parte, algunos profesionales del Tiempo Compartido advirtieron enseguida las funestas consecuencias para el mercado nacional del Tiempo Compartido, derivadas de la inminente devaluación del dólar, lo cual favoreció evidentemente a los compradores extranjeros, por su parte el 9 de abril de 1995 el presidente de la Asociación Mexicana de Desarrolladores Turísticos Eduardo Chabert García, se refería al problema en los siguientes términos:

*"La mayoría de los clientes mexicanos buscan cancelar sus contratos y recuperar el cien por cien de lo invertido en los tiempos compartidos debido a la devaluación de su poder adquisitivo y a la crisis actual. Existe un gran número de quejas del comprador que decide cancelar porque ya no puede seguir pagando y pide el reintegro del dinero pagado, pero el desarrollador ya ha gastado en otros rubros. No puede regresar el total y retiene, según el caso, entre el 20 y el 50 por ciento. Por lo anterior, actualmente el mercado de tiempo compartido se está abocando a extranjeros debido a que los clientes nacionales*

<sup>570</sup> Información divulgada por el periódico "El Financiero" en un artículo titulado "Provocará una calda en las ventas de tiempo compartido el alto costo del financiamiento bancario: RCI", México, D.F. 25 de febrero de 1995.



*resienten mucho la crisis, puesto que los mexicanos no quieren pagar costos ni tasas en dólares, además de que no tienen liquidez y las tasas son altas*".<sup>571</sup>

Por otro lado, Gabriel Oropeza Griffith, Director General para Latinoamérica de RCI, afirmó lo siguiente:

*"El agudo incremento en las tasas de interés observado durante los dos primeros meses del año provocará una fuerte caída de las ventas del tiempo compartido, pues se trata de una industria que se vende basándose en financiamientos. La falta de confianza en la conducción económica del país y en las reacciones del mercado ha colocado a los desarrolladores turísticos en una posición sándwich, pues ante el encarecimiento del crédito ellos mismos tienen que financiar a sus clientes pero sin tener perspectivas de nuevas ventas. 1995 se presenta como un año muy difícil para la industria del tiempo compartido, puesto que la caída de las ventas ocurrida en los dos primeros meses del año no han podido ser totalmente compensada por el incremento de ventas a compradores extranjeros, debido a que si bien el precio del producto turístico mexicano es muy competitivo no es suficiente para atraer automáticamente a los visitantes del exterior.*

*Los pronósticos para 1995 apuntan a que por primera vez en la historia del País la participación de los compradores nacionales de tiempo compartido será menor a la de los extranjeros; mientras persista el clima de incertidumbre, la gente va a ir posponiendo sus vacaciones a lo que se agrega el alto costo del financiamiento para esperar una época muy dura para la industria del tiempo compartido*".<sup>572</sup>

Lo anterior fue decisivo para que el usuario nacional a partir de 1995 y hasta 1996 se haya desecho de sus contratos de tiempo compartido porque no pudo seguir pagando el costo de los mismos pactado en moneda extranjera ni mucho menos pudieron seguir pagando el costo de las cuotas de mantenimiento igualmente pactadas en dólares.

La situación no mejoró en los subsecuentes años y podríamos señalar sin temor a equivocarnos que el mercado del Tiempo Compartido en la actualidad se encuentra bastante contraído en lo que respecta al turista nacional de clase media sino en declive total; en cambio, se ha prosperado a pasos enormes en la oferta turística a favor del turismo extranjero, sobre todo norteamericano pero también latinoamericano (argentino) y europeo.

<sup>571</sup> Zuñiga, Mariel. "Tiempos Compartidos. Los regresan al no poder pagarlos". Reforma. Sección E Casa y dinero, México, D.F., domingo 9 de abril de 1995, pág. 7E.

<sup>572</sup> Melchor Sánchez, María Isabel. Ob. Cit. Pág. 23.

## **B. Principales posturas nacionales en la legislación y en la doctrina acerca de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.**

En nuestro país, desde su aparición en 1974, se ha conocido a la figura en estudio bajo la denominación genérica de "tiempo compartido", vocablos derivados de la traducción al español del término inglés *"time sharing"*, aún cuando existe una gran anarquía en el tratamiento de su denominación, la designación en comento es la más conocida no así la de "multipropiedad" con la que se le conoce en los sistemas jurídicos de derecho románico como en España e Italia.

Como expusimos en el capítulo tercero de la presente tesis, es repetitivo en nuestros ordenamientos el uso del término "tiempo compartido" para denominar al contrato materia de nuestro estudio en atención a la principal tendencia legislativa y doctrinal referida a la configuración de su naturaleza jurídica dentro del campo de los derechos personales o de crédito; por lo tanto, es extraña en nuestro sistema jurídico la denominación "multipropiedad" en cuanto hace alusión a la "propiedad inmobiliaria", situación que recae dentro del ámbito de los derechos reales, pero que a la vez no le reconoce el sistema mexicano como su naturaleza jurídica al Tiempo Compartido.

Entre nosotros, son escasos los estudios doctrinarios referentes a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido, aún cuando existen algunos estos son referidos al momento de su apogeo como figura turística situada entre los años de 1987 hasta 1992 inclusive y en lo relativo al aspecto legislativo vemos que efectivamente se ha legislado pero de una manera caótica y desordenada, prueba de ello lo es definitivamente el hecho de que subsista el Tiempo Compartido regulado desde una triple perspectiva: federal, estatal y municipal, todo esto ha sido generado por la carencia de una postura firme relacionada con la naturaleza jurídica de la figura en estudio.

A continuación expondremos la situación antes mencionada en la doctrina y legislación nacionales:

- a) Posturas doctrinarias relativas a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.

Los orígenes de los estudios sobre el Tiempo Compartido en México los encontramos aproximadamente desde el año de 1987, con anterioridad a esa fecha es sumamente difícil encontrar algún análisis sobre esta figura en nuestro país, como lo señalamos en el inciso que antecede, el desarrollo sin control de la operación del Tiempo Compartido originó gran cantidad de problemas relacionados con la presentación de quejas ante la PROFECO por parte del entonces público usuario, situación que además se agravó por la falta de legislación sobre el particular.

Los medios de comunicación lanzaron una campaña de advertencia en contra del Tiempo Compartido, misma que tuvo como primer éxito, que la SECTUR tomara en cuenta el problema y promoviera la celebración de diversos foros y barras con la finalidad de analizar el problema del Tiempo Compartido y se propusieran bases jurídicas para su eficaz regulación.

El catálogo de estudios sobre Tiempo Compartido es demasiado corto,<sup>573</sup> sobre todo porque primero hemos de haberlo compartido con el campo de estudio del Derecho turístico, hasta que por disposición legal, se le dejó de considerar un "servicio exclusivamente turístico", en tal virtud, nosotros hemos consultado las siguientes obras:

1. Ponencia del Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo en el marco del XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino. Amsterdam, mayo de 1989.
2. Análisis doctrinal de la figura jurídica Tiempo Compartido por Fauzi Handad Amad. Escuela Libre de Derecho, 1988.
3. Comentarios del Lic. Guillermo Colín Sánchez al Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico de Tiempo Compartido. México, D.F. 1989.
4. Tesis del "apartaminio". Alfredo Martín del Campo. Guadalajara, México. 1990.
5. Tiempo Compartido en México. Eduardo Torres. Universidad Autónoma Metropolitana. México, D.F. 1992.
6. Análisis sobre el Tiempo Compartido. Dr. Miguel Angel Zamora y Valencia en su obra "Contratos Civiles". Porrúa, México, D.F. 1992.
7. Estudio del Tiempo Compartido como contrato turístico del Lic. José Luis Villaseñor Dávalos. Harla, México, D.F. 1992.
8. Análisis sobre las repercusiones fiscales del Tiempo Compartido por Edmundo Sandoval Galindo, México, D.F. 1995.
9. Del término interruptivo en el contrato de Tiempo Compartido por Mario de la Madrid Andrade. Revista de Derecho Privado. UNAM. México, D.F. 1998.

---

<sup>573</sup> Véase nota número 557 para consultar la bibliografía correspondiente a los estudios señalados.

De la totalidad de los análisis jurídicos de que disponemos en nuestro País, no nos queda la menor duda de que son encabezados por los estudios efectuados por el Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo durante los años de 1987 a 1989 inclusive, mismos que dieron como fruto la promulgación de una ley local del Estado de Guerrero, actualmente vigente y que regula al Tiempo Compartido en esa región del País, así como también en su oportunidad, esta ley sirvió de base para la elaboración de la NOM que rige la prestación del servicio de tiempo compartido en la actualidad en el ámbito federal; por lo tanto, no es de extrañar, que las posturas ideológicas sustentadas por los juristas arriba mencionados, se hayan basado fundamentalmente en la tesis de Othón Pérez Fernández del Castillo, por ello, en orden metodológico para la exposición del tema, desarrollamos a continuación la tesis del autor mencionado y a continuación las posturas de los restantes autores.

- Ponencia del Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo en el marco del XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino. Amsterdam, mayo de 1989.<sup>574</sup>

Desde el inicio de las primeras operaciones de Tiempo Compartido en el año de 1974, Othón Pérez Fernández del Castillo se distinguió dentro de los foros abiertos por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano como un precursor de la necesidad de incorporar en México la entonces novedosa figura del Tiempo Compartido como *"una nueva forma de contratación en desarrollos inmobiliarios turísticos"*.<sup>575</sup>

A pesar de los múltiples problemas jurídicos que ocasionó en los primeros años de operación sobre todo por la carencia de una legislación aplicable y de una postura firme sobre su naturaleza jurídica, a partir de la década de los ochenta, Pérez Fernández del Castillo señalaba que la figura en comento se trataba de *"un sistema presentado como una alternativa vigorosa y agresiva de oferta turística"*; que se trataba de un "sistema" en cuanto constituye *"una simbiosis entre ofertas y demandas, necesidades y requerimientos que coinciden en varios puntos"*.<sup>576</sup>

De este señalamiento, destacaba algunos puntos dentro del "sistema" que se hacían consistir en lo siguiente.<sup>577</sup>

<sup>574</sup> "Tiempo Compartido y Multipropiedades". Apéndice a: "La incidencia de la práctica en la evolución de la estructura de los Derechos reales". XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino. Amsterdam, mayo de 1989. Pp. 105-117.

<sup>575</sup> Ibidem. Pág. 105.

<sup>576</sup> Idem.

<sup>577</sup> Ibidem. Pp. 106-108.

- Representa una inversión inmobiliaria redituable que se puede "vender" hasta 52 veces por el mismo costo.
- Asegura la titularidad de un bien patrimonial vacacional transmisible.
- Constituye un arraigo para el turista en los siguientes 30 años.

Con estas ideas promovió reuniones con las autoridades de turismo y logró que en 1987 el entonces gobernador del Estado de Guerrero le confiase la redacción de un proyecto legislativo para regular al Tiempo Compartido, en tal virtud, durante los dos años siguientes Pérez Fernández trabajó en un proyecto multidisciplinario que culminó en noviembre de 1989 con la promulgación de una ley llamada "*Ley de Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero*".

En el dicho proyecto se contiene su postura ideológica con relación a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.

En primer lugar, parte del señalamiento de las cinco posturas principales en la Doctrina internacional relativas a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido: El multiarrendamiento griego, el modelo societario francés, el derecho real de habitación periódica portugués, la multipropiedad como comunidad de bienes en España, Italia y Argentina y el *time sharing* norteamericano y su variante del Club británico y enseguida agrega en sexto lugar lo que él da en llamar "la solución mexicana".

Esta solución mexicana, en opinión del autor en cita, no fue sino establecer "*que se trata de un derecho personal consistente en la facultad de los tiempo compartidos de usar, gozar y disfrutar una unidad residencial vacacional*".<sup>578</sup>

En el cuerpo del estudio consultado, Othón Pérez Fernández del Castillo se abstiene de mencionar cuál o cuáles son las razones de índole estrictamente jurídicas que le llevaron a considerar que la naturaleza del Tiempo Compartido es la de ser "un derecho personal", sino lo contrario, a manera de justificación señala textualmente:

*"En efecto, la solución que proponemos es diferente a las anteriores. La obtuvimos de un campo y de un estudio directo de la realidad del tiempo compartido en nuestro territorio. Entre nosotros, el concepto de multipropiedad es extraño, en cambio Time Sharing o tiempo compartido obtuvo carta de naturalización en nuestro medio hace 15 años, por eso la propuesta mexicana es un derecho personal... No se trataba de imponer lo que nosotros hubiéramos*

---

<sup>578</sup> Ibidem. Pág. 111.

*querido, sino de adecuarnos en lo que sucede en la realidad. Efectivamente, hoy en México nadie vende derecho de propiedad plena a través de tiempo compartido, se considera un error en el medio, por tanto lo que se regula es un derecho personal de uso...*" <sup>579</sup>

Amén de establecer su carácter de derecho personal de uso, determina además qué tipo de derecho personal constituye, estableciendo que se trata de una especie de "prestación de servicios organizado bajo un sistema mediante la celebración de un contrato con el prestador de los mismos", a dicho contrato se le llama entonces "contrato de prestación de servicios de tiempo compartido".

En el contexto de la Ley antes mencionada, se contienen los siguientes elementos que le caracterizan:<sup>580</sup>

- El tiempo compartido se regula en la ley mexicana como un derecho personal de uso mediante la celebración de un contrato de prestación de servicios.
- El tiempo compartido tiene el derecho de usar, gozar y disfrutar una unidad residencial vacacional por un período determinado de tiempo en un número determinado de años.
- El tiempo compartido "que adquieren los extranjeros conforme a la Ley" no podrá exceder de 30 años.
- En el mercado mexicano durante 1989 en un 99 por ciento se ofreció tiempo compartido temporal por períodos que iban de 10 a los 30 años.
- El problema de dejar el dominio en manos del desarrollador, propietario o promotor, lo resuelve la ley mexicana mediante la afectación del inmueble al sistema de tiempo compartido con lo que se garantiza a los tiempo compartidos, puesto que todo adquirente acreedor o cualquier tercero tendrá que respetar el sistema de tiempo compartido hasta la expiración del plazo por el que fue constituido, en el supuesto de que siempre fueren respetados los derechos de los tiempo compartidos tal y como fueron constituidos.
- El grave problema de dejar el dominio en manos del desarrollador, propietario o promotor y que estos pueden modificar el proyecto original cambiando su estructura, su densidad habitacional o transformar las áreas recreativas en oficinas o en zonas

<sup>579</sup> Idem.

<sup>580</sup> Ibídem. Pág. 121.

habitacionales, o bien suprimir servicios, áreas e instalaciones ofrecidas como comunes, queda resuelto en la ley mexicana en el sentido de que para la constitución del sistema de tiempo compartido se requerirá la licencia de construcción, el uso de suelo y la memoria descriptiva del desarrollo destinado a tiempo compartido, de tal manera que después de constituido no pueda variarse.

A partir de los estudios de Othón Pérez Fernández del Castillo, los demás juristas nacionales comenzaron a aportar otras ideas sobre la naturaleza del Tiempo Compartido que no distaban mucho de la conceptualización antes expresada, es decir, se considera al tiempo compartido como un sistema que confiere un derecho personal de uso o goce adicionado a una prestación de servicios accesoria.

- Postura del Lic. Guillermo Colín Sánchez en "Comentarios al Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico de Tiempo Compartido".<sup>581</sup>

El licenciado Colín Sánchez publicó a finales de 1989 una obra con la finalidad de comentar los artículos del entonces reciente "reglamento de la prestación del servicio turístico de tiempo compartido", en el cual, comentaba que el tiempo compartido era *un sistema independientemente de la denominación que le confiniese a la forma de contratación en el que se conferían derechos personales de uso, goce y demás servicios convenidos sobre un bien o parte del mismo durante un período específico a intervalos de tiempo determinados o determinables*.<sup>582</sup>

- Postura de Miguel Angel Zamora y Valencia.

El profesor universitario Zamora y Valencia refiere lo siguiente:

*"Dentro de la búsqueda de investigación para encontrar el medio y procedimiento más idóneo de carácter legal para regular al tiempo compartido, se han propuesto diversas soluciones, las más comunes son: La copropiedad, las asociaciones o sociedades, el servicio hotelero, la concesión sólo del uso y el fideicomiso".*<sup>583</sup>

El citado profesor, establece en su obra que las opciones más viables para configurar la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido lo son en primer

<sup>581</sup> "Reglamento de la Prestación del Servicio de Tiempo Compartido comentado". Segunda edición. Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1990. Pág. 25 y sigs.

<sup>582</sup> Artículo 3 del reglamento mencionado.

<sup>583</sup> Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa, México, D.F. 1992. Pág. 372.

lugar el fideicomiso y enseguida la concesión del uso mediante la celebración de un contrato con prestación de servicios adicionales:

*"No hay duda de que el tiempo compartido es precisamente el sistema en que se permite a una persona (usuario-turista) el uso de una vivienda y se le proporcionan los servicios necesarios que le permiten disfrutar de unas vacaciones y descanso en el sentido general y amplio que tienen estos términos... La utilización del fideicomiso para sentar las bases en la estructuración de un sistema de tiempo compartido es en la actualidad la mejor opción, por no haberse incorporado a los códigos civiles la regulación, tanto del inmueble destinado a esos fines, como del contrato a celebrar con el usuario-turista."*<sup>584</sup>

- Postura de José Luis Villaseño: Dávalos.

El autor de Derecho Turístico Villaseño Dávalos,<sup>585</sup> señala en su obra que entre las diversas tendencias doctrinales relativas a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido destacan sobre todo dos de ellas: La contractualista que postula que es un contrato y que genera derechos de crédito entre las partes y la realista que le considera un derecho real de propiedad que por tiempo determinado o vitaliciamente se comparte entre varias partes; que ambas tendencias admiten modalidades, la primera el contrato de adhesión o guión administrativo y la segunda el condominio con la particularidad de un estado de prehorizontalidad.<sup>586</sup>

Las modalidades jurídicas, que en opinión del autor en cita, el Tiempo Compartido podría adoptar en México que además se apoyan en las dos tesis mencionadas, son las siguientes:<sup>587</sup>

1. Por contrato de tiempo compartido que conceda al compartidario el derecho de uso de un inmueble con los servicios inherentes en un determinado tiempo.
2. Por contrato de adhesión, forma que puede adoptar el tiempo compartido cuando sus cláusulas son redactadas unilateralmente por el compartidor y deber ser aprobadas por la autoridad administrativa.

<sup>584</sup> Ibidem. Pág. 373.

<sup>585</sup> "Derecho Turístico Mexicano". Harla. México, D.F. 1992. Pp. 295-305.

<sup>586</sup> Ibidem. Pág. 297.

<sup>587</sup> Ibidem. Pp. 302-303.



3. Tiempo compartido sujeto a sistema de comercialización cuando se trate de servicios turísticos consistentes en pasajes, estancia y demás gastos inherentes al mismo viaje.
  4. Mediante la adquisición de la propiedad por cierto tiempo a título de dueño bajo el régimen de copropiedad.
- b) Posturas legislativas nacionales en torno a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.
- Régimen Federal del Tiempo Compartido.

Los antecedentes de legislación federal normativa del Tiempo Compartido en nuestro país se remontan al año de 1984 en que por vez primera se hizo mención de la figura en estudio en un ordenamiento vigente nacional, fue el caso de la actualmente derogada Ley Federal de Turismo de 1984, en cuyo artículo 4 se consideró servicio turístico *las habitaciones con sistema de tiempo compartido*; posteriormente, el 21 de agosto de 1989, SECTUR publicó en el DOF de la fecha citada el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, mismo que se emitió con el objeto de regular la prestación del denominado *servicio turístico del sistema de tiempo compartido*, ordenamiento que se distinguió por tratar de señalar los elementos del Tiempo Compartido sin determinar su naturaleza jurídica, así textualmente se señalaba en su artículo 3 que se entendía como sistema de tiempo compartido sin perjuicio del nombre que se le otorgase a la contratación:

*“Todo acto jurídico por el cual se concede a una 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 periodo específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables.”*

La calidad jurídica de *“sistema de prestación de servicios turísticos”* que los ordenamientos antes mencionados le otorgaron al Tiempo Compartido continuó vigente hasta las reformas a los ordenamientos federales de carácter mercantil y de comercio exterior que con motivo de las negociaciones del TLCAN llevaba a cabo por el gobierno de Carlos Salinas de Gortari a finales de 1992 y durante 1993, motivaron la derogación de las mismas a consecuencia de la promulgación de las nuevas Ley Federal de Protección al Consumidor y Ley Federal de Turismo, ambas publicadas en el DOF de fechas 24 y 31 de diciembre de 1992 respectivamente.

En especial, en la nueva Ley Federal de Turismo de 1992 se excluyó la regulación del tiempo compartido como prestación de servicios turísticos, toda vez que se regulaba ahora por disposiciones de índole mercantil,

correspondiendo entonces a la SECOFI en su esfera de competencia la regulación de la prestación de este servicio.

Consecuentemente, apareció regulado el tiempo compartido en la nueva Ley Federal de Protección al Consumidor de 1992 en cuyo artículo 64 se estableció textualmente:

*“La prestación del servicio de tiempo compartido, independientemente del nombre o de la forma que se dé al acto jurídico correspondiente, consistente en poner a disposición de una persona o grupo de personas, el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, en una unidad variable dentro de una clase determinada, por periodos previamente convenidos, mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en el caso de inmuebles, se transmita el dominio de éstos”.*

Es interesante resaltar que en esta ley se mencionan rasgos importantes en el señalamiento de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido, en cuanto se establece que se trata de un acto jurídico por medio del cual se concede a una persona el uso, goce y derechos accesorios pactados sobre un bien inmueble o sobre una parte de este sin que se transmita el dominio, por lo tanto, evidentemente se trata de una prestación de servicios consistente en el otorgamiento de un derecho personal de uso o goce sobre un inmueble de manera periódica a intervalos de tiempo mediante el pago de una contraprestación determinada o determinable.

Al mismo tiempo, otro ordenamiento, la Ley Federal sobre Metrología y Normalización publicada en DOF de fecha 1 de julio de 1992,<sup>588</sup> misma que tiene por objeto respecto de la “normalización”, establecer mediante Normas Oficiales expedidas por las diferentes Secretarías de Estado dentro del ramo de su competencia, procedimientos uniformes para la elaboración de productos y la prestación de servicios comerciales; en este caso, corresponde a la SECOFI<sup>589</sup> la vigilancia de la prestación de servicios comerciales y la protección a los consumidores, por tales motivos, con fecha 30 de noviembre de 1993, se publicó en DOF la NOM 029-SCFI-1993 denominada *“Información comercial-Elementos normativos del servicio de tiempo compartido”*.

Es importante destacar, que la propia NOM señala que se apoyó como bibliografía para su expedición, en la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero y en el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, ambos del

<sup>588</sup> Ley Federal sobre Metrología y Normalización. (DOF 01julio1992). Véase artículos 1, 3 fracción XI, 38, 39, 40 fracción XII, 52, 53, 55, 57 y demás aplicables.

<sup>589</sup> Véase: Reglamento Interno de la SECOFI. (DOF 01abril1993) artículos 4 fracción XI, 17 fracción XI, 22 fracciones I y X.

año de 1989 pero la primera del ámbito Local y la otra Federal, pero coincidentes en cuanto a la configuración de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido como *la de un sistema que mediante un contrato de prestación de servicios se confiere a una de las partes mediante el pago de una cantidad, el derecho únicamente personal de usar o gozar de un inmueble por tiempo establecido mediante intervalos determinables sin transmitirle el dominio del inmueble*; lo anterior, según se desprende del "inciso 2.4 Definición del servicio de tiempo compartido", que a la letra establece:

*"Todo acto jurídico por el cual se pone a disposición de una persona o grupo de personas el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, en una unidad variable dentro de una clase determinada, por periodos previamente convenidos, mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en ningún caso se transmita el dominio de los bienes muebles e inmuebles afectos al servicio".*

Actualmente, esta NOM constituye la vigente regulación federal sobre el Tiempo Compartido, aún cuando no parece ser aplicable en el fondo, puesto que únicamente tiene por finalidad precisar con carácter de "información comercial" cuáles deben ser los elementos normativos que todo contrato de servicio de tiempo compartido debe contener, la propia norma señala que es de carácter obligatorio para los prestadores que se dediquen a la comercialización y la prestación del servicio de tiempo compartido.<sup>590</sup>

- Régimen estatal del Tiempo Compartido.

Los antecedentes legislativos estatales en la regulación del Tiempo Compartido se remontan al año de 1980 en que se promulgó el Código Civil para el Estado de Quintana Roo, en cuyo artículo 2,757 lo define de manera técnica como *"un contrato de habitación de casas o departamentos amueblados"*.<sup>591</sup>

Posteriormente, a mediados de la década de los años ochenta, se promulgó en el Estado de Campeche, una ley denominada *"Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y Uso de Inmuebles en Tiempo Compartido"*, esta ley concibe al contrato como el uso y aprovechamiento exclusivo de un bien inmueble y sus accesorios, no obstante,

<sup>590</sup> Véase: "3. Elementos normativos. 3.1. Disposiciones generales. 3.1.1".

<sup>591</sup> Código civil de Quintana Roo. Decreto número 97, promulgado el 8 de octubre de 1980 en el Periódico Oficial del Estado. Art.2757 "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 en dinero, que puede ser variable, por gastos que se causen por el servicio de mantenimiento".

no aclara la clase de derecho de que se trata, por otro lado menciona que los contratos de servicio serán documentos privados, debiendo registrarse formalmente ante las autoridades fiscales del estado para efecto del pago de impuestos y derechos. El derecho del usuario se limita exclusivamente a disfrutar y usar el inmueble, el prestador del servicio deberá contar con autorización estatal y deberá conservar y mantener el mismo, así como otorgar fianza para garantizar la seguridad de los usuarios quienes podrán ceder e intercambiar los derechos contratados.<sup>592</sup>

Un par de años después, gracias a la iniciativa y colaboración del fideicomiso Bahía de Banderas y las autoridades estatales de Nayarit, se publicó el 27 de abril de 1985 la *Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles*, ordenamiento que cuenta con dos capítulos referidos al Tiempo Compartido, el XI denominado "Condominios en tiempo compartido" y el XII "las preventas", en la configuración de la naturaleza de la figura en análisis de acuerdo a esta ley, el fideicomiso antes mencionado tuvo un papel importante en cuanto promovió la regulación del llamado contrato de tiempo compartido, por otro lado, las autoridades del estado establecieron que todo proyecto de desarrollo de unidades inmuebles destinadas a Tiempo Compartido, deberían contar con una declaración de viabilidad del proyecto y además obtener ante notario, una declaración de voluntad de que el inmueble habría de ser destinado exclusivamente al Tiempo Compartido. Asimismo, se establecía en dicha ley que debería afectarse la realización de la obra mediante fideicomiso y otorgar fianza ante el gobierno estatal.<sup>593</sup>

Posteriormente, el 3 de noviembre de 1989, se publicó en el Estado de Guerrero, la *Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero*, iniciativa del entonces gobernador Ruiz Massieu quien como lo hemos señalado anteriormente, favoreció al Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo para su elaboración.

En el artículo 2 de la ley en cuestión, se contienen en diversos incisos algunas definiciones de los términos empleados en la misma, señalándose en el inciso I que por tiempo compartido se entiende "*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,*

<sup>592</sup> Torres Maldonado, Eduardo. Tiempo Compartido. Pág. 93.

<sup>593</sup> Sobre el particular, la SECTUR manifestó: "Podemos entender que el usuario de un sistema de tiempo compartido en el Estado de Nayarit está plenamente respaldado y tiene asegurado un lugar de descanso en dicha localidad; encontramos también que esta ley es casi completa pues menciona tanto el proceso de construcción, como las preventas de dicho sistema, aceptando que este se realice en departamentos, casas o locales construidos en un solo conjunto vertical, horizontal o mixto; pero que cuente con el equipo y servicios similares a la prestación hotelera". Dirección Consultiva de Convenios. Manual de Comercialización Hotelera. México, D.F. 1987. Pág. 16.

*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*". Por otro lado, en el artículo 3 se precisa que *"Todo acto jurídico que por cualquier título o por cualquier forma cualesquiera que sea la denominación de dicho acto, que dé como resultado que el adquirente obtenga el derecho de usar, gozar y disfrutar unidades residenciales vacacionales deberá sujetarse a esta ley"*.

Según la naturaleza jurídica que le atribuye esta ley, en atención a las ideas de su redactor, el Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo, conforme al artículo 7 de esta ley, los derechos derivados del sistema de tiempo compartido no constituyen derechos reales y podrán ser adquiridos por personas físicas o morales mexicanas o extranjeras.

Finalmente, en la *Ley de Regulación y Fomento del Tiempo Compartido para el Estado de Sonora*, publicada simultáneamente a la ley del estado de Guerrero, introduce dos conceptos distintos sobre la naturaleza del Tiempo Compartido; primeramente como "sistema" señalando "Que es la afectación que hace el propietario de un inmueble a la prestación del servicio turístico de tiempo compartido..." y en segundo término, establece el concepto de "contrato de tiempo compartido: *"Acto jurídico por el cual el compartidario adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren afectos y en su caso las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, limitando el ejercicio de ese derecho a un número determinado de días por un período determinado de años"*.

- Régimen municipal del Tiempo Compartido.

En este nivel de gobierno, se encontraron algunos ordenamientos entre otros, el denominado *Reglamento para la Operación de la Promoción, Comercialización y Venta de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido de Puerto Vallarta, Jalisco*; el cual, se concreta a normar detalladamente la actividad de los promotores de ventas y algunos aspectos operacionales de las empresas, su enfoque es parcial, limitado únicamente a los aspectos operativos del mismo.

Por otro lado, en 1989 se expidió el *Reglamento para la Operación de la Promoción, Publicidad, Comercialización y Venta de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido del Municipio de Mazatlán, Sinaloa*,<sup>594</sup> este ordenamiento al igual que el correspondiente a Puerto Vallarta, atiende a

<sup>594</sup> Decreto municipal número 17, publicado en el periódico oficial del Estado de Sinaloa el 16 de junio de 1989.

aspectos operativos y de comercialización del Tiempo Compartido, en el artículo 2 se señala textualmente lo siguiente:

*“Será materia de este reglamento todas las acciones que realicen las personas físicas o morales que tengan como objeto la promoción, publicidad, comercialización y venta de condominios e inmuebles en tiempo compartido, bajo cualquiera de las modalidades siguientes: 1.- Propiedad vacacional... XXXIX.- Cualquiera otra forma de comercialización que involucre alguna de las anteriores, aunque se exprese con denominación diferente”.*

En el artículo señalado, se hace mención del término “las acciones” que tengan por objeto diversos aspectos del Tiempo Compartido sea cualquiera la denominación empleada y sigue un amplio catálogo semejante al que enuncia Othón Pérez Fernández del Castillo en su obra; sin embargo, incurre en una gran omisión en el artículo 5 referente a los documentos que habrán de exhibirse al gobierno municipal, toda vez que se abstiene de solicitar la escritura del acta donde conste la constitución de régimen de Tiempo Compartido, únicamente la exige si el inmueble en cuestión está sujeto a condominio.

De cualquier forma, dichos ordenamientos son insuficientes para regular cualquier aspecto relacionado con la naturaleza de la figura en estudio, tanto porque no les corresponde a los municipios ni tienen facultades para legislar al respecto

**C. Postura doctrinal y legal mexicanas acerca de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido: Configuración tripartita como régimen de afectación inmobiliaria, sistema de administración y contrato.**

Esta configuración ha resultado, en nuestra opinión, tanto de la suma de la postura doctrinal como de la configuración legal acerca de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido. Comenzó por presentarse de manera dual en algunos ordenamientos pioneros, pero no se diferenciaban, por ejemplo aparecen ya identificados en la Ley de Guerrero y se diferencian en la de Sonora, lográndose una especificación de las etapas en que se desenvuelve el Tiempo Compartido, de manera que son separables e identificables la afectación inmobiliaria y la contratación.

En conclusión, si damos orden a lo antes expuesto necesariamente desembocamos en los siguientes elementos:

1. El “régimen inmobiliario” reconocido por la doctrina y la legislación como medio de constitución del tiempo compartido que bien podría ser un derecho real creado ex profeso por ley a esos fines con efectos contra terceros a partir de su inscripción ante el Registro de la Propiedad.

2. El "sistema" corresponde a las labores de gestión operativas llevadas a cabo por el promotor a través de una sociedad de servicios de administración, misma que deberá ser constituida para esos fines por el mismo promotor.
3. El "contrato" respecto del cual, no hay obstáculo alguno para que se celebren contratos por los que se confiera el uso de inmuebles por turnos a los interesados una vez constituido el respectivo régimen.

La problemática que en México presenta la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido tanto en la doctrina como en la legislación, consiste en una grave confusión de los elementos anteriores, que ha provocado en consecuencia la existencia de disposiciones federales como estatales sobre un mismo objeto sin reconocer cual es su naturaleza jurídica y en la doctrina se le ha identificado únicamente en el aspecto contractual como generador de derechos personales ignorando la constitución del régimen inmobiliario que las diferentes leyes reconocen, soslayando este aspecto que en nuestra opinión es fundamental para partir de la tesis que sustentaremos en el siguiente capítulo.

Durante el año de 1999, la I Legislatura de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, presentó una iniciativa de Código Civil para el Distrito Federal en materia local exclusivamente. En dicho proyecto, los diputados locales han considerado incluir al Tiempo Compartido dentro de las *modalidades de la propiedad* llamándolo "*Sistema de Tiempo Compartido*" y entendiéndose como tal "*La afectación que hace el propietario de un inmueble o parte de él a la prestación del servicio turístico de tiempo compartido, formalizada en declaración unilateral de la voluntad o mediante fideicomiso irrevocable, los que obligatoriamente deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para los efectos de su preferencia y oponibilidad frente a terceros*"

A esto podemos anteponer la misma crítica, no es una propuesta novedosa, en el fondo se trata de una idéntica postura ideológica a partir de la redacción de la Ley del Estado de Guerrero de 1989, siguiendo por el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico de Tiempo Compartido de la Secretaría de Turismo de 1989 y hasta la NOM 029 SCFI de 1993 relativa a los elementos normativos del servicio de Tiempo Compartido; es decir, en todas ellas se refieren a un acto de afectación del cual se abstienen de señalar su naturaleza jurídica, indican que los derechos derivado del régimen de tiempo compartido no constituyen derechos reales y tan cierto que únicamente es derecho real el que deriva del acto constitutivo, por lo demás no estamos de acuerdo en que sea una modalidad de la propiedad, toda vez que ésta no se altera con la afectación ni se concede ninguna titularidad sobre la misma.

El proyecto en cuestión no ha prosperado por sus evidentes errores jurídicos amén de obedecer su iniciativa a razones de índole política.

## CAPITULO SEXTO

### **NUESTRA TESIS: DERECHO DE COPROPIEDAD ESPECIAL AFECTA A USO TURISTICO PERIODICO Y ALTERNATIVO COMO NUEVA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DEL TIEMPO COMPARTIDO DENTRO DEL DERECHO CIVIL MEXICANO.**

#### **I.- Ubicación de nuestra tesis dentro del cauce jurídico por el cual se opta en la misma.**

Esta propuesta constituye sin lugar a dudas la piedra angular de nuestra tesis, en principio el problema consistió en determinar si debíamos desarrollar varias figuras dentro de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido o si nos limitábamos a una sola dejando fuera a todas las demás. Este problema ya se había presentado en la legislación nacional pero no se resolvió, simplemente se dijo que sería Tiempo Compartido todo acto jurídico que por cualquier título o por cualquier forma cualquiera que fuese la denominación de dicho acto por el que se pusiera a disposición de una persona el uso y goce sobre un bien inmueble o parte del mismo.<sup>595</sup> Por tales motivos, al iniciar esta investigación nos enfrentamos a la disyuntiva de analizar el problema desde una o varias fórmulas, de tal suerte que nos decidimos por una sola formula jurídica siguiendo el esquema de los Derechos reales.

Tomamos en consideración las siguientes razones para llegar a tal determinación:

- El hecho de que las disposiciones mexicanas vigentes<sup>596</sup> admitieran todas o casi todas las fórmulas que actualmente se utilizan resultaría frustrante para las expectativas de nuestra investigación, puesto que el anterior esquema quedaría prácticamente inalterado.
- La Ley tendería a la confusión al tener que establecer unas cuantas reglas aplicables en general y al mismo tiempo establecer reglas específicas para cada una de las fórmulas reguladas.
- La diversidad exigiría grandes esfuerzos legislativos para tratar que en cada una de las fórmulas y a través de otros medios el consumidor tuviese el mismo grado de protección.

<sup>595</sup> Véase: Artículo 3 de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero. NOM 029 SCFI 1993 2.4 Definición del servicio de tiempo compartido.

<sup>596</sup> Idem.



- La pluralidad de normas llevaría a la confusión entre el público usuario y a una incertidumbre relativa a la naturaleza de la ley aplicable.
- Que en algunas fórmulas de configuración del Tiempo Compartido del tipo personal como la societaria o la de club, no se confiere al adquirente el mismo grado de protección que obtiene el titular de un derecho real.
- La existencia en nuestro sistema de una regulación abierta a todas las formulas y actos por los que se presta el Tiempo Compartido ha sido negativa, por ello decidimos adoptar en este trabajo una sola fórmula aplicable a cualquier operación en la que confieran derechos de uso o goce de manera periódica.

Para sustentar la configuración de la solución que exponemos en el presente trabajo a fin de determinar la específica naturaleza jurídica del Tiempo Compartido, nos hemos apoyado en los siguientes argumentos:

En primer lugar en el análisis que efectuamos respecto de la Directiva europea 94/47/CEE de octubre del año de 1994; en segundo lugar, del hecho de que todos los países de la Unión Europea que han regulado a la institución del tiempo compartido han optado por una fórmula única (En Portugal se trata del derecho real de habitación periódica, en España del derecho real de aprovechamiento de bienes por turnos, en Francia del *droit de jouissance à temps partagé*, entre otros) y finalmente, porque en los antecedentes de nuestra legislación tanto federal como local respecto del tiempo compartido, se contiene un régimen similar de constitución del derecho que hoy constituye nuestra propuesta y la posibilidad de la comercialización posterior del derecho mediante la celebración de un contrato que ha tenido vigencia actual, sólo que no se decidió a considerarlo derecho real en aras de su fácil comercialización como derecho personal sin aportar ninguna consideración jurídica al respecto y sacrificando con ello la seguridad jurídica y la tutela de los derechos de los consumidores.

Por lo antes expuesto, hemos decidido optar por una sola posibilidad de configurar la naturaleza jurídica del tiempo compartido, bajo la forma de un derecho real organizado bajo las reglas de la copropiedad pro indiviso al que hemos llamado "**derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo**", por cuanto que consideramos que a la figura en estudio le resulta conveniente esta naturaleza jurídica atendiendo a la finalidad eminentemente turística y vacacional del Tiempo Compartido, que esta nueva regulación de un régimen especial organizado según las reglas de la copropiedad pero afecta a uso y goce turístico de bienes inmuebles de forma

periódica y alternativa, la cual, incluye la doble posibilidad de seguir en cuanto a su constitución y posterior operación y funcionamiento previa comercialización del mismo, esquemas jurídico reales o fórmulas jurídico personales.

Estamos consientes de la problemática que esta modificación implica, mucho nos hemos temido que la elaboración de esta propuesta no sirva sino para la obtención de un grado académico como la investigación jurídica que es y que no funcione como un elemento generador ante las instancias políticas correspondientes para una *lege ferenda* tendiente a mejorar los esquemas contractuales y de obligaciones meramente personales o de crédito bajo los cuales en la actualidad se regula al Tiempo Compartido en nuestro País a nivel Federal, Estatal y aún Municipal.

Que esta opción seguramente causará inconformidad y manifiesto desacuerdo entre los empresarios del ramo, quizá porque consideren que irá en detrimento de los avances del sector, que en los últimos años el mercado del Tiempo Compartido en los destinos turísticos nacionales más importantes (Cancún, Huatulco, Ixtapa, etcétera) ha observado sustancial recuperación después de la devaluación del peso mexicano frente al dólar de diciembre de 1994, toda vez que la mayoría de los desarrollos turísticos de Tiempo Compartido en México se comercializan bajo la fórmula de prestación de servicios o algunas otras que no confieren derechos reales a sus titulares sino únicamente derechos personales o de crédito y más bien ninguno opera bajo un sistema como el que se propone en esta tesis; sin embargo, recordemos que en el pasado se han tomado decisiones apresuradas en cuanto a la regulación jurídica del Tiempo Compartido más bien por complacer al gran capitalista que por obedecer a razones de índole estrictamente jurídicas,<sup>597</sup> por tal motivo, nosotros hemos optado por exponer esta opción a lo sumo restrictiva pero en aras de ofrecer y dotar de mayor seguridad jurídica a la operación del Tiempo Compartido.

Dado que hemos optado por esta alternativa, no queda más que aguardar que nuestros atractivos turísticos puedan afianzarse aún más haciendo que triunfe con ello la configuración que proponemos; en este supuesto, creemos que habrá de jugar un gran papel en la asimilación del nuevo derecho, las actitudes que asuman para con él las empresas de intercambio vacacional, si estas pretenden que los desarrollos turísticos que estén afiliados a ellas como es lógico suponer de entrada, han de cumplir con las disposiciones legales del lugar de la ubicación del inmueble sujeto a la

<sup>597</sup> Si no, véase la actividad multidisciplinaria que desplegó Othón Pérez Fernández del Castillo cuando le encomendaron redactar la Ley para Regular el Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, que como él mismo lo admite, no se prefirió esquemas estrictamente jurídicos quizá por complecer a los empresarios del ramo quienes vieron afectados sus fuertes intereses económicos, así, acaba diciendo que por tales motivos se había preferido la fórmula de los derechos personales por su fácil comercialización. Op. Cit. Pág. 111.

prestación del Tiempo Compartido, favorecerán a aquellos que queden sometidos al nuevo régimen.

Con esto queremos decir que si bien es cierto y no lo podríamos negar que cabría la posibilidad de que exista un buen número de desarrollos turísticos que no se adopten al nuevo derecho en caso de ser legislado, también lo es que el éxito del Tiempo Compartido se ha debido en parte a la afiliación a las empresas de intercambio vacacional, puesto que es la manera de conseguir difundirlo más y ocupar más periodos de ocupación en un mismo inmueble, en consecuencia, si las empresas de intercambio vacacional exigen de manera obligatoria esa adecuación al nuevo derecho en caso de hacerse realidad esta propuesta, se verían obligados todos los complejos a adoptarlo con los respectivos beneficios que el régimen les confiere a los adquirentes.

## **II.- Naturaleza jurídica, definición y características del *derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.***

### **A. Denominación de la figura.**

Se trata de un punto bastante importante en tanto que la denominación facilita la comercialización de algunas operaciones y la figura en estudio no es la excepción, por ello es necesario decidirse por la manera más práctica de referirse a aquella, que resulte comprensible y que no induzca a error; en tal virtud, en nuestra propuesta hemos prescindido de todas aquellas designaciones que sean equívocas o aludan a la propiedad, por ello no ocuparemos más los términos de Tiempo Compartido ni de Multipropiedad, por las razones que apuntamos a continuación:

- Multipropiedad.

Este término tiene la gran ventaja de haber sido reconocido en la práctica comercial internacional hasta el punto de ser en buena parte del mundo la forma más habitual de denominar a la figura en estudio. Lógicamente, desde el punto de vista empresarial podría resultar redituable emitir un mensaje que lleve implícita la idea de propiedad, por el atractivo que este derecho real absoluto trae aparejado, ello independientemente de que la multipropiedad se haya constituida como un derecho real o como un derecho personal; sin embargo, precisamente ese carácter tan amplio con el que normalmente se utiliza, el empleo indiscriminado del mismo y el hecho de hacer referencia a una forma concreta de propiedad, han motivado que llevemos a considerar engañoso a este término y por tanto inadecuado para nuestra propuesta

- Tiempo Compartido.

Otra opción era precisamente utilizar la fórmula empleada dentro del ámbito comercial del Derecho anglosajón, es decir, utilizar el término “*time sharing*” tiempo compartido en español, como habitualmente se ha designado a la figura en estudio en la legislación nacional vigente tanto Federal, Estatal y Municipal; sin embargo, esta denominación resulta también poco satisfactoria para nuestros propósitos. Al parecer, en un principio se trata de un término más general que el de Multipropiedad, pero hay que tomar en cuenta que solamente es la traducción al español de una figura del *Common Law*.<sup>598</sup>

- B. Definición y terminología empleada: *Derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo*.

Ante las evidencias antes expuestas, optamos por preferir la expresión técnica “**derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo**”, en primer lugar porque es una expresión más genérica y descriptiva de la operación que involucra el régimen así configurado y porque se ajusta de manera amplia a la regulación estatal y federal que en nuestro país se dispone referente al Tiempo Compartido.

Decimos que es una expresión más descriptiva porque respeta la esencia derivada del objeto de la operación que es el disfrutar el uso de un departamento de manera continua por lapsos de tiempo definidos durante cierta periodicidad, de manera tal que no es el tiempo lo que se comparte, sino el uso temporal de un inmueble organizado de manera alterna y consecutiva, por tanto, resulta transmisible y enajenable.

Bajo estas consideraciones, a continuación exponemos la definición que consideramos adecuada para la figura en estudio:

*El derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo es un derecho real transmisible inter vivos y mortis causa que consiste en la atribución de la titularidad sobre una parte alicuota pro indiviso en la copropiedad de un inmueble determinado a varios partícipes, de tal manera que a cada uno de ellos les corresponde en exclusivo y frente a todos, un turno de aprovechamiento del derecho al uso y goce del mismo durante un período fijo cada año, dotándolo de manera permanente de muebles y demás enseres necesarios al efecto.*

<sup>598</sup> En el capítulo referido a la terminología de la figura en estudio, dejamos claro que *time sharing* es una expresión del mundo de la informática, así el diccionario Oxford de informática la define como una técnica difundida por un tal Christopher Strachey para compartir el equipo de un ordenador entre varios trabajos, conmutando entre ellos de forma tan rápida que cada trabajo aparenta tener el ordenador a su entera disposición. Véase: Capítulo II.

C. Orientación de la naturaleza jurídica del nuevo derecho dentro del campo de los derechos personales o de los derechos reales.

Una vez salvado el primer obstáculo, el de la denominación, la cuestión presenta una segunda dificultad, la de determinar la naturaleza jurídica de la nueva figura, analizando entre la correspondiente a los derechos reales o a los derechos personales, para constituir el nuevo régimen aplicable al Tiempo Compartido en el Derecho civil mexicano; en tal virtud, comencemos con el análisis de la naturaleza jurídica de este nuevo derecho organizado bajo la forma de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.

El derecho de usar un departamento por un período de tiempo admite diferentes soluciones, de entre las cuales, deberíamos admitir una que mejor protegiera los derechos del consumidor; y que mejor se adaptara a nuestro ordenamiento jurídico.

- a) La primera opción era la de escoger la vía de los derechos personales.

Esta primera solución consistente en configurar el derecho de uso como un derecho obligacional ha sido bastante analizado en la Doctrina internacional del Tiempo Compartido y de la Multipropiedad y pese a su propia denominación, los derechos que derivan de ambas formulas se han concebido en la mayoría de los países que lo practican bajo la forma de un derecho personal o de crédito, en el que se han distinguido las siguientes modalidades:

- Primera modalidad. Se trata de un contrato en virtud del cual una persona propietaria del inmueble ofrece a los usuarios interesados un derecho de uso periódico de un departamento. Es común que existiendo una explotación hotelera, esta se reconvierta y se adopte a esta fórmula jurídica; tampoco es raro la existencia de un sistema mixto en donde una parte del hotel siga como tal y la otra ofrezca el denominado servicio turístico de tiempo compartido cediendo el derecho de estancia anual en un determinado tipo de alojamiento a lo largo de un período de tiempo determinado.<sup>599</sup>
- Una segunda modalidad del Tiempo Compartido como derecho personal sería aquel contrato en virtud del cual unos propietarios son titulares en copropiedad ordinaria de una determinado inmueble, pactando entre ellos el uso del mismo de forma fraccionada a lo largo del año.

<sup>599</sup> Por ejemplo, este es el sistema que utiliza la legislación griega llamándolo "multiarrendamiento".

- Como tercera modalidad el derecho del Tiempo Compartido puede configurarse como un derecho societario.<sup>600</sup>
- Finalmente, la última modalidad es la de constituir un derecho de prestación de servicios turísticos.

Del total de modalidades de derecho personal, señalamos que constituye un inconveniente a todas ellas la inseguridad jurídica que para el usuario implica el hecho de que en varias ocasiones el promotor del sistema impone como cláusula en el respectivo contrato el pacto de sometimiento a una legislación extranjera cosa que no es posible realizar respecto de un derecho real sobre un inmueble situado en territorio nacional.

Este sometimiento a un derecho extranjero permite que tenga validez "pactos comisorios" de "incautación o apropiación" del derecho del adquirente sin poder éste exigir que le devuelvan una parte de lo pagado sino satisface las cuotas de mantenimiento que por otro lado puede ser objeto de incrementos arbitrarios colocando al titular del derecho ante la alternativa de soportar tales aumentos o perder su derecho y las cantidades que pagó por él.

La situación de indefensión en la que queda el titular es total y absoluta, independientemente del promotor que llegue a abusar o no de esa situación de predominio en la que ha tenido la precaución de colocarse.

Otro problema es que admiten la forma "flotante" del derecho, en estos casos el adquirente no se convierte en titular de un derecho sobre un departamento concreto y para un período determinado, sino que el derecho "flota", por así decirlo unas veces respecto del período o turno que se determinará cada año según las reglas convenidas impuestas por los promotores; otras veces flota respecto del departamento del conjunto que queda, en principio indeterminado y otras "flota" respecto de ambos.

No es difícil que bajo estas esquemas, que por demás son muy comunes en nuestro País, se produzcan en estos sistemas infinidad de fraudes en contra de los usuarios, en los cuales, resulta fácil que alguien contrate un tiempo compartido pensando que va a vacacionar en agosto en un departamento con vista al mar a cien metros de la playa y termine sus vacaciones en febrero alojándose en un departamento con vista a un barranco y muy alejado de la playa. En algunos supuestos, el derecho flotante va más lejos y llega incluso a "flotar" respecto del conjunto inmobiliario sobre el cual ha de recaer, de forma que el titular se convierte en una especie de socio de un club de vacaciones

<sup>600</sup> En este sistema el inmueble pertenece a una persona moral que adopta la forma de sociedad, dividiendo su capital en acciones y atribuyendo al socio un determinado número de ellas que le confieren además del carácter de accionista, el derecho de disfrute del inmueble.

donde se le ofrece por pertenecer a él, cierta preferencia en orden a las reservas respecto de algunos conjuntos vacacionales, en tal virtud, no es difícil suponer el gran número de abusos y fraudes que pueden llegarse a cometer cuando el derecho "flota" hasta el punto de ser indeterminado incluso el inmueble sobre el que se ha adquirido el derecho. Bajo estas circunstancias, una vez descartado en principio, la configuración de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido bajo los derechos personales, nos hemos decidido por la línea de los derechos reales.

b) La opción de un derecho real.

La otra posibilidad, que a la postre hemos considerado la fórmula más adecuada para configurar a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido en nuestro sistema jurídico es la que exponemos en esta tesis:

*Crear conforme a las reglas de la copropiedad, una nueva forma de comunidad sobre cosa propia con una duración predeterminada de antemano, sujeto a modalidad en la alternancia del uso y goce, mismo que denominamos "derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo".<sup>601</sup>*

Casi todas las aportaciones de la doctrina al momento de configurar al Tiempo Compartido como un derecho real terminan confluendo en el llamado principio del *numerus clausus* de los derechos reales, en vista de la conveniencia de otorgar a la figura en estudio el estatuto real que en la actualidad en nuestra legislación vigente no tiene hasta el momento, nos lleva a una necesidad de una *lege ferenda* para la adecuación jurídica de nuestra propuesta a la espera de una oportuna reforma legislativa o de una ley ex profeso que retiren los obstáculos jurídicos que impiden conferir a la figura en estudio un *status jurídico real* y de esta manera preservar la seguridad jurídica a favor de los adquirentes.

Lo que nos interesa destacar, con lo cual nos aproximamos ya a la verdadera naturaleza jurídica del Tiempo Compartido que sostenemos en esta tesis, es que esta figura se traduce en un modo de disponer de la propiedad en el seno de la misma copropiedad pero sujeta a una modalidad, de modo que habría necesidad de construir legislativamente esta modalidad que no dejaría de ser propiedad y esta es la solución que desarrollaremos más adelante, de manera que suponiendo que en cualquier caso la voluntad de los particulares puede imponer modalidades al contenido de una nueva situación jurídico real,

---

<sup>601</sup> Se trata de una solución que se apoya en la suposición de que nuestro sistema jurídico se acoja al sistema del *numerus apertus*, al amparo de este la Multipropiedad o Tiempo Compartido quedarían configurados como un "derecho real atípico", surgido a consecuencia de la libertad de los particulares en orden a la creación de derechos reales.

sin crear por ello un nuevo tipo de derecho real, estamos respecto de la Multipropiedad o Tiempo Compartido, ante un auténtico derecho de propiedad de cada adquirente con la característica de circunscribir el uso del bien sobre el que recae su derecho a un período anual predeterminado, con lo que se produce sino una privación de una parte del contenido normal del derecho de propiedad que no impide la subsistencia de éste. Al existir un conjunto de titulares de derechos de propiedad sobre una misma cosa o sobre un mismo objeto material surge una comunidad de intereses que bien podría configurarse bajo el modelo de la copropiedad de los artículos 938 y siguientes del Código civil para el Distrito Federal.<sup>602</sup>

En efecto, uno de los medios posibles a través de los cuales podría estructurarse en nuestro Derecho civil la naturaleza jurídica de la Multipropiedad o Tiempo Compartido viene constituido por la comunidad de bienes,<sup>603</sup> el artículo 938 del Código civil para el Distrito Federal establece que "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas", de donde se desprende que el Código civil contempla no sola la comunidad en el derecho de propiedad (copropiedad o condominio) sino también, en general, la cotitularidad de cualquier otro derecho, a lo que el cita precepto denomina "cuando una cosa o un derecho pertenecen..."<sup>604</sup>

<sup>602</sup> Autores como Vázquez de Castro, María Isabel DeFilippo, Pau Pedrón, Linares Noci, Cerdeira Bravo de Mancilla, Emmanuel Caló y Alvarez Arza Magdalena, entre otros, han sostenido la tesis de la copropiedad para sustentar la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.

<sup>603</sup> Hoy día, cuando el Tiempo Compartido ya ha alcanzado los más de 30 años de aparición, los autores en la Doctrina Internacional se han preguntado, a la vista de algunas teorías equivocadas ¿Cuál es la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido? Su verdadera naturaleza no los disfraces circunstanciales bajo los cuales suele aparecer. Ningún autor afirma ya que el Tiempo Compartido sea, contemplada su naturaleza, una relación de carácter personal. Las dudas recaen sobre su concreta configuración en el campo de los derechos reales, como Derecho real pleno sujeto a modalidad o como Derecho real limitado. En este sentido, la Multipropiedad o Tiempo Compartido es un tipo de copropiedad, un derecho de propiedad que recae sobre un departamento, con multiplicidad de sujetos. Hay frecuentes definiciones que hablan de "Derecho real de uso" o emplean expresiones parecidas, no hay que caer en este error, nosotros mismos habíamos sustentado en principio la tesis del "derecho real limitado de uso periódico de bienes"; sin embargo, hemos reconocido que sobre dicho departamento recae un derecho de propiedad y sobre la misma pueden recaer asimismo derechos reales limitados como lo son el usufructo, uso y habitación, ahora bien, en el Tiempo Compartido no es posible que concurran una serie de derechos reales limitados, porque si no ¿De quien sería la propiedad? Al contrario, confluyen en la misma cosa una serie de sujetos del derecho de propiedad sobre ella.

<sup>604</sup> Históricamente, la comunidad de bienes se ha articulado de dos maneras distintas que la Doctrina suele denominar Comunidad romana y comunidad germánica o también comunidad por cuotas. La romana parte de una concepción individualista en la que se otorga preeminencia al individuo frente al grupo entendiéndose a la comunidad como algo transitorio e incidental, de tal forma, que en el artículo 939 del Código civil se le confiere al comunero la posibilidad de salir de la comunidad mediante el ejercicio de la acción de división de la cosa común. Por el



La regulación fundamental de nuestro Código civil para el Distrito Federal sigue las líneas básicas del esquema de la comunidad romana, esto es, reconocimiento de cuotas, plena propiedad de cada condueño sobre su parte alícuota y libre ejercicio de la acción divisoria (artículos 938, 939, 940, 950 y 951 del Código en cita).

La estructura y organización jurídica de la Multipropiedad o Tiempo Compartido puede responder a la idea de cotitularidad y copropiedad establecida en el artículo 938 del Código civil para el Distrito Federal, constituyéndose como un derecho de propiedad con varios o múltiples sujetos titulares sobre un mismo objeto, aunque con carácter especial por la temporalidad y periodicidad del goce y por la intencionalidad o vocación de permanencia. Esta fórmula copropietaria deriva esencialmente de dos datos: De un lado por la pluralidad de sujetos de derecho titulares (adquirentes) y de intereses individuales que se orientan a través del título constitutivo y de los estatutos en su caso, a un interés común (fin o destino), existiendo una convivencia no simultánea sino sucesiva de acuerdo a un orden predeterminado. Y de otro lado, por la unidad del bien, objeto del régimen jurídico y del derecho de cada adquirente.<sup>605</sup>

No obstante lo anterior, es necesario plantear la cuestión de determinar si existen en nuestro Derecho algunas modalidades o formas especiales de copropiedad en las que pudiese encuadrarse la Multipropiedad o Tiempo Compartido en cuanto comunidad de bienes, la respuesta es que lamentablemente no es posible tal y como se encuentra regulada la copropiedad actualmente, bajo la base de una comunidad romana o por cuotas de la que constituye corolario obligado el principio de que "nadie puede ser obligado a permanecer en la indivisión" y la posibilidad de pedir en cualquier momento la división de la cosa común, puesto que dicha copropiedad tal y como la proponemos presenta una serie de peculiaridades en cuanto derecho (limitaciones de la facultad de uso en el tiempo y vinculación cuota-turno) y en cuanto comunidad (especial, social y funcional por su origen, duración, organización y finalidad) que afirman su novedad y atipicidad, sin reconocimiento ni regulación dentro del derecho positivo vigente.

A mayor abundamiento, en nuestra tesis, hemos definido a la copropiedad especial afecta a uso y goce periódico y alternativo como un derecho que consiste en la atribución de la titularidad sobre una parte alícuota pro indiviso en la copropiedad de un inmueble determinado a varios partícipes,

---

contrario, la germánica parte de una visión colectiva en la que prevalece un principio de solidaridad al que subordina el derecho del individuo.

<sup>605</sup> Entre las facultades y deberes de dichos cotitulares existe al menos una identidad cualitativa y una compatibilidad intrínseca y extrínseca entre dichas titularidades sin que se disvirtue por ello su calificación propietaria.

de tal manera que a cada uno de ellos les corresponde en exclusivo y frente a todos, un turno de aprovechamiento del derecho al uso y goce del mismo durante un período fijo cada año, dotándolo de manera permanente de muebles y demás enseres necesarios al efecto; ciertamente la determinación como copropiedad en la propuesta se parece mucho a alguna otra forma de copropiedad ya existente como el condominio; sin embargo, la aparente adaptabilidad del condominio a los supuestos de la Multipropiedad o Tiempo Compartido en nuestro Derecho, choca con la posibilidad de ejercicio de la acción de división de bienes por los copropietarios de las singulares unidades que componen el complejo inmobiliario, ya que si cada uno de los condóminos pudiese ejercitar la mencionada acción el instituto del condominio perdería su sentido. Otro de los inconvenientes para la configuración de la Multipropiedad o Tiempo Compartido sobre la base del condominio es la aplicación a este del retracto de comuneros. La posibilidad de que cualquiera de los condóminos en el caso de que se enajene por alguno su participación en el inmueble objeto de copropiedad pueda ejercer el retracto sobre la participación enajenada, parece hacer perder eficacia a la figura del condominio.

Ahora bien, es menester señalar qué tipo de comunidad proponemos para conferir un cauce jurídico para nuestra copropiedad especial, al efecto, la Doctrina internacional ha distinguido básicamente dos tipos de comunidad:

1. Comunidad pro indiviso de tipo romano, si bien debe pasar esta propuesta si se suprime la acción de división de la cosa común y por una especial regulación o supresión del retracto de comuneros.
2. Modelo de comunidad pro diviso, conforme al cual aquella no respondería a una situación de copropiedad sino de propiedades divididas, en las que se afirma que el factor tiempo real de disfrute constituye el elemento caracterizante del dominio y el ejercicio de este dominio es pleno aunque sujeto a las limitaciones propias de una convivencia sucesiva y limitada en el tiempo.

Si nos acercamos a los todavía inciertos perfiles jurídicos del Tiempo Compartido, podemos apreciar que las distintas configuraciones jurídico reales que se han desarrollado hasta el momento sobre la base de la copropiedad, apuntan hacia un objeto cuya individualización se ha adecuando a una doble referencia espacial y temporal, en ese supuesto, consideramos que nada podemos objetar a la referencia espacial por medio de la cual se consigue identificar no sólo al inmueble de que se trate, sino también al departamento concreto dentro del conjunto inmobiliario sobre el que recae el derecho de cada adquirente a la vez que se consigue concretar cuáles son los adquirentes que ostentan derechos sobre un departamento en concreto; lo que resulta conveniente para determinar el objeto de la Multipropiedad cuando se entiende

que la misma concede titularidades jurídico reales y en particular cuando se trata del derecho de propiedad, lo que ocurre cuando se reconoce en la Doctrina que se trata de una copropiedad *pro indiviso*.

Si nos detenemos a pensar que la Multipropiedad o Tiempo Compartido entendida como copropiedad *pro indiviso* encuentra su objeto determinado también en razón del factor tiempo, no podemos considerar que el tiempo puede ni debe ser por sí mismo objeto de derechos reales ni siquiera considerarse elemento componente necesario del mismo en tanto existen algunas razones para rechazar la referencia temporal en la configuración del objeto de aquella, como son:

- Si el objeto sobre el que recae la Multipropiedad se encuentra determinado por razón del tiempo y éste a su vez se considera dividido sucesivamente entre los adquirentes, resultaría que el derecho de cada uno de estos quedaría (al ser el tiempo determinante del mismo) sin objeto al finalizar el período que anualmente tuviera asignado.
- De ser así, difícilmente se podría sostener que la Multipropiedad responde a la idea de copropiedad, por cuanto el objeto sobre el que recae el derecho de cada adquirente al encontrarse definido también en referencia al tiempo, sería distinto, puesto que su referencia temporal respecto del objeto lo es, para cada uno de ellos, con lo que no se produciría una situación de cotitularidad entre ellos, sino de titularidad sucesiva sobre objetos que han de considerarse distintos al variar respecto de cada uno de su referencia temporal aunque no así la espacial.
- Lo anterior, traería como consecuencia lógica e inevitable que cada adquirente dejaría de tener la condición de propietario al finalizar el plazo que le sirve a su vez para definir el objeto de su derecho que tuviera asignado y con ellos los demás derechos que le corresponden.

Lo anterior nos lleva a considerar que el factor tiempo para lo que sirve en la Multipropiedad (considerada como comunidad *pro indiviso* sobre un derecho de propiedad) no es para concretar cuál sea el objeto de la misma, sino para la localización temporal del ejercicio del uso que en ella corresponde a cada adquirente sobre un determinado departamento o local; por otro lado, si consideramos que lo que existe entre los tiempo compartidos es una situación de comunidad *pro indiviso* y que existe respecto de un derecho de propiedad (el que existe sobre el departamento o local en Multipropiedad o Tiempo Compartido) y que como tal resulta compartido por todos ellos, parece lógico

pensar que el uso individualizado del mismo que les corresponde a cada uno, no puede de ningún modo considerarse como un derecho real distinto del de propiedad que le corresponde a los adquirentes en copropiedad pro indiviso, pues este por definición como derecho real absoluto que es comprende ya "el derecho de usar, gozar y disfrutar" del bien objeto de la propiedad.

Desde nuestro punto de vista, lo anterior quiere decir que en la Multipropiedad o Tiempo Compartido entendida como una comunidad pro indiviso, el factor tiempo no puede entenderse ni como elemento integrante del objeto sobre el cual recae la copropiedad de la que participan los conductores ni mucho menos como objeto de un hipotético derecho real de uso que se entendiera pudiera corresponderles, lo que resultaría imposible de justificar si pensamos por un lado, que quien tiene la propiedad de un bien, se puede decir que aglutina en ella todos los posibles derechos reales que puedan existir sobre aquel bien, incluyendo al de uso, que en tal caso, resulta ser una simple facultad comprendida dentro del derecho de propiedad y no un verdadero derecho real de uso, puesto que éste como se desprende del artículo 1,049 del Código civil para el Distrito Federal ha de entenderse como un derecho que recae sobre cosa ajena que no propia y, por otro lado que de considerarse que los adquirentes pueden servirse del bien en cuestión, cuentan con un derecho real de uso de manera sobreentendida.

Admitida la idea anterior, que la Multipropiedad entendida como copropiedad pro indiviso no resulta compatible con la existencia de ningún otro derecho real que los copropietarios pudieran tener en su condición de tales sobre la cosa y que el factor tiempo se emplea para individualizar entre ellos la facultad de uso que les corresponde como conductores del departamento o local que tienen en Multipropiedad o Tiempo Compartido. La pregunta que surge es la siguiente: La división temporal que entre los copropietarios se hace de la facultad de uso comprendida en su derecho de copropiedad ¿Cómo ha de entenderse? A efecto de poder responder, podríamos pensar que cuando los particulares adquieren la Multipropiedad o el Tiempo Compartido de un departamento o local, lo que ocurre es que al hacerlo cada uno de ellos se está obligando a no hacer ejercicio (nada más dentro del período de tiempo que se le atribuye) de la facultad de uso que como copropietario le corresponde sobre el departamento o local de que se trate.

Esta propuesta presenta el grave inconveniente de que los copropietarios, pese a ello conservarían íntegra su facultad de uso y por lo tanto el no respetar por alguno, los turnos de uso previstos para los demás, a lo más que llevaría sería a tener que pagar una indemnización por daños y perjuicios derivada del incumplimiento de aquella obligación, lo que crearía un grave estado de inseguridad jurídica, no sólo para todos y cada uno del resto de ellos que podrían ver a cambio de recibir una indemnización, cómo su turno es

aprovechado por otro y además para la Multipropiedad o Tiempo Compartido en sí mismos, puesto que en tales circunstancias sería difícil de mantener.

Descartada la posibilidad anterior, todo parece indicar a que la división temporal que en la Multipropiedad o Tiempo Compartido se hace del uso del departamento o local entre los copropietarios debe tener un carácter real; sin embargo, esta otra opción presenta también algunos inconvenientes aunque de índole distinta a los anteriores.

En efecto, si entendemos que la Multipropiedad o Tiempo Compartido responde a una comunidad pro indiviso sobre el derecho de propiedad que recae sobre el departamento o local y por lo mismo que los condueños son en ese sentido copropietarios en los que concurren todas las facultades propias del dominio (entre ellas la de uso) no resulta fácil pensar que la división temporal a la que se somete la utilización del departamento o local, tenga que dar lugar ni a un derecho real de uso de carácter temporal a favor de cada uno de ellos ni a un derecho real de contenido negativo (no uso) por semejantes razones, pues ello sería posible de entenderse si la Multipropiedad supone una pluralidad de derechos de propiedad concurrentes sobre el bien, tantos como copropietarios, en cuyo caso cabría pensar que el derecho de propiedad de cada multipropietario se encuentra gravado por derechos reales de no uso cuya titularidad ostentarían los demás, pero no cuando lo que se admite es una situación de copropiedad pro indiviso, porque de ser así, aún admitiendo no uno sólo, aunque distribuida su titularidad en el tiempo, sino la existencia de tantos derechos personales negativos (de no uso) como copropietarios, se estaría gravando con ellos al único derecho de propiedad existente, con lo que resultaría que los mismos sujetos a los que correspondía la titularidad de aquel tipo de derechos reales negativos, serían también y a un tiempo, lo que es absolutamente imposible: Serían titulares del derecho de propiedad al que aquellos derechos reales negativos iban a gravar.

Una posible solución a la configuración del Tiempo Compartido bajo el esquema de una copropiedad proindiviso puede venir por la vía de entender que lo que los multipropietarios hacen es renunciar (de modo parcial cada uno) a la facultad de uso que les corresponde como propietarios de un mismo bien; es decir, renuncian a ésta en lo que exceda de su tiempo de disfrute adjudicado, entendida en cuanto a que esa facultad de uso no se recuperará en cuando se tenga esa condición, pero que se restablece en su integridad temporal cuando desaparezca la situación de copropiedad especial y los adquirentes pasen a ser simples condueños, pues al serlo reunirán entre todos y a un mismo tiempo la facultad de uso sobre la cosa, antes limitada temporalmente entre ellos a consecuencia de la renuncia.

En nuestra opinión, no existen obstáculos insalvables para que la naturaleza jurídica de la Multipropiedad o Tiempo Compartido sea organizada

en torno a la copropiedad pro indiviso regulada por el artículo 938 del Código civil para el Distrito Federal, son excesivas las apreciaciones formuladas por la doctrina en el sentido de que deba organizarse la figura en estudio en orden a una comunidad pro diviso o de "propiedad dividida" en las que el tiempo juega un papel preponderante hasta el punto de considerar que determina un fraccionamiento de la propiedad e impide que los cotitulares puedan integrar una comunidad ordinaria indivisa y sólo se pueda constituir una copropiedad pro diviso, hemos sostenido que el tiempo puede medir la duración de los derechos o el momento de su ejercicio, pero nunca puede constituirse como objeto del derecho, por tales motivos, creemos que si cabe una copropiedad pro indiviso con pacto de uso por turnos en la que se refuerce la vinculación del turno al período, los obstáculos que actualmente se encuentran en el régimen de la copropiedad pro indiviso para encajar en ella a la figura del Tiempo Compartido son la división forzosa, el derecho del tanto y el retracto de comuneros. Por lo tanto, es necesario proponer vía *lege ferenda* la oportunidad de que nuestro ordenamiento civil reconozca a la autonomía privada la posibilidad de obviar el ejercicio de la acción de división de la cosa común y el retracto de los comuneros para dar sustento jurídico en la práctica a la tesis que proponemos.

D. Características del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.

Las circunstancias bajo las cuales se desenvuelve como fenómeno el Tiempo Compartido suponen un cambio o modificación voluntaria del esquema tradicional de la copropiedad, aunque respetando su estructura y contenido mínimo, necesario o esencial, en tal virtud, se trata de una copropiedad especial por su configuración funcional no incidental, distinta de la comunidad romana y germana por su origen voluntario y convencional, por su duración estable y permanente, por sus fines o destino común usualmente vacacional o turístico y por su funcionamiento y organización estructuradas.

El derecho del copropietario dentro del régimen propuesto se caracteriza por ser un derecho real e inmediato, en el cual, hay una relación directa entre el titular del derecho de disfrute y el inmueble, su duración es perpetua, no es vitalicio ni depende de la vida de otra persona, es transmisible *inter vivos* y *mortis causa*, su contenido es el disfrute de un inmueble por períodos de tiempo.

La validez del pacto sobre el uso por turnos del bien común no ofrece duda, en nuestra opinión, los artículos 941, 943, 950 y 951 del Código civil para el Distrito Federal no impiden el disfrute *ad tempus* entre los copropietarios, quienes libremente podrán convenir el disfrute periódico, el momento idóneo será al adquirirse el derecho, el cual comenzará con una persona, pasa a otra y más tarde dando un ciclo vuelve al primero; en estas condiciones, la Multipropiedad o Tiempo Compartido es, en armonía con los Códigos y

doctrinas, propiedad de varios sujetos predispuestos al uso y disfrute en periodos diversos y sucesivos.<sup>606</sup>

Queremos dejar claro en nuestra propuesta, que no se trata de una nueva forma de propiedad, el Tiempo Compartido o Multipropiedad es tan sólo un modo de utilizar la comunidad por turnos para vender unidades inmobiliarias integrales de una propiedad horizontal; aquí lo relevante es el derecho del condueño, no la cuota. No se puede decir que la cuota es concreta en el derecho al turno, es el derecho el que da lugar a la cuota y no al revés, siguiendo la doctrina dominante, la cuota es el módulo de participación en la comunidad no tan solo en el derecho al turno, cuota y derecho son nociones distintas.

Por otro lado, encontramos un objeto común: el espacio o inmueble, el tiempo en la figura en estudio desempeña la función de delimitar el objeto, pero no es el objeto mismo porque el tiempo no puede ser objeto del Derecho, en tal virtud, puede afirmarse que es un objeto complejo, cualificado temporalmente en cuanto lo integran dos elementos: el inmueble y el temporal que forman un solo ente objetivo.

Este único objeto tiene naturaleza periódica, el inmueble tiene presencia continua, está presente durante todo el tiempo del contrato, por el contrario, la dimensión temporal sólo aparece en los días de intervalo temporal previsto, lo que determina que si bien en la realidad el inmueble tiene presencia continua ante el derecho por la cualificación temporal, su presencia es discontinua o periódica a causa de su naturaleza compleja: el inmueble se hace presente ante la perspectiva jurídica la semana del año contratada, el resto del año está "jurídicamente no disponible u oculto y aunque existe es invisible porque falta la adecuación temporal predeterminada, en consecuencia, la tradición de la cosa vendida se verificará cuando llegue el primer período y el adquirente ocupe el departamento, que es cuando existe el objeto del derecho antes produce efectos meramente obligacionales.

---

<sup>606</sup> En apoyo a la tesis de la copropiedad y contrario a las tesis que sostienen que merced a la autonomía de la voluntad, que la Multipropiedad es una forma de propiedad o un derecho real atípico, se rechaza el argumento de la inexistencia de comunidad basado en que las unidades inmobiliarias no se venden al mismo tiempo, es decir, que el derecho no se adquiere contemporáneamente por los adquirentes del inmueble, los cuales no pueden acordar el uso por turnos, como ocurre en la copropiedad. Es improcedente este argumento si consideramos que la venta del primer derecho de copropiedad deja las demás fracciones espacio-temporales en poder del vendedor, constituyéndose la comunidad en la persona del vendedor a partir de ese momento. Es el caso de la copropiedad de un solo propietario o copropiedad consigo misma, que la práctica admite inscribiendo el inmueble y los distintos pisos como inscripción transitoria a favor del promotor, mientras los departamentos restantes no sean vendidos.

En resumen, el tiempo cumple únicamente la doble función de señalamiento de la duración perpetua (permanente) y continua del derecho sin interrupciones inexplicables, así como también en la delimitación del objeto en cuantos días y la alternancia cada semana y que durante qué mes o meses del año y por cuantos años.

Podríamos explicar el Tiempo Compartido con objeto único y periódico y además común, luego entonces hay una especie de copropiedad con características propias diferenciales que hacen de la figura en estudio una comunidad diferente, en la cual, observamos las siguientes particularidades:

- Individualización temporal del objeto periódico y común.
- Predeterminación del uso por turnos.
- Cotitularidad simultánea y ejercicio sucesivo.
- Situación de indivisión forzosa; y
- Vinculación institucional entre periodo y cuota.

### **III. Determinación de los elementos constitutivos del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.**

#### **A. Sujetos.**

Consideramos que dentro de esta categoría habría que identificar la presencia de cuando menos tres sujetos intervinientes:

- El propietario del inmueble destinado mediante afectación (por medio de Declaración Unilateral de Voluntad) al régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo y a su posterior operación.
- El sujeto adquirente de los derechos de copropiedad.
- La sociedad prestadora de servicios de administración y mantenimiento del inmueble destinado por afectación previa al régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.



- a) Sujeto propietario del inmueble destinado a la afectación constitutiva del régimen y posterior operador del mismo.

Este sujeto tiene una doble caracterización:

En primer término se trata de una persona física o moral que goza del poder de disposición sobre un bien inmueble determinado; es decir, tiene el derecho de propiedad sobre la cosa y la inscripción de la misma a su favor ante el Registro Público de la Propiedad del lugar de la ubicación del mismo, por tanto, podrá enajenarlo conforme a sus intereses convenga.

Por ello, este requisito previo da lugar a que pueda ejercitar respecto del inmueble de referencia la facultad de afectarlo mediante Declaración Unilateral de Voluntad a la constitución del régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.

En segundo lugar, se trata de la misma persona física o moral constitutiva del régimen que se constituye en operadora del mismo y para los efectos de la comercialización profesional del régimen previamente constituido, procede a la transmisión individual del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, celebrando con el público en general precisamente contratos de adquisición del mismo respecto de una parte alicuota en pro indiviso de un departamento integrante del inmueble por el tiempo y turnos pactados afecto al uso turístico de manera exclusiva.

Por lo anterior, hemos convenido en denominarlo para efectos de nuestro estudio y propuestas, como **el propietario operador**.

- b) El sujeto adquirente del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.

Respecto a esta persona, que podrá ser tanto física como moral, va a ser aquel sujeto que adquiera el derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, mediante la celebración con el propietario operador del respectivo contrato, previo pago de la cantidad estipulada y demás prestaciones; por tanto, obtendrá el derecho de disfrutar del conjunto de facultades que dimanen del mismo.

En nuestro proyecto hemos convenido en denominarle **el adquirente** puesto que primero adquiere el derecho de copropiedad especial para después usarlo respecto de un departamento determinado durante el período y turno respectivos, así como el conjunto de servicios inherentes al mismo.

- c) La sociedad prestadora de servicios de administración y mantenimiento del inmueble destinado por afectación previa al régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.<sup>607</sup>

En nuestro proyecto existe un tercer elemento personal de vital importancia para la operación y funcionamiento del régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo: La sociedad de servicios, que es la que se encargará de proporcionar los servicios necesarios que permitan la plena satisfacción del derecho del adquirente, así como también al mismo tiempo proporcionará los servicios de administración indispensables para el adecuado funcionamiento del régimen que incluye entre otros, realizar el mantenimiento de los departamentos que componen la unidad inmobiliaria objeto del régimen y de sus áreas comunes.

Para los efectos de nuestra propuesta de tesis, denominamos a la figura en cuestión como **la sociedad prestadora de servicios de administración y mantenimiento** del inmueble destinado por afectación previa al régimen del Derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.

- d) Junta de adquirentes.

Hemos reconocido el derecho del adquirente a integrar y participar en una junta de adquirentes formada por la totalidad de estos a fin de proteger sus derechos y hacerse representar en común frente al propietario operador y a la sociedad de servicios y en su caso, frente a la sociedad de intercambio vacacional e inclusive frente a las autoridades federales, locales y municipales.

Entre sus funciones se encuentra tomar decisiones en conjunto respecto a situaciones que se presenten y resulten modificaciones u alteraciones al

---

<sup>607</sup> Esta figura no es desconocida, en los antecedentes consultados aparece mencionada en los que se fija de una manera detallada el régimen jurídico de estas sociedades de servicios. Así, estas han de constituirse bajo la forma de sociedades anónimas o de responsabilidad limitada y tener su domicilio en el lugar de la ubicación de la unidad inmobiliaria afecta al derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo. Las obligaciones de esta sociedad serán reguladas en la ley local respectiva, consistentes en primer lugar, en la obligación genérica de mantener los departamentos en condiciones adecuadas para su uso dentro del período y turno respectivos. En los antecedentes nacionales, en concreto en la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, señala en su artículo 37 que el sistema deberá contar con un administrador, aunque no menciona expresamente que se trate de una sociedad mercantil, tácitamente lo admite al señalar en el artículo 41 que el administrador deberá tener un representante en el domicilio del desarrollo inmobiliario.

régimen constituido que puedan afectar el disfrute de sus turnos respectivos, motivados por actos u omisiones del propietario operador o de la sociedad de servicios, entre otros.

La junta no tendrá personalidad jurídica; sin embargo, podrá integrarse por funcionarios nombrados entre los mismos adquirentes, designándose a tales efectos un presidente y un secretario cuando menos, quienes podrán convocar a juntas ordinarias y extraordinarias según el caso, sus acuerdos se harán constar en actas y se registraran en un libro de actas que al efecto habrán de llevar. Los estatutos constitutivos del régimen en todo caso habrán de mencionar los términos y condiciones de la integración de este elemento colegiado.

Para efectos de la propuesta objeto de la presente tesis, hemos optado por designar a este elemento como *la junta de adquirentes*.

#### B. Objeto.

En nuestra tesis hemos establecido que fundamentalmente el derecho real de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo ha de constituirse precisamente sobre un inmueble y en particular sobre un departamento, quedando excluido en consecuencia, cualquier inmueble que no pueda ser objeto de habitación, así como locales comerciales u de otros tipos que conforme a las disposiciones locales o municipales aplicables, no tienen posibilidad de ser habitados.<sup>608</sup>

Debemos insistir en la necesidad de que el inmueble objeto de la constitución del régimen deberá tener su propia identificación e individualidad, por tanto, no podrán ser aptos los inmuebles que formen parte de otros principales.<sup>609</sup>

<sup>608</sup> En algunas ciudades se operan declaraciones administrativas de "uso de suelo" que son permisos o cédulas que ponen de manifiesto que un lugar en concreto puede ser usado como vivienda o bien de "uso habitacional", al tener reconocidos entre otros servicios suministro de luz y agua, alcantarillado, etcétera. Asimismo, deberá tomarse en cuenta que la posibilidad de utilización de un edificio está sumamente relacionada con la calificación urbanística y de uso de suelo que el inmueble haya merecido; de tal suerte que si la construcción careció de licencias de construcción correspondientes, la misma será ilegal y no obtendrá las licencias de uso de suelo y de funcionamiento correspondientes, máxime si en principio el inmueble fue concebido para otros fines como industrial, de servicios o comercial, entre otros.

<sup>609</sup> Por ejemplo, esto se estableció en España en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado del 4 de marzo de 1993, única disponible sobre el particular, ahí se relaciona a esta característica la nota de viabilidad económica muy relacionada con aquella. Dice la resolución: "El requisito de la viabilidad económica tiene asimismo especial significación en la figura de la multipropiedad. Este requisito es también exigido tratándose de la constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal, pues para que puedan constituirse los pisos o locales de un edificio como unidades jurídicas independientes, se exige que sean susceptibles

Es por ello que en esta propuesta utilizamos el término "departamento"<sup>610</sup> que es de uso muy difundido en nuestro sistema jurídico y aún en la costumbre más general civil y comercial frente a la designación "apartamento o piso" que más bien es de uso en España y Argentina; con "departamento" queremos decir que se trata de toda habitación susceptible de ser utilizada como alojamiento temporal o permanente. Por tales motivos, el régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo solamente podrá recaer sobre un inmueble, ya sea edificio, conjunto inmobiliario, unidad inmueble, unidad habitacional, conjunto o desarrollo turístico o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado y dividido para tales efectos precisamente en departamentos y en sus correspondientes áreas de uso común.

La condición necesaria consiste en que el inmueble sea susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de este o a la vía pública.

El número mínimo de los departamentos ha de ser por lo menos de 10, si bien es posible que en un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto simultáneamente a un destino hotelero y el resto dentro del régimen del derecho de copropiedad especial afecte a uso turístico periódico y alternativo, siempre que lógicamente se determine qué departamentos están sometidos a un régimen y cuáles a otro.<sup>611</sup>

Como especialidades propias del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, cabe señalar:

- Configuración física: Deberá exigirse que el inmueble tenga acceso directo cada departamento mediante elemento común o a la vía pública, sin que sea admisible que tenga salida a elemento privado.

---

de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública". Véase: Lete Achirica, Javier. "La multipropiedad y la resolución de 4 de marzo de 1993". Ob. Cit. Pp. 523-537.

<sup>610</sup> El diccionario de la Real Academia Española define como departamento lo siguiente: "*Del francés departement. 1. Cada una de las partes en que se divide un terreno cualquiera, un edificio, un vehículo, una caja, etcétera. 2. Ministerio o ramo de la Administración Pública. 3. Distrito a que se extiende la jurisdicción o mando de un Capitan General de Marina. 4. En las Universidades, unidad de docencia e investigación, formado por una o varias cátedras de materias afines. 5. Argentina, Bolivia, Chile, Ecuador, México, Perú y Paraguay, apartamento. 6. En algunos países de América, provincia, división de un territorio sujeta a una autoridad administrativa.*"

<sup>611</sup> "La posibilidad de simultanear ambos regímenes se justifica en la patente similitud de ambas actividades. La necesidad de individualización del departamento se determina por la necesidad de individualizar y precisar el objeto del derecho real y asociar su uso exclusivo a cada titular". Fernández Aparicio, Juan Manuel. Ob. Cit. Pág. 1832.

- **Mobiliario:** Por lo general, en el Tiempo Compartido los pisos, departamentos o locales suelen contener diverso mobiliario y enseres o ropa de casa necesarios para cumplir su destino propio, mismos que suelen denominarse elementos comunes particulares a cada elemento, a diferencia de los elementos comunes generales a todo el edificio o conjunto urbano y que sin perjuicio de su posible descripción en el título constitutivo, suele contenerse en un inventario.<sup>612</sup>
- **Departamento de reserva:** Uno de los problemas que más nos han preocupado es el hecho de que un adquirente vaya a ocupar el correspondiente departamento en el turno de uso respectivo y no pueda acceder a él, ya sea a causa de reparaciones o mantenimiento o bien por problemas con los ocupantes.

Nosotros hemos previsto este supuesto, que suele ser en la práctica por aplicación por desarrollo de práctica de *overbooking*, resolverse ubicando al sujeto a otra unidad inmobiliaria de análogas o mejores características, preferible en la misma unidad o no siendo posible en otro ubicado en la misma localidad y sin perjuicio de las reclamaciones que por daños y perjuicios puedan originarse.

Para evitar este problema y asegurar al adquirente el disfrute de su derecho en la unidad inmobiliaria convenida, deberá convenirse:

- a) Reservar un número concreto de elementos a este fin.

Esto podría documentarse configurándolo como un elemento común y consecuentemente sin dar lugar al nacimiento de un inmueble registrado independientemente.

- b) Reservando un determinado número de turnos.

De forma rotatoria entre los diversos elementos, que destinaría uno o varios turnos a tal fin (con lo que el número total de las cuotas no sumarían, en conjunto, al año natural).

---

<sup>612</sup> En el proyecto de tesis exigimos la constancia del mobiliario y de su inventario, aunque no exigimos que forme parte de la escritura constitutiva, bastando que lo forme el promotor, quien lo deberá tener a disposición de cada copropietario y a quien deberá entregárselo al momento de celebrar el contrato, debiéndose proporcionar por parte de la empresa de servicios copia del mismo la misma medida en que se actualicen. Hernández Antolín, José Manuel. Ob. Cit. Pág. 2094.

Al menos en nuestro proyecto hemos procurado conservar esta reserva a tales fines traducido en un turno de cada departamento de por lo menos siete días exclusivamente para reparaciones, limpieza, mantenimiento u otros fines comunes.

#### C. Periodo de tiempo.

Al igual que en la Multipropiedad o en el Tiempo Compartido, este elemento temporal resulta de gran importancia para los efectos de nuestro derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo respecto al periodo de goce del derecho. Es necesario que se determine perfectamente de manera objetiva y que no deje dudas su interpretación y comprensión, debiéndose expresar día, semana, mes y año del turno y hora de entrada y salida del mismo.

En principio la libertad de señalamiento es amplia en cuanto a días, semanas, meses y años; sin embargo, deberá establecerse que la duración mínima de los turnos será de siete días que serán en todo caso iguales en cuanto a la duración, pero distintos en cuanto a la semana del mes determinado en que ha de ser usado así como respecto del departamento.

Aunque siempre suele hacerse así, es conveniente fijar un calendario de manera general que contenga el total de turnos respecto de la duración del régimen constituido o bien, en forma específica indicándose el turno de cada adquirente.

El calendario general deberá darse por concluido precisamente a la expiración de la afectación constituida sobre el inmueble, a no ser que se consienta en prorrogar la misma en cuyo caso habrá necesidad de que el propietario operador proceda a la elaboración de un calendario nuevo.

#### D. Forma.

El régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo ha de constituirse precisamente mediante Declaración Unilateral de Voluntad hecha por el propietario del inmueble correspondiente debiendo constar en escritura pública otorgada ante notario público.

En cuanto a la escritura pública el notario deberá exigir:

- a) Que sea otorgada por el propietario único o por todos los propietarios del inmueble.
- b) Que la construcción esté concluida o al menos comenzada.

c) El contenido de la escritura constitutiva describirá lo siguiente:

- La descripción del inmueble en su conjunto incluyéndose los diferentes elementos, instalaciones y servicios comunes.
- Los elementos deberán ir acompañados de sus períodos, una descripción del mobiliario, enseres y ropas comunes al mismo, sin perjuicio de remitirse a un inventario anexo.
- El título constitutivo deberá contener los estatutos que han de regir al régimen.

d) Inscripción registral.<sup>613</sup>

No basta con que el acto constitutivo conste por escrito, sino que es totalmente necesario que se inscriba ante el Registro Público de la Propiedad del lugar de la ubicación del inmueble. En tal virtud se inscribirá:

- La descripción del edificio en la anotación registral correspondiente al terreno; en dicha hoja se inscribirá la constitución del régimen así como sus estatutos.
- Cada elemento (departamentos) requerirá de una inscripción por separado así como el porcentaje de elementos comunes que le corresponden.
- Deberá efectuarse inscripción también por separado a cada turno de utilización respecto de cada uno de los elementos (departamentos) del inmueble, señalándose el número que se le asigna y la descripción del mismo junto con su mobiliario asignado y el turno que le corresponda expresado en año, mes, semana, día y hora de entrada y salida y demás prestaciones accesorias.
- Deberá constar además en la inscripción el domicilio del constituyente del régimen para los efectos de comunicar al Registro cualquier variación de domicilio mediante anotación marginal, al mismo tiempo que deben inscribirse los datos de la sociedad prestadora de servicios de administración y mantenimiento y cualquier cambio de esta.

<sup>613</sup> Esta es la práctica común y la que recogen los diversos autores españoles consultados con apoyo en la Resolución del 4 de marzo de 1993 y el anteproyecto del Derecho de Aprovechamiento por Turnos. Es la práctica en España que suele inscribirse inicialmente el edificio y cada uno de sus elementos junto con la inscripción extensa del régimen de Multipropiedad, abriéndose folio por separado de cada uno de los períodos de utilización al tiempo de inscribirse su transmisión o gravámen.

## E. Estatutos.

Es necesario que en el título constitutivo se contengan normas que traten de regular y disciplinar el régimen constituido y al conjunto de adquirentes de los derechos derivados del mismo, en cuanto a sus facultades y obligaciones así como los correspondientes al propietario operador y a la sociedad de servicios, los cuales, serán válidos en cuanto no se opongan a la Ley respectiva.

Dichos estatutos, para su aprobación o modificación, deberán someterse a las mismas exigencias formales del título constitutivo y serán inscritos ante el Registro Público de la Propiedad, lo que determina su oponibilidad a terceros.

Los estatutos, al mismo tiempo contienen normas de régimen interior relativas al uso de los elementos comunes y que sirvan para regular la convivencia entre los adquirentes que no son constitutivas de derechos, por lo tanto no requieren inscripción pero si deben ser aprobadas por mayoría de la junta de adquirentes.

En cuanto a las normas que deberán regir al régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, de manera enunciativa se mencionan a continuación entre otras, puesto que serán objeto de análisis en el apartado siguiente:

- Normas relativas al uso y disfrute por turno correspondiente del departamento asignado a cada adquirente.
- Normas relativas a garantizar el uso del turno correspondiente a cada usuario.
- Normas relativas a la exigencia de contratar por parte de la sociedad de servicios un seguro contra daños a favor de los adquirentes.
- Normas de carácter económico relativas al pago de cuotas periódicas a la sociedad de servicios.
- Normas de organización de la junta de adquirentes.



#### **IV. Análisis de la operación y funcionamiento del régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.**

A.- Requisitos administrativos de operación del régimen en la fase previa a su constitución.

De manera previa a la constitución del régimen, la persona cuyo nombre aparezca inscrito como titular del derecho de propiedad sobre el respectivo inmueble,<sup>614</sup> consideramos, que deberá cumplir con los siguientes trámites:

1. Tener licencia de construcción vigente debidamente autorizada por las autoridades administrativas de la localidad si es que la obra está en construcción o aviso de conclusión de obra, en su caso.
2. Poseer las licencias federales, locales o municipales necesarias para el ejercicio de las actividades turísticas que implica el derecho de uso periódico de inmuebles por turnos.
3. Haber celebrado un contrato de prestación de servicios con la sociedad mercantil de administración que habrá de prestarlos.
4. En caso de que el inmueble esté en construcción, es conveniente que el propietario otorgue fianza bastante que cubra el valor de la obra y del mobiliario con los que deberá amueblar los departamentos.<sup>615</sup>
5. Suscribir los contratos de seguros necesarios para la operación de la comercialización del Derecho de copropiedad especial afecta a uso y goce turístico periódico y alternativo.

A propósito de los contratos de seguros, uno de ellos habrá de ser por responsabilidad civil a causa de actos de los que pudiesen realizarse dentro de

---

<sup>614</sup> Insistimos en la conveniencia de que el propietario del inmueble sea el promotor de la comercialización del régimen de copropiedad especial afecta uso turístico periódico y alternativo; sin embargo, estamos conformes a la vez, de que esta medida es bastante rígida, quizá valdría la pena admitir, que este especial derecho real pudiese ser constituido por quien no fuese el propietario del respectivo inmueble, pero a la vez esté facultado para ello en tal caso, podrían fundirse en una las figuras de propietario y promotor. Por supuesto que dentro de nuestro sistema jurídico quien tiene facultades de dominio es el propietario, por lo tanto es el único que puede establecer derechos reales sobre el objeto de su derecho pleno.

<sup>615</sup> El monto de la suma asegurada será el correspondiente a la terminación de la obra en la fecha prometida y la incorporación del mobiliario al inmueble. En caso de incumplimiento, podrá hacerse efectiva la fianza, distribuyéndose la suma obtenida a partes iguales entre todos los titulares de los derechos a prorrata, no por el número de derechos de que sean titulares, las cantidades cobradas se entenderán recibidas a título de indemnización de daños y perjuicios causados que deberá satisfacer el propietario o el promotor con quien contrató el adquirente.

las labores de promoción del inmueble; otro del mismo tipo para garantizar los daños causados por los ocupantes y de otros riesgos como por incendio, inundación, terremoto, huracán, etcétera.<sup>616</sup>

Otra garantía que ha de cumplimentarse, será la de otorgar fianza bastante por parte de la sociedad de servicios por todo el tiempo que dure el contrato previamente celebrado y cuyo objeto es precisamente garantizar el riesgo del incumplimiento de sus obligaciones.<sup>617</sup> En todo caso, como la obligación abarca los servicios prestados, en un momento dado debería exigirse también al propietario del inmueble, con esto no se busca otra cosa más que el propietario atienda al cumplimiento de esta obligación por la sociedad prestataria de los servicios.

#### B.- Constitución del régimen.

Los interesados que cuenten con los requisitos antes enunciados, podrán proceder a la constitución del régimen de copropiedad especial de uso turístico periódico y alternativo, mediante *Declaración Unilateral de Voluntad*, debidamente formalizada en escritura pública que habrá de ser inscrita en el Registro de la Propiedad del lugar de la ubicación del inmueble; asimismo, consideramos pertinente que se haga constar en la escritura pública el respectivo contrato de prestación de servicios previamente suscrito con la sociedad mercantil con la que se suscribió el mismo.<sup>618</sup>

<sup>616</sup> No está por demás señalar que el primer tipo de seguro mencionado deberá exigirse su presentación por parte del propietario o promotor precisamente con anterioridad a la constitución del régimen de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo; en cuanto al segundo tipo de seguro consideramos que será suficiente exhibirlo antes de celebrar el primer contrato referente a derechos de uso periódico por turno, toda vez que la constitución del régimen siempre será previa a la conclusión del contrato. La misma situación podría presentarse respecto de cuál será la persona que celebre el o los contratos de seguros, en ese sentido lo ideal sería que los celebre el mismo propietario o en su caso, los podría celebrar el promotor siempre y cuando tenga facultades para ello.

<sup>617</sup> La cantidad afianzada podría ser el doble del ingreso que podría percibirse por la prestación de los servicios y para el caso de incumplimiento de las obligaciones, cualquier titular de un derecho de uso periódico por turnos podrá exigir el pago de la indemnización que le corresponda en la proporción respectiva suficientes para cubrir los daños que haya sufrido.

<sup>618</sup> La inscripción del régimen de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo en el Registro de la Propiedad, a diferencia de los derechos, cuya inscripción consideramos igualmente obligatoria, esta es constitutiva con objeto de evitar que se pueda iniciar la comercialización de los derechos de uso periódico antes de que en el Registro se inscriba el régimen. De este modo, los adquirentes, antes o después de su adquisición, podrán acudir al Registro Público a conocer los datos relativos al régimen al que se encuentra sometido su adquisición.

a) Constitución del régimen mediante Declaración Unilateral de Voluntad.

Se trata de un elemento constitutivo del régimen analizado en la presente tesis que aparece configurado como tal en distintos ordenamientos antecedentes de la actual legislación estatal y federal aplicable al Tiempo Compartido en México.<sup>619</sup>

Conforme a las disposiciones aplicables del Código civil vigente en el lugar de la emisión de voluntad, el propietario del inmueble que será objeto de afectación o en su caso, la persona que tenga facultades de disposición para ello, deberá efectuar precisamente declaración ante notario público en la que se haga constar de manera expresa la voluntad del declarante en el sentido de afectar el destino del inmueble correspondiente al régimen de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, cuyo contenido el declarante hará constar precisamente bajo la forma de *estatutos*, debiéndose inscribir la escritura pública correspondiente ante el Registro Público de la Propiedad del lugar de la ubicación del inmueble para que surta efectos frente a terceros.

Desde luego es necesario que el notario público que vaya a hacer pasar ante su fe la declaración de voluntad correspondiente en el sentido antes mencionado, deberá solicitar del o de los interesados en constituir el régimen en estudio, le exhiban originales o copias certificadas debidamente autorizadas de los siguientes documentos:

- El documento que acredite la propiedad del inmueble a favor de la persona que comparece a efectos de la declaración unilateral de voluntad constitutiva del régimen en estudio debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del lugar de la ubicación del mismo.
- Certificado de libertad de gravámenes del respectivo inmueble del que se desprenda la inexistencia de limitrofes de dominio o cualquier otro gravamen real que incida sobre la disposición del mismo.<sup>620</sup>

---

<sup>619</sup> Tanto en la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero como en la NOM 029 SCFI 1993, se menciona la constitución del sistema de tiempo compartido y afectación a la prestación del sistema de tiempo compartido mediante Declaración Unilateral de Voluntad o fideicomiso.

<sup>620</sup> Nos parece sensata la observación que hace Othón Pérez Fernández del Castillo en el artículo 13 de su proyecto de "Ley de Fomento del Sistema de Tiempo Compartido de los Estados" en cuando establece lo siguiente respecto del caso de existir algún gravamen que entorpezca la constitución del régimen: "En caso de que el inmueble estuviera gravado o tuviera

- En caso de que no comparezca personalmente el propietario del inmueble que vaya a ser objeto del régimen en estudio, el interesado deberá exhibir el documento que acredite que tiene facultades de dominio suficientes o cláusula especial para tales efectos.
  - Las boletas del pago del impuesto predial de los últimos cinco años, las boletas de pago del servicio de agua y uso y aprovechamiento de alcantarillado y cualesquiera otros comprobantes de pago de impuestos y derechos federales, locales y municipales, conforme a las disposiciones fiscales aplicables y las constancias de no adeudo respectivas.
  - Exhibir las licencias de construcción y de uso del suelo y demás documentos mencionados como requisitos en el apartado que antecede como fase previa a la constitución del régimen.
- b) Requisitos formales de constitución del régimen.

En la escritura donde se haga constar la correspondiente Declaración Unilateral de Voluntad, consideramos que deberán hacerse mencionar por el notario público los siguientes datos:

1. Descripción del inmueble sobre el que se constituye el régimen de uso periódico de inmuebles por turnos, del o de los edificios que sobre el mismo existan, así como de los servicios comunes y el precio estimado determinado o determinable por su utilización.
2. Descripción de todos los departamentos que integran el inmueble o unidad inmobiliaria, asignándole a cada uno una numeración progresiva.<sup>621</sup>

---

limitaciones de dominio, el o los acreedores, o quien tenga a su favor la limitación del dominio, deberán otorgar su consentimiento en escritura pública, con la afectación del inmueble al sistema de tiempo compartido, caso en el cual la afectación del inmueble a este sistema, será preferente a todos los demás derechos, por el número de años que se establezca". En lo conducente, esta idea la consideramos aplicable al régimen en estudio. Véase: Ob. Cit. Pág. 126.

<sup>621</sup> Sería conveniente tener en disponibilidad un cierto número de departamentos libres para cubrir eventualidades; por ejemplo en el caso de que el titular de un derecho renuente a abandonar su departamento en el día y hora respectivos, que se presente una avería que haga imposible la ocupación, etcétera. Ahora bien, en otro caso, si se trata de un inmueble que al mismo tiempo este destinado a funciones de hotel, es necesario determinar cuantos departamentos se deberán destinar a derechos de uso periódico por turnos y durante qué períodos del año. Esta determinación de la coexistencia del régimen hotelero y de uso periódico por turnos resulta de la consideración de que ya no se utilice una parte del inmueble exclusivamente a la actividad hotelera y la otra a derechos de uso periódico, sino que podría

3. La determinación de los turnos que haya respecto de cada departamento y su duración; el señalamiento del mobiliario que tenga destinado y su valor, los días del año no configurados como turnos que quedan en reserva para reparaciones y mantenimiento.
4. Indicación respecto al contrato celebrado con la sociedad de servicios, especialmente en lo que hace al monto del pago de las cuotas de mantenimiento y de administración, debiéndose mencionar que ésta podrá incrementarse anualmente conforme al índice de la preferencia de las partes. Asimismo, deberá expresarse el contrato de intercambio vacacional que se tenga celebrado y las condiciones para acceder al mismo.
5. Los estatutos bajo los cuales se someta el régimen.<sup>622</sup>
6. Los datos registrales, urbanísticos, catastrales y turísticos del inmueble.
7. Los gastos de administración y el monto de la cuota de mantenimiento y demás prestaciones pactadas con la sociedad de servicios.
8. La duración del régimen.
9. Deberán adjuntarse los originales del contrato celebrado con la sociedad de servicios y las pólizas de seguros y fianzas correspondientes.
10. En el caso de que la unidad inmobiliaria se encuentre adscrita a un programa de intercambio vacacional, deberá acompañarse el respectivo contrato celebrado con la sociedad de intercambio.<sup>623</sup>
11. En caso de que el inmueble sobre el cual haya de recaer el régimen se encuentre aún en construcción, deberá demostrarse el

---

admitirse que únicamente durante ciertos períodos del año un departamento quede afecto a estos derechos.

<sup>622</sup> De los estatutos del régimen no puede resultar para sus titulares ninguna limitación ni obligación adicional alguna contraria a la previsión legal dejando para la calificación registral, la procedencia o denegación de los mismos si es que son contrarios a derecho.

<sup>623</sup> Consideramos que es importante que la sociedad de servicios tenga oficina de representación en México y estar inscrita en el Registro Público de Comercio.

otorgamiento de la fianza para garantizar los posibles daños y perjuicios arriba mencionados.<sup>624</sup>

c) Inscripción del régimen ante el Registro Público de la Propiedad.

El punto de mayor importancia dentro de las medidas tendientes a la protección de los adquirentes del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, lo es en lo relativo a la seguridad jurídica que proporciona la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la escritura pública mediante la cual se constituyó el régimen en estudio por medio de Declaración Unilateral de Voluntad.

Mediante la inscripción del acto constitutivo del régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, se confiere a la función calificadora del Registro de la Propiedad de control último de la legalidad del régimen y del nacimiento de este a la vida jurídica.

Respecto de la inscripción del régimen en análisis, consideramos pertinente sean observados los siguientes requisitos a fin de garantizar la correcta anotación del mismo ante el Registro Público de la Propiedad con la finalidad de proteger los derechos de los adquirentes:

- El acto constitutivo del régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo deberá constar en escritura pública; el cual, como requisito previo a su elevación a documento público será necesario que incluya la totalidad de requisitos previos señalados anteriormente.
- Que al constituirse el régimen sería conveniente abrir un folio real a cada departamento del inmueble.<sup>625</sup>
- Que el Registro haga constar en la anotación respectiva, un extracto de los contratos que se anexen a la escritura constitutiva, haciendo constar esta circunstancia tanto en la inscripción del régimen como en la publicidad que se dé del inmueble y de los derechos, amén de que los notarios públicos deberán estar obligados a anexar copia de todos

<sup>624</sup> Sería prudente fijar un plazo necesario al término del cual se haga constar en el Registro el final de la construcción, demostrando esta situación con el aviso de conclusión de obra correspondiente.

<sup>625</sup> Reconocemos que resultaría demasiado onerosa esta medida y poco práctica, pero al fin de cuentas encuentra su justificación en la eficacia de la protección del derecho del adquirente, en cuanto su derecho se haya inscrito a su favor durante el tiempo del ejercicio del mismo, pero a la vez, toda transmisión debería en ese orden también hacerse constar en el Registro mediante anotación a través de la presentación de documento público encareciendo los costos de enajenación del derecho, puesto que siempre tendrían que realizar ante notario.

los documentos archivados en las certificaciones que expidan de la escritura que contenga el acto constitutivo del régimen en estudio, siempre que se le soliciten.<sup>626</sup>

- Cualquier modificación a los contratos deberá hacerse constar en el Registro; en caso de que se celebre un nuevo contrato con diversa sociedad de servicios posteriormente a la constitución del régimen, en el supuesto de extinción del plazo o por rescisión de este por incumplimiento; en el caso de que se celebre un contrato de intercambio vacacional con terceros o se presente el documento que contenga la información necesaria para la comercialización del régimen, en estos casos, consideramos que el Registro deberá calificar los documentos ingresados y denegará la inscripción en cualquiera de los siguientes casos:
  - \* Si en el nuevo contrato celebrado con la sociedad de servicios no asume de manera expresa las condiciones previamente establecidas en el anterior.
  - \* Si en el contrato de intercambio no se expresan claramente las condiciones que deberá cumplir el titular del derecho de uso periódico de inmuebles por turnos para poder acceder a este servicio.
  - \* Si no están registradas las firmas de quienes suscriben alguno de los contratos.
  - \* Si el documento de información no contiene alguno de los requisitos que mencionaremos enseguida.
- Únicamente será posible la modificación del régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, si la efectúa el propietario o quien tenga facultades para ello, en escritura pública y con el consentimiento de la sociedad de servicios y de todos los titulares de los derechos hasta ese momento comercializados.

---

<sup>626</sup> En España, por ejemplo, respecto del Derecho de aprovechamiento de bienes por turnos, en el proyecto de ley de 1997, "se autoriza la inscripción de la subrogación en la parte proporcional del crédito hipotecario que grava todo el inmueble a cargo de cada uno de los adquirentes de los derechos de aprovechamiento y ello sin necesidad de consentimiento del acreedor hipotecario siempre que, eso sí, se hubiera pactado al constituirse la hipoteca un sistema de distribución de la responsabilidad hipotecaria entre los titulares de los derechos de aprovechamiento resultantes de la constitución del régimen". Munart Bernat, Pedro A. Ob. Cit. Pág. 1231.

- Respecto de la adquisición del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo y su posterior transmisión, una vez constituido el régimen respectivo, consideramos que podrían inscribirse las mismas siempre que los contratos correspondientes consten también en escritura pública y hayan pasado los cinco días para la renuncia anticipada y no se haya ejercitado por el adquirente.
- d) Contratación de una sociedad prestadora de servicios.

El derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, figura jurídica por medio de la cual, proponemos a través de esta tesis, sea regulada en México la posibilidad de disfrutar de un inmueble durante un período determinado de cada año, exige conforme a nuestra propuesta, la celebración de un contrato de prestación de servicios con una sociedad que tenga por objeto principal mediante la prestación de servicios de administración y mantenimiento, el garantizar el disfrute del derecho adquirido por todos aquellos interesados en ello bajo condiciones favorables de operación y funcionamiento.<sup>627</sup>

La sociedad prestadora de servicios deberá consistir preferentemente en una sociedad mercantil bajo la forma de anónima de capital variable (aún cuando cabría la posibilidad de que sea prestadora de servicios una sociedad civil) o en su caso, bajo la forma de una de responsabilidad limitada, tendrá su domicilio social en el lugar de la celebración del contrato o en el lugar donde se han de prestar los servicios, su capital social deberá estar totalmente pagado; sin embargo, consideramos que conforme al número de departamentos que maneje la sociedad deberá incrementarlo.

Su objeto social único deberá ser el de prestar los servicios de administración, gerencia, mantenimiento y otros requeridos para un inmueble afecto a este régimen, la sociedad tan pronto haya celebrado el respectivo contrato (de manera previa a la constitución del régimen), deberá otorgar una fianza suficiente que cubra el incumplimiento de las obligaciones que le correspondan según el respectivo contrato, señalándose que el monto de la obligación habrá de ser un valor equivalente al doble de los ingresos que vaya a percibir la sociedad a título de cuotas y honorarios.

El contrato de prestación de servicios deberá tener una duración mínima de diez años, aunque ello signifique que el propietario o promotor no deba tener

<sup>627</sup> Con este fin, es conveniente que en la respectiva ley se dedique por lo menos un capítulo para la regulación de la prestación de los servicios. Se regularan aquellos elementos de la sociedad de servicios que sean esenciales para la viabilidad del régimen, las condiciones mínimas que deben reunir este tipo de sociedades, las obligaciones que deberán observar para con los adquirentes, la retribución a la que tienen derechos y las consecuencias que tendrá el incumplimiento de sus obligaciones.



contratado el servicio para la totalidad del período de tiempo para el cual se ha constituido el régimen.

El objeto de la sociedad de servicios consiste en mantener los departamentos en condiciones adecuadas para que cada titular pueda comenzar el disfrute de su derecho en el momento que le corresponda, deberá proporcionar un departamento equivalente en el supuesto de que por alguna circunstancia se haga imposible la ocupación del departamento que le corresponde al titular de un derecho.<sup>628</sup>

Además de estas obligaciones la sociedad de servicios tendrá las siguientes:

- a) Vigilar, conservar y custodiar los bienes objeto de uso común, respondiendo de los daños que éstas causen y realizar a su propia costa los trabajos de conservación, reparación o reconstrucción que sean necesarias aunque revistan carácter extraordinario.
- b) Asegurar la limpieza de los elementos de uso común y el funcionamiento de las instalaciones y servicios.
- c) Al inicio de cada período, entregar una relación detallada de los muebles, instalaciones y demás objetos que se entreguen con el departamento.
- d) Previa previsión de fondos, la sociedad deberá encargarse de pagar los impuestos y demás cargas fiscales, primas de seguros y fianzas, servicios varios como teléfono, luz, cable y otros análogos contados mediante un medidor individual.<sup>629</sup>
- e) En caso de que los titulares del derecho durante su turno no puedan ocupar el departamento por cualquier causa, la sociedad deberá proporcionarles un departamento de igual o superior categoría con idénticos servicios y en la misma zona.<sup>630</sup>

---

<sup>628</sup> En este sentido deberá exigirse que el inmueble sobre el que se constituya el régimen tenga por lo menos un departamento destinado a estas eventualidades, de lo contrario, podría presentarse el caso de que al no existir norma expresa al caso, esta obligación de la sociedad de servicios resulte de imposible cumplimiento si los demás departamentos están ocupados por sus legítimos titulares en ese momento.

<sup>629</sup> Dichos gastos deberán justificarse con los respectivos recibos de pago y facturas, los cuales, estarán a disposición de los titulares del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.

<sup>630</sup> Todo ello se entiende sin perjuicio de la responsabilidad del propietario promotor frente a los titulares del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo y frente a la sociedad de servicios si nada se hubiese estipulado en el contrato celebrado con ella.

- f) Exigir a cada titular el cumplimiento de sus deberes de convivencia, exigiendo el cese de actividades prohibidas en los estatutos, ya sean peligrosas, insalubres o contrarias a la moral y a las buenas costumbres.
- g) Proceder al fin de cada turno a dejar en condiciones de uso el respectivo departamento para el siguiente usuario en turno, retirando objetos inservibles y reparando los daños y averías dejados por el inmediato anterior.<sup>631</sup>

Ahora bien, un aspecto muy importante dentro de la operación de la sociedad de servicios es el relativo a su retribución, esta, estará a cargo del propietario operador y podrá pactarse que se efectúe mediante el pago de una cantidad de dinero determinada o determinable o en su caso mediante la asignación de locales para su explotación comercial en beneficio de la sociedad de servicios, así como cualquier otra instalación o en la prestación de diversos servicios no incluidos dentro del disfrute del derecho adquirido por los usuarios comunes dentro de sus departamentos y en las áreas comunes.

Los motivos por los cuales se determinan las consecuencias del incumplimiento de los servicios inciden en el peligro que corre el régimen si esto llega a suceder, por ello se requiere de una normatividad estricta que abunde en los siguientes supuestos:

- a) El propietario o el promotor quedarán legitimados para ejercitar las acciones de rescisión de contrato respecto de la sociedad de servicios que incurra a la que se le demandará en todo caso, el pago de los daños y perjuicios causados.<sup>632</sup>
- b) Cualquier titular del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo estará legitimado para reclamar del propietario la efectiva prestación de los servicios y el pago de los daños y perjuicios que resienta.<sup>633</sup>
- c) En caso de que se haya rescindido el primer contrato, será obligación del propietario promotor y esta obligación le será

---

<sup>631</sup> Al efecto, gozará de las más amplias facultades como defensora que es de toda la unidad inmobiliaria, para proceder a abrir los departamentos y ejecutar las labores de limpieza y conservación necesarias.

<sup>632</sup> Esta acción consideramos que igualmente podrá ser ejercitada por los titulares del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo y en conjunto la junta de usuarios al efecto constituida.

<sup>633</sup> Esta prestación es independiente del pago de la parte proporcional de la indemnización que deberá efectuar la afianzadora de la sociedad de servicios.

exigible, que proceda a la celebración inmediata de un nuevo contrato de prestación de servicios con otra sociedad conforme a las condiciones establecidas en la escritura constitutiva.<sup>634</sup>

Finalmente, la solución aportada para garantizar la viabilidad del disfrute del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, es que los servicios les sean debidamente proporcionados a los usuarios por medio de la sociedad contratada al efecto por el promotor, toda vez que a fin de cuentas, es él quien celebró el contrato correspondiente al constituir el régimen y escogió a la sociedad que luego vino a incumplir con sus obligaciones.

C.- Operación del régimen.

- a) Fase previa a la comercialización del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.

Una vez constituido el régimen, previamente al inicio de la celebración de los contratos de adquisición del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, el propietario o promotor deberán obligarse a efectuar lo siguiente:

1. Celebrar un contrato de seguro por responsabilidad civil que cubra las actividades del promotor durante la promoción.
2. Celebrar un contrato de seguro por responsabilidad civil de los ocupantes de los departamentos objeto del régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.
3. Celebrar un contrato de seguro por daños motivados por incendio, terremotos, huracán y otros supuestos.

Consideramos que el costo de las primas de los dos últimos seguros bien podrían ser pagados por la sociedad de servicios con cargo al pago de las cuotas que deben realizar anualmente los titulares del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.

En la fase previa a la promoción del derecho, consideramos necesario insistir en que deberá prohibirse efectuar cualquier adquisición o en su caso

<sup>634</sup> En el supuesto de que se llegue a presentar un elemento que perjudique a los titulares de derechos de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, no se podrán de ninguna manera afectarse en sus intereses siendo el propietario promotor quien deberá soportar esos perjuicios sin poderlos repercutirlos a través del pago de cuotas a los titulares.

transmisión sobre el derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo por medio de la denominación "tiempo compartido" o bien cualquier otra análoga.

Por ello, dentro de la fase previa a la contratación, en todo caso, dentro del período de promoción, deberá ponerse especial cuidado con respecto a la publicidad que se les facilite a los posibles adquirentes, en tal virtud, deberán adoptarse las siguientes medidas:

- Se deberá solicitar al propietario o promotor a que impriman un folleto informativo al que habrá de vincularse con el contrato celebrado, ser distribuido gratuitamente a cualquier persona que se interese en obtener información sobre la operación del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.

Su contenido será del tenor siguiente:

1. Identidad y domicilio del propietario o promotor así como el de cualquier persona física o moral que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.
2. La naturaleza real de los derechos que serán objeto de transmisión, con indicación de la duración del régimen conforme a la inscripción que aparezca inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. En caso de que el inmueble se encuentre en construcción, deberá señalarse la fecha límite para su terminación, conforme a los datos que obren en la escritura constitutiva así como la duración del régimen.
4. Descripción pomenorizada del inmueble sobre el cual se ha constituido el régimen, así como su situación, en cuanto si se ha concluido o se encuentra en construcción.
5. Servicios comunes que estarán a disposición del adquirente y las condiciones de su prestación.
6. Descripción de las instalaciones comunes a las que el adquirente podrá tener acceso y si procede, condiciones para ese acceso con indicación expresa del costo que deberá pagar por su utilización y si estas son actualizables.

7. Mención de que una sociedad de servicios constituida bajo la forma de una sociedad anónima de capital variable se hará cargo de la administración, mencionándose su denominación y sus datos de inscripción ante el Registro Público de Comercio y su Registro Federal de Contribuyentes.
8. Costo medio y alto por concepto de celebración del respectivo contrato de adquisición del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, el importe de la cuota que habrá de pagarse a la sociedad de servicios y la expresión de su periodicidad, es decir, si será mensual o anual.
9. Información sobre el número de departamentos susceptibles de aprovechamiento bajo el régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo y el número de turnos por cada departamento.
10. Información sobre los derechos de cancelación anticipada y de rescisión unilateral que tendrá el adquirente, expresando el tiempo de que dispondrá para ejercitarlos, que no tendrá a su cargo ningún gasto por el ejercicio del mismo y la indicación del nombre de la persona y su domicilio a dónde deberá comunicar su ejercicio.
11. Si el inmueble está en construcción, la indicación del número de póliza de fianza otorgada para garantizar la terminación de la misma.
12. La posibilidad de participar o no en un sistema de intercambio vacacional; si es así, deberá indicarse la denominación de la sociedad respectiva que otorgará el servicio.<sup>635</sup>
  - El propietario o promotor, deberá atender la posibilidad de recabar información gratuita, facilitando dirección, teléfono y demás datos, por parte de organismos del gobierno.
  - A cualquier momento se deberá tener a disposición del sujeto interesado en la celebración del contrato, un inventario completo del mobiliario del departamento y su valor actualizado.

---

<sup>635</sup> Consideramos importante recalcar que sólo podrá hacerse mención a esta posibilidad en caso de que el respectivo contrato se haya celebrado previamente indicándose así en el acta de constitución del régimen.

- En toda la publicidad que se haga deberán aparecer los datos de inscripción registral del régimen, así como la fecha, número y notario ante quien se otorgó la escritura constitutiva del mismo.
- b) Celebración y elementos formales del contrato.

El derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo podrá adquirirse por cualquier interesado mediante la celebración con el propietario o promotor de un contrato de adquisición de derechos, en el cual, deberá quedar expresamente determinado que el derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo que se adquiere es de carácter real y que su eficacia frente a terceros depende de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, deberá incluirse también la previsión legal en torno a los derechos de cancelación anticipada.

Con relación a la posibilidad de participar en intercambios, deberá hacerse constar que constituye un costo aparte de la adquisición del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo de conformidad al contrato previamente celebrado con la empresa de intercambio vacacional.

En todo caso, las menciones formales del contrato de adquisición del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, serán las siguientes:

- La fecha de celebración del contrato, los datos de la escritura constitutiva del régimen y de su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.
- La mención expresa de que el derecho transmitido es un derecho real, haciendo constar la fecha en que el régimen se extinguirá y que su eficacia es independiente de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
- Descripción del inmueble, de su situación y del departamento sobre el que recae el derecho con referencia precisa del turno de que sea objeto el contrato con indicación de los días y horas en que se inicia y termina.
- La mención de que la obra está concluida o se encuentra en construcción. Bajo este supuesto debe indicarse:<sup>636</sup>

<sup>636</sup> Véase en lo conducente respecto al contrato de derechos de aprovechamiento de bienes por turno en: Munart Bernat, Pedro A. "El derecho real de aprovechamiento por turno, la nueva opción legislativa en materia de multipropiedad". Pp. 1234-1235.

- La fase en la que se encuentra la construcción.
- Plazo límite para la terminación del inmueble.
- Referencia a la licencia de obra expedida.
- Fase en la que se encuentran los servicios comunes que permitan la utilización del inmueble.
- Domicilio del adquirente para oír notificaciones para los efectos de notificarle la inscripción de la terminación de la obra y la fecha a partir de la cual se computará la duración del régimen.
- Memoria descriptiva de las calidades con las que contará el departamento objeto del contrato.
- Inventario del mobiliario con que contará el departamento, así como el valor atribuido.
- Referencia expresa a la fianza por incumplimiento para el caso de la obra no esté concluida en la fecha límite establecida al efecto o si no se incorpora al departamento el mobiliario establecido.
- Mención de la denominación o razón social, datos del registro de comercio en el caso de que se trate de sociedades y el domicilio de:
  - \* Del propietario o promotor.
  - \* Del enajenante, con indicación de su relación jurídica con el anterior.
  - \* Del adquirente.
  - \* De la sociedad de servicios.
  - \* Del tercero que se hubiese hecho cargo de la prestación de servicios de intercambio vacacional.
- El precio a pagar.
- La prestación de los servicios.

- Duración del régimen jurídico de copropiedad especial afecta a uso y goce turístico periódico y alternativo.
- Pago de cuotas.
- Ocupación por turnos.
- Lugar y firma del contrato.
- Se deberá acompañar el inventario del mobiliario previsto para el departamento.

c) El precio a pagar.

El precio que deberá pagar el adquirente y la cantidad que conforme a la escritura constitutiva, deba satisfacer mensual o anualmente a la sociedad de servicios, una vez adquirido el derecho, podrá consistir en una cantidad de dinero con la mención de que tendrá carácter actualizable; asimismo, deberá indicarse el monto de los impuestos que lleva aparejada la adquisición y una indicación aproximada de los gastos notariales y registrales para el caso de que el contrato se otorgue en escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

d) Prestación de servicios.

En el contrato correspondiente deberán indicarse los servicios e instalaciones comunes que el adquirente tiene derecho a disfrutar y en su caso, las condiciones para ese disfrute.

Los servicios de intercambio de períodos de uso. En caso de que estén disponibles estos servicios, se mencionarán los eventuales costos y las condiciones esenciales del contrato que regule esa posibilidad incorporada a la escritura constitutiva, sin que pueda incluirse ningún otro pago o condición que no esté previsto en aquél.<sup>637</sup>

---

<sup>637</sup> Aparecerá en forma destacada el nombre o razón social del tercero que se haya hecho cargo de este servicio. Cualquier referencia a un sistema de intercambio, cuando el contrato no esté incluido en la escritura constitutiva o se incluya alguna condición que se aparte de aquél, será considerada infracción al deber de información para los efectos de que el adquirente pueda resolver el contrato unilateralmente.



- e) Duración del régimen jurídico del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.

La expresión de la duración del régimen se hará constar en el contrato mismo, la cual podrá consistir en un mínimo de 30 años hasta un máximo de 50 años prorrogables por otros 50, con referencia a la escritura constitutiva y a la fecha de inscripción de esta. Si el inmueble está en construcción, con referencia a la fecha límite en que habrá de inscribirse el acta de terminación de la obra.

- f) Pago de cuotas.

Los adquirentes del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo deberán contribuir al pago de los gastos comunes derivados de la constitución del régimen y de su adquisición por medio de la celebración del contrato correspondiente.

Para tales efectos, debemos considerar como gastos comunes, los siguientes:

1. Los gastos generales derivados de servicios o elementos comunes cuyo importe se reparte entre aquellos que los usan, ejemplo: uso de albercas y canchas de tenis.
2. Gastos comunes a un elemento que se reparten entre ellos en proporción a su propio uso, ejemplo: electricidad, gas, cable, teléfono.

Las cantidades que resulten a pagar no son separables y se incumple si se deja de pagar una como la otra, aún cuando podrán exigirse ambas en un solo pago, en ese supuesto, ambas son exigibles en la misma vía y forma e inclusive podrán afectarse el período por turno correspondiente al pago de las cantidades adeudadas.

En todo caso, la sociedad prestadora de servicios, por conducto de sus representantes legales tendrá derecho:

- A exigir a cada adquirente del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo el pago de su cuota correspondiente con anterioridad a la ocupación del respectivo turno.
- En caso de transmisión del derecho, tiene facultad para exigir del nuevo titular el pago de las cuotas establecidas.<sup>638</sup>

<sup>638</sup> Consideramos que sería prudente establecer una solidaridad entre el anterior usuario y el nuevo adquirente respecto del pago de las cuotas vencidas después de la transmisión y antes

Para los efectos de la eficacia en el cobro de las cuotas correspondientes, consideramos prudente que en el contrato se estipule expresamente sobre los siguientes puntos:

1. Exigibilidad judicial sin necesidad de requerimiento de pago previo.
  2. Estipular sanciones económicas en caso de incumplimiento, tales como recargos e intereses inclusive hasta la privación del uso, que tendrán carácter de penas convencionales.
  3. Privar a los usuarios morosos del uso del departamento o de los servicios varios contratados.
  4. Afectar el departamento objeto del respectivo turno al pago de las cuotas adeudadas.
- g) Mecanismos de uso y disfrute del inmueble materia del derecho en estudio y su ocupación por turnos.

El período de tiempo del uso del departamento adquirido mediante la celebración del contrato de adquisición del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo deberá estar perfectamente determinado de una manera objetiva y sin dejar a ninguna duda su interpretación y comprensión; es decir, inicialmente deberá expresarse concretamente en el respectivo contrato el día, semana o mes de ocupación, el número del turno o su identificación en particular con mención de hora de entrada y salida respectivamente.

En principio, el número mínimo de días para la ocupación es de siete días (una semana) que deberán ser iguales por lo que respecta a su ubicación en una semana determinada de un mes igualmente determinado y una vez identificados de esta manera en el contrato serán inamovibles, salvo pacto en contrario.<sup>639</sup> El período contratado es directamente determinante tanto de su valor en el mercado como del pago de las cuotas por mantenimiento y prestación de servicios a la sociedad administradora, ello en virtud del carácter estacionario de su uso (de acuerdo a la temporada que corresponda en las estaciones del año: temporada alta, media y baja).

Es importante (aunque ya dentro del tiempo compartido se suele hacer) adoptar un calendario ya sea de forma genérica (número de semana a contar desde el primer viernes del año) o concreta (que incluye los calendarios para cinco, diez o 50 años). Este último sistema plantea el problema de que cuando termine, deberá elaborarse otro distinto por el promotor o quien este designe y acompañarse a los nuevos contratos y respecto de los anteriores, deberá notificárseles de manera auténtica.

---

de que tenga conocimiento la sociedad de servicios por lo que respecta a los pagos vencidos y no efectuados.

<sup>639</sup> La fijación de la duración en el momento de la celebración del contrato es libre en cuanto a días, semanas, meses y años se refiere. Puede ser igual para cada elemento o distinto y dentro de cada elemento la duración de cada período puede ser diferente, siempre que el conjunto de todos complete el total tiempo.

Es conveniente que dentro de los estatutos constitutivos del régimen en estudio y dentro del contrato correspondiente, queden establecidas las normas relativas al uso y disfrute del derecho adquirido respecto de los inmuebles que sean objeto del mismo, en todo caso, debe resaltarse la importancia de los siguientes puntos:

1. Que el derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico de cada adquirente respecto del inmueble ocupado está limitado al turno que le corresponda.
2. El uso de cada departamento estará destinado únicamente a su finalidad específica (de habitación) y deberán establecerse una lista de actividades prohibidas o peligrosas.
3. Que estará prohibida o restringida la facultad de cada usuario de introducir modificaciones en los elementos específicos del departamento que ocupe.
4. Deberán pactarse normas que señalen la obligación de cada adquirente a reparar los daños producidos por su culpa o negligencia o por las personas que lo acompañen en su turno.<sup>640</sup>
5. Se deberán pactar cláusulas que tiendan a asegurar la efectividad del derecho de cada adquirente a disfrutar del departamento asignado en el turno correspondiente.

Sobre este punto, además de existir la posibilidad de que la sociedad de servicios le prive del uso del inmueble al adquirente por la falta de pago de las cuotas convenidas, dicha sociedad deberá estar obligada a defender la posesión de los departamentos respecto de cada usuario, por lo cual, podrá abrirlos al término del turno y entrar a limpiarlos y desalojarlos de muebles o cosas ajenas al inventario de los mismos.

Consideramos que tal facultad en manos de la sociedad de servicios deberá ser objeto de una normativa particular dentro de los estatutos del régimen, a tales efectos, deberá pactarse lo siguiente:

---

<sup>640</sup> Los adquirentes deberán tener prohibido efectuar reparaciones por ellos mismos respecto de elementos comunes generales o particulares, por lo que deberán comunicar su necesidad a la sociedad de servicios a fin de adoptar medidas urgentes, al mismo tiempo, consideramos que es necesario que permitan la entrada en sus departamentos a los empleados de mantenimiento a fin de realizar las correspondientes reparaciones.

1. Normas que establezcan sanciones en caso de incumplimiento, las cuales pueden consistir en:
  - Sanciones de carácter pecuniario, que podrían consistir en el pago de una pena convencional o en el pago de intereses moratorios sobre las cuotas no pagadas.
  - Restricciones parciales al uso del departamento y a los servicios prestados.
2. Estipulación de un derecho de desalojo.

Su utilidad es incuestionable en caso de que un usuario no desocupe en tiempo el inmueble respectivo y perjudique la ocupación del siguiente turno y en consecuencia sea prácticamente imposible acudir ante la autoridad judicial de manera efectiva y que satisfaga totalmente el derecho del siguiente usuario.<sup>641</sup>

#### **V.- Facultades y obligaciones de las partes en el régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.**

A. Derechos del titular del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.

Este aspecto del desarrollo del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo tiene por finalidad expresar los derechos relativos al disfrute del derecho:

- a) Libre transmisión de la titularidad del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.

Este derecho consiste en la libertad por parte de su titular, de transmitir por medios legales el derecho así adquirido, estableciéndose el carácter personal o real, en su caso, de las obligaciones derivadas del régimen, pudiendo entender que se trata de obligaciones *propter rem* si la transmisión

---

<sup>641</sup> Consideramos que es admisible el pacto de desalojo pero siempre por la vía judicial ello en estricto apego a la garantía de audiencia constitucional; sin embargo, es importante que en el contrato se contenga la autorización expresa del adquirente del turno en cuestión, para que la sociedad de servicios administradora ingrese al departamento y proceda a su desalojo para otorgarle el uso al siguiente en turno, siempre que la autoridad judicial lo autorice previamente. Será requisito el previo requerimiento al adquirente advirtiéndosele que de no desocupar en tiempo será responsable de los daños y perjuicios causados o se hará acreedor a las penas convencionales estipuladas.

surte efectos reales, sino que la responsabilidad por las obligaciones contraídas permanece en el ámbito patrimonial de su titular originario.<sup>642</sup>

En efecto, consideramos que la libre transmisión del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo no deberá ofrecer problema alguno, en tanto se haga por escrito e incluso se inscriba dicha transmisión ante el Registro Público de la Propiedad. El medio idóneo podría ser a través de compraventa.

De cualquier forma, consideramos que habrá de tomarse en cuenta lo siguiente:

- Que la transmisión deberá regirse por la ley local respectiva.
- Que deberá realizarse en idénticos términos bajo los cuales lo adquirió el usuario que lo transmite; es decir, mediante documento privado ratificado ante fedatario público o mediante instrumento público y para efectos contra terceros deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad.<sup>643</sup>
- Previamente a la celebración del contrato ha de proporcionarse precisamente al posible nuevo adquirente, la información suficiente para conocer los antecedentes del régimen constituido.
- El nuevo contrato deberá mencionar los requisitos mínimos que obligatoriamente debe contener el contrato anteriormente celebrado por la persona que transmite el derecho.
- Deberá incorporar un inventario del mobiliario.
- Finalmente, parece conveniente que se anexe un ejemplar de los estatutos del régimen.

b) Cancelación anticipada del contrato.

Uno de los principales aspectos en materia de protección a los derechos de los usuarios como consumidores consiste en el derecho a desistir en forma

<sup>642</sup> Salvo pacto en contrario; sin embargo, lo importante es recalcar que el *accipiens* no se puede ver gravado por los actos llevados a cabo por su *tradens* a no ser que hayan pactado algo al respecto.

<sup>643</sup> Cabe la posibilidad de que se efectúe la transmisión fuera de territorio nacional e incluso que los adquirentes sean de nacionalidad extranjera, siempre que el contrato celebrado confiera únicamente derechos personales.

anticipada del contrato en un plazo de cinco días contados a partir de su celebración, sin necesidad de alegar causa alguna para ello.

Se trata de una facultad que debe ser reconocida en cuanto a la relevancia que dentro de la expresión del consentimiento tiene, toda vez que existe la posibilidad de que pudo no haberse expresado en condiciones favorables de libertad contractual quedando viciado.

Además de la facultad de desistir, consideramos que debe reconocerse al adquirente la posibilidad de cancelar el contrato bajo el supuesto de que el promotor haya incumplido la obligación de incorporar alguno de los incisos referidos con antelación o cualquier dato referente a la constitución del régimen y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

En lo relativo al punto en desarrollo, es conveniente observar lo siguiente:

- Con la finalidad de que el adquirente no se sienta presionado, deberá prohibirse el otorgamiento de cualquier anticipo antes de que haya transcurrido el plazo para ejercitar el derecho de cancelación anticipada.<sup>644</sup>
- Un supuesto a que se refiere la Directriz europea 94/47/CE es el relativo a la situación que prevalece en los casos en los que se otorgue crédito para la adquisición de los derechos de aprovechamiento de bienes por turnos en España, cuando se ejercite la facultad de cancelación anticipada el contrato de crédito quedará resuelto simultáneamente y que en estos contratos no se deberán incluir cláusulas que penalicen el ejercicio de la cancelación.
- Para los efectos de la rescisión del contrato por falta de pago oportuno de las cuotas durante dos años consecutivos o tres alternos a la sociedad de servicios, sería conveniente incluir una cláusula de rescisión del contrato, con la consecuente pérdida del derecho para el adquirente.<sup>645</sup> A cambio de esta facultad, se le deberá exigir al que

---

<sup>644</sup> Creemos que esto no deberá ser obstáculo para que se pueda establecer alguna medida de aseguramiento del pago del precio, el cual, no deberá quedar entregado a título de contraprestación para el promotor en caso de que se ejercite la facultad de cancelación anticipada. Ahora bien, en caso de que se haya entregado algún anticipo, quizá resultara justo que el adquirente exija la devolución del mismo más el pago de un interés compensatorio, al tiempo que de pueda optar entre la rescisión del contrato o exigir el cumplimiento forzoso del mismo.

<sup>645</sup> Para su ejercicio es conveniente que el promotor reembolse la parte proporcional del precio que corresponda al tiempo que falta por disfrutar y el interés legal del dinero correspondiente al

la ejercita, a absorber las deudas que hubiese dejado pendientes el adquirente con la sociedad de servicios.

c) Constitución de derechos reales limitados sobre su titularidad.

Es posible prever, que el titular del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, pueda constituir a su vez, derechos reales limitados sobre su titularidad, por ejemplo, podría tratarse de crear un derecho de usufructo sobre su derecho de uso periódico.

En ese supuesto, en aras a la protección de los adquirentes de los mismos, hay que entender que no es que se dedique a la comercialización o reventa de su derecho, sino que deberá indicarse que tales transmisiones quedarán sujetas a la ley respectiva en cuando a las medidas de protección al adquirente.

Debe señalarse que desde esa transmisión se trasladan al nuevo adquirente todas las facultades que correspondan al titular del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.<sup>646</sup>

d) Constitución de derechos personales sobre su titularidad.

En el supuesto de que lo que se constituya sobre el derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo sea un derecho de indole personal, por ejemplo, un arrendamiento, deberá preverse que la renta sea satisfecha por el titular de ese derecho personal de manera anual y no mensual, salva pacto en contrario, sin que llegue a convenirse el adelanto del importe de más de una anualidad.<sup>647</sup>

Como mecanismo de protección para efectos de seguridad en estas operaciones de constitución de derechos reales o personales sobre el de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, es conveniente prever un procedimiento a fin de conseguir que aparezca inscrito a nombre de su *tradens* el derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico

tiempo transcurrido desde la celebración del contrato que se vaya a rescindir. Es conveniente que se estipule la cantidad que habrá de exigirse a título de indemnización.

<sup>646</sup> Indudablemente esto tiene que ver con el hecho de que la posesión material del departamento corresponderá a este individuo, quedando el titular del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo como poseedor de este mismo derecho. Se trata de una medida que tiene el mérito de hacer más ágil la satisfacción de los intereses del subadquirente, ya que este no podrá actuar a través de aquél que le ha transmitido ese derecho real limitado.

<sup>647</sup> Tan es así, que si se llega a pactar en tal sentido, el arrendatario tiene la facultad de pedir la rescisión del contrato en cualquier momento, pudiendo reclamar la devolución de las rentas satisfechas y una indemnización por daños y perjuicios causados.

periódico y alternativo y de esta manera poder acceder ellos a la inscripción registral.

- e) Integración de una junta de *adquirentes* para representar sus intereses comunes.

Deberá preverse la posibilidad de constituir entre los titulares del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo una comunidad integrada en una junta para defender sus intereses, el régimen jurídico podrá ser el relativo al de una asociación civil de mayoría simple de partícipes independientemente del número de derechos de copropiedad especial que ostente cada uno de los partícipes.

La junta de *adquirentes* se reunirá cuando haya convocatoria al efecto y del resultado de los acuerdos se levantará un acta en la que hayan sido nombrados de entre ellos mismos un presidente, secretario y escrutador y respecto de los acuerdos tomados, habrá de nombrarse una comisión de ejecución que realice los actos necesarios para ello.

La organización que resulte de la unión de los *adquirentes* representará los intereses en conjunto de estos ante el propietario del inmueble a régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, ante el promotor, ante la sociedad prestadora de servicios y ante cualquier autoridad competente.

- g) Derecho a comprobar los datos que aparecen en la publicidad del derecho.

Expresión del derecho que asiste al *adquirente* para los siguientes efectos:

- Comprobar la titularidad y cargas del inmueble, solicitando la información al Registro Público respectivo.
- Exigir la comprobación del otorgamiento del régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo en escritura pública.
- Inscribir la adquisición de su derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo en el Registro Público de la Propiedad respecto del departamento materia del contrato.



## B. Obligaciones del propietario operador.

- a) Contratar la prestación de servicios con una sociedad constituida para efectos del mantenimiento del inmueble.

El propietario del inmueble o el operador del régimen, en su caso, tendrán como obligación celebrar un contrato con una sociedad prestadora de servicios con una duración mínima de diez años, preferentemente con una sociedad mercantil cuyo objeto social deberá ser el de prestar los servicios de administración, gerencia, mantenimiento y otros requeridos para un inmueble afecto al régimen en estudio.

Por otro lado, es conveniente que la sociedad al celebrar el respectivo contrato (de manera previa a la constitución del régimen), proceda a otorgar fianza que cubra el incumplimiento de las obligaciones que le correspondan según el respectivo contrato.

La finalidad de contratar con una sociedad de servicios consiste en mantener los departamentos en condiciones adecuadas para que cada titular pueda comenzar el disfrute de su derecho en el momento que le corresponda, debiéndose mantener en disponibilidad un departamento equivalente en el supuesto de que por alguna circunstancia se haga imposible la ocupación del departamento que le corresponde al titular de un derecho.<sup>648</sup>

- b) Contratación de seguros y fianzas.

Una de las principales obligaciones del propietario o del operador en su caso, será la de celebrar los contratos de seguros necesarios para la operación de la comercialización del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, uno de ellos habrá de ser por responsabilidad civil a causa de actos de los que pudiesen realizarse dentro de las labores de promoción del inmueble; otro del mismo tipo para garantizar los daños causados por los ocupantes y de otros riesgos como por incendio, inundación, terremoto, huracán, etcétera.<sup>649</sup>

<sup>648</sup> En este sentido deberá exigirse que el inmueble sobre el que se constituya el régimen tenga por lo menos un departamento destinado a estas eventualidades, de lo contrario, podría presentarse el caso de que al no existir norma expresa al caso, esta obligación de la sociedad de servicios resulte de imposible cumplimiento si los demás departamentos están ocupados por sus legítimos titulares en ese momento.

<sup>649</sup> No está por demás señalar que el primer tipo de seguro mencionado deberá exigirse su presentación por parte del propietario o promotor precisamente con anterioridad a la constitución del régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo; en cuanto al segundo tipo de seguro consideramos que será suficiente exhibirlo antes de celebrar el primer contrato referente a derechos de copropiedad especial, toda vez que la constitución del régimen siempre será previa a la conclusión del contrato. La misma situación podría presentarse respecto de cuál será la persona que celebre el o los contratos de seguros,

Otra garantía que ha de cumplimentarse, será la de otorgar fianza bastante por parte de la sociedad de servicios por todo el tiempo que dure el contrato previamente celebrado y cuyo objeto es precisamente garantizar el riesgo del incumplimiento de sus obligaciones.<sup>650</sup> En todo caso, como la obligación abarca los servicios prestados, en un momento dado debería exigirse también al propietario del inmueble, con esto no se busca otra cosa más que el propietario atienda al cumplimiento de esta obligación por la sociedad prestataria de los servicios.

c) Prestar servicios de intercambio vacacional.

En la mayor parte de la propaganda de empresas destinadas a comercializar el Tiempo Compartido, se ofrece el intercambio vacacional con la finalidad de atraer clientes, de tal suerte que el cliente adquiere mayores derechos en atención al intercambio, que en general le ofrece llevarlo a lugares exóticos que en cambio de acuerdo al verdadero objeto de la celebración del respectivo contrato.<sup>651</sup>

Este derecho dentro del régimen de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, podrá determinarse de la siguiente forma:

Mediante la posibilidad de establecer directamente el intercambio, que suele hacerse mediante la integración de la unidad inmobiliaria a un club de intercambio.<sup>652</sup>

en ese sentido lo ideal sería que los celebre el mismo propietario o en su caso, los podría celebrar el promotor siempre y cuando tenga facultades para ello.

<sup>650</sup> La cantidad afianzada podría ser el doble del ingreso que podría percibirse por la prestación de los servicios y para el caso de incumplimiento de las obligaciones, cualquier titular de un derecho de uso periódico por turnos podrá exigir el pago de la indemnización que le corresponda en la proporción respectiva suficientes para cubrir los daños que haya sufrido.

<sup>651</sup> Esto se pone claramente de manifiesto en las encuestas realizadas por las empresas dedicadas a la comercialización de tiempo compartido (RCI), donde el 87 % de los adquirentes hicieron su inversión atendiendo a la posibilidad de intercambio. Actualmente, existen dos clubes internacionales de intercambio que concentran más de 70 % de las operaciones mundiales: RCI (Resort Condominiums International) e Interval International (II) ambas con sede en los E. U. Dichos clubes distinguen tres períodos temporada alta, media y baja, asegurándose prácticamente la posibilidad de intercambio si se pide un período igual o inferior al poseído, pero en otros casos.

<sup>652</sup> Para tales fines, la empresa promotora, previamente a la promoción comercial, habrá procedido a integrar al conjunto en el club de intercambio. Una vez realizada la adquisición, el comprador podrá integrarse como miembro de dicho club, integración que deberá ser voluntaria.

El pacto de intercambio no está regulado ni en la directiva comunitaria europea ni en los proyectos internos españoles que han servido de antecedente, en nuestra opinión deberá completarse tal omisión en razón que este punto es de vital importancia para el adquirente del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.

La posibilidad de añadir al intercambio vacacional como una cláusula accesorio, consideramos que lo es viable en razón de la autonomía de la voluntad y podría configurarse de la siguiente forma:

- En la práctica mediante la posibilidad de integrarse en un club de intercambio.<sup>653</sup>
- En otros supuestos, como una cesión de uso del propio elemento a cambio del disfrute de otro elemento.

De cualquier modo, es conveniente que se tome en cuenta los siguientes casos:

- Generalmente se establece como un derecho accesorio a la principal adquisición del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.<sup>654</sup>
- Que este pacto debería formar parte de la escritura de transmisión, como cláusula añadida, no siendo suficiente la mera integración en un Club de usuarios o en un documento privado anexo.

De cualquier modo, esta figura presente una problemática de orden civil, por ejemplo: "Si se trata de un pacto accesorio, de no existir no se hubiera comprado, situación en la que de no ser posible responder a lo pactado, se deberá entonces reducir el precio o rescindir el contrato".

Si es la prestación principal, el contrato sería nulo por falta de objeto materia de la prestación. Independientemente de ello supone un incumplimiento, por lo cual proponemos la posibilidad de rescisión del contrato o exigir una indemnización.

- De cualquier modo, el pacto de intercambio no es inscribible ante el Registro Público de la Propiedad en razón de su carácter personal.

---

<sup>653</sup> El promotor asegura y responde de dicha integración, pero no de la existencia efectiva de intercambios, ya que esto queda fuera de su control.

<sup>654</sup> En muchos casos, el móvil principal del adquirente es este derecho de intercambio y quedaría frustrado el fin del negocio si después este no responde a lo convenido.

## VI. Terminación del régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo y sus efectos.

Dentro de la bibliografía consultada respecto al tema de la Directiva europea 94/47/CE relativa al Tiempo Compartido así como en la referente al derecho de aprovechamiento por turnos de España, no hemos encontrado disposición alguna con arreglo a la cual, haya de darse por terminada la Multipropiedad o Tiempo Compartido.<sup>655</sup>

Por el contrario, dentro de la legislación nacional que regula en la actualidad al tiempo compartido, si hemos encontrado algunas disposiciones aplicables; sin embargo, estas resultan confusas en cuanto no distinguen cuando estamos frente al contrato en sí y cuando al sistema, en todo caso son referentes a este último y no al primero de los mencionados.

A continuación, exponemos dichos antecedentes:

### A. Antecedentes en la legislación nacional.

#### a) Como régimen jurídico inmobiliario.

Como antecedentes, citamos al apartado 3.7 de la NOM 29, mismo que se refiere "a la terminación del sistema de tiempo compartido", en este caso, la norma se refiere a la terminación del sistema no del contrato; en consecuencia, si se trata de un sistema constituido por medio de una *afectación* que se hace a un inmueble para la prestación del servicio que se dará por terminado en el momento mismo de la *desafectación*<sup>656</sup> o con posterioridad al momento del vencimiento del plazo fijado de antemano en el acto constitutivo.

Respecto a los supuestos de *desafectación* anticipada, esta se podrá presentar *siempre que no haya usuarios dentro de los turnos correspondientes por alguna causa justificable y en el entendido que se cumplan algunos requisitos a que la misma se refiere.*<sup>657</sup>

<sup>655</sup> Únicamente se hace continua referencia al derecho de cancelación anticipada del contrato celebrado como un derecho del consumidor.

<sup>656</sup> Al respecto señala el inciso 3.7.1 de la NOM 029: "Los inmuebles afectos al servicio de tiempo compartido, quedan afectos a su destino hasta la terminación del plazo fijado en la constitución del servicio, salvo los casos de cancelación anticipada. La cancelación y desafectación de los inmuebles debe apegarse a lo dispuesto en las legislaciones estatales y en su defecto, al procedimiento establecido en esta norma".

<sup>657</sup> En tales supuestos, los requisitos serán los siguientes: Que ya no haya usuarios; que se efectúe una publicación cada 30 días por tres meses en dos periódicos de mayor circulación nacional el aviso de desafectación, y mantener durante un año la disponibilidad del uso alternativo para aquellos usuarios que tuviesen derecho o entregar a la PROFECO una fianza

En el artículo 57 de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, se desarrollan de manera más amplia los supuestos en que se dará por terminado anticipadamente el sistema de tiempo compartido, los cuales se hacen consistir en los siguientes:

1. *"En cualquier momento si no se ha realizado venta alguna;*
2. *Por convenio entre quien haya constituido el sistema de tiempo compartido y los tiempo compartidarios, según acuerdo de la asamblea de estos, tomado por un número menor del 75 por ciento de todos ellos, en los términos de lo previsto por el reglamento de la presente Ley, convenio que se deberá establecer la indemnización que se otorgue a los tiempo compartidarios por la reducción del plazo por el cual adquirieron sus derechos;*
3. *En los casos de inmuebles sujetos a Sistema de Tiempo Compartido, los que el propietario o desarrollador no hayan vendido totalmente los derechos del Sistema de Tiempo Compartido, podrán desafectarse las unidades residenciales vacacionales no vendidas. Igualmente podrá desafectarse la parte proporcional de áreas, instalaciones y servicios comunes que corresponda, siempre y cuando, con esta última desafectación no se rompa la unidad de áreas, instalaciones, servicios comunes que corresponda a las unidades residenciales vacacionales que deban continuar afectas al sistema, y*
4. *Por expropiación por causa de utilidad pública".*

Asimismo, la ley en cita, hace referencia al caso de que el inmueble afectado al sistema de tiempo compartido sea adquirido por un tercero, en cuyo supuesto, dicho tercero tendrá la obligación de respetar el régimen constituido previamente, por lo tanto, no será causa de terminación del sistema previamente constituido.<sup>658</sup>

---

por el diez por ciento del valor del inmueble con vigencia de un año para garantizar los derechos de los usuarios o que la desafectación del inmueble surta efecto un año después a la fecha de haber solicitado la cancelación de la cancelación de afectación en el Registro Público correspondiente. Inciso 3.7.2, 3.7.2.1 y 3.7.2.2 respectivamente.

<sup>658</sup> Al respecto, señala el artículo 59 de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero: "Cuando por cualquier título o causa legal una persona física o moral, adquiera la propiedad u otros derechos reales sobre el inmueble o del desarrollo, quedarán obligados a respetar dicho sistema, que en todos los casos les será preferente y oponible, así como los derechos de los tiempo compartidarios, la afectación y el destino del inmueble al sistema hasta la terminación del mismo".

b) Como contrato.

El apartado relativo a este tema en la NOM 029 es incompleto habida cuenta de no establecer los casos en que se dará por terminado el contrato de tiempo compartido; sin embargo, diversas legislaciones locales lo prevén, como la ley del Estado de Guerrero que en su artículo 58 establece que no se extingue el sistema (aunque quizá debiera decir "el contrato"), aunque concurren algunas de las siguientes causas:

1. *"Muerte del propietario o desarrollador;*
2. *Quiebra o concurso del propietario o desarrollador;*
3. *Abandono del inmueble o desarrollo inmobiliario por el propietario o desarrollador;*
4. *Evicción del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al destino del Sistema de Tiempo Compartido;*
5. *Remate del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto, o*
6. *Prescripción del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al destino del Sistema de Tiempo Compartido".*

Como contrato, propiamente se dará por terminado el mismo cuando haya mediado incumplimiento de alguna de las partes y en consecuencia se declare terminado o rescindido por la autoridad judicial competente.

Otra forma sería mediante la cancelación anticipada a que se refiere el apartado 3.3.4.1.14 de la NOM 029, que establece lo siguiente:

*"Se debe incorporar una cláusula en la que se mencione el plazo en el que el consumidor puede cancelar el servicio de tiempo compartido, sin que sufra menoscabo en los pagos efectuados; dicho plazo no podrá ser menor al de cinco días hábiles, contados a partir del siguiente día hábil a la de la firma del contrato."*

B. Régimen de la terminación del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.

El régimen propuesto para los efectos de la presente tesis parte de la base de la identificación de los dos momentos en la configuración del derecho en cuestión; esto es, en cuanto requiere de un primer momento a partir del acto constitutivo del régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo por turnos mediante Declaración Unilateral de Voluntad

que conste en escritura pública e inscrita debidamente ante el Registro Público de la Propiedad del lugar de la ubicación del inmueble.

De un segundo momento a partir de la comercialización del régimen del derecho previamente constituido mediante la celebración de contratos de adquisición del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo con el público interesado en adquirirlo.

En conclusión, no es posible hablar de una sola terminación del régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, sino en función del momento que ha de darse por terminado: el régimen de afectación constituido o en su caso, del contrato celebrado.

a) Terminación del régimen de afectación constituido y sus efectos.

Hemos establecido que el régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo se constituye como régimen inmobiliario mediante la afectación de un bien inmueble determinado a dicho fin por un periodo de tiempo que va desde los 30 hasta los 50 años como máximo, por medio de Declaración Unilateral de Voluntad emitida por la persona que tenga facultades para ello cumpliendo con los requisitos formales necesarios; en consecuencia, dicho inmueble afectado a tal fin queda por tales razones sujeto a su destino hasta la expiración del plazo fijado en el acto constitutivo del propio derecho, por lo tanto no podrá desafectarse dicho inmueble ni podrá cancelarse la inscripción de la afectación correspondiente ante el Registro Público de la Propiedad sino hasta que concluya precisamente el plazo conferido a tales propósitos.

Por ello, si el régimen requiere afectación, en consecuencia para que termine se requerirá expiración del plazo y en consecuencia desafectación del inmueble; en su defecto, el régimen inmobiliario previamente constituido podrá darse por terminado de manera anticipada, si concurre alguna de las siguientes causas:

- En el caso de que habiéndose constituido el régimen no se comercializara de manera individual el derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo respecto de la totalidad de los departamentos que componen la unidad habitacional en su conjunto.
- Por convenio expreso entre la persona del propietario promotor y los adquirentes, previo acuerdo de la junta de estos.<sup>659</sup>

<sup>659</sup> En este convenio, consideramos prudente se fijen las condiciones bajo las cuales se procederá a la cancelación de la inscripción de la afectación respectiva en el Registro Público y

- En caso de huracán, terremoto, inundación, incendio o cualesquiera otros, que originen la pérdida o destrucción del inmueble afecto al régimen debido a causa de fuerza mayor no imputable al propietario promotor o a la sociedad de servicios de mantenimiento.
- Por expropiación por causa de utilidad pública.

Es preciso señalar, que en nuestra consideración, el régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo no termina en los casos en los cuales, una persona física o moral distinta llegue a adquirir la propiedad u otros derechos reales sobre el inmueble materia de la respectiva afectación, ya sea por cualquier título o causa legales, sin que por el contrario, deberán respetar su inscripción resultándoles oponible y preferente hasta su terminación.

Ya hemos dicho que sólo la ruina o destrucción total dará por terminado totalmente el régimen previamente constituido.

Los efectos de la terminación del régimen son los siguientes:

- En el caso de la expiración del plazo estipulado para la duración del régimen y su prórroga, deberá procederse a la consiguiente desafectación del inmueble.<sup>660</sup>
- La petición de desafectación se otorgará ante notario público haciéndose constar en escritura pública que se ingresará al Registro Público de la Propiedad para los efectos de la cancelación de la correspondiente inscripción de afectación.<sup>661</sup>

---

sobre todo, la manera y términos bajo los cuales, habrá de reembolsarse a los adquirentes la parte correspondiente al tiempo que falte para concluir sus respectivos derechos de copropiedad especial o bien, el pago de una indemnización por los daños y perjuicios que se les llegue a causar. Respecto al acuerdo de la junta de usuarios, este deberá ser de por lo menos las tres cuartas partes de sus integrantes.

<sup>660</sup> Al efecto, deberá observarse lo siguiente: 1. El propietario promotor deberá efectuar una publicación de "aviso de desafectación" cada 30 días durante un periodo de tres meses en dos periódicos de mayor circulación del lugar de la ubicación del inmueble. 2. Hecho el aviso en tales términos, la desafectación surtirá efectos a los doce meses después de la última publicación del respectivo aviso o bien, a partir de la solicitud de cancelación de la inscripción ante el Registro de la Propiedad.

<sup>661</sup> A dicha petición se acompañaran las publicaciones antes mencionadas.



- Mediante la petición de desafectación del régimen, se notificará a las empresas que hayan otorgado pólizas de fianza o de seguros contra daños a fin de que procedan a la cancelación de las mismas.
- Asimismo, dicho documento hará las veces de notificación ante las autoridades administrativas correspondientes para la cancelación o devolución de las garantías otorgadas para su funcionamiento.
- El propietario promotor podrá volver a constituir el régimen sobre el inmueble bajo los mismos requisitos de funcionamiento o destinarlo libremente a los fines que mejor convenga a sus intereses.
- En caso de desafectación parcial, podrá llevarse a cabo esta respecto de los departamentos no comercializados y sobre sus áreas comunes proporcionales siempre que no afecten el goce del régimen de los restantes usuarios adquirentes que continúen dentro del mismo.
- Si el régimen se extingue por causa de fuerza mayor no imputable al propietario promotor, deberán repartirse en forma proporcional el monto del seguro contra daños por ese rubro.
- Si la destrucción del inmueble se produce a consecuencia de culpa o negligencia del propietario promotor o de la sociedad prestadora de servicios de mantenimiento, quedará obligado el primero a reembolsar a los usuarios adquirentes el monto del valor de sus derechos por el tiempo que les reste por gozar del uso del inmueble contratado en sus respectivos turnos; en todo caso, el monto de la indemnización que deba pagar el seguro contratado será destinado preferentemente a efectuar dichos reembolsos en beneficio de los segundos.
- Será responsabilidad absoluta del propietario promotor la falta de la contratación de los seguros contra daños correspondientes.

Es menester dejar en claro que el régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo no se terminará aún en el supuesto de que ocurran cualesquiera de las situaciones siguientes:

- Muerte del propietario operador (persona física).
- Disolución y posterior liquidación de la sociedad propietaria operadora.

- Quiebra, concurso o suspensión de pagos del propietario operador (en ambos casos).
- Abandono de la unidad inmobiliaria por parte del propietario operador.
- Evicción del inmueble afecto al destino en estudio.
- En caso de conflictos laborales (huelga) organizados por los trabajadores al servicio del propietario operador o de la sociedad de servicios.

Finalmente, destacamos que la protección registral contra terceros derivada de la inscripción de la afectación del inmueble correspondiente al régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, servirá de garantía legal a los adquirentes respecto de embargos, remates y gravámenes varios que pudieran presentarse en contra del propietario operador por obligaciones ajenas a favor de dichos terceros.

- b) Terminación del contrato de adquisición del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo y sus consecuencias.

Los contratos de adquisición del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo debidamente celebrados con el propietario operador o quien sus derechos represente, terminaran:

1. Por conclusión natural del plazo estipulado en el contrato.
2. Mediante ejercicio del derecho de cancelación anticipada dentro del término establecido en la Ley respectiva.
3. Por rescisión motivada por el incumplimiento de cualquiera de las partes a las obligaciones del contrato.
4. Por convenio expreso entre los adquirentes y el propietario operador a fin de desafectar el inmueble respectivo, previo acuerdo de la junta de adquirentes.
5. Por convenio expreso entre uno o varios de los adquirentes únicamente respecto de los departamentos que tengan en el régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso periódico y alternativo.

Los efectos de la terminación del contrato serán los siguientes:

- El adquirente deberá restituir la posesión del departamento respectivo con la totalidad de su mobiliario según inventario anexo al contrato, precisamente al finalizar el último turno que le haya correspondido.
- El propietario operador deberá otorgar recibo de devolución del departamento de conformidad.
- Se procederá a dar aviso de terminación de contrato ante el Registro Público de la Propiedad para los fines de la cancelación de la inscripción efectuada al respectivo adquirente por lo que hace a su período de goce.
- Se reembolsara cualquier remanente a favor del adquirente resultante de cuotas, garantías o cualesquiera otro gasto motivado por consumos diversos por parte de la sociedad de servicios de administración.
- Se procederá a cancelar los servicios de intercambio vacacional otorgados por terceros a fin de dar de baja del banco de disponibilidad de aquellos al respectivo departamento y a su turno correspondiente.
- El propietario operador por conducto de la sociedad de servicios se reservará los derechos que le correspondan para ejercitarlos en contra del usuario adquirente que al terminar su contrato adeude cantidades diversas por concepto de cuotas de mantenimiento o por gastos por prestación de servicios varios.
- En caso de muerte del adquirente no se dará por terminado el contrato, salvo pacto en contrario.

**VII. Necesidad de adecuar la tutela jurídica del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo mediante una ley para los estados de la República Mexicana.**

A fin de armonizar la posible contradicción entre el sistema de "*numerus clausus*" que resulta del Código civil para el Distrito Federal y de los Códigos civiles de los estados, proponemos la regulación del derecho de *copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo* por medio de una ley y en su caso,<sup>662</sup> en aquellos estados de los que sus propios códigos ya contienen regulación relativa al Tiempo Compartido no cabría ninguna modificación respecto a la alternancia de una ley especial sobre el particular; sin embargo, aquellos en los cuales no exista previsión al respecto, creemos necesario introducir al Código civil respectivo por lo menos en un artículo, la mención del reconocimiento como modalidad de la figura en estudio.

A manera de antecedente, aproximadamente en 1980, la Barra Mexicana Colegio de Abogados, por conducto de la Comisión de Derecho Mercantil, tomó en cuenta la necesidad de llevar a cabo una adecuada reglamentación jurídica de todos aquellos actos concernientes a la industria turística que por aquellos años estaban experimentando un gran auge, como era el caso del Tiempo Compartido, por lo tanto, se sugería efectuar una adición al Código civil de un artículo que recogiera el carácter turístico del entonces Tiempo Compartido.<sup>663</sup>

De igual forma, consideramos pertinente agregar un artículo al Código civil de los Estados que no contemplen de antemano la existencia del Tiempo Compartido (como en el caso del correspondiente al Distrito Federal) referente al carácter real de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido que desarrollamos en la presente tesis.

Tomando como ejemplo el caso del Código civil para el Distrito Federal, proponemos la incorporación del régimen *del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo* precisamente dentro del Libro Segundo, Título Cuarto, Capítulo VI "De la copropiedad" en el que proponemos se haga la adición de un artículo al que numeraríamos como "artículo 940 Bis", el cual, haría referencia solamente a la definición de la figura jurídica propuesta y nos remitiría a la ley especial que se promulgase al respecto, en todo lo relativo a la

<sup>662</sup> Véase APENDICE: "Proyecto de Ley del Régimen del Derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo".

<sup>663</sup> Se sugería entonces la adición al Código civil del Distrito Federal de un artículo del tenor siguiente: "Los contratos que se celebren para compartir la propiedad o el uso de bienes, por personas que no se dediquen habitualmente al comercio, se sujetarán a las disposiciones del propio Código, pero los contratos que celebren empresas de turismo deberán sujetarse a las disposiciones de la Ley Federal de Turismo". Véase: Olvera de Luna, Omar. *Contratos Mercantiles*. Editorial Porrúa, México, D.F. 1982. Pp. 280-281.

constitución del régimen, comercialización de los derechos y operación y funcionamiento del mismo.

El texto del artículo propuesto sería del tenor siguiente:

## CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

### LIBRO SEGUNDO

*De los bienes*

#### TITULO CUARTO

*De la propiedad*

##### Capítulo VI

*"De la copropiedad y del régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo"*

*"Art. 940 Bis.- El derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo es un derecho real transmisible inter vivos y mortis causa que consiste en la atribución de la titularidad sobre una parte alicuota pro indiviso en la copropiedad de un inmueble determinado a varios partícipes, de tal manera que a cada uno de ellos les corresponde en exclusivo y frente a todos, un turno de aprovechamiento del derecho al uso y goce del mismo durante un periodo fijo cada año, dotándolo de manera permanente de muebles y demás enseres necesarios al efecto.*

*La constitución del régimen, comercialización de los derechos y operación y funcionamiento del mismo, así como los derechos y obligaciones de las partes, se regirán por los estatutos constitutivos del régimen y por la ley que al efecto expida la legislatura local respectiva".*

La sistemática a la que nos hemos acogido para elaborar nuestra propuesta, obedece al hecho de que los derechos reales se regulan en el Código Civil para el Distrito Federal precisamente dentro del libro segundo; ahora bien, respecto de los diversos códigos civiles estatales, la sistemática de la incorporación de este artículo único deberá obedecer precisamente al libro y capítulo dónde se regulen los respectivos derechos reales.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** El Turismo reviste gran importancia en la actualidad en razón del desarrollo de los medios de comunicación y por el aumento del nivel de vida de la población. La hotelería, en un primer momento fue la base del mismo, posteriormente empezaron a tomar importancia los llamados "departamentos de fin de semana", situación que dio lugar al problema económico de adquirir en propiedad el respectivo inmueble y su mantenimiento periódico. En 1967 aparece el denominado Tiempo Compartido o Multipropiedad con intenciones de llenar un vacío importante consistente en permitir el acceso a un inmueble con fines vacacionales o turísticos a las personas que no podrían haber adquirido la propiedad del mismo por carecer de dinero suficiente, creando con ello todo un sistema de uso de inmuebles de manera periódica que en la actualidad involucra un gran negocio multinacional en los países con atractivos turísticos adecuados. Desde su aparición, el Tiempo Compartido se ha visto rodeado de numerosos problemas de índole jurídica relacionados con su operación y sobre todo respecto a la naturaleza jurídica de los derechos que involucra, situación que dio lugar a la comisión de numerosos fraudes en perjuicio de los usuarios de la operación en comento, motivados en gran medida por la falta de leyes que lo regularan y a la vez, por la carencia de estudios doctrinarios sobre su naturaleza jurídica.

**SEGUNDA.-** El Tiempo Compartido hizo su aparición en México a mediados de los años setenta, pero no fue sino hasta la siguiente década cuando se empezaron a producir los estudios iniciales sobre esta figura; asimismo, se promulgaron las primeras leyes que intentaron regularlo. En lo que a su naturaleza jurídica se refiere, de manera general se estableció en la ley y en algunos estudios doctrinales que sería tiempo compartido todo acto jurídico que por cualquier título o por cualquier forma cualquiera que fuese la denominación de dicho acto por el que se pusiera a disposición de una persona el uso y goce sobre un bien inmueble o parte de este de manera periódica dentro de una unidad determinada o determinable, sin otorgar derechos reales sobre el mismo; bajo estas circunstancias, el problema a resolver consiste en determinar si debemos desarrollar varias figuras dentro de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido o si debemos limitarnos a una sola dejando fuera a todas las demás.

**TERCERA.-** El hecho de que las leyes mexicanas vigentes tanto a nivel federal como en el estatal, admitan todas o casi todas las fórmulas que actualmente se utilizan en la comercialización del Tiempo Compartido, resulta frustrante para las expectativas de protección de los derechos de los usuarios del mismo, la Ley caería en confusión al tener que establecer unas cuantas reglas aplicables

en general y al mismo tiempo establecer reglas específicas para cada una de las fórmulas reguladas; asimismo, una pluralidad de normas lleva a la confusión entre el público usuario y a una incertidumbre relativa a la naturaleza de la ley aplicable. Esta diversidad exigiría grandes esfuerzos legislativos para tratar que en cada una de ellas y a través de otros medios los usuarios tuviesen en algunas fórmulas del tipo personal como la societaria o la de club el mismo grado de protección que obtendría el titular de un derecho real. La existencia en nuestro sistema de una regulación vigente abierta a todas las formas y actos por los que se preste el Tiempo Compartido ha sido negativa, por ello decidimos adoptar en este trabajo una sola concepción aplicable a cualquier operación en la que confieran derechos de uso, goce y disfrute de bienes inmuebles determinados de manera periódica para fines turísticos.

**CUARTA.-** Los argumentos que sustentan la concepción de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido en esta propuesta consisten, en primer lugar, en el análisis que efectuamos respecto de la Directiva europea 94/47/CEE de octubre del año de 1994 relativa a la uniformidad de criterios sobre la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido o Multipropiedad; en segundo lugar, del hecho de que todos los países de la Unión Europea que han regulado a la institución del tiempo compartido han optado por una fórmula única (En Portugal se trata del derecho real de habitación periódica, en España del derecho real limitado de aprovechamiento de bienes inmuebles por turnos, en Francia del *droit de jouissance à temps partagé*, entre otros) y finalmente, porque en los antecedentes de nuestra legislación tanto federal como local respecto del Tiempo Compartido, se contiene, por lo que hace a la forma, un régimen similar de constitución del derecho que hoy constituye nuestra propuesta y la posibilidad de la comercialización posterior del derecho mediante la celebración de un contrato, lo que ha tenido vigencia actual, sólo que no se decidió a considerarlo derecho real en aras de su fácil comercialización como derecho personal sin aportar ninguna consideración jurídica al respecto y sacrificando con ello la seguridad jurídica y la tutela de los derechos de los consumidores.

**QUINTA.-** La orientación de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido dentro del campo de los derechos personales o de los derechos reales, obedece a criterios que inciden dentro de su especial eficacia y sobre todo en referencia a su acto constitutivo. El derecho de usar, gozar y disfrutar un departamento por un periodo de tiempo admite diferentes soluciones, de entre las cuales, debemos escoger la que resulte protectora de los derechos del consumidor y que mejor se adapte a los ordenamientos jurídicos vigentes sin necesidad de mayores reformas legislativas. La primera opción es la de escoger la vía de los derechos personales consistente en configurar el derecho de uso, goce y disfrute sobre un departamento dentro de una unidad inmobiliaria por periodos determinados que derivan del Tiempo Compartido como un derecho

de contenido obligacional, lo cual, ha sido bastante analizado en la doctrina internacional del Tiempo Compartido y de la Multipropiedad en la mayoría de los países que lo practican bajo esta forma, distinguiéndose las siguientes modalidades: el servicio turístico de tiempo compartido cediendo el derecho de estancia anual en un determinado tipo de alojamiento a lo largo de un período de tiempo determinado, como un derecho societario, bajo sistema de club vacacional y hospedaje tradicional, entre otros. No es difícil que bajo estos esquemas, muy comunes en nuestro país, se produzcan infinidad de fraudes en contra de los usuarios, en los cuales, el derecho de uso "flota" hasta el punto de ser indeterminado incluso el inmueble sobre el que se ha adquirido.

**SEXTA.-** La fórmula más adecuada para configurar la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido en nuestro sistema jurídico, consiste en crear *lege ferenda* respecto al acto constitutivo del Tiempo Compartido, un derecho especial bajo las reglas de la copropiedad pro indiviso sobre un inmueble dividido en departamentos con salida a un elemento común, con una duración predeterminada de antemano al que hemos denominado "*derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo*"; la estructura y organización jurídica de este nuevo derecho organizado bajo las reglas de la copropiedad, consideramos que responde a los supuestos establecidos en el artículo 938 del Código civil para el Distrito Federal, constituyéndose como un derecho real con varios o múltiples sujetos titulares sobre un mismo objeto, aunque con carácter especial por la temporalidad y periodicidad del goce y por la intencionalidad o vocación de permanencia, el cual, se trata de un derecho transmisible *inter vivos* y *mortis causa* que consiste en la atribución de la titularidad sobre una parte alicuota pro indiviso en la copropiedad de un inmueble determinado a varios partícipes, de tal manera que a cada uno de ellos les corresponde en exclusivo y frente a todos, un turno de aprovechamiento del derecho al uso y goce del mismo durante un período fijo cada año, dotándolo de manera permanente de muebles y demás enseres necesarios al efecto.

**SEPTIMA.-** Esta concepción jurídica deriva esencialmente de dos aspectos: De un lado, por la pluralidad de sujetos de derecho titulares (adquirentes) y de intereses individuales que se orientan a través del título constitutivo y de los estatutos en su caso a un interés común (fin o destino), existiendo una convivencia no simultánea sino sucesiva de acuerdo a un orden predeterminado por turnos y por otro lado, por la unidad del bien, objeto del régimen jurídico y del derecho de cada adquirente. Este nuevo derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo resulta ventajoso desde los siguientes puntos de vista: Por un lado, se dota al adquirente de la protección registral necesaria para que siempre tenga la certidumbre acerca de la naturaleza real del derecho que ha adquirido, que al



convertirse en condeño del inmueble, todas las decisiones importantes relativas a la propiedad deberán ser tomadas con la debida diligencia por el acuerdo de la junta de adquirentes, al establecer que la duración del derecho sea limitada permite que el titular pueda verse liberado de las obligaciones que afectan al propietario original al mismo tiempo que éste último asume la garantía de la prestación de los servicios mediante la constitución de una sociedad de administración y mantenimiento.

**OCTAVA.-** Las características del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, son las siguientes:

1. Como figura jurídica supone *un cambio o modificación voluntaria* del contenido de la copropiedad, aunque respetando su estructura y contenido mínimo, necesario o esencial y el valor unitario de dicha figura típica. No se trata de una modalidad del derecho de propiedad, sino de un nuevo derecho real atípico organizado bajo las bases de la copropiedad o comunidad de bienes pro indiviso al que hemos denominado *"derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo"* para efectos de su diferenciación respecto a otros derechos reales típicos.
2. Se trata de una comunidad especial por su configuración social y funcional. Es comunidad de bienes en cuanto participa de la estabilidad y permanencia propias de una sociedad civil y es comunidad funcional no incidental, distinta de la comunidad romana y germana por su origen voluntario y social, por su duración estable y permanente, por sus fines o destino común específicamente vacacional o turístico y por su funcionamiento y organización estructuradas.
3. Es una situación jurídica de indivisión forzosa y perpetua que supone la exclusión de la acción de división y de los derechos de adquisición preferente.
4. Su régimen jurídico, con independencia de lo que se establezca en el título constitutivo o en los estatutos, se caracteriza fundamentalmente por la coordinación en lo común, en el conjunto inmobiliario que constituye objeto del derecho y por la autonomía en la cuota en cuanto a su disposición.
5. Existe un órgano para la toma de decisiones relativa a la administración, gestión y disposición conjunta relativa al inmueble, integrado por todos los adquirentes del derecho de copropiedad especial reunidos en un ente colegiado llamado junta de adquirentes y una gestión particular relativa a la administración y mantenimiento del inmueble realizada por una sociedad constituida para tales fines por el propietario operador del régimen o por terceras personas.
6. En la facultad de disposición se encuentra la esencia jurídico real del régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico

periódico y alternativo (la transmisión, enajenación o constitución de gravámenes sobre la parte alícuota correspondiente del inmueble en su conjunto) por cuanto que la titularidad de la facultad en cita le pertenece a todo adquirente del derecho de copropietario especial afecta a uso turístico periódico y alternativo de forma individual (sobre cada cuota turno) que a diferencia de la facultad material de aprovechamiento (sujeta a períodos) es una facultad jurídica que en su ejercicio no viene limitada temporalmente.

**NOVENA.-** Los elementos del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo se constituyen por:

- **Sujetos:** El propietario del inmueble destinado mediante afectación por medio de Declaración Unilateral de Voluntad al régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo; el sujeto adquirente del derecho de copropiedad especial y la sociedad prestadora de servicios de administración y mantenimiento del inmueble destinado por afectación previa al régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.
- **Objeto:** Fundamentalmente el derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo ha de constituirse únicamente sobre un inmueble para fines vacacionales o de turismo y en particular sobre un departamento, quedando excluido en consecuencia, cualquier inmueble que no pueda ser objeto de habitación, así como locales comerciales o de otros tipos que conforme a las disposiciones locales o municipales aplicables, no tengan posibilidad de ser habitados. La condición necesaria consiste en que el inmueble sea susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de este o a la vía pública.
- **Mobiliario:** En el régimen propuesto los departamentos deberán contener diverso mobiliario y enseres o ropa de casa necesarios para cumplir su destino propio, mismos que se denominan elementos comunes particulares a cada elemento a diferencia de los elementos comunes generales a todo el edificio o conjunto urbano sin perjuicio de su posible descripción en el título constitutivo mediante inventario.
- **Periodo:** Respecto al turno de goce del derecho es necesario que se determine perfectamente de manera objetiva y que no deje dudas su interpretación y comprensión, debiéndose expresar día, semana, mes y año del turno y hora de entrada y salida del mismo.

- Forma. El régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo ha de constituirse precisamente mediante Declaración Unilateral de Voluntad hecha por el propietario del inmueble correspondiente debiendo constar en escritura otorgada ante notario público. El título constitutivo deberá contener los estatutos que han de regir al régimen.
- Inscripción registral: Es necesario que se inscriba ante el Registro Público de la Propiedad del lugar de la ubicación del inmueble, así como el contrato celebrado por el adquirente del derecho y sus posteriores transmisiones.
- Celebración del contrato: Podrá adquirirse el derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativa mediante compraventa o a través del medio permitido por la ley local respectiva. El adquirente podrá transmitir, enajenar o gravar su derecho conforme a las reglas del Derecho civil.
- Las adquisiciones que pretendan realizar los extranjeros deberán observar lo dispuesto por las normas de inversión extranjera vigentes.

**DECIMA.-** Son derechos del adquirente del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo:

- Libre transmisión de la titularidad sobre cada cuota pro indiviso del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.
- Cancelación anticipada del contrato de adquisición de derechos.
- Constitución de derechos personales y reales sobre su titularidad.
- Integración de una junta de adquirentes para representar sus intereses comunes.
- Derecho a comprobar los datos que aparecen en la publicidad del régimen.  
Son obligaciones del propietario operador:
- Contratar la prestación de servicios con una sociedad constituida para efectos del mantenimiento del inmueble.
- Contratación de seguros y fianzas.
- Inscripción a una sociedad de servicios de intercambio vacacional.

**DECIMA PRIMERA.-** El régimen propuesto para los efectos de la terminación del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo parte de la identificación de dos momentos en la configuración del derecho en cuestión; de un primer momento a partir del acto constitutivo del régimen mediante Declaración Unilateral de Voluntad que conste en escritura

pública e inscrita debidamente ante el Registro Público de la Propiedad del lugar de la ubicación del inmueble; de un segundo momento a partir de la comercialización del régimen de derecho previamente constituido mediante la celebración de contratos de adquisición del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo con el público interesado en adquirirlo. No es posible hablar de una sola terminación del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, sino en función del momento que ha de darse por terminado, siendo estos el régimen de afectación constituido o el contrato celebrado. Finalmente, destacamos que la protección registral contra terceros derivada de la inscripción de la afectación del inmueble correspondiente al régimen en estudio, servirá de garantía legal a los adquirentes respecto de embargos, remates y gravámenes varios que pudieran presentarse en contra del propietario operador por obligaciones ajenas a favor de terceros.

**DECIMA SEGUNDA.-** A fin de adecuar la tutela jurídica del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo en nuestro sistema civil, con objeto de armonizar la posible contradicción entre el sistema de "*numerus clausus*", se propone la regulación de este derecho por medio de una ley, que en su caso, respecto de aquellos estados en los que sus propios códigos civiles ya contienen regulación relativa al Tiempo Compartido no cabría ninguna modificación respecto a la alternancia de una ley especial sobre el particular; sin embargo, aquellos en los cuales no exista previsión legal al respecto, creemos necesario introducir al código civil respectivo por lo menos en un artículo, la mención del reconocimiento como derecho real a la figura en estudio que desarrollamos en la presente tesis.

:

## A P E N D I C E

### PROYECTO DE "LEY DEL RÉGIMEN DEL DERECHO DE COPROPIEDAD ESPECIAL AFECTA A USO TURÍSTICO PERIÓDICO Y ALTERNATIVO"

#### CAPITULO PRIMERO. DEFINICIONES.

**ARTICULO PRIMERO.-***Contenido y alcance de la presente Ley.* Esta Ley es de orden público e interés social, tiene por objeto la regulación de la constitución, la comercialización, transmisión, operación, funcionamiento y extinción del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo establecido en el Código civil del Estado; así como la protección de los intereses del público adquirente de tales derechos. Será de observancia obligatoria para todas las personas y sociedades que dentro del Estado comercialicen derechos derivados de la constitución del régimen y de su operación y funcionamiento, así como de las personas y sociedades prestadoras de servicios de administración relacionadas con este derecho.

**ARTICULO SEGUNDO.-** *Definiciones.* Para los efectos de la presente Ley, se entiende por:

- I. **Propietario operador.**  
La persona física o moral propietaria del inmueble destinado mediante afectación al régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo y a su posterior operación, por sí o por medio de una sociedad prestadora de servicios de administración.
- II. **Adquirente.**  
La persona física o moral que adquiere mediante la celebración de un contrato con el propietario operador, el derecho exclusivo de uso periódico por turnos de un departamento determinado dentro del inmueble objeto de afectación a este derecho.
- III. **Sociedad prestadora de servicios.**  
La sociedad mercantil constituida exclusivamente con el objeto de prestar servicios de administración de la operación y funcionamiento del régimen constituido y de mantenimiento del inmueble afecto al derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.
- IV. **Junta de adquirentes.**  
La reunión permanente de los adquirentes usuarios de los derechos de uso periódico de bienes inmuebles por turnos a fin de proteger sus intereses en común frente al propietario operador y a la sociedad prestadora de servicios de administración y mantenimiento.
- V. **Inmueble.**  
El bien que siendo propiedad de una persona física o moral es afectado a la constitución del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.
- VI. **Departamento.**  
La unidad específica objeto del uso periódico por turno localizada dentro del inmueble objeto de la afectación.
- VII. **Régimen.**  
El sistema resultante de la afectación realizada mediante declaración unilateral de voluntad del propietario de un inmueble cierto y determinado para los efectos de la constitución del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.

- VII. **Derechos.**  
El conjunto de facultades a favor de una persona determinada para el uso periódico de un departamento por turnos, adquiridos mediante la celebración de un contrato.
- VIII. **Periodo.**  
Es el lapso de tiempo, generalmente de siete días, durante el cual el adquirente de los derechos podrá usar el departamento objeto del derecho.
- IX. **Turno.**  
Es el momento de naturaleza inamovible a partir del cual, el adquirente usuario podrá entrar en el goce del departamento objeto de los derechos adquiridos por el periodo convenido.
- X. **Estatutos.**  
El conjunto de normas que contenidas en el título constitutivo tienen por objeto regular y disciplinar el régimen constituido y los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes.
- XI. **Título constitutivo.**  
El documento público que contiene la declaración unilateral de voluntad del propietario del inmueble destinado a la constitución del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, los estatutos del régimen y los datos de identificación de la sociedad prestadora de servicios.
- XII. **Contrato.**  
El documento privado de naturaleza personal que contiene la adquisición del derecho de uso periódico y por turnos de un departamento determinado dentro de un inmueble destinado exclusivamente a tales derechos, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.
- XIII. **Cuotas.**  
Las cantidades periódicas establecidas dentro del contrato a pagarse a título de gastos de administración y mantenimiento a favor del propietario operador o de la sociedad prestadora de servicios.

ARTICULO TERCERO.- *Naturaleza jurídica.* El derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, es un derecho real, transmisible inter vivos y mortis causa que consiste en la atribución de la titularidad sobre una parte alícuota pro indiviso en la copropiedad de un inmueble determinado a varios partícipes, de tal manera que a cada uno de ellos les corresponde en exclusivo y frente a todos, un turno de aprovechamiento del derecho al uso y goce del mismo durante un periodo fijo cada año, dotándolo de manera permanente de muebles y demás enseres necesarios al efecto. La constitución del régimen, comercialización de los derechos, la operación y funcionamiento del mismo, así como los derechos y obligaciones de las partes, se regirán por los estatutos constitutivos del régimen y en su defecto, por la presente ley. Los titulares del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, sin perjuicio de las limitaciones que resulten del régimen, de la ley local respectiva y de las facultades del propietario de los inmuebles, podrán libremente disponer de su derecho de copropiedad especial conforme a las reglas del Derecho civil y demás leyes relativas aún las del ámbito federal.

## CAPITULO SEGUNDO . CONSTITUCION DEL REGIMEN

ARTICULO CUARTO.- *Requisitos administrativos de operación del régimen en la fase previa a su constitución.* De manera previa a la constitución del régimen, la persona cuyo nombre aparezca inscrito como titular del derecho de propiedad sobre el respectivo inmueble, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Poseer licencia de construcción vigente debidamente autorizada por las autoridades administrativas de la localidad.

- II. Poseer las licencias federales, locales o municipales necesarias para el ejercicio de las actividades turísticas que implica el derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.
- III. Celebrar un contrato de prestación de servicios de administración con la sociedad mercantil que habrá de prestarlos.
- IV. En caso de que el inmueble esté en construcción, el propietario otorgará fianza bastante que cubra el valor de la obra y del mobiliario con los que deberá amueblar los departamentos.
- V. Celebrar los contratos de seguros necesarios para la operación de la comercialización del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.

ARTICULO QUINTO.- *Constitución del régimen.* Los interesados que cuenten con los requisitos antes enunciados, podrán proceder a la constitución del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo mediante declaración unilateral de voluntad que el declarante otorgará bajo la forma de *estatutos*, debidamente formalizados en escritura pública que habrá de ser inscrita en el Registro de la Propiedad del lugar de la ubicación del inmueble, en la que se hará constar el respectivo contrato previamente suscrito con la sociedad mercantil prestadora de servicios de administración.

ARTICULO SEXTO.- *Obligaciones del fedatario.* Los notarios públicos que vayan a hacer pasar ante su fe la declaración de voluntad correspondiente en el sentido antes mencionado, deberán solicitar del o de los interesados en constituir el régimen en cuestión, les exhiban originales o copias certificadas de los siguientes documentos:

- I. El documento que acredite la propiedad del inmueble objeto de afectación debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del lugar de la ubicación del mismo.
- II. Certificado de libertad de gravámenes.
- III. El documento que acredite facultades de dominio suficientes o cláusula especial para tales efectos, si el manifestante es una persona moral.
- IV. Las boletas del pago del impuestos predial de los últimos cinco años, las boletas de pago del servicio de agua y uso y aprovechamiento de alcantarillado y cualesquiera otros comprobantes de pago de impuestos y derechos federales, locales y municipales, conforme a las disposiciones fiscales aplicables y las constancias de no adeudo respectivas.
- V. Exhibir las licencias de construcción y de uso del suelo y demás documentos mencionados como requisitos en el apartado que antecede como fase previa a la constitución del régimen.

ARTICULO SEPTIMO.- *Requisitos formales de constitución del régimen.* En la escritura pública donde se haga constar la correspondiente declaración unilateral de voluntad, los notarios deberán hacer constar los siguientes datos:

- I. Descripción del inmueble sobre el que se constituye el régimen y la de los edificios que sobre el mismo existan construidos, así como los servicios comunes y el precio determinado o determinable por su utilización.
- II. Descripción de todos los departamentos que integran el inmueble o unidad inmobiliaria, asignándoles una numeración progresiva respectivamente y el señalamiento del mobiliario que tengan destinados y su valor.
- III. La determinación de los turnos respecto de cada departamento y su duración; así como los días del año no configurados como turnos que quedan en reserva para reparaciones y mantenimiento.
- IV. Indicación de los datos correspondientes al contrato celebrado con la sociedad de servicios.
- V. La mención del contrato de intercambio vacacional que se tenga celebrado y las condiciones para acceder al mismo.
- VI. Los estatutos bajo los cuales se rige el régimen.

- VII. Los datos registrales, urbanísticos, catastrales y turísticos del inmueble.
- VIII. Los gastos de administración y el monto de la cuota de mantenimiento y demás prestaciones pactadas con la sociedad de servicios, debiéndose mencionar que éstas podrán incrementarse mensual o anualmente conforme al índice de la preferencia de las partes.
- IX. La duración del régimen.

Los notarios agregarán como anexo los originales del contrato celebrado con la sociedad de servicios, las pólizas de seguros y fianzas correspondientes y el respectivo contrato celebrado con la sociedad de intercambio vacacional.

**ARTICULO OCTAVO.** *Inscripción en el Registro Público de la Propiedad.* Con la finalidad de proteger los intereses de los adquirentes del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, los documentos que contengan la declaración de voluntad constitutiva del régimen y los contratos individualmente celebrados deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad del lugar de la ubicación del inmueble; asimismo cualquier transmisión o enajenación sobre estos últimos.

Respecto de la inscripción del régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, a fin de garantizar la correcta anotación del mismo, los registradores de la propiedad deberán observar los siguientes requisitos:

- I. El acto constitutivo del régimen de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo deberá constar en escritura pública; el cual, como requisito previo a su elevación a documento público será necesario que incluya la totalidad de requisitos previos señalados en el artículo que antecede.
- II. Se deberá abrir un folio real para el inmueble en general y un folio independiente a cada departamento del inmueble a fin de inscribir en ellos los contratos y los turnos correspondientes.
- III. En el folio general, el Registro hará constar un extracto de los documentos que se anexas a la escritura constitutiva.
- IV. Cualquier modificación a los contratos deberá hacerse constar en el Registro; en caso de que se celebre un nuevo contrato con diversa sociedad de servicios posteriormente a la constitución del régimen, en el supuesto de extinción del plazo o por rescisión de este por incumplimiento; en el caso de que se celebre un contrato de intercambio vacacional con terceros o se presente el documento que contenga la información necesaria para la comercialización del régimen, en estos casos, el Registro deberá calificar los documentos ingresados y denegará la inscripción en cualquiera de los siguientes casos:
  - 1. Si en el nuevo contrato celebrado con la sociedad de servicios no asume de manera expresa las condiciones previamente establecidas en el anterior.
  - 2. Si en el contrato de intercambio no se expresan claramente las condiciones que deberá cumplir el titular del derecho de uso periódico de inmuebles por turnos para poder acceder a este servicio.

**ARTICULO NOVENO.-** *Contratación de una sociedad prestadora de servicios.* El propietario operador del derecho real de uso periódico de bienes inmuebles por turnos, garantizará el disfrute del derecho adquirido por los usuarios bajo condiciones favorables de operación y funcionamiento mediante la celebración de un contrato específico con una sociedad que tenga por objeto principal la prestación de servicios de administración y mantenimiento de bienes inmuebles.

La sociedad prestadora de servicios deberá consistir en una sociedad mercantil bajo la forma anónima de capital variable o en su caso, bajo la forma de responsabilidad limitada, tendrá su domicilio social en el lugar de la celebración del contrato o en el lugar donde se han de prestar los servicios, su capital social deberá estar totalmente pagado; su objeto social único deberá consistir en prestar los servicios de administración, gerencia, mantenimiento y otros requeridos para un inmueble afecto a este régimen. En



el momento de la celebración del contrato, la sociedad deberá otorgar una fianza suficiente que cubra el incumplimiento de las obligaciones que le correspondan en los términos del respectivo contrato, señalándose que el monto de la obligación habrá de ser un valor equivalente al doble de los ingresos que vaya a percibir a título de cuotas y honorarios.

El contrato de prestación de servicios deberá tener una duración mínima de diez años. La retribución, estará a cargo del propietario operador y podrá pactarse que se efectúe mediante el pago de una cantidad de dinero determinada o determinable o en su caso mediante la asignación de locales para su explotación comercial en beneficio de la sociedad de servicios, así como cualquier otra instalación o en la prestación de diversos servicios no incluidos dentro del disfrute del derecho adquirido por los usuarios dentro de sus departamentos y en las áreas comunes.

### CAPITULO TERCERO.

#### DE LA COMERCIALIZACION, ADQUISICION Y TRANSMISION DE LOS DERECHOS.

ARTICULO DECIMO.- *Fase previa a la comercialización.* Una vez constituido el régimen, previo al inicio de la celebración de los contratos de adquisición del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, el propietario o promotor deberá contratar los siguientes seguros:

- I. Por responsabilidad civil que cubra las actividades del propietario operador durante la promoción.
- II. Por responsabilidad civil de los ocupantes de los departamentos objeto del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.
- III. Por daños motivados por incendio, terremoto, huracán y otros supuestos.

ARTICULO DECIMO PRIMERO.- *De la publicidad.* En la fase previa a la comercialización de los derechos y durante ésta, queda prohibido efectuar cualquier publicidad, promoción, comercialización, adquisición o en su caso transmisión de derechos de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo a través de la denominación "tiempo compartido", "multipropiedad" o cualquier otra semejante.

Toda publicidad deberá hacer expresa mención de los datos de inscripción registral del régimen, así como la fecha, número y notario antes quien se otorgó la escritura constitutiva del mismo.

En cualquier momento se deberá tener a disposición del sujeto interesado en la celebración del contrato, un inventario completo del mobiliario del departamento objeto de los derechos de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo y su valor actualizado.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- *Información comercial.* En toda publicidad e información comercial que por cualquier medio se facilite a los posibles adquirentes para la comercialización de los derechos se deberá hacer mención obligatoriamente de la siguiente información:

- I. Identidad y domicilio del propietario o promotor así como el de cualquier persona física o moral que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de uso periódico de bienes por turnos.
- II. La naturaleza real de los derechos que serán objeto de transmisión, con indicación de la duración del régimen conforme a la inscripción que aparezca inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- III. En caso de que el inmueble se encuentre en construcción, deberá señalarse la fecha límite para su terminación, conforme a los datos que obren en la escritura constitutiva así como la duración del régimen.
- IV. Descripción pormenorizada del inmueble sobre el cual se ha constituido el régimen, así como su situación, en cuanto si se ha concluido o se encuentra en construcción.

- V. Servicios comunes que estarán a disposición del adquirente y las condiciones de su prestación.
- VI. Descripción de las instalaciones comunes a las que el adquirente podrá tener acceso y si procede, condiciones para ese acceso con indicación expresa del costo que deberá pagar por su utilización y si estas son actualizables.
- VII. Denominación de la sociedad de servicios constituida bajo la forma de una sociedad anónima de capital variable que se hará cargo de la administración, mencionándose sus datos de inscripción ante el Registro Público de Comercio y su Registro Federal de Contribuyentes.
- VIII. Costo de celebración del contrato de adquisición del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, el importe de la cuota que habrá de pagarse a la sociedad de servicios por mantenimiento y la expresión de su periodicidad.
- IX. Información sobre el número de departamentos susceptibles de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y el número de turnos por cada departamento.
- X. Información sobre el derecho de cancelación anticipada de que goza el adquirente, expresando el tiempo de que dispondrá para ejercitarlo, el carácter gratuito del ejercicio del mismo y la indicación del nombre de la persona y su domicilio a dónde deberá comunicarse su ejercicio.
- XI. Si el inmueble está en construcción, la indicación del número de póliza de fianza otorgada para garantizar la terminación de la misma.
- XII. La posibilidad de participar o no en un sistema de intercambio vacacional; si es así, deberá indicarse la denominación de la sociedad respectiva que otorgará el servicio.

ARTICULO DECIMO TERCERO.- *Celebración y elementos formales del contrato.* El derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo podrá adquirirse mediante la celebración de un contrato por escrito con el propietario o promotor, el cual deberá ser otorgado ante notario público para los efectos de su posterior inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

En la celebración de los contratos por parte de extranjeros o sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, deberán observarse las disposiciones vigentes en materia de inversión extranjera.

Las menciones formales del contrato de adquisición de derechos de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo, serán las siguientes:

- I. La fecha de celebración del contrato, los datos de la escritura constitutiva del régimen y de su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.
- II. La mención expresa de que el derecho transmitido es un derecho real, haciendo constar la fecha en que el régimen se extinguirá.
- III. Descripción del inmueble, de su situación y del departamento sobre el que recae el derecho con referencia precisa del turno de que sea objeto el contrato con indicación de los días y horas en que se inicia y termina.
- IV. La mención de que la obra está concluida o se encuentra en construcción, en este supuesto debe indicarse:
  - 1. La fase en la que se encuentra la construcción.
  - 2. Plazo límite para la terminación del inmueble.
  - 3. Referencia a la licencia de obra expedida.
  - 4. Fase en la que se encuentran los servicios comunes que permitan la utilización del inmueble.
  - 5. Domicilio del adquirente para oír notificaciones para los efectos de notificarle la inscripción de la terminación de la obra y la fecha a partir de la cual se computará la duración del régimen.
  - 6. Memoria descriptiva de las calidades con las que contará el departamento objeto del contrato.

7. Inventario del mobiliario con que contará el departamento, así como el valor atribuido.
8. Referencia expresa a la fianza por incumplimiento para el caso de la obra no esté concluida en la fecha límite establecida al efecto o si no se incorpora al departamento el mobiliario establecido.
9. Mención de la denominación o razón social, datos del registro de comercio en el caso de que se trate de sociedades y el domicilio de:
  - a) Del propietario o promotor.
  - b) Del enajenante, con indicación de su relación jurídica con el anterior.
  - c) Del adquirente.
  - a) De la sociedad de servicios.
  - e) Del tercero que se hubiese hecho cargo de la prestación de servicios de intercambio vacacional.
10. El precio a pagar.
11. La prestación de los servicios.
12. Duración del régimen jurídico del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.
13. Pago de cuotas.
14. Ocupación por turnos.
15. Lugar y firma del contrato.

Se deberá acompañar el inventario del mobiliario previsto para el departamento en documento anexo y que formará parte integrante del mismo.

**ARTICULO DECIMO CUARTO.-** *Del precio a pagar.* El precio que deberá pagar el adquirente y la cantidad que conforme a la escritura constitutiva, deba satisfacer mensual o anualmente a la sociedad de servicios, podrá consistir en una cantidad de dinero con la mención de que tendrá carácter actualizable; asimismo, deberá indicarse el monto de los impuestos que lleva aparejada la adquisición y una indicación aproximada de los gastos notariales y registrales del otorgamiento en escritura pública e inscripción de los contratos en el Registro de la Propiedad.

**ARTICULO DECIMO QUINTO.-** *De la duración del derecho y sus turnos.*

La expresión de la duración del régimen se hará constar en el contrato mismo, la cual podrá consistir en un mínimo de 30 años hasta un máximo de 50 años prorrogables por otros 50, con referencia a la escritura constitutiva y a la fecha de inscripción de esta. Si el inmueble está en construcción, con referencia a la fecha límite en que habrá de inscribirse el acta de terminación de la obra.

**ARTICULO DECIMO SEXTO.-** *De la transmisión de los derechos.* La transmisión de la titularidad del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo consiste en la libertad por parte de su titular de transmitir por medios legales el derecho así adquirido, estableciéndose el carácter personal de las obligaciones derivadas del régimen y que la responsabilidad por las obligaciones contraídas permanece en el ámbito patrimonial de su titular originario.

La transmisión de los derechos podrá efectuarse a través de compraventa o a través del medio legal que la ley local respectiva señale para la enajenación de los derechos reales, en cualquier caso, deberá observarse lo siguiente:

- I. Que la transmisión deberá regirse por la ley local respectiva.
- II. Que deberá realizarse en idénticos términos bajo los cuales adquirió el usuario el derecho que transmite; es decir, mediante documento público o bien, documento privado ratificado ante fedatario público y para efectos contra terceros dicha transmisión deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.
- III. Previamente a la celebración del contrato ha de proporcionarse precisamente al posible nuevo adquirente, la información suficiente para conocer los antecedentes del régimen constituido.

- IV. El nuevo contrato deberá mencionar los requisitos mínimos que obligatoriamente debe contener el contrato anteriormente celebrado por la persona que transmite el derecho.
- V. Deberá incorporar un inventario del mobiliario.
- V. Se deberá anexar un ejemplar de los estatutos del régimen.

En la transmisión de los contratos o enajenación del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo en los que intervengan extranjeros o sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, deberán observarse las disposiciones vigentes en materia de inversión extranjera.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- *Protección de los adquirentes de los derechos.* Deberá indicarse que tales transmisiones quedarán sujetas a la ley local respectiva, a las reglas del Derecho civil y demás disposiciones aplicables aún del ámbito federal; en consecuencia, desde la transmisión se trasladan al nuevo adquirente todas las facultades que correspondan al titular del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.

#### CAPITULO CUARTO DE LA OPERACIÓN

ARTICULO DECIMO OCTAVO.- *Mecanismos de uso y disfrute de inmueble objeto del régimen y su ocupación por turnos.* La adquisición del período de tiempo de uso del departamento objeto de la celebración del contrato, deberá estar determinado de manera; es decir, inicialmente deberá expresarse concretamente en el respectivo contrato el día, semana o mes de ocupación, el número del turno o su identificación en particular con mención de hora de entrada y salida respectivamente.

El número mínimo de días para la ocupación es de siete días que deberán ser iguales por lo que respecta a su ubicación en una semana determinada de un mes igualmente determinado y una vez identificados de esta manera en el contrato serán inamovibles, salvo pacto en contrario.

De acuerdo a la temporada que corresponda en las estaciones del año, el período contratado es directamente determinante tanto de su valor en el mercado como del pago de las cuotas por mantenimiento y prestación de servicios a la sociedad administradora, en virtud del carácter estacionario de su uso.

Para los efectos de la determinación de los turnos, el propietario operador o la sociedad prestadora de servicios, adoptarán obligatoriamente un calendario, ya sea de forma genérica (número de semana a contar desde el primer viernes del año) o concreta (que incluye los calendarios para cinco, diez o 50 años).

Dentro de los estatutos constitutivos y en el contrato correspondiente, quedarán establecidas las normas relativas al uso y disfrute del derecho adquirido respecto de los inmuebles que sean objeto del mismo, en todo caso, deberán indicarse los siguientes puntos:

- I. Que el derecho de uso periódico de cada adquirente respecto del inmueble ocupado está limitado al turno que le corresponda.
- II. El uso de cada departamento estará destinado únicamente a su finalidad específica (de habitación). Los estatutos deberán establecer las actividades prohibidas o peligrosas.
- III. Queda prohibida o restringida la facultad de cada usuario de introducir modificaciones en los elementos específicos del departamento que ocupe.
- IV. Los adquirentes usuarios están obligados a reparar los daños producidos por su culpa o negligencia o por las personas que lo acompañen en su turno.
- V. En los estatutos se deberán pactar cláusulas que tiendan a asegurar la efectividad del derecho de cada adquirente usuario a disfrutar del departamento asignado en el turno correspondiente.

**ARTICULO DECIMO NOVENO.-** *De las garantías del acceso al turno.* La sociedad de servicios está obligada a garantizar el acceso al uso del turno de los departamentos respecto de cada usuario, por lo cual, podrá abrirlos al término del turno y entrar a limpiarlos y desalojarlos de muebles o cosas ajenas al inventario de los mismos.

Se impondrán sanciones en contra de los adquirentes en caso de incumplimiento en lo referente a la correcta observación de los turnos, las cuales pueden consistir en el pago de una pena convencional o en el pago de intereses moratorios sobre las cuotas no pagadas, así como restricciones parciales al uso del departamento y a los servicios prestados.

**ARTICULO VIGESIMO.-** *De la prestación de servicios.* En el contrato correspondiente deberán indicarse los servicios e instalaciones comunes que el adquirente tiene derecho a disfrutar y en su caso, las condiciones para ese disfrute.

En caso de que estén disponibles servicios de intercambio de períodos de uso, deberán mencionar los eventuales costos y las condiciones esenciales del contrato que regule esa posibilidad incorporada a la escritura constitutiva, sin que pueda incluirse ningún otro pago o condición que no esté previsto en aquél.

**ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.-** *De la sociedad de servicios.* El objeto de la sociedad de servicios consiste en mantener los departamentos en condiciones adecuadas para que cada titular pueda comenzar el disfrute de su derecho en el momento que le corresponda, se deba proporcionar un departamento equivalente en el supuesto de que por alguna circunstancia se haga imposible la ocupación del departamento que le corresponde al titular de un derecho.

Además de estas obligaciones la sociedad de servicios tendrá las siguientes:

- I. Vigilar, conservar y custodiar los bienes objeto de uso común, respondiendo de los daños que éstas causen y realizar a su propia costa los trabajos de conservación, reparación o reconstrucción que sean necesarias aunque revistan carácter extraordinario.
- II. Asegurar la limpieza de los elementos de uso común y el funcionamiento de las instalaciones y servicios.
- III. Al inicio de cada período, hacer entrega al adquirente usuario una relación detallada de los muebles, instalaciones y demás objetos que se otorguen con el departamento.
- IV. Previa provisión de fondos, la sociedad deberá encargarse de pagar los impuestos y demás cargas fiscales, primas de seguros y fianzas, servicios varios como teléfono, luz, cable y otros análogos contados mediante un medidor individual.
- V. En caso de que los titulares del derecho durante su turno no puedan ocupar el departamento por cualquier causa, la sociedad deberá proporcionarles un departamento de igual o superior categoría con idénticos servicios y en la misma zona.
- VI. Exigir a cada titular el cumplimiento de sus deberes de convivencia, exigiendo el cese de actividades prohibidas en los estatutos, ya sean peligrosas, insalubres o contrarias a la moral y a las buenas costumbres.
- VII. Proceder al fin de cada turno a dejar en condiciones de uso el respectivo departamento para el siguiente usuario en turno, retirando objetos inservibles y reparando los daños y averías dejados por el inmediato anterior.

**ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.-** *Del pago de cuotas.* Los adquirentes de los derechos de uso periódico de bienes inmuebles deberán contribuir al pago de los gastos comunes derivados de la constitución del régimen y de su adquisición por medio de la celebración del contrato correspondiente.

Para tales efectos, se consideran gastos comunes, los siguientes:

- I. Los gastos generales derivados de servicios o elementos comunes cuyo importe se reparte entre aquellos que los usan (uso de albercas y canchas de tenis).

- II. Gastos comunes a un elemento que se reparten entre ellos en proporción a su propio uso (electricidad, gas, cable, teléfono).

**ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- Falta de pago de las cuotas.** Las cantidades que resulten a pagar no son separables y los adquirentes usuarios incurren en incumplimiento si dejan de pagar una como la otra, aún cuando podrán exigirse el pago de ambas en una sola exhibición; en ese supuesto, ambas son exigibles en la misma vía y forma e inclusive podrá afectarse el periodo por turno correspondiente al pago de las cantidades adeudadas.

En todo caso, la sociedad prestadora de servicios, por conducto de sus representantes legales tendrá derecho:

- I. A exigir a cada adquirente de los derechos de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo el pago de su cuota correspondiente con anterioridad a la ocupación del respectivo turno.
- II. En caso de transmisión de los derechos, tiene derecho a exigir del nuevo titular el pago de las cuotas establecidas.

**ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- Procedimientos para la obtención del pago de las cuotas.** Para los efectos de la eficacia en el cobro de las cuotas correspondientes, deberá estipularse en el contrato expresamente los siguientes puntos:

- I. Exigibilidad judicial sin necesidad de requerimiento de pago previo.
- II. Se estipularán sanciones económicas en caso de incumplimiento, tales como recargos e intereses inclusive hasta la privación del uso, que tendrán carácter de penas convencionales.
- III. Privar a los usuarios morosos del uso del departamento o de los servicios varios contratados.
- IV. Afectar el departamento objeto del respectivo turno al pago de las cuotas adeudadas.

**ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- Del servicio de intercambio vacacional.** Para los efectos de la prestación del servicio de intercambio vacacional, el propietario operador deberá integrar la unidad inmobiliaria a una sociedad de intercambio, haciéndolo contar así en los estatutos del régimen. En los contratos podrá pactarse con los adquirentes usuarios el intercambio vacacional como una cláusula accesoria al contrato de adquisición de los derechos sin responsabilidad del propietario operador.

## CAPITULO QUINTO

### DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

**ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- Derechos del titular del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.** Son facultades relativas al disfrute del derecho:

- II. La libre transmisión de la titularidad del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo mediante compraventa o por los medios que la legislación local respectiva señale.  
En la transmisión de los contratos a extranjeros o sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, deberán observarse las disposiciones vigentes en materia de inversión extranjera.
- III. A la cancelación anticipada del contrato en un plazo de cinco días contados a partir de su celebración, sin necesidad de alegar causa alguna para ello.
- III. La constitución de derechos reales limitados sobre su titularidad.
- IV. La constitución de derechos personales sobre su titularidad.
- V. A la integración de una junta de adquirentes para representar sus intereses comunes.
- V. Derecho a comprobar los datos que aparecen en la publicidad del derecho para los efectos de comprobar la titularidad y cargas del inmueble solicitando la información al Registro Público respectivo.

- VI. Exigir la comprobación del otorgamiento del régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo de bienes inmuebles en escritura pública.
- VII. Inscribir su adquisición de su derecho de copropiedad especial de uso turístico periódico por turnos en el Registro Público de la Propiedad respecto del departamento materia del contrato.

**ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.-** Obligaciones del propietario operador. Son obligaciones del propietario operador:

- I. Contratar la prestación de servicios con una sociedad constituida para efectos de la administración y mantenimiento del inmueble.
- II. Otorgar fianza bastante por parte de la sociedad de servicios por todo el tiempo que dure el contrato previamente celebrado y cuyo objeto es precisamente garantizar el riesgo del incumplimiento de sus obligaciones.

**ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.-** *De las acciones legales.* El propietario o el promotor quedarán legitimados para ejercitar las acciones de rescisión de contrato respecto de la sociedad de servicios que incurra en incumplimiento de sus respectivas obligaciones a la que se le demandará en todo caso, el pago de los daños y perjuicios causados. Cualquier titular del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo estará legitimado para reclamar del propietario la efectiva prestación de los servicios y el pago de los daños y perjuicios que resienta. En caso de que se haya rescindido el primer contrato, será obligación del propietario promotor y esta obligación le será exigible, que proceda a la celebración inmediata de un nuevo contrato de prestación de servicios con otra sociedad conforme a las condiciones establecidas en la escritura constitutiva.

**ARTICULO VIGESIMO NOVENO.-** *De la acción de desalojo.* El propietario, el promotor y la sociedad prestadora de servicios, conjunta o separadamente, quedarán legitimados para ejercitar en la vía y forma procesales correspondientes las acciones de desocupación y/o rescisión en su caso, en contra de los adquirentes usuarios que incurran en incumplimiento de su obligación de desocupación de sus correspondientes departamentos justo al término del respectivo turno a quienes se les demandará en todo caso, el pago de los daños y perjuicios causados. En este supuesto, al ocupante en el turno siguiente, se le deberá alojar en otro departamento de iguales características que se deberá mantener siempre en disponibilidad para estas eventualidades. Cualquier titular del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo estará legitimado para reclamar del propietario, operador o de la sociedad prestadora de servicios la efectiva prestación de los servicios y el pago de los daños y perjuicios que resienta.

## CAPITULO SEXTO

### DE LA TERMINACION DEL REGIMEN Y DE LOS CONTRATOS

**ARTICULO TRIGESIMO.-** *Terminación del régimen de afectación constituido.* La terminación del régimen requerirá expiración del plazo y en consecuencia desafectación del inmueble.

En su defecto, el régimen inmobiliario previamente constituido podrá darse por terminado de manera anticipada, si concurre alguna de las siguientes causas:

- I. En caso de que habiéndose constituido el régimen no se comercializara de manera individual los derechos de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo respecto de la totalidad de los departamentos que componen la unidad habitacional en su conjunto.
- II. Por convenio expreso entre la persona del propietario promotor y los adquirentes, previo acuerdo de la junta de estos.
- III. En caso de huracán, terremoto, inundación, incendio o cualesquiera otros, que originen la pérdida o destrucción del inmueble afecto al régimen debido a causa

de fuerza mayor no imputable al propietario promotor o a la sociedad de servicios de mantenimiento.

IV. Por expropiación por causa de utilidad pública.

El régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo no terminará en casos de que una persona física o moral distinta llegue a adquirir otros derechos reales sobre el inmueble materia de la respectiva afectación, ya sea por cualquier título o causa legales, sin que por el contrario, deberán respetar su inscripción resultándoles oponible y preferente hasta su terminación.

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO.- *Efectos de la terminación del régimen.* Los efectos de la terminación del régimen son los siguientes:

- I. En el caso de la expiración del plazo estipulado para la duración del régimen y su prórroga, deberá procederse a la consiguiente desafectación del inmueble.
- II. Al efecto, deberá observarse lo siguiente:
  1. El propietario deberá efectuar una publicación de "aviso de desafectación" cada 30 días durante un periodo de tres meses en dos periódicos de mayor circulación del lugar de la ubicación del inmueble.
  2. Hecho el aviso en tales términos, la desafectación surtirá efectos a los doce meses después de la última publicación del respectivo aviso o bien, a partir de la solicitud de cancelación de la inscripción ante el Registro de la Propiedad.
- III. La petición de desafectación se otorgará ante notario público haciéndose constar en escritura pública que se ingresará al Registro Público de la Propiedad para los efectos de la cancelación de la correspondiente inscripción de afectación.
- IV. Mediante la petición de desafectación del régimen, se notificará a las empresas que hayan otorgado pólizas de fianza o de seguros contra daños a fin de que procedan a la cancelación de las mismas.
- V. Dicho documento hará las veces de notificación ante las autoridades administrativas correspondientes para la cancelación o devolución de las garantías otorgadas para su funcionamiento.
- VII. El propietario promotor podrá volver a constituir el régimen sobre el inmueble bajo los mismos requisitos de funcionamiento o destinarlo libremente a los fines que mejor convenga a sus intereses.
- VIII. En caso de desafectación parcial, podrá llevarse a cabo respecto de los departamentos no comercializados y sobre sus áreas comunes proporcionales siempre que no afecten el goce del régimen de los restantes usuarios adquirentes que continúen dentro del régimen.
- IX. Si el régimen se extingue por causa de fuerza mayor no imputable al propietario promotor, deberán repartirse en forma proporcional el monto del seguro contra daños por ese rubro.
- X. Si la destrucción del inmueble se produce a consecuencia de culpa o negligencia del propietario promotor o de la sociedad prestadora de servicios de mantenimiento, quedará obligado el primero a reembolsar a los usuarios adquirentes el monto del valor de sus derechos por el tiempo que les reste por gozar del uso del inmueble contratado en sus respectivos turnos; en todo caso, el monto de la indemnización que deba pagar el seguro contratado será destinado preferentemente a efectuar dichos reembolsos en beneficio de los segundos.

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO.- *Casos de no terminación del régimen.* El régimen del derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo no terminará aún en el supuesto de que ocurran cualesquiera de las situaciones siguientes:

- I. Muerte del propietario operador (persona física).
- II. Disolución y posterior liquidación de la sociedad propietaria operadora.
- IV. Quiebra, concurso o suspensión de pagos del propietario operador.



- V. Abandono de la unidad inmobiliaria por parte del propietario operador.
- VI. Evicción del inmueble afecto al destino.
- VII. En caso de conflictos laborales organizados por los trabajadores al servicio del propietario operador o de la sociedad de servicios.

**ARTICULO TRIGESIMO TERCERO.-** *Terminación del contrato de adquisición de derechos de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo.* Los contratos de adquisición de derechos de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo debidamente celebrados con el propietario operador o quien sus derechos represente, terminaran:

- I. Por conclusión natural del plazo estipulado en el contrato.
- II. Mediante ejercicio del derecho de cancelación anticipada dentro del término establecido en la Ley respectiva.
- III. Por rescisión motivada por el incumplimiento de cualquiera de las partes a las obligaciones del contrato.
- IV. Por convenio expreso entre los usuarios adquirentes y el propietario operador a fin de desafectar el inmueble respectivo, previo acuerdo de la junta de adquirentes.
- V. Por convenio expreso entre uno o varios de los usuarios adquirentes únicamente respecto de los departamentos que tengan en uso periódico por turnos.

**ARTICULO TRIGESIMO CUARTO.-** *Efectos de la terminación de los contratos.* Los efectos de la terminación del contrato son los siguientes:

- I. El usuario adquirente deberá restituir la posesión del departamento respectivo con la totalidad de su mobiliario según inventario anexo al contrato, precisamente al finalizar el último turno que le haya correspondido.
- II. El propietario operador deberá otorgar recibo de devolución del departamento de conformidad.
- III. Se procederá a dar aviso de terminación de contrato ante el Registro Público de la Propiedad para los fines de la cancelación de la inscripción efectuada al respectivo usuario adquirente por lo que hace a su período de goce.
- IV. Se reembolsara cualquier remanente a favor del usuario adquirente resultante de cuotas, garantías o cualesquiera otro gasto motivado por consumos diversos por parte de la sociedad de servicios de administración.
- V. Se procederá a cancelar los servicios de intercambio vacacional otorgados por terceros a fin de dar de baja del banco de disponibilidad de aquellos al respectivo departamento y a su turno correspondiente.
- VI. El propietario operador por conducto de la sociedad de servicios se reservará los derechos que le correspondan para ejercitarlos en contra del usuario adquirente que al terminar su contrato adeude cantidades diversas por concepto de cuotas de mantenimiento o por gastos por prestación de servicios varios.
- VI. En caso de muerte del adquirente usuario no se dará por terminado el contrato, salvo pacto en contrario.

**TRANSITORIOS.**

**PRIMERO:** Inicio de vigencia a partir de su publicación.

**SEGUNDO:** Plazo para que las personas que operen tiempos compartidos u operaciones similares se adapten a la presente ley.

**BIBLIOGRAFIA Y HEMEROGRAFIA**

ADROGUE, Manuel I. El Derecho de Propiedad en la Actualidad. Editorial Abeledo – Perrot. Buenos Aires, Argentina. 1988.

ALVAREZ ARZA, Magdalena y ORMAECHEA DE SALAZAR, Luis. El time sharing. Su configuración jurídico tributaria en España. Ministerio de Economía. Madrid, España. 1989.

ARCE GARGOLLO, Javier. "Orden público, números clausus y tipicidad de los Derechos reales. Las normas que regulan a los Derechos reales". En: La incidencia de la Práctica en la Evolución de la Estructura de los Derechos Reales. XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino. Amsterdam, Holanda, mayo 1989. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, México, D.F. 1989.

BENITO ARENAS, José A. "Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en Derecho Comparado". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXIX, número 615, marzo - abril 1993. Madrid, España.

BORDA, Guillermo A. Tratado de Derecho Civil. Tomo II. Sexta edición. Editorial Abeledo Perrot. Buenos Aires, Argentina. 1977.

CALO, Emmanuel y CORDA, Tommaso Antonio. La Multipropiedad. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, España. 1985.

CARBONNIER, Jean. Derecho Civil. Estudio introductorio y traducción de la primera edición francesa por Manuel M. Zorrilla Ruiz. Tomo II, volumen II. Bosch, Barcelona, España. 1970.

CARRER, Aida Graciela y GODOY, Natalia A. "Crítica al encuadramiento del negocio de multipropiedad en la normativa de los derechos de usufructo, uso y habitación. Inconvenientes de su aplicación". Revista de Derecho Notarial. Tomo CXXXV, enero – marzo 1987, Buenos Aires, Argentina.

CERDEIRA BRAVO DE MANCILLA, Guillermo. "La Multipropiedad: Su problemática ante el Registro Público de la Propiedad". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXII, número 633, marzo – abril 1996. Madrid, España.

COLIN SANCHEZ, Guillermo. Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico de Tiempo Compartido Comentado. Segunda edición. Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1990.

COSTAS RODAL, Lucía. Los derechos de aprovechamiento por turno. Colección Estudios de Derecho Privado No. 14. Editorial Comares, S.L. Granada, España. 2000.

DOYON, Noël. "La propriété à temps partagé et ses problèmes". Actualité Juridique Propriété Immobilière. Paris, mayo 1976.

DACORONIA, Eugenia G. "Time sharing in Greece". Revue Hellenique de Droit International. Año 44, 1991. Atenas, Grecia.

DE LA MADRID ANDRADE, Mario. "Del término interruptivo en el contrato de tiempo compartido". Revista de Derecho Privado. Instituto de Investigaciones Jurídicas. U.N.A.M. Año 9, número 27, septiembre – diciembre 1998, México, D.F.

DE LEON ARCE, "De la Multipropiedad al Time Share: Proposiciones comunitarias y proyectos de Derecho Interno Español". Revista Jurídica del Notariado. Madrid, España, enero – marzo 1993.

DESURVIRE, Daniel. "La nouvelle réglementation de la jouissance à temps partagé". L'actualité Juridique. Paris, décembre 1998.

DI FILIPPO, María Isabel. Tiempo Compartido: Un condominio especial. Editorial Abeledo – Perrot. Buenos Aires, Argentina. 1987.

ESTEVEZ, José Lois. "Sobre el concepto de naturaleza jurídica". Anuario de Filosofía del Derecho. Instituto Nacional de Estudios Jurídicos. Tomo IV. Madrid, España. 1956.

FARINA, Juan M. Contratos Comerciales Modernos. Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina. 1994.

FERNANDEZ APARICIO, Juan Manuel. "El derecho de uso de bienes inmuebles en el Proyecto de Ley". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXIV, número 649, noviembre – diciembre 1998. Madrid, España.

FRONTINI, Angel Agustín. "Multipropiedad Inmobiliaria. Nueva imagen dominical autónoma sobre un núcleo fundamental de imputación y convergencia de múltiples intereses individuales". Revista Internacional del Notariado. Año XXXVII, número 83, Buenos Aires, Argentina. 1987.

GAGGERO, Paolo. "La Multiproprietà Turistico-Ricettiva. A margine di una recente legge regionale". Rivista Giuridica dell'Edilizia. Anno XXXVI, fasciculos 4 – 5, julio – octubre 1993. Milano, Italia.

GALIMBERTI, Deoclécio. "Da necessidade de lei especial para regulamentar a Propriedade Compartida". Conceptos. Boletín de la Universidad del Museo Social Argentino. Año 73, número 5, septiembre octubre 1998. Buenos Aires, Argentina

GUITRON FUENTEVILLA, Julián. "Naturaleza jurídica y autonomía del Derecho familiar". Estudios Jurídicos en Homenaje a Antonio de Ibarrola Aznar. Facultad de Derecho. U.N.A.M. México, D.F. 1996.

HAMDAN AMAD, Fauzi. "Análisis de la figura jurídica denominada Tiempo Compartido en las actividades turísticas". Estudios Jurídicos. Escuela Libre de Derecho. Número 2, México, D.F. 1988.

HAUSKE LEGUIZAMO, Juan Carlos. "Multipropiedad y Arbitraje". Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje. Tomo VI, número 1, enero 1994. San Sebastián, España.

HENRIQUE MESQUITA, Manoel. "Uma nova figura real: O direito de habitação periodica" Revista de Direito e Economia. Lisboa, jan-jun 1982.

HERNANDEZ ANTOLIN, José Manuel. "El fenómeno de la multipropiedad y del tiempo compartido: Estudio práctico en la legislación vigente y en la proyectada legislación". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXI, número 631, noviembre – diciembre 1995. Madrid, España.

HERRERO GARCIA, María José. La Multipropiedad. Editorial La Ley. Madrid, 1989.

HIGHTON, Elena. JULIA ALVAREZ, Luis y LAMBOIS, Susana. Nuevas formas de dominio. Volumen II. Editorial Ad-Hoc, Buenos Aires, Argentina. 1987.

LEON ARCE, Alicia. "De la multipropiedad al timeshare. Propositiones comunitarias y proyectos de Derecho interno español". Revista Jurídica del Notariado. Número 5, enero – marzo 1993. Madrid, España.

LETE ACHIRICA, Javier. "La Multipropiedad y la resolución de 4 de marzo de 1993". Revista de Derecho Privado. Junio 1995. Madrid, España.

LEYVA DE LEYVA, Juan Antonio. "La propiedad cuatridimensional: Un estudio sobre la multipropiedad". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Número 566, enero – febrero 1985, Madrid, España.

LINARES NOCI, Rafael. "Algunas consideraciones sobre la multipropiedad". Revista de Derecho Privado. Septiembre 1996. Madrid, España.

MARTIN DEL CAMPO, Alfredo. Apartaminio: Tiempo Compartido. Librería Carrillo Hermanos e Impresores, S.A. Guadalajara, México. 1990.

MARTINEZ VAZQUEZ DE CASTRO, Luis. La Multipropiedad Inmobiliaria. Editorial Reus, Madrid, España. 1989.

MUNART BERNAT, Pedro A. Presente y futuro de la Multipropiedad. Editorial Tecnos, Madrid, España. 1992.

- "El derecho real de aprovechamiento por turno. La nueva opción legislativa en materia de multipropiedad". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXIV, número 647, julio – agosto 1998, Madrid, España.

- "Multipropiedad y Arbitraje". Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje. Tomo VI, cuaderno I, San Sebastián, enero 1994, España.

- "La Directiva 94/47 sobre protección de los adquirentes de multipropiedad. Análisis de sus aspectos más relevantes". Gaceta Jurídica de la C.E. y de la Competencia. Boletín noviembre diciembre 1994, Madrid, España.

- La Regulación Española de la "Multipropiedad": La Ley de Derechos de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico y Normas Tributarias (Ley 42/1998, de 15 de diciembre). Colección Monografías Aranzadi No. 45. Aranzadi Editorial, Navarra España. 1999.

PALOMAR DE MÍGUEL, Juan. Diccionario para Juristas. Mayo Ediciones, S. De R.L. México, D.F. 1981.

PAU PEDRON, Antonio. "La Multipropiedad en Derecho Comparado". Revista de Derecho Registral. Número 10, Madrid, España. 1984.

- "Configuración jurídica de la multipropiedad en España". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXIV, número 584, enero – febrero 1988. Madrid, España.

- "El nuevo derecho real de aprovechamiento por turno: Su configuración y protección en el anteproyecto de ley". La Ley. Madrid, 6 de marzo de 1996.

- "Efectos de la inscripción en la constitución de los derechos reales". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXX, número 625, noviembre – diciembre 1994, Madrid, España.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othon. "Tiempo Compartido y Multipropiedades". Apéndice en: La incidencia de la Práctica en la Evolución de la Estructura de los Derechos Reales. XIX Congreso de la Unión Internacional

del Notariado Latino. Amsterdam, Holanda, mayo 1989. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, México, D.F. 1989.

PERINET-MARQUET, Hugues. "La Directive communautaire sur la jouissance à temps partagé". Revue Droit Immobilier. París enero marzo 1995.

RADBRUCH, Gustav. "La naturaleza de la cosa como forma jurídica del pensamiento". Dirección General de Publicaciones. Universidad Nacional de Córdoba. Argentina. 1963.

RIGHETTI STAWSKY, Rafael. "Soluciones notariales al fenómeno de la llamada Multipropiedad o Propiedad a Tiempo Compartido por la Asociación de Escribanos del Uruguay". Revista de Derecho Notarial. Número CXXXV, enero – marzo 1987, Buenos Aires, Argentina.

ROCHA GARCIA DE LA, Ernesto. La llamada multipropiedad. Derechos de aprovechamiento por turno de inmuebles de uso turístico. Normas y modelos de contrato, actuaciones y trámites preceptivos. Editorial Comares. Granada, España. 1999.

SALERNO, Marcelo Urbano. Obligaciones. Régimen jurídico. Editorial Universidad. Buenos Aires, Argentina. 1995.

SANDOVAL GALINDO, Luis Edmundo. La causación del I.V.A. en el Sistema de Tiempo Compartido. Indetec. México, D.F. 1992.

SANTUCCI, Gianni. "Multiproprietà Immobiliare e revoca giudiziale dell'amministratore". Responsabilità Civile e Provvidenza. Volumen LIX, número 2, marzo – abril 1994. Milano, Italia.

SEISDEDOS MUIÑO, Ana. "Apuntes para la configuración jurídica de la multipropiedad en el Derecho español". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Número 597, marzo – abril 1990. Madrid, España.

TAMAYO RODRIGUEZ, Lora. "La Multipropiedad". Revista de Derecho Notarial. Enero – marzo 1988. Madrid, España.

TASSONI, Giorge. "Multiproprietà". Rivista di Diritto Civile. Fascicolo 4, luglio – agosto 1988. Padova, Italia.

- "Multiproprietà". Rivista di Diritto Civile. Anno XLII, Fascicolo 6, novembre – dicembre 1996. Padova, Italia.

TORRES MALDONADO, Eduardo. Tiempo Compartido. Universidad Autónoma Metropolitana. México, D.F. 1992.

TORRENS SANCHEZ, Antoni-Miquel. "Extracto sobre la multipropiedad y su anteproyecto". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXIII, número 643, noviembre – diciembre 1997. Madrid, España.

TURRIN, Daniel. "Tiempo Compartido. Una aproximación como nueva modalidad contractual comercial". Revista de Derecho Comercial y de las Obligaciones. Número B – 702, Buenos Aires, Argentina. 1990.

VILLASEÑOR DAVALOS, José Luis. Derecho Turístico Mexicano. Editorial Harla. México, D.F. 1992.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1992

## DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

- Cabanellas de las Cuevas, Guillermo y Hoague C., Eleanor. Diccionario Jurídico Inglés Español. Editorial Heliasta, S.R.L. Buenos Aires, Argentina. 1996.
- Diccionario Cuyás Francés-Español y Español-Francés. Trigésima novena edición. Ediciones HYMSA, Barcelona, España, 1982.
- Diccionario Hispánico Universal. Enciclopedia ilustrada en lengua española. Tomo cuarto. Vocabularios Portugués-Español e Italiano-Español. Vigésima tercera edición. W.M. Jackson, Inc., Editores. México, D.F. 1979.
- Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Novena edición. Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1996.
- Diccionario Oxford de Informática. Traducción de Blanca Mendizabal Allende. Ediciones Díaz de Santos, S.A. Madrid, España. 1990.
- Larousse Diccionario Inglés-Español. Ediciones Larousse. México, D.F. 1995.
- Palomar de Miguel, Juan. Diccionario para Juristas. Mayo Ediciones, S.R.L. México, D.F. 1981.
- Williams, Edwin B. Spanish & English Dictionary. Bantam Books. U.S.A. 1985.

## LEGISLACION CONSULTADA

### NACIONAL

#### Legislación federal.

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 1917.
- Código de Comercio. 1889.
- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. 1928.
- Ley Federal de Turismo. 1984. (Derogada).
- Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico de Tiempo Compartido. 1989.
- Ley Federal de Protección al Consumidor. 1992.
- Ley Federal sobre Metrología y Normalización. 1992.
- Norma Oficial Mexicana 029 SCFI 1993. Información Comercial. Elementos normativos del servicio de tiempo compartido.

#### Legislación Estatal.

- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. 1980.
- Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y Uso de Inmuebles en Tiempo Compartido del Estado de Campeche. 1984.
- Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit. 1985.
- Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero. 1989.
- Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Sonora. 1989.



- Proyecto de Código Civil Local para el Distrito Federal. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 1999.

#### **Legislación municipal.**

- Reglamento para la Operación de la Promoción, Publicidad, Comercialización y Venta de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido del Municipio de Mazatlán, Sinaloa. 1989.
- Reglamento para la Operación de la Promoción, Publicidad, Comercialización y Venta de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco. 1989.

#### **INTERNACIONAL**

##### **ARGENTINA**

- Código Civil Argentino.

##### **ESPAÑA**

- Código Civil Español.
- Ley de Propiedad Horizontal.
- Ley de Hipotecas.
- Ley 42/1998 de 15 de diciembre sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias. 1998.

##### **FRANCIA**

- Ley 1986 – 18. Enero 6 1986. Ley sobre Sociedades de Atribución de Inmuebles.
- Ley 1998 – 8 Julio. Ley del Disfrute de Bienes en Tiempo Compartido.

**GRECIA**

- Ley del 14 de octubre de 1986. Ley sobre atribución de viviendas turísticas en régimen de arrendamiento a tiempo compartido.

**PORTUGAL**

- Decreto Ley 355 del 31 de diciembre de 1981. Ley del Derecho Real de Habitación Periódica.

**DERECHO COMUNITARIO EUROPEO**

- Directiva comunitaria europea 94/47CE del 26 de octubre de 1994. Protección de los adquirientes en lo relativo a los contratos de adquisición de derechos de utilización de inmuebles en régimen de Tiempo Compartido.