



308409.51  
UNIVERSIDAD LATINA S. C.

CAMPUS CENTRO

"LUX VIA SAPIENTAS"

ESCUELA DE DERECHO

CON ESTUDIOS INCORPORADOS OFICIALMENTE POR LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO

"PROPUESTA DE INTEGRACIÓN DEL  
SISTEMA DE MULTIPROPIEDAD, SOBRE  
BIENES MUEBLES E INMUEBLES, AL  
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL"

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

RICARDO ALFREDO ROSETE BARRERA

ASESOR: LIC. ANTONIO MANUEL VEGA ROJAS

MÉXICO, D.F.

2002

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis 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.

# Antonio M. Vega R.

ABOGADO

LIC. FANNY HAIDEE GONZALEZ CHAVEZ.  
DIRECTORA DE LA LICENCIATURA DE DERECHO.  
UNIVERSIDAD LATINA.  
CAMPUS CENTRO.

El alumno RICARDO ALFREDO ROSETE BARRERA, con número de cuenta 93605588-6, ha concluido satisfactoriamente bajo la asesoría del suscrito la investigación de Tesis Profesional intitulada " PROPUESTA DE INTEGRACION DEL SISTEMA DE MULTIPROPIEDAD, SOBRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL", que ha elaborado para ser admitida al examen Profesional de la Licenciatura de Derecho.

El trabajo desarrollado es una iniciativa e inquietud de estudio del alumno, que considera que en la actualidad, se debe integrar y regular dentro del Código Civil vigente el sistema de Multipropiedad, ya que es una figura jurídica de poco conocimiento en materia contractual y de bienes, que para su desarrollo está basada en ideas comparativas de propiedad, copropiedad y del sistema de tiempo compartido, así como ideas independientes; en donde propone que se debe legislar su aplicación actual y futura, ya que será un medio de desarrollo y cambio comercial en materia de bienes, razón por la que pienso que ésta propuesta de tesis es innovadora y de un gran estudio e investigación, que se podrá debatir en examen profesional.

Quedo a sus órdenes para cualquier aclaración o comentario al respecto, protestando a usted las seguridades de mi más atenta y distinguida consideración.

ATENTAMENTE.  
"LUX VÍA SAPIENTIAS"

Universidad Latina, D. F. a 16 de Julio del 2002.

LIC. ANTONIO MATEO VEGA ROJAS.



México D.F, a los 21 días del mes de agosto de 2002.

LIC, FANNY HAIDEE GONZALEZ CHAVEZ  
DIRECTORA TECNICA DE LA LICENCIATURA EN DERECHO  
P R E S E N T E.

Por medio de este medio me dirijo a usted a fin de remitir a esta dirección la tesis Titulada:

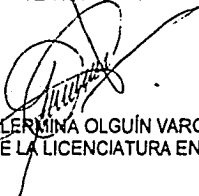
"PROPUESTA DE INTEGRACION DEL SISTEMA DE MULTIPROPIEDAD SOBRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL."

Que presenta el alumno: Ricardo Alfredo Rosete Barrera.  
Misma que recibí con fecha 11 de agosto del 2002, para dictaminarla en segunda revisión.

Por lo anterior, apruebo la tesis en referencia, habiendo considerado la novedad del tema (tratamiento novedoso del mismo), utilización adecuada de técnicas de investigación, redacción, solidez de los argumentos utilizados para comprobar la hipótesis, formato, etcétera.

Sin más por el momento quedo de Usted.

ATENTAMENTE



LIC. GUILLERMINA OLGUÍN VARGAS  
CATEDRÁTICO DE LA LICENCIATURA EN DERECHO



Quiero dedicar esta tesis:

A Dios, por las experiencias y vivencias que ha dado, por los retos y oportunidades que me ha presentado, y que además me ha ayudado a superar con éxito.

A mis padres, José Raúl y María Eugenia por su cariño, comprensión, su apoyo en todos los sentidos, y por enseñarme a valerme por mí mismo en la vida. A ellos con todo mi amor.

A mi hermano David Eduardo, como ejemplo para el logro de sus propias metas.

A mis abuelos Armando y Emeris, por su gran amor, su invaluable apoyo y comprensión. No tengo palabras para expresar todo mi agradecimiento. A ellos les dedico esta tesis con todo mi corazón. A mi abuela Guadalupe, por su cariño.

A las familias Ramírez Rosete, Barrera Godínez y Ojeda Uribe, especialmente con mucho cariño a mi tía Carmen Uribe.

A mi asesor de tesis Lic. Antonio Manuel Vega Rojas, por su amistad y apoyo a lo largo de mi carrera, y del desarrollo de esta tesis.

A la Universidad Latina por ser mi segunda casa y darme los mejores años de mi vida estudiantil, por sus profesores y la gente que me permitió conocer, en especial al Lic. Alfredo Izquierdo, Lic. Ma. Eugenia Peñaloza, Lic. Leticia Bravo, Lic. Fernando Zapata y Lic. Alfredo Arias.

A mis mejores amigos, hermanos y confidentes durante toda mi carrera, en especial a: Paola Lepe, Flor Estrada y Vanesa Guzmán.

Finalmente, quiero dedicar y hacer mención a las siguientes personas que son importantes en mi vida, ya sea por su amistad, por sus consejos, por su cariño, por su apoyo, o simplemente por que han estado allí cuando los he necesitado: Lic. María Elena Hernández Porras, Lic. Luis Antonio Torres, Rodolfo Cerdán, Ivonne Meraz, Sergio Villareal, Karen Contreras, Esther Vélez, Tere Oropeza, Susana Pinto, Octavio García, Carlos López, Gerónimo Arreola, Lic. Alejandro Morales, Lic. Alejandro Ortega; así como a todas las personas que en algún momento de mi vida se han presentado para demostrarme su amor, afecto, cariño, comprensión, apoyo o amistad, a todos ellos ¡Gracias!

## INDICE

INTRODUCCIÓN	I
1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS	1
1.1. De la Propiedad	1
1.1.1. Roma	1
1.1.2. Derecho Germánico (Edad Media)	3
1.1.3. Francia	5
1.1.4. España	7
1.1.5. México	8
1.2. De la Copropiedad o Condominio	10
1.2.1. Roma	10
1.2.2. Condominio Germánico	12
1.2.3. Francia	12
1.2.4. México (época contemporánea)	13
1.3. Del Tiempo Compartido	15
1.3.1. Francia	15
1.3.2. Italia	17
1.3.3. España	18
1.3.4. Portugal	18
1.3.5. Alemania	19
1.3.6. Reino Unido	20
1.3.7. Estados Unidos de América	21
1.3.8. México	23

<b>2. CONCEPTOS GENERALES</b>	<b>26</b>
2.1. Bien	26
2.1.1. Bien Inmueble	27
2.1.2. Bien Mueble	28
2.2. Convenio	29
2.3. Contrato	30
2.4. Tiempo	31
2.5. Precio	32
2.5.1. Pago	33
2.6. Derecho Real	33
2.7. Propiedad	35
2.8. Copropiedad	36
2.8.1. Propiedad Horizontal	37
2.8.1.1. Condominio	38
2.9. Tiempo Compartido	40
2.9.1. Multipropiedad	47
2.9.2. Otras definiciones contenidas en la Norma Oficial Mexicana	48
<b>3. PROPIEDAD</b>	<b>52</b>
3.1. Conceptualización de la Propiedad	52
3.2. Características del derecho de Propiedad	53
3.3. Modos de adquirir la Propiedad	54
3.3.1. Adquisiciones a título universal y a título particular	55
3.3.2. Adquisiciones primitivas y derivadas	56
3.3.3. Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito	56
3.4. El contrato en el derecho de Propiedad	57
3.5. La ocupación como forma de adquirir la Propiedad	57
3.5.1. Adquisición de animales	58
3.5.2. Ocupación de aguas	59

3.5.3. Tesoros	60
3.6. La accesión como forma de adquirir la Propiedad	61
3.6.1. Aluvión	62
3.6.2. Avulsión	62
3.6.3. Nacimiento de isla	63
3.6.4. Mutación de cauce	64
3.6.5. En el caso de edificación, plantación y siembra	64
3.6.6. Incorporación o adjunción	65
3.6.7. Confusión y Mezcla	66
3.6.8. Especificación	67
3.7. La adjudicación como forma de adquirir la Propiedad	68
3.8. Extensión y límites del derecho de Propiedad	69
3.9. La prescripción en el derecho de Propiedad	71
3.10. La acción reivindicatoria	74
4. COPROPIEDAD	77
4.1. Comunidad y Copropiedad	77
4.2. Naturaleza Jurídica de la Copropiedad	78
4.3. Parte Alícuota	79
4.4. Estado de división e indivisión	80
4.4.1. División	80
4.4.2. Indivisión	83
4.4.2.1. Especies de indivisión	83
4.5. Características de la Copropiedad	84
4.6. Formas de Copropiedad	86
4.7. La proporción en la Copropiedad en bienes inmuebles	87
4.8. Comparación entre Copropiedad y Sociedad	88
4.8.1. Semejanzas	90
4.8.2. Diferencias	90

4.9. Copropiedades Forzosas	92
4.9.1. Medianería	92
4.9.2. Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintas personas	93
4.10. Derechos de los Copropietarios	94
4.11. Obligaciones de los Copropietarios	95
4.12. Derecho del Tanto	96
4.13. Extinción de la Copropiedad	98
5. TIEMPO COMPARTIDO EN MÉXICO	100
5.1. El servicio de Tiempo Compartido	100
5.2. Naturaleza Jurídica del Tiempo Compartido	101
5.2.1. El Tiempo Compartido como contrato de adhesión	102
5.3. Elementos personales en el Tiempo Compartido	105
5.4. Elementos reales en el Tiempo Compartido	106
5.5. El contrato de hospedaje y el Tiempo Compartido turístico	107
5.5.1. Similitudes	109
5.5.2. Diferencias	110
5.6. Tipos de Tiempo Compartido en México	112
5.6.1. Venta de acciones de sociedades inmobiliarias	112
5.6.2. Venta de un derecho de propiedad sobre un condominio	113
5.6.3. Derecho de uso	113
5.6.4. El fideicomiso	114
5.6.5. Club de Vacaciones	116
5.7. Requisitos para operar el servicio de Tiempo Compartido	117
5.8. Contenido del contrato de servicio del Tiempo Compartido	120
5.9. Reglamento del Tiempo Compartido	122
5.10. Derecho de las partes	125
5.11. Obligaciones de las partes	127



5.12. Las cuotas en el Tiempo Compartido	130
5.13. La administración en el Tiempo Compartido	133
5.14. Las asambleas en el Tiempo Compartido	137
5.15. Sanciones	140
5.16. Terminación del sistema de Tiempo Compartido	142
6. MULTIPROPIEDAD	145
6.1. Conceptualización de la Multipropiedad	145
6.2. La propiedad cíclica	146
6.3. El Tiempo Compartido y la Multipropiedad	150
6.3.1. Similitudes	150
6.3.2. Diferencias	151
6.4. La Multipropiedad y la Copropiedad	153
6.5. Naturaleza Jurídica del contrato de Multipropiedad	155
6.6. Elementos reales en la Multipropiedad	156
6.7. Elementos personales en la Multipropiedad	157
6.8. Constitución y organización de la Multipropiedad	158
6.8.1. El contrato de Multipropiedad	160
6.8.2. El Reglamento en la Multipropiedad	161
6.8.3. Las asambleas de multipropietarios	162
6.8.4. Períodos de disponibilidad y de no ocupación	165
6.8.4.1. El Depósito en la Multipropiedad	167
6.9. Derechos de los multipropietarios	170
6.10. Obligaciones de los multipropietarios	171
6.11. Supletoriedad legal en la Multipropiedad	173

<b>7. PROPUESTAS PARA QUE EL SISTEMA DE MULTIPROPIEDAD SOBRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES SEA INTEGRADO AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL</b>	<b>176</b>
<b>8. CONCLUSIONES</b>	<b>179</b>
<b>9. BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>182</b>

## INTRODUCCION

A principios de la década de los 70's, en nuestro país, se inició el furor del Tiempo Compartido como una forma innovadora de poder vacacionar, sin embargo, con el paso del tiempo esta práctica empezó a degenerar en fraudes y engaños que desprestigiaron a este sistema, donde hasta hace algunos años en México, empezó a haber regulación al respecto. Aún hasta la fecha este sistema genera temor y duda para muchas personas, gracias a todos los antecedentes e historias generadas sobre el tema. Afortunadamente, una creciente parte de la gente en la actualidad, se ha preocupado por investigar legalmente este sistema, de donde nos hemos percatado de la existencia de legislación al respecto, tanto de carácter Estatal así como a nivel Federal, sobre éste último tal es el caso de la Ley Federal de Protección al Consumidor y las Normas Oficiales Mexicanas.

Al respecto de estar analizando tal legislación, y de leerla con detenimiento, me percaté de la existencia de una figura de la que nunca había oído, y que de primera instancia parece formar parte del sistema de Tiempo Compartido, pero al releerla y analizarla no lo es. Esta figura se llama sistema de Multipropiedad.

Al empezar a hacer el estudio de la Multipropiedad, lo consideré como un excelente tema de tesis, debido a lo original del asunto, y que a pesar de las dificultades que acarrearía, era un tema realmente muy poco explotado, y que podía ser de gran importancia, considerándolo como otra forma de derecho real sobre bienes muebles e inmuebles.

Así fue como empecé a realizar el estudio de la Multipropiedad, tomando como inicio, que de toda la legislación de Tiempo Compartido que tenía, y que después me fue confirmado por personal de la Procuraduría Federal del Consumidor, así como de la Comisión de Turismo de la H. Cámara de Diputados, que era la única existente, actualizada, y sin reformas en nuestro país; simplemente leyes sobre Tiempo Compartido de carácter Estatal, que entre ellas mismas difieren sobre el tema, tal es el caso de Quintana Roo, Sonora, Guerrero, Sinaloa, y algunos artículos de los Códigos Civiles de Jalisco y Baja California Sur; así como leyes de carácter Federal como la Ley de la PROFECO y la NOM-029-SCFI-1998. Eso era todo, muy poca información legal del Tiempo Compartido, y sobre bibliografía la situación era peor: existe muy poca al respecto, siendo la mayoría de carácter internacional, sobre todo de Estados Unidos, España y Francia; donde en nuestro país, sólo se trata el tema en pocos libros de derecho civil.

Y de todo lo anterior la situación se empeoraba: la Multipropiedad sólo está contemplada en México en dos leyes estatales regulatorias de Tiempo Compartido: la de Guerrero y la de Sonora. Sólo dos leyes hablan del tema, y respecto a bibliografía, esta es casi nula, dominando la poca existente a nivel internacional, pero casi nada adaptada a como se contempla la Multipropiedad en nuestro país, o más bien en las leyes de los Estados de Guerrero y Sonora.

Sin embargo, al empezar a analizar la figura de la Multipropiedad, uno se empieza a dar cuenta, que su naturaleza es más compleja aún, cuando se descubre que este sistema además de tener similitudes y diferencias con el Tiempo Compartido, además las tiene con la Propiedad y la Copropiedad, y más tarde, me di cuenta que también pueden entrar otras figuras tales como el depósito y el fideicomiso, entre otras.

Es por esto que al desarrollar la presente investigación, iniciamos con los "Antecedentes Históricos" tanto de la Propiedad, la Copropiedad o Condominio y el Tiempo Compartido; no incluimos aquí a la Multipropiedad, debido a que no se conocen antecedentes históricos claros, ya que se puede decir que surgió en parte con cada uno los tres puntos antes mencionados.

Posteriormente estudiaremos el capítulo de "Conceptos Generales", dentro del cual, traté de incluir los conceptos más importantes, de mayor uso y trascendencia en el desarrollo de la tesis, estos conceptos serán aplicados a lo largo de todos los capítulos, por lo que traté de darles las definiciones más concretas y más completas, con el fin de darle el mejor entendimiento y un sentido adecuado a cada uno de los temas.

El capítulo tercero, titulado "Propiedad" es una de las piedras angulares para el desarrollo de éste tema, debido a que en él se manejan de la forma más amplia posible todo lo referente a la Propiedad, sus características, sus modos de adquisición, y otros elementos importantes como la prescripción, la extensión y límites de la propiedad, etc., de esta forma es un capítulo de trascendencia fundamental en el tema de la Multipropiedad y dentro del Derecho Civil.

El cuarto capítulo denominado "Copropiedad", su principal finalidad, es hacer un estudio de todo lo referente a este tema, sus características y elementos. Todo esto con la finalidad de que, cuando se empiece a estudiar la Multipropiedad, ya se hayan entendido los conceptos básicos de la Copropiedad, y entender en qué forma estas figuras se pueden asemejar y en qué forma se diferencian.

El quinto capítulo titulado "Tiempo Compartido en México", es un capítulo que requirió de vasta investigación, la que realicé con un estudio de toda la legislación mexicana existente sobre el tema, y una revisión de toda la bibliografía nacional e internacional posible al respecto. Aquí se resumen todos los elementos, características, tipos, derechos, obligaciones, requisitos, etc. del Tiempo Compartido en nuestro país, así como la comparación de esta figura con el contrato de Hospedaje, incluido en el Código Civil. El resultado de lo anterior es éste capítulo, de gran importancia, debido a que, dentro del estudio de éste tema fue donde aparece la figura del sistema de Multipropiedad, que al respecto de ésta, en las leyes citadas donde aparece éste sistema, el legislador remite muchas dudas y lagunas jurídicas a ser consultadas con el sistema de Tiempo Compartido.

El capítulo sexto llamado "Multipropiedad", considero que fue el capítulo que ameritó mucho tiempo, trabajo, investigación y dedicación, debido a que como dije en un principio, la información que hay es poca o casi nula; por lo que la gran parte de él, la realice en base a un estudio comparativo con las figuras jurídicas ya analizadas y desarrolladas, investigación bibliográfica, estudio de las nociones básicas de derecho y de derecho civil, además de dos puntos que fueron idea propia al desarrollar dicho capítulo, y que no se encuentran contempladas en ninguna ley que toque la Multipropiedad: los Períodos de disponibilidad y de no ocupación, y el Depósito en la Multipropiedad.

Cuando finalicé este capítulo fue donde me di cuenta de que la Multipropiedad poco tiene que ver directamente con el Tiempo Compartido, que son sistemas muy distintos, pero que de inicio dan la idea de ser casi lo mismo, y que por lo tanto merece ser regulado de una manera especial.

Es por eso que, como capítulo final están las "Propuestas para que el sistema de Multipropiedad sobre bienes muebles e inmuebles sea integrado al Código Civil para el Distrito Federal" dando aquí las razones del por qué se propone tal integración a éste Código, una vez analizadas, estudiadas y desarrolladas todas las anteriores figuras jurídicas, y hechas las aportaciones necesarias.

Así es como realicé la presente tesis, he de hacer mención que no fue nada sencilla su creación, debido a la falta de información, bibliografía, y lo casi inexplorado del tema, pero estoy seguro que está desarrollada de la forma más completa posible, con la información más verídica y seria existente, y que considero una buena aportación a nuestro entorno jurídico.

## 1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

### 1.1. De la Propiedad

#### 1.1.1. Roma

Durante la época romana se concibió a la propiedad como la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa, los cuales eran: el *Jus Utendi* o *Usus*: la facultad de servirse de la cosa en base a su naturaleza; el *Jus Fruendi* o *Fructus*: el otorgamiento del derecho a percibir el producto de la cosa; el *Jus Abutendi* o *Abusus*: el beneficio sobre la cosa de poder distribuirla; y el *Jus Vindicandi*: el derecho de pedir el reclamo de la cosa a otros detentadores o poseedores.

Al respecto, en la propiedad romana sus caracteres señoriales sobre un fundo romano eran los siguientes:

1. El fundo romano tenía confines santos, como los muros de la ciudad, los cuales eran señalados con el ceremonial solemne llamado "*limitatio*", alrededor del cual había un espacio libre (mínimo 5 pies) que era denominado: *iter limitare* en el campo, y *ambitus* en la ciudad. Este espacio libre era considerado *res sancta*, y por lo tanto no era objeto de comercio privado. Al igual que los fosos, cercas, hileras de árboles, ríos, vertientes, lagos, montes y los *agri arcifinii* (terrenos no limitados por el hombre, pero limitados naturalmente), eran propiedad del *ager publicus*, y por lo tanto tampoco eran objeto de propiedad privada.
2. La propiedad es ilimitada absoluta y exclusivamente al propietario en todos sus aspectos, y no permite ninguna influencia del exterior. Esto quiere decir que en el derecho romano no se permitían las servidumbres legales, y en el



caso de servidumbres de paso y acueducto dependían éstas, de la voluntad del propietario, o se debían pactar con el *paterfamilias* titular.

3. La propiedad tenía *virtud absorbente*, es decir que todo lo que se encontraba dentro del fundo, o se incorpora a éste (tesoros, plantas, edificios, aluviones, etc.) son del propietario del fundo.
4. El fundo romano es *immune*, o sea libre de cualquier impuesto o carga fiscal, haciendo así que el *tributum* sea personal: recae sobre bienes, pero no sobre la propiedad.
5. La propiedad romana es *perpetua*, no es un derecho *ad tempus*, es decir que no se aplicaba el principio de enajenación real, donde pasado cierto tiempo retornaba *ipso iure* al enajenante.

Aún con las anteriores características del fundo romano, se establecieron algunas limitaciones en función del interés social: no se podían modificar los cursos de las aguas, se permitía el paso a terceras personas solo en casos necesarios, se imponían limitaciones a la altura de los edificios, etc.

Respecto a la forma de adquirir la propiedad, en el derecho romano había dos formas: los modos originarios y los modos derivativos: los originarios consistían en que la transmisión no se atribuían a ninguna persona en especial, la propiedad nacía desvinculada de una persona, como era el caso de la *occupatio*, de la accesión, *specificatio*, *confusio* y *conmixtio*, descubrimiento de tesoros o recolección de frutos; los modos derivativos aparecen cuando hay una persona a quien imputar en propiedad la *res* antes de que se realice la transmisión, como es la *mancipatio*, la *in iure cessio*, la *traditio*, la *adjudicatio*, la *assignatio*, el legado y la *usucapio*.

La única forma de propiedad reconocida por el Derecho civil romano fue el *Dominium ex iure Quiritium*<sup>1</sup>, que tenía las siguientes características:

- a) El Sujeto debía ser un ciudadano romano; el que no era ciudadano aunque gozara del *ius commercii* y pudiera realizar la *mancipatio*, no adquiría la propiedad quiritaria.
- b) El Objeto podía ser cosa mueble o inmueble.
- c) La Adquisición se debía hacer por un modo civil: *mancipatio* para las *res mancipi*; *traditio* para las *res nec mancipi*, e *in iure cessio* para ambas.
- d) La Tutela Procesal era realizada por la *rei vindicatio*.

El derecho de propiedad terminaba cuando se daba la destrucción de la cosa, cuando ya no podía apropiarse en forma particular, o cuando, en el caso de animales, éstos recobraban su libertad.

#### 1.1.2: Derecho Germánico (Edad Media)

En la Edad Media el concepto y características de la propiedad se transforman haciéndola ver distinta a la propiedad romana, esto debido a las costumbres de los pueblos germánicos y a las necesidades surgidas de la invasión del Imperio; en el Derecho Germánico sus ordenamientos eran primitivos en sus inicios, donde el titular de los derechos de propiedad eran subjetivos al grupo social y no a los integrantes del mismo. Es decir, la titularidad correspondía al grupo al que estaban socialmente integrados, y del cual formaban parte para tener un *status*: solamente existía una propiedad en forma colectiva.

---

<sup>1</sup> Iglesias-Rcdondo, Juan, Derecho Romano Historia e Instituciones, España, Ed. Ariel, 11ª ed, 1993, p.231.

Posteriormente cuando aparece la propiedad individual, se mantiene que algunas de las facultades personales se debían ejercitar en beneficio del grupo social, por lo que la primera propiedad individual sobre bienes inmuebles, se encontró trabada por algunas limitaciones de disponer sobre el inmueble, esto como residuo de la antigua propiedad colectiva.

Finalmente cuando desaparece la propiedad colectiva, la propiedad territorial queda unida por mucho tiempo a la idea de soberanía territorial, o de un "Reino", creando así una imagen de protección, subordinación y jerarquía, surgiendo así el llamado Feudalismo. Donde, cuando existía un problema de desmembración de poder por señores feudales, la monarquía lo resolvía centralizando la autoridad en manos de los reyes, acabando así con las autonomías feudales. Con el tiempo se crearon miles de contratos para transferir al detentador de la cosa ajena un derecho ilimitado en su duración, de manera que la mayor parte de los inmuebles no eran "poseídos" por sus propietarios, sino por otras personas, que por diversos títulos habían recibido de él una concesión.

Más tarde, los dominios feudales fueron de dos géneros: el "Feudo" y el "Censo", donde ambas formas de concesión tenían una misma característica, de inspiración romana: el propietario o concedente, llamado "señor" (*dominium directum*) conservaba su propiedad, pero no tenía la posesión de la tierra, y el otro llamado "vasallo", "detentador" o "*tenancier*" (*dominium utile*) tenía la posesión, pero no la propiedad. Sin embargo para el siglo XVII ambas partes, señor y vasallo, se consideraban de la misma manera propietarios, pero ésta situación jurídica no fue obstáculo para que el señor feudal dominara económica y socialmente al vasallo.

Tiempo más tarde, fue en la ciudad europea donde ya por primera vez apareció la propiedad inmobiliaria con los atributos que, hasta entonces, solo

tenía la propiedad mobiliaria, donde se concedía por primera vez un poder de disposición ilimitada sobre la cosa, basada en la fe pública del Registro de la Propiedad.

Por último, el autor José Puig-Brutau hace referencia a una última forma de propiedad dentro del sistema germánico al agregar lo siguiente: "... en la ciudad germana de la baja Edad Media adquirió relieve de categoría jurídica peculiar el *Kaufgut*, el bien comprado o adquirido a título oneroso, del que era posible disponer con entera libertad y sin trabas de ninguna clase. Con ello había reaparecido en la historia una situación a la que ya podía aplicarse el concepto absoluto del dominio que la recepción del Derecho romano iba a proporcionar. Sólo por cierta clase de bienes, los troncales o vinculados y los pertenecientes a un fideicomiso familiar, se conservó el derecho de expectativa o *Wartrecht*, aunque transformado en un derecho de adquisición preferente o tanteo."<sup>2</sup>

### 1.1.3. Francia

Durante la Edad Moderna, contra el Feudalismo se manifestaba el Cristianismo, para tratar de hacer menos cruenta la tiranía de los señores feudales y, a la par aparecieron los municipios, que restaron contribuciones a dichos señores, produciendo la llamada revolución comunal que se propagó por toda Europa, hasta que finalmente la Revolución Francesa terminó con la monarquía absoluta de origen divino: en la noche del 4 de agosto de 1789, al decretarse la abolición de los derechos feudales, con indemnización o sin ella y la *Declaration des droits de l'homme et du citoyen* (Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano). Durante éste suceso los campesinos se

---

<sup>2</sup> Puig-Brutau, José, Fundamentos de Derecho Civil, Barcelona, Ed. Bosch, 2da ed., 1981-1991, v. III-1: El Derecho real, la posesión, la propiedad. España, p.152.

inquietaron por el régimen feudal, los derechos que de él emanaban, los servicios que exigía, y las molestias y abusos que engendraba, por lo cual la Asamblea recién creada, se aterró al sentir que la fuerza pública sería impotente para controlar los desórdenes.

En la sesión del 4 de agosto el Vizconde de Noailles propuso un remedio a esta incertidumbre: decreto que todos los derechos feudales fueran rescatables incluyendo los "pechos"<sup>3</sup> y las "manos muertas" "...Entonces por la Tribuna desfiló un interminable número de nobles, de obispos, de representantes de corporaciones o de villas privilegiadas que aportaban las renunciaciones de sus privilegios o de sus representados... Así desapareció en algunas horas un régimen de propiedad inmueble que había dilatado muchos siglos en constituirse."<sup>4</sup>

Con la Revolución Francesa se dio un golpe fuerte al Feudalismo, el sistema romano de la propiedad se actualizó nuevamente, y con el Código de Napoleón (1804), vigente aún en Francia o llamado Código Civil, que dispuso en su artículo 544: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por la ley o los reglamentos", sin embargo, a este artículo se le hicieron dos críticas: la primera es que no tiene las características de *usus*, *fructus* y *abusus* de la propiedad del derecho romano, y segunda la que habla del carácter "absoluto" de la propiedad, tomándolo literalmente como "antisocial" y "antijurídico", donde finalmente los tratadistas franceses interpretan este texto en que la propiedad es "el derecho real *más completo* que puede existir sobre una cosa", y que respecto al carácter de "absoluto" se refiere a una

---

<sup>3</sup> "Tributo que se pagaba al rey o señor por los bienes o haciendas. Contribución o censo" Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Ed. Ramón Sopena, Barcelona, España, 1970, p.2030.

<sup>4</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo IX (Divi- Emoc), Ed. Bibliográfica Argentina, 1979, p.346.

contraposición al carácter de "dependiente y subordinado" que predominaba sobre la propiedad territorial antes de la citada Revolución.

En la actualidad el derecho de propiedad se reforzó, en el sentido de que la propiedad individual ahora es oponible a los particulares e incluso a los poderes públicos o el Estado, y que la confiscación, práctica muy utilizada en la antigua Francia, sólo subsiste en la Expropiación mediante una indemnización. Además el derecho de propiedad se ejerce sobre la cosa, pero también sobre sus accesorios, dando un completo dominio: sobre el suelo, sobre lo que está encima del suelo, sobre lo que está debajo del suelo, sobre los accesorios y sobre las aguas.

#### 1.1.4. España

En España, a menor grado que Francia, se dio la organización feudal en el régimen de la propiedad, principalmente en dos instituciones: el "Feudo" y el "Señorío", sin embargo, éste problema se agravó por la aparición de otras figuras como las "Vinculaciones", "Mayorazgos", "Capellanías" y "Patronatos", los cuales de una u otra forma representaban la figura antisocial y antieconómica de las "manos muertas". Desgraciadamente este tipo de figuras llevaron un curso evolutivo en el régimen de la propiedad española incluso hasta el siglo XIX.

Sin embargo en 1820, se dio la política desvinculadora, suprimiendo mayorazgos, fideicomisos, patronatos y toda clase de vínculos existentes sobre la propiedad privada, hasta que en 1855 se da la Ley de Desamortización, sobre propiedades pertenecientes al Estado, al clero, a la órdenes militares y cualquier otra de las "manos muertas".

Posteriormente con la creación del Código Civil Español, inspirado en el Código Francés, en su artículo 348 define: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes".

En España hasta la fecha, tal definición de la propiedad ha sufrido cambios, sin embargo la propiedad española asegura tener las siguientes características:

1. La propiedad del suelo comprende la del suelo y la del subsuelo.
2. La propiedad del suelo se extiende a todo lo que se le une o incorpora, o sea un accesorio.
3. La propiedad de un suelo o de cualquier cosa se extiende a todo lo que ésta produzca.
4. La propiedad del suelo sobre las aguas son objeto de régimen especial.

#### 1.1.5. México.

En nuestro país, como antecedentes de la propiedad, sufrimos de situaciones similares a las Europa respecto de la propiedad, por lo cual en 1856 se da la Ley Lerdo para la desamortización de fincas rústicas y urbanas propiedad de corporaciones civiles y religiosas, y más tarde en 1859, con Benito Juárez, se da la nacionalización de los bienes eclesiásticos, al igual que en España, Francia y otros países europeos, aunque mucho más tarde, desaparecen las "manos muertas".

Posteriormente en 1870, nuestro Código Civil estipulaba con respecto a la propiedad en sus artículos 827 y 828, lo siguiente:

Art. 827 "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fija las leyes".

Art. 828 "La propiedad es inviolable; no puede ser ocupada sino por causa de utilidad pública y previa indemnización"

En estos dos artículos podemos ver claramente la influencia europea, principalmente de Francia y España, que tuvo nuestro Código Civil respecto de la propiedad.

Nuestra Constitución promulgada el 5 de febrero de 1917, bajo el nombre de "Constitución de Querétaro" consagró en su artículo 27 lo referente a la propiedad de las tierras y de las aguas que se encuentran dentro del territorio nacional, teniendo el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, creando de ésta forma la propiedad privada, así mismo habla de la expropiación por "causa de utilidad pública", igualmente habla de la propiedad privada y de las modalidades que le dicte el interés público, del aprovechamiento de los recursos naturales, etc. El citado artículo ha tenido algunas reformas hasta como se encuentra en nuestros días<sup>5</sup>, sin embargo sigue conservando la misma esencia respecto de la propiedad desde la creación del mismo, mas no es el único artículo que protege la propiedad, también se encuentra el artículo 14 constitucional que hace mención: "... Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos..."<sup>6</sup>.

Finalmente, en la actualidad nuestro Código Civil se refiere a la propiedad en sus artículos 830 y 831, que dicen:

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

Art. 831 "La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización."

---

<sup>5</sup> Ver Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Artículo 27.

<sup>6</sup> Ibid. Art.14



## 1.2. De la Copropiedad o Condominio.

### 1.2.1. Roma

En la época de la antigua Roma la copropiedad o condominio, ésta última denominación única conocida durante la época romana, y donde en sus inicios, no era dable la existencia de una propiedad ejercida por varios individuos sobre la misma cosa, debido a que una *res* no podía pertenecer *in solidum* a varias personas, pero se atribuía una comunidad de propiedad en partes "ideales", es decir no aplicables físicamente, sólo figuradamente o imaginariamente; siendo una pluralidad de derechos sobre la misma cosa, donde los romanos la llamaron *communio*.

Esta *communio* podía ser de dos tipos: voluntaria o incidental; la primera dependía de la voluntad de las personas respecto de un contrato de sociedad; y la segunda de un hecho que queda fuera de la decisión o determinación de los sujetos (*communio incidens*) como podía ser el caso de un legado.

La primera figura que existió del condominio fue el "*consortium inter fratres*" o comunión universal de bienes constituida entre los *filii familias* a la muerte del *pater*, donde las características de esta figura era que cada uno de los "*consortes*" era dueño de la totalidad de la cosa, y tenía pleno poder de disposición sobre ésta, solamente limitado por el *ius prohibendi* del otro condómino. Este fue el único tipo de régimen donde la propiedad era *in solidum* entre los condóminos y no se aplicaba el ejercicio de *pro parte*.

Posteriormente en la época clásica desaparece el ejercicio *in solidum* y predomina el *pro parte*, donde cada condómino (*socius* o *dominus*) podía solo disponer con libertad de su parte, pudiéndola enajenar, gravar, etc. Aplicándose el mismo sistema para los frutos: cada condómino los hace suyos en proporción

a su cuota; y respecto al uso de la cosa cada condómino podía actuar con independencia sobre de ella, haciendo los otros condóminos el uso del *ius prohibendi* solo en caso de oponerse.

Juan Iglesias-Redondo hace referencia al *ius prohibendi* de la siguiente forma: "Configurado de modo semejante a la *intercessio* magistratual, el *ius prohibendi* no responde, en realidad, al concepto del ejercicio *pro parte*, sino a aquel otro –primario u originario- de la cotitularidad solidaria del patrimonio. En el Derecho justiniano, el *ius prohibendi* sólo es admitido cuando redundaba en beneficio de la *communio*: *si modo toti societati prodest*. Cabalmente, el consentimiento unánime de los condóminos se erige ahora en principio rector."<sup>7</sup>

Además la *communio* fue considerada solo un estado transitorio, así que cada condómino podía pedir la división de la cosa que se encontraba en condominio mediante la *actio communi dividundo*, en la cual si la cosa se podía dividir, el juez daba su parte física correspondiente a cada *socius*, y si era indivisible se vendía a una tercera persona, o se daba a uno o varios *dominus*, para que estos pagaran a los demás el dinero equivalente a su parte proporcional. Sin embargo la mencionada *actio* tenía varias particularidades, entre ellas era que tenía el carácter de ser mixta, ya que no solo dividía la cosa en común, sino que también regulaba las acciones de crédito surgidas durante el tiempo que la cosa estaba en condominio. A estas relaciones de crédito se les denominaba *praestationes*, que incluían los repartos de gastos, de los daños y de los frutos; así este tipo de acción tenía la particularidad de poder ejercitarse solamente sobre las *praestationes* (dejando indivisa la cosa solo en este sentido) aún que la cosa ya se había dividido anteriormente.

---

<sup>7</sup> Iglesias-Redondo, ob.cit. p.277.

El condominio de una cosa o actualmente conocido como copropiedad, fue conocida también en el derecho romano como: *rem communem esse, rem plurim esse o rem communen habere.*

### 1.2.2. Condominio Germánico.

En el sistema germánico, contrapuesto al sistema romano, el condominio fue de un carácter más solidario, asimilándose a la propiedad colectiva de las corporaciones, aunque se debía de unificar las voluntades de los condóminos para poder disponer. Aquí cada condómino es propietario *in solidum* de la totalidad del objeto, salvo las restricciones de su derecho impuestas por el derecho de sus coparticipes. El Código Civil Alemán basa el condominio en la *Gesammte hand* o "Propiedad de mano común", en la cual se sostiene que la idea de copropiedad supera a la de propiedad, sentido que hasta la fecha se mantiene en la doctrina alemana contemporánea, y que mantienen también algunos tratadistas italianos y españoles. Criterio adoptado por el Código Civil Italiano de 1942 y la Ley Alemana de 1951.

### 1.2.3. Francia

Respecto a la doctrina francesa se siguió la misma idea del Derecho Romano, el utilizar el sistema *pro parte*, en contraposición con el sistema germánico de *in solidum*, teniendo como características principales del Condominio las siguientes dos:

- 1.- Ningún condómino es propietario exclusivo de cualquier porción de la cosa, su derecho se remite a solo una parte "ideal", indivisa o alícuota, que se expresa en una cantidad (*pro parte*). Al respecto los tratadistas franceses concibieron su propia teoría del Condominio, debido a que el Código

Napoleónico no hace referencia a éste asunto, los autores Aubry et Rau dicen que "La copropiedad es el derecho de dominio que compete a varias personas sobre una sola y misma cosa perteneciente a cada una de ellas por una cuota ideal o abstracta."<sup>8</sup>

2.- La parte ideal que pertenece al Condómino es parte de su patrimonio, del cual puede disponer libremente y con independencia de sus coparticipes, pudiendo venderlo, reivindicarlo, e inclusive en el caso de la interrupción de la prescripción por uno de los condóminos no beneficiaría a los otros.

#### 1.2.4. México (época contemporánea)

En México, desde 1870, año en que se promulgó nuestro primer Código Civil, se siguió a la doctrina francesa, reconociendo el supuesto de que si en una casa los pisos pertenecieran a diferentes dueños, cada uno de ellos tendría derecho de propiedad sobre su piso, departamento o local, y una cuota de copropiedad sobre las áreas o partes comunes.

Para 1928, el título de Servidumbres se cambió al capítulo de copropiedad en nuestro Código Civil, pero conservando la misma postura, y haciendo referencia principalmente a los artículos 951 reformado del citado Código, y artículo 11 de la ley reglamentaria de éste, que decían lo siguiente:

"Artículo 951.- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento por tener salida propia a un elemento común de aquél, o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local, y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesario

---

<sup>8</sup> Farina M., Juan, Condominio, Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo III (Clau-Cons), Argentina, Ed. Bibliográfica Argentina, 1979, p.735.

para su adecuado uso o disfrute, tales como el suelo, cimientos, sótanos, muros de carga, fosos, patios, pozos, escaleras, elevadores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc...."

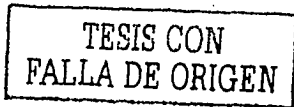
"Artículo 11.- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local, y codueño de los elementos y partes del edificio que se consideren como comunes, por ser necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante."

Al interpretar los anteriores artículos se habla de una "propiedad exclusiva" y de una "copropiedad", donde también se tiene como antecedentes de estos las legislaciones argentina, brasileña y española; sosteniendo que en el dominio horizontal el elemento principal es la propiedad y lo accesorio o anexo es la cuota de copropiedad.

Posteriormente en los dictámenes de las Comisiones Unidas Primera de Puntos Constitucionales y Primera de Justicia del 28 de octubre y 3 de noviembre de 1954, presentados ante sesión el 4 de noviembre del mismo año se menciona: "Por razón técnica, las suscritas comisiones consideran que debe... incluirse en la reforma del artículo 951 los elementos que caracterizan la propiedad individual del piso, departamento, vivienda o local y el carácter de copropiedad en las partes del edificio, de uso común, como un *anexo* inseparable del piso o apartamento de propiedad individual y la norma de que el derecho de copropiedad sólo será enajenable y gravable o embargable conjuntamente con el piso o apartamento *del cual es anexo indivisible*".<sup>9</sup>

Es decir: cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local, y codueño de los elementos y partes del edificio considerados de uso común, tomando así la propiedad de pisos de una

<sup>9</sup> Borja Martínez, Manuel, La propiedad de pisos o departamentos en derecho mexicano, México, Ed. Porrúa, 3ª ed., 1994, p.83.



naturaleza singular, o nueva modalidad de la propiedad de carácter complejo, sin confundirla propiamente como una *comunidad*, aunque tenga algunos elementos de ésta.

Sobre lo anterior, podríamos deducir que en este último caso se ve ya una influencia de la concepción alemana, al reglamentar la formación de una colectividad para ciertos efectos, pero sin llegar a reconocer a la copropiedad una personalidad jurídica, es decir, que el derecho de propiedad es de mayor importancia que el de copropiedad, y por lo mismo la cuota de copropiedad es accesoria al derecho de propiedad.

### 1.3. Del Tiempo Compartido

#### 1.3.1. Francia

El Tiempo Compartido se empezó a desarrollar a mediados de los años sesenta, pero fue en Francia donde surgió ésta idea entre los años 1900 a 1920, con el "*Methode grenobloise de construction en copropriété*" o Método Grenoble de construcción en copropiedad, muy similar a la "comunidad", de donde posteriormente surgió el "Método París", éstos creados en dicha ciudad, se desarrollaron debido a la problemática topográfica y de fortificación de la zona, dificultando así la construcción horizontal de inmuebles y por esto el Método Grenoble se presentó como alternativa la propiedad horizontal, contando con las siguientes características: Una persona adquiere un terreno por encargo de los futuros propietarios, luego ésta persona cede parte del terreno a otras personas mediante una cuota, creándose así una indivisión, posteriormente cada uno de los adquirientes puede construir dentro de su parte de terreno, y finalmente terminado el inmueble, se divide el mismo, resultando así un régimen de propiedad horizontal. Existieron algunos inconvenientes

sobre todo en la unanimidad de la indivisión y de que los bancos les negaban créditos por hipoteca por no aceptar constituir ésta sobre una parte indivisa, por lo que surgió el "Método París".

Este método funcionaba constituyendo una sociedad anónima entre futuros copropietarios del inmueble, donde el promotor inmobiliario consigue el crédito a título personal, prestando garantía real sobre el inmueble y dividiendo el complejo entre socios; y liquidadas las deudas se otorgaba a los "socios" el inmueble en copropiedad.

Finalmente este sistema también tuvo problemas porque los bancos consideraban que eran sociedades ilegalmente constituidas, tomando así una política de restricción de créditos otorgados para financiar construcciones realizadas por este tipo de sociedades, promulgando de esta forma la *Loi tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements*<sup>10</sup>, o conocida como *Loi 28 juin 1938*, (Ley del 28 de junio de 1938), constando de dos capítulos: el primero establecía la validez de la constitución de sociedades de este tipo a pesar de la ausencia del ánimo de lucro, no estableciendo mayores requisitos que todos los interesados podía cubrir, esto con el fin de alentar a los particulares a construir viviendas; y el segundo capítulo contenía disposiciones sobre copropiedad.

A mediados de los años sesenta, una estación de los Alpes llamada "*Super-Dévoluy*", sociedad mercantil de Marsella denominada *Société des Grands Travaux*, obtuvo el registro de la marca "Multipropiedad"<sup>11</sup>, comenzando así a explotar el naciente negocio del Tiempo Compartido, en la forma de un hospedaje de tipo turístico por tiempo determinado en complejos utilizados por los mismos turistas, surgiendo así estaciones del mismo tipo

<sup>10</sup> Ley reglamentaria del estatuto de copropiedad de los inmuebles divididos por apartamentos.

<sup>11</sup> Véase Herrero García, Marín José, La Multipropiedad, España, Ed. La Ley, 1989, p.31.

como *Chamrousse, Deux-Alpes, Tignes*, etc, pero utilizando denominaciones como "*Le Club Hôtel, pluripropriété*", multidisfrute o "*multijouissance*" pero siempre bajo la figura de "*dans le temps partagé*".

### 1.3.2. Italia.

A mediados de la década de los setenta apareció en Italia el Tiempo Compartido, pero a pesar de que no existía legislación sobre este tema en el ordenamiento italiano, el Tiempo Compartido encontró varias formas de multipropiedad, reguladas también en el modelo societario francés, y que son las siguientes:

- a) *Multiproprietà azionaria* (Multipropiedad accionaria).- en la cual existen dos tipos de acciones: las ordinarias, las cuales poseen los copropietarios del complejo, y las privilegiadas donde sus titulares tiene el derecho de disfrutar por turnos una parte del inmueble por cierto tiempo, y además tienen derecho de socio de voz y voto en las asambleas, es decir, este último tipo de acciones es el que alberga el régimen de multipropiedad.
- b) *Multiproprietà alberghira* (Multipropiedad de albergue).- en esta se emiten bonos de disfrute o títulos, que dan al multipropietario "bonista" el derecho de ocupar el inmueble por un tiempo predeterminado.
- c) *Multiproprietà immobiliare* (Multipropiedad inmobiliaria).- constituye una comunidad proindivisa, donde cada cuota tiene un período fijo de disfrute.
- d) *Multiproprietà cooperativa* (Multipropiedad cooperativa).- derivante del modelo societario y del *Methodo grenobloise* francés, donde los multipropietarios crean una sociedad cooperativa, donde no se reparten los usos por turnos, sino que adquieren lotes del inmueble como integrantes de una cooperativa.



### 1.3.3. España

Al igual que en otros países europeos inicia en los años setenta, extendiéndose por todo su territorio primordialmente en las áreas turísticas, y conocido inicialmente como "Tiempo Compartido" derivado del anglicismo "*Time sharing*", aunque posteriormente llamada Multipropiedad Inmobiliaria, aunque no existía legislación al respecto, esta figura se fue desarrollando por medio de notarios y registradores de propiedad. En la actualidad aún existe falta de regulación, sin embargo, ha existido voluntad política creando diversos anteproyectos desde los años ochentas hasta la fecha, como el Proyecto de Ley del Derecho Real de Aprovechamiento por turnos de Bienes Inmuebles de 1997, hasta su aprobación en diciembre de 1998.<sup>12</sup>

### 1.3.4. Portugal

Portugal fue el primer país europeo en regular el Tiempo Compartido, debido a que desde algunas décadas atrás turistas alemanes, escandinavos e ingleses principalmente, se han interesado en el Tiempo Compartido en este país, por el desarrollo de algunas zonas tradicionalmente turísticas, atrayendo inversión extranjera a dichas zonas y dando una mayor seguridad jurídica a partir de la promulgación de la ley que regula el Tiempo Compartido en el país lusitano.

El Tiempo Compartido, en Portugal, se configura como un derecho real inédito en la doctrina internacional: *Direito de habitacao periodica*<sup>13</sup>, el cual tiene la característica de ser perpetuo, enajenable y gravable; representado por

---

<sup>12</sup> Bautista Ojalde, Gildardo Enrique: Tiempo Compartido.- análisis de su naturaleza jurídica, Tesis, México, UNAM, 2001, p.7.

<sup>13</sup> Derecho de habitación periódica.

medio de un "certificado inmobiliario", que puede negociarse mediante endoso, y con características semejantes a las de un título valor, además consta de la exención de pago de impuestos por la transmisión del derecho, de la inclusión de cláusulas obligacionales y de las cargas personales derivadas del cuidado del inmueble.

### 1.3.5. Alemania

En este país el Tiempo Compartido se conoció a finales de los años setenta por turistas asiduos a España, Portugal y Grecia, pero no se pone en práctica en su mismo país hasta el principio de la década de los ochentas. Al respecto del Tiempo Compartido su doctrina propuso tres sistemas bastante utilizados en la práctica de ese país:

- a) Modelo Societario.- una sociedad civil integrada por multipropietarios, donde dicha sociedad es propietaria del inmueble, y sus estatutos establecen un derecho de disfrute periódico sobre el mismo inmueble a favor de cada uno de los multipropietarios durante cierto tiempo. (Derecho personal y no de tipo real).
- b) Modelo de Multipropiedad Inmobiliaria o Comunidad Pro-indiviso.- similar al sistema español, donde se regulan los periodos de tiempo y las cargas, pero se excluye el ejercicio de la acción de división.
- c) Modelo de "Servidumbre Personal".- parecido al sistema portugués: es un derecho real del propietario a favor del interesado, confiriéndole el derecho de usar el inmueble, por un tiempo determinado, donde el inmueble no es enajenable (es absolutamente personal del titular).

Siendo Alemania un miembro de la Comunidad Económica Europea (C.E.E.), se ha originado un movimiento legislativo tendiente a proteger a los tiempo compartidarios alemanes en los países miembros de la C.E.E., dando

como resultado que en 1996, se promulgara una "Ley sobre la transmisión del derecho de disfrute de inmuebles a tiempo parcial".

### 1.3.6. Reino Unido

El desarrollo del Tiempo Compartido en Reino Unido, dio lugar a cuatro sistemas que tienen en común un "Trust", donde la "legal state" la tiene el promotor o un tercero fiduciario del fideicomiso:

- a) *Club Plans* (Sistema de Club).- aquí varias sociedades ceden sus acciones a un *trustee* (administrador o fideicomisario), el cual goza de un derecho *in rem*, y se crea un "Club" formado por: socios fundadores, sociedades administradoras o *manegement companies*, y socios ordinarios o *time owners* o *timeshares*, cuyo objeto de este "Club" es que el socio tenga el derecho de disfrute del departamento por medio de certificados o "*membership certificate*" o "*holiday certificate*", en los cuales se reconoce el período de su tenedor y que son enajenables y temporales.
- b) *Licenses* (Licencias).- son licencias de vacaciones a miembros de un club, de naturaleza equitativa, que no confieren la posesión exclusiva del inmueble, y que son usados por "propietarios - arrendatarios" de inmuebles.
- c) *Leases* (Arrendamientos).- es un "arrendamiento real" con variante de "multiarriendo", donde el arrendamiento es periódico, discontinuo y sucesivo del inmueble a los usuarios interesados.
- d) *Company Plans* (Sistema Societario).- aquí la gestión se deja a cargo de una sociedad de responsabilidad limitada (*public limited company*), la cual cede a sus socios el uso del inmueble.

### 1.3.7. Estados Unidos de América.

La primera operación de Tiempo Compartido en este país fue a finales de 1969 y principios de 1970 en Miami, Florida, y en 1975 este fenómeno comenzó a tomar fuerza cuando empezó a bajar la venta de condominios.

En 1970 hace su aparición formal el Tiempo Compartido en Estados Unidos, pero no había legislación al respecto, y posteriormente se promulgaron algunas leyes de carácter estatal, que regulaban la constitución, administración y extinción de éste sistema, como en California (1980), Tennessee (1981), Virginia (1981) y Utah (1985).

El Tiempo Compartido, en el país en cuestión, tiene cinco modelos principales:

- a) *Time Share Ownership*.- es una comunidad sobre un inmueble en la que los condóminos han reglamentado el uso por turno "*use periods*".
- b) *Interval Ownership*<sup>14</sup>.- es la "propiedad temporal o a intervalo", depende del derecho de ocupación contratado, sujeto a plazo fijo o condición resolutoria, y una vez cumplido éste, la propiedad de todo el inmueble vuelve al "*developer*", o bien los contratantes se convierten en condóminos del inmueble.
- c) *Time Share Licence*.- es una licencia (*right to use*) que concede al titular un derecho real (*contractual right*) de usar el inmueble, por un período anual de tiempo especificado en el contrato, y durante lo que dure la vigencia, o sea un "permiso para ocupar el apartamento temporalmente".

---

<sup>14</sup> Mumar Benat, Pedro A., Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado, Secretaría General Técnica, Ministerio de Justicia, Madrid - España, 1991, p.29.

- d) *Vacation Lease*<sup>15</sup>. - es un "multiarriendo" a largo plazo, pero de uso limitado a un período de tiempo al año, donde el resto del año el arrendamiento sigue existiendo, pero no lo puede ejercitar su arrendatario.
- e) *Club Membership – Vacation plan timesharing*<sup>16</sup>. - el que adquiere es un titular de acciones de una sociedad o Club, propietaria de uno o varios apartamentos, estas acciones transfieren el goce de un período de tiempo anual fijo (determinado desde el principio y durante todo el plazo de pertenencia al Club), o flotante (cada año se fija entre el miembro del Club y los órganos de éste). Su duración no es superior a 10 o 20 años, y después este certificado se puede transmitir a un tercero, quien tendrá los mismos derechos que su antecesor, o bien este certificado puede renovarse por el antiguo titular de dicho documento.

Finalmente, dentro de los usos del Tiempo Compartido en Estados Unidos, y fuera de los cinco modelos mencionados anteriormente, se está poniendo en práctica una última y novedosa posibilidad de ofrecer el *Timesharing*, que son las llamadas "*Timeshared cooperatives*", las cuales tienen dos vertientes doctrinariamente contradictorias: una la considera como un híbrido entre multipropiedad como titularidad real y mero derecho de uso, y otros las consideran como un subtipo dentro del tipo general de Club. Así según la primera corriente, la cooperativa permite a cada adquirente tener una parte de todos los elementos que conlleva la adquisición de acciones de la sociedad dueña del complejo, los derechos de los titulares se establecen por el calendario que determina los derechos de ocupación de los apartamentos por parte de estas personas. La segunda corriente se maneja a través del llamado *Incorporated Members Club* o Club de miembros con personalidad jurídica, donde la cooperativa, sin fin de lucro, ofrece a los socios disfrutar su período de tiempo durante el año en un complejo de su propiedad; pero las diferencias que

---

<sup>15</sup> Munar Bernat, Pedro A., ob.cit. p. 31

<sup>16</sup> Ibid. pp.32-33.

tiene con un Club son las siguientes: el adquirente tiene mayor control sobre la actuación de la gerencia del complejo, y además puede participar en los órganos de dirección, ya que al tener personalidad jurídica, puede participar de los órganos de dirección y administración de esta cooperativa en forma de Club.

### 1.3.8. México

A pesar de ser considerado como engaño o fraude, dentro de nuestro país, hace menos de 30 años el Tiempo Compartido se convirtió en un fenómeno de la industria del turismo que ha crecido muy rápidamente, aunque solía ser poco espontánea, ya que la gente tiempocompartidaria se obligaba a pasar la misma semana de cada año en el mismo lugar de siempre, y que en el contrato de tiempo compartido los vendedores hablaban de una copropiedad del inmueble, donde se compraba el derecho de habitar en uno de sus apartamentos una semana durante varios años, en ciertos días señalados. Posteriormente se recurrió a la ficción de crear una sociedad anónima o bien crear una Asociación Civil constituyendo un "Club de Vacaciones", entregándole así al comprador un certificado de membresía de Club. Sin embargo, las anteriores prácticas resultaban en muchos casos fraudulentas o engañosas.

Hubo quienes en forma más seria trataron de resolver esta situación otorgando títulos seguros: tratando de constituir un fideicomiso cuya materia sería el inmueble destinado a la venta del Tiempo Compartido, y a cada adquirente darle el derecho de uso de un apartamento durante cierto tiempo, cada año, durante varios años, y entregarles también un certificado de participación inmobiliaria, sin embargo, esto último no pudo ser posible por que no se obtuvo de la Comisión Nacional Bancaria la autorización para que las Instituciones Fiduciarias pudieran emitir certificados donde se acreditara el derecho de Tiempo Compartido.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Actualmente existen varios destinos turísticos donde hay Clubs que venden membresías, con derecho a disfrutar cierto número de días al año, durante varios años, en el inmueble donde las personas disfrutan de sus vacaciones, pero ofrecen al comprador la posibilidad de intercambio, pudiendo elegir otros destinos distintos de a donde se encuentra el inmueble del que son tiempo compartidores, con la condición de que, con la anticipación de 3 meses se avise el nuevo destino y que exista la disponibilidad en dicho lugar, además de tomar en cuenta el turno de los solicitantes. Es decir, con esta red de intercambios, el propietario puede cambiar sus derechos vacacionales con los de otra persona en lugares distintos alrededor del mundo, al respecto, las dos compañías internacionales más grandes en este campo son Interval International y Resort Condominium International (RCI).

Algunos propietarios de Tiempo Compartido ofrecen la opción de "Tiempo flotante", donde se compra una semana en una temporada del año (de 3 a 4 meses cada temporada), pudiendo reservarse la semana deseada en ese período, garantizada en base al orden de solicitudes. O bien si la persona no desea vacacionar ese año, algunos sistemas de tiempo compartido ofrecen programas de puntos, canjeando la semana de estadia en el hotel por una semana de puntos, usados cada dos años para adquirir boletos de avión, cruceros, renta de autos, etc.

En el caso de que una persona ya no desee su Tiempo Compartido, en México, su único recurso es venderlo, ya que "Desafortunadamente el mercado de la reventa no ha prosperado todavía; sólo puede esperarse obtener la mitad del precio de la compra".<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> López Alvarez, Ana Hilda, La naturaleza jurídica del tiempo compartido, Tesis, Celaya Guanajuato, México, 1999, p.37.

Sin embargo, estos últimos años nuestra legislación ha cambiado: al respecto del Tiempo Compartido, al parecer dándole mucha protección a los usuarios de este sistema, y enfocándose al Tiempo Compartido turístico principalmente, por lo que solo se han dado algunas leyes o reglamentos a nivel estatal como en los casos de Sonora (1991), Guerrero (1990), Quintana Roo (1991), Baja California Sur (1997), Sinaloa (1989); y a nivel federal poco se ha hecho al respecto: contamos únicamente con la Ley Federal de Protección al Consumidor en sus artículos 64 y 65, el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido del 16 de agosto de 1989, que quedó abrogado por el artículo 2º Transitorio de la Ley Federal de Turismo, el 31 de diciembre de 1992, y posteriormente se dio la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1993, titulada "Elementos normativos del servicio de Tiempo Compartido", que luego fue cancelada por la aún vigente Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998, titulada "Prácticas comerciales - Requisitos informativos para la comercialización del servicio de Tiempo Compartido". Sin embargo, en la práctica se demuestra que aún existen muchas lagunas y grandes problemas respecto al tema, basta ver la cantidad de denuncias que hay ante la Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO) sobre este sistema, para darnos cuenta que hay todavía mucho que estudiar al respecto en nuestro país.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



## 2. CONCEPTOS GENERALES

### 2.1. Bien

En la época romana la cosa, bien, o *res*, en un sentido propio, se definía como todo objeto del mundo exterior sobre el cual pueden recaer derechos, limitándolos así a los objetos materiales o corpóreos que fueran jurídicamente comerciales, no tomando así en cuenta como *res* las prestaciones, los servicios y las cosas no materiales. Más tarde Gayo trata de eliminar ésta vieja mentalidad de la Roma, haciendo una distinción entre las cosas corporales y las no corporales, según lo cual son corporales las que se pueden tocar (*quae tangi possunt*) como un fundo, un vestido, una pieza de oro, etc., y las incorpóreas o no tangibles (*quae tangi non possunt*) que son constituidas por derecho (*in iure consistunt*) como la herencia, el usufructo, las obligaciones, etc.

El concepto de la palabra "Bien", en sí consta de muchas acepciones, desde un sentido de cantidad, aumentativo, de belleza, de asentimiento, etc., sin embargo, la acepción que nos interesa es el de las cosas, es decir cuando éstas llegan a ser "Bienes", no por que sean útiles al hombre, sino cuando éste se las apropia: en un principio la palabra "Bien" se daba sólo a las cosas corporales, pero en la actualidad se extiende a todo lo que es un elemento de riqueza susceptible de ser apropiado y que es el Activo del patrimonio. Así de ésta manera los bienes pueden ser corpóreos, o pueden ser incorpóreos, como pueden ser los derechos, los cuales pueden recaer sobre cosas tangibles, e.g. la propiedad de una casa, o sobre bienes que no son tangibles o incorpóreos, e.g. la propiedad artística o literaria, la propiedad industrial, los derechos de autor, etc.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 2.1.1. Bien Inmueble

Los bienes inmuebles son, según Juan Palomar de Miguel<sup>18</sup>, las tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, y los adornos, artefactos o derechos a los cuales atribuye la ley consideración de inmuebles. Es decir, este tipo de bienes son aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin ser alterados; y forman parte estable del patrimonio. Asimismo, los bienes inmuebles lo son por su naturaleza o bien por disposición legal expresa, siendo de esta manera regulados en los artículos 750 y 751 del Código Civil para el Distrito Federal.

El artículo 750 del citado ordenamiento dice que son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocadas en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;

---

<sup>18</sup> Palomar de Miguel, Juan, Diccionario para Juristas. Tomo I, 1ª ed. México, Porrúa, 2000, p.195.

- VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde han de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;
- IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;
- X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de la ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;
- XI. Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;
- XII. Los derechos reales sobre inmuebles;
- XIII. El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas, y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Así mismo, el artículo 751 del citado Código, se refiere a que los inmuebles conforme al anterior artículo, dejarán de serlo y convertirse en muebles cuando el dueño los separe del edificio, salvo que el valor de uno dependa del otro, para constituir algún derecho real a favor de tercero.

#### 2.1.2. Bien Mueble

Son aquéllos que por oposición a los inmuebles tienen movilidad y posibilidad de traslación ya sea por sí mismos o por una fuerza exterior, y son muebles ya sea por naturaleza o disposición de la ley. El Código Civil para el

Distrito Federal los regula en sus artículos 752 a 763, dentro de los cuales resaltan los siguientes: Son bienes muebles las embarcaciones de todo tipo (art. 756); Por disposición de la ley son muebles las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de una acción personal (art. 754); Son también muebles las participaciones o acciones que cada socio tiene en las asociaciones o sociedades, aún cuando a éstas pertenezcan algunos bienes muebles (art. 755); Los derechos de autor también se consideran bienes muebles (art. 758). Finalmente, cabe decir que los bienes muebles están destinados a la circulación rápida, y que son el objeto principal del comercio, pudiendo variar dentro del activo del patrimonio.

## 2.2. Convenio

Dentro del Derecho romano los convenios se consideraban como fuente adicional de las obligaciones, ya que por sí solos no las generaban y se les denominaba "Pactos" (*pactum* o *conventio*), tomados solo como acuerdos de voluntad desprovistos de forma, por lo cual si estos pactos querían producir obligaciones debía tener determinadas solemnidades que exigía el derecho civil para que llegaran a ser contrato y así producir sus respectivos efectos.

Nuestro Código Civil define al Convenio en su artículo 1792 que dice lo siguiente: "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones." Sin embargo, existen otras acepciones que también definen al convenio, como es el caso de el autor Edgar Baqueiro Rojas que lo define como: "Convenio es el acto jurídico bilateral o plurilateral para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones."<sup>19</sup> Juan Palomar de Miguel, que lo define como: "Convenio.- Contrato, ajuste,

<sup>19</sup> Baqueiro Rojas, Edgar, Biblioteca de Diccionarios Jurídicos Temáticos. Vol. I, Derecho Civil, Ed. Harla, México, 1997, p.27.

convención // Pacto, tratado."<sup>20</sup>, o bien el Diccionario Enciclopédico Larousse que define: "Convenio.- Acuerdo, convención, pacto"<sup>21</sup>.

### 2.3. Contrato

En los inicios del derecho romano, con las Instituciones de Gayo, el *omnis obligatio vel ex contractu nascitur vel ex delicto* o "toda obligación nace, bien del contrato, bien del delito", en la cual la obligación nacía del contrato como requisito primario y elemental, pero su obligatoriedad dependía de un elemento real (contratos *re*), o de un elemento formal (contratos *verbis* o *litteris*).

Posteriormente en la época romana clásica el contrato (*contractus*) era el acto lícito, que descansaba en el acuerdo de voluntades, y que da la constitución de un vínculo obligatorio; posteriormente dicho acuerdo (*conventio*) se vuelve un requisito dominador, para que en el Derecho Justiniano el contrato se considere como todo acuerdo capaz de constituir a una persona en deudora de otra.

En nuestro sistema jurídico actual, existen varias definiciones respecto del contrato, de tal forma que citaremos algunas como son:

- "Contrato (latín *contractus*) Convenio o pacto hecho entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada, y en cuyo cumplimiento pueden ser compelidas // Der. Acuerdo entre dos o más personas sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos."<sup>22</sup>

<sup>20</sup> Palomar de Miguel, Juan, Ob.cit. p.387.

<sup>21</sup> Larousse, Diccionario Enciclopédico Plus. 1ª ed., México - Colombia, Larousse, 2000, p.327.

<sup>22</sup> Palomar de Miguel, Juan, Ob.cit. p.380.

- "Contrato.- Convención jurídica manifestada en forma legal, por virtud de la cual una o varias personas se obligan a favor de otra u otras al cumplimiento de una prestación de dar, hacer o no hacer."<sup>23</sup>
- "Contrato.- Convenio en virtud del cual se produce o se transfiere una obligación o un derecho."<sup>24</sup>

Finalmente, habiendo visto los anteriores conceptos, aunque más explicativos, la definición que más nos interesa es la legal, que estipula nuestro Código Civil en su artículo 1793 y que dice: "Art. 1793.- Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

#### 2.4. Tiempo

El tiempo desde el punto de vista del Derecho, es un hecho que produce consecuencias jurídicas, y por lo general actúa unido a otras circunstancias específicas en cada caso, es decir, es un elemento coadyuvante para perfilar fenómenos jurídicos.

Para determinar los efectos jurídicos del tiempo, en base a que este transcurre, es necesario que sea computado o medido, por lo que se cuenta por días de 24 horas, los que pueden ser en materia jurídica hábiles o inhábiles, los meses pueden ser de 30 días, o los señalados en el calendario como de 28, 29 o 31 días, y el año se cuenta por 365 días.

<sup>23</sup> Larousse, Ob.cit. p.327.

<sup>24</sup> De Pina Varn. Rafael, De Pina Rafael, Diccionario de derecho. 29ª ed, México, Porrúa. 2000, p.186.

Una definición de tiempo es la siguiente: "Tiempo.- Duración de los seres sujetos a mutación. // 2. Parte de ésta duración. // 3.Época en que sucede o sucedió alguna cosa. //..."<sup>25</sup>

Para el jurista Juan Palomar de Miguel el tiempo es definido de la siguiente forma: "Tiempo.- (latín *tempus*).- Duración de las cosas sujetas a mudanza // Parte de ésta duración // Época durante la cual vive alguna persona u ocurre alguna cosa".<sup>26</sup>

## 2.5. Precio

En un inicio, en la época romana, el precio o *pretium* se manejaba dentro de los contratos de compra venta, donde éste debía consistir en una suma de dinero, que debía de ser *certum* o determinado, y que tomaba en cuenta la presencia de ciertos elementos o circunstancias objetivas, entre ellas era que dentro del derecho justinianeo una tercera personas era la que fijaba por sí el precio del negocio.

Actualmente el precio es el valor pecuniario de una cosa, o bien el valor atribuido en el mercado a una cosa, expresado en dinero, aunque algunos autores añaden que es también "Alquiler, en el contrato de arrendamiento."<sup>27</sup> U otros autores definen al precio como "Precio. (Latín *pretium*).- Expresión monetaria del valor de una mercancía o servicio // Estimación, importancia o crédito //...// Consistente en numerario o en valores de inmediata o fácil realización que un contratante da o promete, por conmutación de la cosa, servicio o derecho que adquiere."<sup>28</sup>

<sup>25</sup> Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Ed. Ramón Sopena S.A., Barcelona, España, 1970, p.2526.

<sup>26</sup> Palomar de Miguel, Juan, Ob.cit., Tomo II p.1533.

<sup>27</sup> De Pina Varn, Rafael, Ob.cit. p.414.

<sup>28</sup> Palomar de Miguel, Juan, Ob.cit. p.1225.

### 2.5.1. Pago

Haciendo referencia al punto anterior sobre lo que es el precio definiremos el pago de las siguientes formas:

"Pago.- Cumplimiento normal de una obligación civil. // Entrega por el deudor al acreedor de la cantidad de dinero que le debe."<sup>29</sup>

"Pago.- Entrega de un dinero o especie que se debe, a la persona que se debe. //...// Cumplimiento de la prestación que constituya el objeto de la obligación."<sup>30</sup>

"Pago.- Acción de pagar; 2. Dinero o cosa con que se paga; 3. Correspondencia a algo recibido, especialmente en beneficio."<sup>31</sup>

### 2.6. Derecho Real

Cuando se habla de derecho real, nos referimos a un concepto donde se aíslan y se agrupan características comunes de algunas figuras jurídicas, es decir, no existe una figura jurídica que sólo sea un derecho real y nada más, siempre será un derecho formado en base a rasgos comunes de otras figuras jurídicas más concretas, como se puede apreciar en los derechos de propiedad, de servidumbre, de usufructo, hipoteca, etc.

---

<sup>29</sup> De Pina Varo, Rafael, Ob.cit. p.394.

<sup>30</sup> Palomar de Níquel, Juan, Ob.cit. p.1201.

<sup>31</sup> Larousse, Ob.cit. 898.



Es decir: "Existe, pues, un derecho real cuando el ordenamiento jurídico protege el interés de un sujeto de derecho sobre un objeto determinado con independencia de la actuación de otro sujeto de derecho personalmente determinado."<sup>32</sup> Donde se deriva que el derecho real recae directa e inmediatamente sobre el objeto; además que permite una actuación directa e inmediata, imponiéndoles a los no titulares el deber jurídico de respetar el ejercicio del derecho, es decir, este derecho se puede hacer valer contra todos.

Por lo anterior, se define que el derecho real es "...el derecho subjetivo que atribuye a su titular un poder que entraña el señorío, completo o menos, sobre una cosa, de carácter directo y excluyente, protegido frente a todos, sin necesidad de intermediario alguno individualmente obligado, si bien, principalmente en los derechos reales limitados, impone al que en cada momento sea dueño de la misma cosa, un *pacti* o *non facere*, posiblemente conectado con un *facere*".<sup>33</sup> Con esta definición se dan los siguientes aspectos: el derecho real se manifiesta en el aspecto interno, donde el titular del derecho puede actuar de manera directa e inmediata sobre el objeto de la relación jurídica, y en el aspecto externo, donde se puede hacer valer frente a los no titulares la legitimidad de la satisfacción de sus bienes.

Por último, el derecho real lo podemos definir como el derecho que tienen las personas sobre los bienes o las cosas, o bien, definirlo como Rafael de Pina Vara de la siguiente forma: "Derecho Real.- Facultad correspondiente a una persona sobre una cosa específica y sin sujeto pasivo o individualmente determinado contra quien aquella pueda dirigirse."<sup>34</sup>

<sup>32</sup> Puig Brutau, José, Ob.cit., p.7.

<sup>33</sup> Puig Brutau, José, Ibid. p.7-8.

<sup>34</sup> De Pina Vara, Rafael, Ob.cit. p.241.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## 2.7. Propiedad

La propiedad es un concepto que, desde los romanos era concebida como la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa, en sus formas de *jus utendi* o la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza, *jus fruendi*, que otorgaba el derecho a percibir el producto de la misma, y el *jus abutendi* que confería el poder de distribuir la cosa.

Sin embargo no hay que confundir la idea de propiedad con la de posesión. Donde la posesión o *possessio* es un poder de hecho ejercido sobre una cosa, el goce de un derecho, o el acto de tener o poseer una cosa corporal con ánimo de conservarla para sí o para otro. Mientras que la propiedad la definimos como "...el poder que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto"<sup>35</sup>. Es decir, una persona puede tener la posesión de una cosa más no la propiedad, mientras que el propietario de una cosa tiene la propiedad de ella, y puede o no tener la posesión de la misma.

Finalmente, definiremos la propiedad como "Derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de tercero".<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, UNAM, 14ª ed., Porrúa, México, 2000, Tomo P-Z, p.2598.

<sup>36</sup> De Pina Vara, Rafael, Ob.cit. p.422.

O bien como la define el artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".

## 2.8. Copropiedad.

La copropiedad es también conocida como condominio de una cosa, aunque ésta última acepción se aplica en la actualidad al régimen de propiedad horizontal, donde ambos conceptos serán definidos más adelante, y de donde nos referiremos a la copropiedad simplemente "...cuando una cosa o derecho pertenece pro indiviso a varias personas.", tal como lo estipula el artículo 938 del Código Civil para el Distrito Federal.

Cabe destacar la diferencia que existe entre la copropiedad y la propiedad horizontal (término poco utilizado en México) y el condominio; donde el primero se aplica a cosas muebles o inmuebles y derechos, y además está

regulado en el Código Civil en sus artículos 938 al 979, es decir, es el género; y los dos últimos conceptos, se aplican solo a bienes inmuebles, y tal como lo estipula el artículo 951 del citado ordenamiento donde se hace referencia específica al condominio, éste será regulado por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, es decir son la especie, y además sinónimos.

Haciendo referencia a la definición que nos da el artículo 938 del Código Civil, hay que resaltar las palabras "pro indiviso", característica primordial de la copropiedad, y de donde se define la palabra indivisión de la siguiente forma: "Indivisión.- estado en que se encuentra una cosa o patrimonio susceptible de división mientras pertenezca a varias personas en común, o sea, en tanto la

titularidad colectiva no se haya transformado distribuyéndose en diferentes titularidades individuales. Los que por cualquier causa tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que, por determinación de la ley, el dominio es indivisible".<sup>37</sup>

Dada la anterior diferencia, la copropiedad la podemos definir de la siguiente forma: Copropiedad es la propiedad que corresponde a varias personas sobre una misma cosa u objeto.

### 2.8.1. Propiedad Horizontal.

Como mencionamos anteriormente, la copropiedad es el género de la propiedad horizontal, que es la especie; aunque éste último término no es muy usado en México, en muchas legislaciones extranjeras como es el caso de España o Argentina si es aplicable, sin embargo, resulta ser la misma acepción a lo que es el Régimen de Propiedad en Condominio o simplemente Condominio.

Dado lo anterior explicaremos que la propiedad horizontal es aquella donde un inmueble está integrado por departamentos, viviendas, casas o locales, que se encuentran contruidos en forma horizontal, vertical o mixta, y que pueden ser aprovechados de forma independiente, ya que constan de una salida propia a un elemento común del inmueble o a la vía pública, y los cuales pertenecen a diferentes propietarios, quienes tienen un derecho singular y exclusivo sobre su departamento, vivienda, casa o local; y además tienen un derecho de copropiedad sobre los elementos y áreas comunes del inmueble, que son necesarios para su uso o disfrute adecuado.

<sup>37</sup> De Pina vara, Rafael. Ob.cit. p.p.196, 319.

Así encontramos como definición de la propiedad horizontal las siguientes:

"Propiedad horizontal.- la que tiene por objeto uno o varios pisos, viviendas o locales de un edificio, adquiridos separadamente por diversos propietarios, con ciertos derechos y obligaciones comunes."<sup>38</sup>

"Propiedad horizontal.- en los inmuebles sujetos a comunidad de propietarios, dominio de cada uno de los diferentes pisos o locales por personas distintas y copropiedad conjunta de los elementos comunes."<sup>35</sup>

#### 2.8.1.1. Condominio

Haciendo referencia al punto anterior sobre la propiedad horizontal o mejor conocida en nuestro país como Régimen de Propiedad en Condominio, o simplemente Condominio, daremos las definiciones propias de lo que se considera tal concepto:

Para Rafael de Pina Vara el Condominio es la "Participación de varios sujetos en la propiedad de una cosa indivisa" y Condómino es "Partícipe de la propiedad de una cosa en condominio// Codueño."<sup>40</sup>

Para Juan Palomar de Miguel el Condominio es "(latín *cum* – con, *dominium* – dominio) Dominio de algo que pertenece a dos o más personas en común// Edificio que se posee en régimen de propiedad común." y Condómino: "(latín *cum* – con, *dominus* – señor) Codueño// Propietario participativo de un condominio."<sup>41</sup>

---

<sup>38</sup> Palomar de Miguel, Juan, Ob.cit. p.1263.

<sup>39</sup> Larousse, Ob.cit. p.985.

<sup>40</sup> De Pina, Vara, Rafael, Ob.cit. p.171.

<sup>41</sup> Palomar de Miguel, Juan, Ob.cit. p.351.

El Diccionario Larousse define al Condominio como "Edificio poseído en régimen de propiedad horizontal, 2. Derecho de dominio en común que tienen dos o más personas sobre una cosa."<sup>42</sup>

Resumiendo, el Condominio tiene dos acepciones: la primera se refiere a lo que es el derecho de dominio de una pluralidad de personas sobre una cosa; y la segunda acepción es la que se refiere al inmueble en sí, que consta de varios propietarios en común.

Sin embargo, hay que añadir que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en su artículo 3 dice: "Se les denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de inmueble, contruidos en forma horizontal, vertical o mixta, susceptibles de

aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva<sup>43</sup> y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute."

---

<sup>42</sup> Larousse, Ob.cit. p.327.

<sup>43</sup> La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, define en su artículo 2 lo que es una "unidad de propiedad exclusiva": "Es el departamento, casa o local y los elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo."

## 2.9. Tiempo Compartido\*

En nuestro país, antes de los años ochentas no existía una regulación sobre este sistema, a pesar de que ya era una práctica comercial en muchos puntos turísticos del país, fue hasta el 16 de agosto de 1989, cuando se expide el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico de Tiempo Compartido, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de agosto del mismo año, dentro del cual en su artículo 3 define lo siguiente:

"Artículo 3.- Para efectos de este Reglamento se entiende por:

"...Sistema de Tiempo Compartido, independientemente de la denominación que se le dé a la forma de contratación; todo acto jurídico por el cual se 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 período específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables."

Al respecto, el jurista Guillermo Colín Sánchez<sup>44</sup> realizó un estudio sobre éste concepto, que dicta lo siguiente: "..., es conveniente desglosar, para su mejor comprensión, los elementos que integran el concepto "sistema de tiempo compartido", éstos son los siguientes:

A)" Todo acto jurídico ", entendido éste como la conducta humana encaminada a crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas entre particulares, mismas que están "protegidas coactivamente" en sus consecuencias.

B) "Por el cual se concede a una *persona*"

---

\* Toda la información legal concerniente al Tiempo Compartido se obtuvo de diversas leyes y reglamentos de carácter estatal y federal, las cuales son mencionadas durante el desarrollo de la presente tesis. cabe aclarar que todo este ordenamiento legal se encuentra vigente, actualizado y a la fecha sin reforma alguna, previa corroboración de la Procuraduría Federal del Consumidor y de la Comisión de Turismo de la H. Cámara de Diputados.

<sup>44</sup> Colín Sánchez Miguel, Reglamento de la Prestación de Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido: Comentado, México, Porrúa, 1990, pp.26 - 28

El concepto persona , jurídicamente, es el centro de imputación de derechos y obligaciones, sin olvidar que ésta puede ser física o moral, atento a lo establecido en Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal.

C) "El uso, goce" (de un bien)

Lo aquí indicado, constituye el objeto del servicio principal de los establecimientos, en los términos del artículo 18<sup>45</sup> de este Reglamento"

D) "Y demás derechos que se convengan"

Estos derechos constituyen los servicios complementarios que se determinan en el artículo 19<sup>46</sup> del Reglamento.

E) "Sobre un bien o parte del mismo"

El bien, en éste caso, es la cosa objeto de la relación de derecho entre quien otorga y quien adquiere la misma.

F) "Ya sea una unidad cierta considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada"

Por unidad cierta considerada en lo individual, debe entenderse un bien concreto, y por una unidad variable dentro de una clase determinada, el tipo de bien que reúne las características que se especifiquen en el acto jurídico respectivo.

G) "Durante un período específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables" Aquí se establecen de esta forma tres aspectos temporales:

1. El lapso durante el cual produce efectos el acto jurídico;
2. El tiempo por el que se puede disponer del bien; y

<sup>45</sup> El artículo 18 del citado Reglamento estipula" Art.18. El servicio principal de los establecimientos es proporcionar a una persona, a cambio de un precio cierto y determinado, el uso y goce de 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."

<sup>46</sup> "Art. 19. Como servicios complementarios se considerarán todos aquellos que los prestadores se obliguen a otorgar a los usuarios - turistas, distintos del previsto en el artículo anterior."



3. La fecha o fechas, fijadas o no desde un inicio, en que se conceda el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre el bien objeto de la operación."

Posteriormente se fueron creando algunas leyes de carácter estatal para regular el Tiempo Compartido, donde cada una da su definición de lo que es este sistema:

La Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, en su artículo 2 define: "Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I. Tiempo Compartido: el Sistema por el cual se adquiere el derecho de uso, goce, y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes que a ella se encuentran afectos, y en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, siempre y cuando el derecho se limite a un número determinado de días por un período específico de años. El Sistema podrá constituirse sobre los bienes muebles afectos a unidades residenciales vacacionales, aplicándose las disposiciones de esta Ley en todo lo que no contraríe a su naturaleza."

La Ley 308 , de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora, dicta en su artículo 2 lo siguiente: "Para los efectos de esta Ley se entiende por:...

... II. Contrato de tiempo compartido: el acto jurídico por el cual el tiempocompartidario 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, limitado el ejercicio de ese derecho a un número determinado de días por un período determinado de años."

Por otra parte, la Ley que establece las normas a que se sujetarán los contratos celebrados en el régimen de Tiempo Compartido Turístico del Estado de Quintana Roo, en su artículo 1 dice " La presente Ley es de orden público, y para todos sus efectos se reserva la denominación de Tiempo Compartido al régimen jurídico definido por el Artículo 2757 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, en materia turística, conforme al cual a cambio de un precio cierto y en dinero, el compartidor concede al compartidario, el uso del inmueble material del contrato y demás derechos que convengan entre sí, sobre una unidad habitacional o parte de la misma, 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."<sup>47</sup>

El Código Civil para el Estado de Jalisco en su Título Noveno hace referencia al "Derecho de uso en tiempo compartido", donde en su Capítulo I, artículo 1115, define a este sistema de la siguiente forma: "El derecho de uso en tiempo compartido es el régimen jurídico a que se afecta una edificación y el mobiliario útil para ello, con la finalidad de que sea aprovechado para fines turísticos en forma conjunta, separada y sucesivamente por los adquirentes a quienes se denominará compartidarios y compartidor a los afectantes."

El Código Civil para Baja California Sur también define a éste sistema en su artículo 2401 "Por el contrato de tiempo compartido, el compartidor pone a disposición de una persona o grupo de personas llamado compartidario, 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 una cantidad, sin que en ningún caso, se transmita el dominio de los bienes muebles e inmuebles afectos al mismo."

<sup>47</sup> Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, del 1 de julio de 1991, Tomo VII, No.8 Extraordinario, 4ta Época.

Sin embargo, las definiciones anteriores solamente corresponden a leyes y reglamentos de carácter Estatal, y en materia Federal, el Tiempo Compartido es definido por la Ley Federal de Protección al Consumidor en su artículo 64 que dice "La prestación del servicio de tiempo compartido, independientemente del nombre o de la forma que se dé 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 éstos."

Posteriormente a este último artículo y a la expedición de el Reglamento del Servicio Turístico de Tiempo Compartido, éste es abrogado por el artículo 2 Transitorio de la Ley Federal de Turismo el 31 de diciembre de 1992, y surge la NOM o Norma Oficial Mexicana : NOM-029-SCFI-1993 titulada "Información comercial – Elementos normativos del Servicio de Tiempo Compartido, Norma la cual es cancelada más tarde por la NOM-029-SCFI-1998, que aún sigue vigente, y define al servicio de Tiempo Compartido de la siguiente forma:

### "3. Definiciones: ...

#### 3.17 Servicio de tiempo compartido

Todo acto jurídico por el cual se pone a disposición de un usuario o grupo de usuarios 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 ningún caso, se transmita el dominio de los establecimientos afectos al servicio. Para los efectos de esta definición también se consideran unidades variables aquellas que, aún cuando se pacten como fijas, para su ocupación requieran de reservación y sean susceptibles de modificación futura o de la facultad de revocar o sustituir la opción original."

Hemos dado los conceptos que definen al Tiempo Compartido tanto en sus leyes Locales como Federales, finalmente cabe destacar los diferentes nombres con que se conoce al Sistema de Tiempo Compartido, tal como lo estipula el artículo 64 de la Ley Federal de Protección al Consumidor en su parte que dice: "La prestación del servicio de tiempo compartido, independientemente del nombre o de la forma que se dé al acto jurídico correspondiente, ..." , a lo cual el Reglamento para la Operación de la Promoción, Publicidad, Comercialización y Venta de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido en el Municipio de Mazatlán, Sinaloa, en su artículo 2 da un listado de las modalidades o denominaciones más comunes de éste sistema: "...

- I. Propiedad vacacional
- II. Uso vacacional temporal
- III. Usufructo vacacional
- IV. Propiedad en intervalos
- V. Copropiedad
- VI. Condominio
- VII. Apartamento
- VIII. Condo- hotel
- IX. Aparta - hotel
- X. Ti - co - tel
- XI. Tiempo compartido en hotel
- XII. Tiempo compartido
- XIII. Espacios compartidos
- XIV. Propiedad compartida
- XV. Fideicomiso turístico
- XVI. Certificados fiduciarios
- XVII. Certificados de participación inmobiliaria turística no amortizable
- XVIII. Certificados de derecho en uso

- XIX. Propiedad fiduciaria
- XX. Cooperativa vacacional
- XXI. Cooperativa turística
- XXII. Club de propietarios
- XXIII. Sociedad inmobiliaria vacacional
- XXIV. Acciones de propiedad
- XXV. Acciones de uso
- XXVI. Club vacacional
- XXVII. Aparto – Club
- XXVIII. Membresía vacacional
- XXIX. Operación hotelera programada
- XXX. Reservación asegurada
- XXXI. Vacaciones prepagadas
- XXXII. Vacaciones programadas
- XXXIII. Apartado de vacaciones
- XXXIV. Vacaciones en intervalos
- XXXV. Vacaciones sociales
- XXXVI. Vacaciones familiares
- XXXVII. Intercambio vacacional
- XXXVIII. Rentabilidad vacacional
- XXXIX. Cualquiera otra forma de comercialización que involucre alguna de las anteriores, aunque se exprese con denominación diferente<sup>48</sup>.

---

<sup>48</sup> Decreto Municipal No. 17 Reglamento para la Operación de la Promoción, Publicidad, Comercialización y Venta del Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido en el Municipio de Mazatlán, Sinaloa, 16 de junio de 1989, Art. 2°.

### 2.9.1. Multipropiedad

Sobre el punto de la Multipropiedad, es aquí donde existe un gran problema para definirla, pues muchas veces es confundida, al desconocer su concepto, con el Régimen de Tiempo Compartido o con la Propiedad Horizontal, o con el Régimen de propiedad en Condominio, e inclusive con la Copropiedad, sin embargo, el definirla no es fácil, debido que al consultar textos éste término no existe, u otras veces es tergiversado en su verdadera acepción, creando así confusión con las figuras anteriores.

Dentro de nuestra legislación en materia Federal tampoco existe una definición de lo que es la Multipropiedad, sin embargo, contamos con dos leyes de carácter estatal, regulatorias del Sistema de Tiempo Compartido, las que si definen lo que es ésta:

Al respecto, la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, en su Capítulo Duodécimo, artículo 61 define a la Multipropiedad de la manera siguiente: "Cuando varios propietarios de un bien inmueble que sea una unidad de residencia vacacional deseen utilizarlo cada uno de ellos en su totalidad y en forma exclusiva durante un período determinado de tiempo, fijando su respectiva parte alícuota de utilización en un calendario, podrán constituir el sistema de multipropiedad."

Asimismo, la Ley Número 308, de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora, en su capítulo X, artículo 54 también define a la Multipropiedad de la siguiente forma:

"Artículo 54.- Cuando varios propietarios de un bien, quieran utilizarlo, cada uno de ellos en su totalidad y en forma exclusiva, durante un período determinado de tiempo, fijando su respectiva parte alícuota de utilización

exclusiva en un calendario predeterminado, podrán constituir el sistema de multipropiedad.

Se entiende por multipropiedad el derecho real por el cual, el multipropietario adquiere el dominio pleno sobre una parte alícuota de una unidad inmobiliaria de cualquier tipo, afecta a cualquier destino, respecto de la cual ejerce todas las facultades de dueño para disponer, transmitir, intercambiar y gravar; sujeto a un calendario en cuanto a los derechos de uso, goce, aprovechamiento y disfrute exclusivos, en los términos de su respectiva parte alícuota de utilización, terminada la cual, continuarán en el uso exclusivo por su orden el resto de los multipropietarios en forma sucesiva y cíclica.

La multipropiedad puede recaer también sobre bienes muebles. ..."

## 2.9.2. Otras definiciones contenidas en la Norma Oficial Mexicana.

La Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998, actual reguladora del Sistema de Tiempo Compartido, define algunos conceptos propios de éste sistema:<sup>49.</sup>"

- a) **Area común.**- la parte de las instalaciones del establecimiento que pueden disfrutar todos los usuarios del servicio del tiempo compartido, conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin transgredir los derechos de los demás.
- b) **Comercializador.**- la persona física o moral que, a nombre y representación del prestador promueve, media y/o realiza en el territorio nacional la venta o preventa del servicio de tiempo compartido.

---

<sup>49</sup> Ver NOM-029-SCFI-1998, Punto 3 "Definiciones"

- c) Cuotas extraordinarias.- aquellos pagos generados por hechos imprevisibles en la operación y mantenimiento normal del bien o establecimiento que son urgentes, necesarios o indispensables para la conservación total o parcial del mismo; así como de sus áreas comunes, instalaciones, equipos y servicios; para la conservación o reposición del mobiliario o equipo, o aquellas sin cuya aplicación el establecimiento o parte de él corran el riesgo de perderse, destruirse o deteriorarse de tal forma que no puedan cumplir con la función para la cual fueron creados, construidos o destinados.
- d) Cuotas ordinarias.- aquellos pagos que son previsible en la operación y mantenimiento normal del bien o establecimiento, como los generados por la administración, operación y mantenimiento del establecimiento, de las instalaciones y áreas comunes.
- e) Establecimiento.- El bien inmueble o la parte de él en el que se preste el servicio de tiempo compartido.
- f) Prestador.- persona física o moral que por justo título y mediante las condiciones especificadas en un contrato, se obliga a prestar al usuario el servicio de tiempo compartido.
- g) Prestador intermediario.- aquel intermediario que, independientemente del acto jurídico que celebre, ofrezca la prestación periódica de los servicios a que se refiere esta NOM en bienes inmuebles o desarrollos turísticos respecto de los cuales carece de derechos de propiedad o disposición o no estén afectos al servicio de tiempo compartido.
- h) Preventa.- acto jurídico a través del cual el prestador se obliga a proporcionar el servicio de tiempo compartido y sus accesorios en uno o varios establecimientos aún no terminados, ni en operación.



- i) Usuario.- la persona o personas que por cualquier justo título son acreedoras a recibir el servicio de tiempo compartido.
- j) Venta.- acto jurídico por medio del cual el prestador, a cambio de un precio cierto, se obliga a proporcionar el servicio de tiempo compartido respecto de un bien en uno o varios establecimientos terminados y en operación, o en parte de ellos; incluyendo los beneficios adicionales, secundarios o complementarios que el prestador ofrece.
- k) Garantía de Uso Alternativo.- la garantía de prestación del servicio de tiempo compartido que el prestador ofrece de manera opcional en condiciones similares, otorgada por otro u otros establecimientos.
- l) Garantía Solidaria.- la garantía de la devolución de las sumas recibidas por el prestador de parte de los usuarios, otorgada por una empresa cuyo balance dictaminado por contador público del último ejercicio refleje, por lo menos, un valor contable igual al valor de la construcción del establecimiento o de la parte del mismo pendiente de terminación (Se aplica para el caso de la Preventa).
- m) Procuraduría o Profeco.- Procuraduría Federal del Consumidor."

Sobre estos términos únicamente haremos mención expresa a los que se refieren a "Venta" y "Preventa", que están basados en una denominación comercial y no jurídica, y que se prestan a confusión, dando a entender que quien contrata el Tiempo Compartido adquiere un derecho real sobre un inmueble, cosa material o parte de ella, lo cual no es cierto, sino que se obtiene exclusivamente el derecho personal a que se le preste el servicio de tiempo compartido en los términos convenidos. Es decir, que con los términos

de "Venta" y "Preventa" pueden crear en el consumidor (cuándo éste no ha consultado cuál es el verdadero sentido a estos conceptos en la NOM) una confusión en que el contrato de prestación del servicio de Tiempo Compartido, pueda que se trate de un contrato traslativo de dominio o de derecho real.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 3. PROPIEDAD

#### 3.1. Conceptualización de la Propiedad

Como hemos visto en el capítulo anterior respecto de los Conceptos Generales, la Propiedad la hemos definido como: "Derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de tercero", sin embargo, añadiremos otros conceptos, para hacer más claro el tema a tratar como sigue.

La teoría clásica del derecho nos define, igualmente, lo que es la Propiedad de la siguiente forma: "Propiedad es el derecho real de usar, gozar y disponer de los bienes en forma absoluta, exclusiva y perpetua,"<sup>50</sup> hemos de decir que tal concepto actualmente no corresponde a la verdad social de este momento, ya que se le han reconocido algunas limitaciones como veremos en el desarrollo de este capítulo.

Leopoldo Aguilar Carvajal, nos dice que desde un punto de vista teórico, una de las definiciones más completas del derecho de Propiedad es la siguiente: "La propiedad es un derecho real, por el cual una cosa se encuentra sometida al poder jurídico de una persona, en forma directa, exclusiva y perpetua, para que ésta pueda retirar todas las ventajas económicas que la cosa sea susceptible de prestarle, siendo este derecho, como todo derecho real, oponible a todo mundo."<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, El patrimonio: el pecuniario y el moral o derecho de la personalidad, 6ª ed., Porrúa, México, 1999, p. 222.

<sup>51</sup> Aguilar Carvajal, Leopoldo, Segundo curso de derecho civil: bienes, derechos reales y sucesiones, 4ª ed., Porrúa, México, 1980, p. 107.

Otro concepto jurídico de la Propiedad, es la que nos da José Arce y Cervantes: "Es el derecho real por excelencia del que se desprenden todos los demás derechos reales y sobre el que ha girado todo el desarrollo del derecho sobre las cosas. El propietario ejerce un derecho subjetivo que le permite imponer a todos el respecto de la cosa que le pertenece. Como cualquier otro titular de derecho subjetivo en su ámbito, tiene el propietario un monopolio de la explotación de la cosa y obtiene de ella una ventaja cierta."<sup>52</sup>

### 3.2. Características del derecho de Propiedad

En las anteriores definiciones de lo que es la Propiedad encontramos características importantes de éste derecho, las cuales son las siguientes: la propiedad es Absoluta, Exclusiva y Perpetua.

Se considera que la Propiedad es Absoluta, porque según la teoría clásica del derecho, no reconoce ninguna limitación y que el propietario usa la cosa en la medida que quiera y desea, hace o no hace lo que considera conveniente. Igualmente, se dice que es absoluto, porque al ser un derecho real, se opone al derecho relativo, como en el caso del derecho personal, siendo así un derecho oponible a todo el mundo.

Es Exclusivo, porque la atribución de uso y goce de la cosa corresponde al propietario, con exclusión de todas las demás personas, impidiéndoles a ellas su uso, aunque al propietario no le afectara o perjudicara tal uso o goce. De otra forma diremos, que con el carácter de exclusivo el propietario aprovecha él solo de la totalidad de los beneficios de la cosa, eliminando las ventajas económicas

---

<sup>52</sup> Arce y Cervantes, José. De los bienes, 2ªed. Porrúa, México, 1994, pp. 45 - 46.

de la misma a todas las demás personas, siendo así una característica común de todos los derechos reales.

La característica de Perpetua, significa que el propietario lo es siempre, hiciere o no uso de la cosa, y que nunca la perderá por el no uso de la misma, es decir, este derecho real se escapa a la prescripción por el no uso, ya que en este caso se puede intentar la acción reivindicatoria, sin límite de tiempo y siempre que la cosa no haya sido adquirida en propiedad por prescripción, como se verá más adelante. Con la idea de perpetuidad no opera la caducidad, y no existe ningún plazo de duración: la propiedad dura tanto como dure el objeto.

### 3.3. Modos de adquirir la Propiedad

Se entiende por los modos de adquirir la Propiedad a los hechos o actos jurídicos a los cuales el Derecho les reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en un determinado sujeto, o sea la incorporación de un bien a un patrimonio, que antes se encontraba fuera de éste, pudiendo llamarlo también "título de la adquisición". Estos modos de adquisición se pueden clasificar en base a elementos comunes y desde distintos puntos de vista los modos de adquirir Propiedad son:

- a) Adquisiciones a título universal y a título particular
- b) Adquisiciones primitivas y derivadas
- c) Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito

Las anteriores son las formas más importantes de adquirir la propiedad, tal como veremos a continuación, sin embargo, hay otras clasificaciones como es

el caso de las transmisiones *entre vivos* o por *causa de muerte*, o bien ya sea por Contrato, Ley, Ocupación, Accesión, Prescripción y Adjudicación.

### 3.3.1. Adquisiciones a título universal y a título particular

Las adquisiciones a título universal son aquellas, por las cuales se transfiere el patrimonio, como universalidad jurídica, es decir, un conjunto de derechos y obligaciones, que constituyen un activo (bienes) y un pasivo (el adquirente responde también de las deudas que afectan al patrimonio). Un ejemplo de adquisición a título universal es la herencia, ya sea ésta testamentaria, cuando en ésta se instituyen herederos, o la herencia legítima, también llamada sucesión ab – intestato, donde en esta última la única excepción que existe es en el caso de los legados.

En el caso de la adquisición a título particular, se da cuando se transmite en propiedad un objeto determinado, en este caso generalmente, y a diferencia de la transmisión a título universal, el adquirente no responde de las deudas. La forma habitual de transmisión a título particular es el contrato, y como vimos con anterioridad la excepción de la herencia: el legado, éste es una transmisión a título particular, ya que en ésta el legatario sólo recibe bienes determinados. En el legado, sin embargo, hay ocasiones en que toda la herencia se distribuye en legados, de tal forma que aún cuando el testador simplemente transmite bienes determinados a sus legatarios, el pasivo se reparte proporcionalmente entre esos legatarios, ya que no hay herederos responsables, y en estos casos el legatario se equipara al heredero.

### 3.3.2. Adquisiciones primitivas y derivadas

Dentro de esta clasificación se entiende por forma primitiva aquella en la que el bien no ha estado en el patrimonio de determinada persona, de forma que el adquirente de la misma no la recibe de una persona anterior, sino que permaneciendo sin dueño, el adquirente es el primer ocupante de la misma, ésta forma de adquisición se presenta en la ocupación, que históricamente fue el primer medio de adquirir la propiedad, y en algunos caso en la accesión. La ocupación se refiere a que el adquirente entra en posesión de un bien que no tiene dueño, y que esa posesión la realiza con el ánimo de adquirir el dominio, por lo que no hay transmisión de un patrimonio a otro.

En las adquisiciones derivadas, la transmisión del dominio supone una transmisión de un patrimonio a otro, es decir, que la cosa si ha tenido dueño y ha estado en el patrimonio de una persona, que la transmite a otra, es decir "la deriva". Esta forma de transmitir el dominio es la de mayor trascendencia jurídica, y ejemplos de ella son la herencia, la prescripción, la adjudicación, etc., que son formas en las que siempre se pasa un bien de un patrimonio a otro.

### 3.3.3. Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito

En este tipo de adquisiciones o transmisiones depende que el adquirente dé o no alguna otra cosa en cambio de la que recibe, es decir, que en el caso de título oneroso se paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios, a cambio del bien que se recibe, teniendo así como ejemplos a los contratos onerosos como: la compraventa, la permuta, la sociedad, contratos donde se transmite el dominio de una cosa a cambio de una contraprestación. Por el contrario, en el caso de las adquisiciones a título gratuito, en estos nos hay contraprestación de por medio, tales como los contratos gratuitos traslativos de dominio, como la

donación, como la herencia testamentaria o legítima, o en el caso del legado donde hay transmisión a título gratuito, pero de carácter particular, ya que recibe bienes determinados. Este tipo de clasificación tiene mucha relevancia por que interviene en la importancia económica de la propiedad.

#### 3.4. El contrato en el derecho de Propiedad

Al respecto de las anteriores clasificaciones haremos una muy breve, pero especial mención del Contrato, como uno de los medios más usuales en la actualidad para transmitir la propiedad.

El contrato como forma de transmisión a título particular puede ser oneroso o gratuito, de manera que encaja en las anteriores clasificaciones, sin embargo, dentro del estudio y clasificación de los contratos, cabe hacer mención especial de aquellos contratos denominados Traslativos de Dominio, los cuales operan en forma inmediata la transmisión de la propiedad, sin que de hecho sea necesaria la entrega de la cosa.

Es decir, en la actualidad cuando se enajenan cosas ciertas y determinadas, la transmisión de la propiedad se opera por efecto directo e inmediato del contrato, sin necesidad de la "tradición" (*traditio* romana o entrega física de la cosa) la cual puede ser natural o simbólica.

#### 3.5. La ocupación como forma de adquirir la Propiedad

La ocupación es una forma de adquirir el dominio, de gran trascendencia en el origen de la propiedad y en el derecho primitivo.



La ocupación como la primera forma "primitiva" de adquirir la Propiedad, como vimos anteriormente, la podemos definir como "Aprehensión de una cosa corporal apropiable y sin dueño, con ánimo de hacerla propia"<sup>53</sup>, o bien, como el medio originario para adquirir la propiedad de una cosa que no pertenece a nadie, por la sola posesión de ella, y que se realiza con la intención de hacerse propietario de la misma.

Es decir, que desde el punto de vista jurídico la ocupación consta de tres requisitos: 1.- Aprehensión o detentación de una cosa, 2.- Realizar esa aprehensión de forma permanente y con la intención de adquirir el dominio, y 3.- Que la cosa que se va a ocupar no tenga dueño o se ignore su legítima procedencia.

Al respecto, los dos primeros requisitos constituyen lo que es la posesión, ya que ésta trata de detentar algo en forma permanente con el ánimo de adquirir la propiedad, sin embargo, el tercer requisito es el más importante para la ocupación, ya que al ser una forma primitiva de adquirir la propiedad, no hay transmisión de un patrimonio a otro, y los bienes objeto de la ocupación no tienen dueño, ya que de tenerlo, la forma de adquisición sería distinta.

En nuestra legislación existen los siguientes casos de ocupación: Adquisición de animales, Ocupación de aguas, y en el caso de los Tesoros.

### 3.5.1. Adquisición de animales

En el caso de adquisición de animales, nos referimos a la caza y a la pesca, el derecho de caza se considera como una de las facultades del propietario, si se trata de bienes de propiedad particular; por lo que sólo éste

---

<sup>53</sup> *Ibid.*, p.53

puede cazar, u otra persona con su autorización. Por lo tanto, se deduce que toda persona que adquiera la propiedad o el goce de un terreno, en virtud de un derecho real, adquiere el derecho de caza. Asimismo, el usufructuario, arrendatario o usuario pueden hacer uso del derecho de caza, pero de manera limitada, donde en el primer caso se regirán por las estipulaciones del contrato, en el segundo caso se puede realizar de la caza de manera total, y en el tercero solo se podrá cazar hasta que baste a las necesidades del usuario y su familia.

En el caso de la pesca, la realizada en alta mar es libre, aunque está reglamentada por el Derecho Internacional, si se realiza dentro de mar territorial se deberá sujetar a reglamentos administrativos, al igual de la efectuada en corrientes y lagos de la Federación o de los Estados. Pero la pesca realizada en terrenos de propiedad privada, los peces se considerarán propiedad del dueño del terreno, y sólo él o alguna otra persona, con su permiso, podrán pescar. Igualmente que el derecho de caza, el derecho de pesca se permite al usufructuario, arrendatario, usuario, etc.

Tanto el derecho de caza, como el de pesca se encuentran regulados en los artículos 854 al 874 del Código Civil para el Distrito Federal.

### 3.5.2. Ocupación de Aguas

En el caso de la ocupación de aguas, ésta se encuentra regulada en los artículos 933 al 937 del Código Civil para el Distrito Federal, y sólo se refieren a las aguas que pueden adquirir los particulares, excluyendo a aquellas que son propiedad de la Nación, conforme al artículo 27 Constitucional.

Al respecto, diremos que en los casos de ocupación de aguas de particulares se refieren a los siguientes casos:

- a) En el caso de la existencia de una fuente natural en un predio de propiedad privada
- b) En el caso de que el propietario haya perforado el pozo, o haya hecho obras de captación o subterráneos, haya construido aljibe o presa para la captación de aguas fluviales.

En estos casos la ley le atribuye al propietario del predio la propiedad de las aguas, salvo en el caso de que pasen a otra finca, por que entonces se considerarán de utilidad pública y su reglamentación se hará por leyes especiales.

### 3.5.3. Tesoros

Un tesoro se entiende como el depósito oculto de dinero, alhajas, u otros objetos preciosos, cuya legítima procedencia se ignora, y además nunca se considera como fruto de una finca, ésta acepción la encontramos en el artículo 875 del Código Civil para el Distrito Federal.

Respecto de la ocupación para Propiedad en el caso de un tesoro se debe de cumplir con los siguientes requisitos: 1.- Que sean objetos muebles, 2.- Que sean preciosos y, 3.- que se encuentren ocultos.

Como se ignora en el tesoro su legítima procedencia, se da la ocupación, ya que se considera que esos bienes no tienen dueño, o aún cuando lo hayan tenido, se ignora su procedencia, por existir la imposibilidad de determinar quién fue éste, y por lo tanto el tesoro se adquiere por ocupación.

En términos generales diremos que para otorgar la propiedad de un tesoro se pueden dar dos casos: a) Que el descubridor sea el dueño del mueble o inmueble que lo contenga o, b) que sea otra persona distinta al dueño la que lo descubra. Aquí en el primer caso el propietario descubridor adquiere la propiedad, pero si es un extraño se divide el tesoro por partes iguales.

Finalmente, diremos que si el tesoro se encuentra en terrenos bajos usufructo, arrendamiento, etc. se excluye de la repartición a los titulares de esos derechos, puesto que como ya dijimos el tesoro no es un fruto, y si estas personas son las descubridoras, se consideran extraños para la aplicación de las reglas anteriores, pero tendrán derecho a ser indemnizados por los daños causados.

En el caso de la ocupación para propiedad de tesoros se encuentra regulada por los artículos 875 al 885 del Código Civil para el Distrito Federal.

### 3.6. La accesión como forma de adquirir la Propiedad

La accesión la podemos definir como "Derecho que compete al dueño de una cosa sobre lo que ésta produzca o a ella se una o incorpore, más o menos inmediatamente en calidad de accesorio y de un modo inseparable."<sup>54</sup>, o por otro lado tenemos ésta otra: "Se llama accesión el derecho en virtud del cual el propietario de una cosa adquiere la propiedad de todo lo que se le una o incorpora, sea natural o artificialmente."<sup>55</sup>

Según la teoría clásica del derecho, la accesión se puede presentar en tres casos:

<sup>54</sup> Id.

<sup>55</sup> Aguilar Carvajal, Leopoldo. Ob.cit. p.133.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

- a) De inmueble a inmueble, que se realiza de forma natural, teniendo aquí las siguientes especies: Aluvión, Avulsión, Nacimiento de isla y Mutación de cauce.
- b) De mueble a inmueble, que se realiza en forma artificial, en donde entra la edificación, la plantación y la siembra.
- c) De mueble a mueble, en los siguientes casos: Incorporación o adjunción, Confusión, Mezcla y Especificación.

Todos los anteriores casos los desarrollaremos a continuación:

#### 3.6.1. Aluvión.

Es el acrecentamiento natural que sufren los predios colindantes a las riberas de los ríos, por el depósito paulatino de materiales que la corriente va formando en esas riberas, el cual generalmente es de cortas proporciones. El propietario del predio adquiere por aluvión aquella fracción de tierra que va formándose por ese depósito de materiales arrastrados por el agua. Esta accesión la encontramos regulada en los artículos 908 y 909 del Código Civil para el Distrito Federal.

#### 3.6.2. Avulsión.

La avulsión tiene lugar cuando una parte considerable y reconocible de un predio, es arrancada por la fuerza de la corriente y depositada en la orilla opuesta o junto a un predio inferior.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Sin embargo, la avulsión se diferencia del aluvión por que deben de existir las siguientes condiciones: 1.- un abandono del antiguo propietario, y 2.- la toma de posesión del nuevo propietario, es decir resulta ser una combinación de la prescripción extintiva con la adquisitiva.

Pero, si esa porción de tierra es reconocida, se tiene un plazo de 2 años para ser reclamada, de lo contrario se aplica la regla citada. Igualmente se aplica en el caso de árboles o cosas, aunque aquí el plazo es de 2 meses.

La avulsión se encuentra regulada en los artículos 910 y 911 del Código Civil para el Distrito Federal.

### 3.6.3. Nacimiento de isla

El nacimiento de isla puede formarse de dos maneras y en ambas existe la propiedad por accesión: la primera puede ser por aluvión o avulsión, o bien la segunda: por que la corriente forme un nuevo cauce, dejando en medio una isla.

En el primer caso los propietarios de la ribera adquieren la propiedad en proporción al frente de sus propiedades, a partir de una línea imaginaria que se traza en medio del cauce del río. En el segundo caso los propietarios si pierden el terreno ocupado por la corriente , y para compensarlos se les permite utilizar el terreno de la isla, en proporción al frente de su propiedad y ocupar el cauce abandonado.

La Propiedad por accesión en el nacimiento de isla se encuentra regulado por los artículos 914 y 915 del Código Civil para el Distrito Federal.

#### 3.6.4. Mutación de cauce

En este caso se necesita distinguir si la corriente es de aguas nacionales o propiedad de un particular. Si es de la nación, el cauce abandonado sigue siendo propiedad de la nación, y el que se ocupe también lo será.

Si se trata de propiedad particular, el cauce abandonado pertenece al dueño del mismo predio, que simplemente verá restringida su posesión por la inundación o cambio de corriente; pero puede ejercer sobre esas aguas que están dentro de su predio el dominio dentro de las posibilidades físicas que existan, es decir, que los ribereños adquieren la propiedad del cauce, mediante una línea imaginaria tirada a la mitad del cauce y en proporción con sus respectivos frentes.

La mutación de cauce se encuentra regulada en los artículos 912 y 914 del Código Civil para el Distrito Federal.

#### 3.6.5. En el caso de edificación, plantación y siembra

En estos tres casos de accesión artificial, a diferencia de las anteriores, no son gratuitas, sino accesiones de carácter oneroso, y suponen que se edifica, siembra o planta en terreno propio con materiales, semillas o plantas ajenas, o bien, que se edifica, planta o siembra con elementos propios pero en terreno ajeno, o finalmente un tercer caso que se haga en predio ajeno y con materiales también ajenos, donde en todo caso siempre se considera principal el terreno y accesoria la construcción, plantación o siembra.

En el primer caso, donde el dueño del inmueble planta, siembra o construye con materiales ajenos, pero de buena fe. Adquiere lo edificado,

sembrado o plantado pagando el precio de los muebles; pero si procedió de mala fe debe además pagar daños y perjuicios.

En el segundo caso, donde el dueño de los muebles siembra, edifica o planta en terreno ajeno, se aplica el mismo principio: el dueño de la cosa principal adquiere la propiedad de la obra hecha pagando el valor de los muebles empleados al dueño de éstos, si procedió de buena fe, o bien, en el caso de mala fe puede obligar al dueño de los muebles a pagarle el terreno o su renta, perdiendo también la mano de obra, sin indemnización, e inclusive se le pudiera pedir la demolición.

En el tercer caso, donde los muebles son propiedad de un tercero, que no es ni el que ejecutó la obra, ni el dueño del terreno, se tiene que ver la protección de los intereses del tercero y del propietario del inmueble. Pero solamente se encuentra regulado que si se aprovecha o no al dueño del terreno, se le aprovecha tendrá que pagar el precio de los muebles, sin distinguir si hay buena o mala fe; pero la responsabilidad es subsidiaria, pues el primer responsable es que ejecuta la obra, pero si le daña lo hecho, puede pedir la demolición, a costa del que ejecutó la obra.

Estos tres casos se encuentran regulados en el Código Civil para el Distrito Federal, en sus artículos 895 al 907.

### 3.6.6. Incorporación o adjunción

Existe la incorporación, o doctrinalmente conocida también como adjunción, cuando dos cosas muebles que pertenecen a distintos dueños, se unen de tal manera que vienen a formar una sola de manera casual o artificial, pero quedan reconocibles, pudiendo apreciarse cuál es la principal y cuál es la



accessoria. De donde se toma como regla general si pueden separarse, se deberán de separar.

Cuando no se pueden separar, el dueño de la cosa principal adquiere la propiedad de la accesoria, en el caso de buena fe, debiendo pagar el precio. Pero si es de mala fe, por parte del dueño de la principal, se le pedirá la separación de la accesoria, aún cuando la principal se destruya, así como pago de daños y perjuicios.

Cuando el dueño de la cosa accesoria es de buena fe, y pide la separación al dueño de la principal, se deberá separar, siempre que le pague daños y perjuicios, pero si el dueño de la accesoria lo realiza de mala fe, pierde la cosa y deberá pagar también daños y perjuicios.

La adjunción o incorporación se encuentra regulada por los artículos 916 a 925 del citado Código Civil.

### 3.6.7. Confusión y Mezcla

Estas dos situaciones existirán cuando al unirse bienes muebles, a diferencia de la incorporación, no quedan reconocibles, y se diferencian entre sí por el estado de las cosas unidas: Mezcla cuando se trate de sólidos, y Confusión en el caso de líquidos.

La diferencia de ambas con la incorporación o adjunción, es que al no saber cuál es la cosa principal y cuál es la cosa accesoria, se obtiene una cosa nueva, en la cual, por regla general, tampoco es posible hacer la separación.

En estos casos, la regla general es establecer una copropiedad, en proporción al valor de los elementos, siempre y cuando se haya efectuado por voluntad de los dueños. Pero en el caso de que sea voluntad de uno solo de los dueños, se tomará en cuenta su buena o mala fe, si existe buena fe se establecerá la copropiedad, y aquél que no dio su voluntad se le pagarán daños y perjuicios; si se efectuó de mala fe perderá la cosa y responderá de los daños y perjuicios.

La Mezcla y la Confusión se regulan por los artículos 926, 927 y 928 del Código Civil para el Distrito Federal.

### 3.6.8. Especificación

La especificación consiste en la aplicación del trabajo humano a materias primas de la propiedad de otra persona. En este caso si la cosa principal es el trabajo, el que lo prestó hace suya la materia mediante indemnización, si lo principal es el material, se pierde el trabajo, y se pagan daños y perjuicios, ambos casos sólo cuando existe la buena fe.

En el caso de la mala fe, el dueño del material se puede quedar con la obra sin pagar nada, y también puede exigir el pago de daños y perjuicios.

Si el trabajo es inferior al precio de la materia, el dueño de ésta hace suya la obra, y no paga indemnización, pudiendo también exigir el pago de daños y perjuicios.

Par el caso de los criterios de buena o mala fe se recurren a los artículos 904 y 905 del Código Civil para el Distrito Federal, casos aplicables a la

siembra, edificación y plantación que vimos anteriormente. La especificación se regula por los artículos 929 al 932 del citado Código.

### 3.7. La adjudicación como forma de adquirir la Propiedad

La adjudicación no es una forma atributiva de dominio, sino simplemente una forma declarativa de otorgar la propiedad de una cosa a una persona, es decir, por virtud de la adjudicación el juez simplemente declara que con anterioridad una persona ha adquirido el dominio de una cosa, lo cual se puede dar en los siguientes casos:

- I. En el caso de la Herencia.- los herederos adquieren el dominio y posesión de los bienes, desde el momento de la muerte del autor de la sucesión. Por lo tanto, la herencia es un medio de adquirir el dominio, pero una vez que se lleva a cabo el juicio sucesorio, y se llega a la partición y división de los bienes, el juez adjudica cosas determinadas en partes alícuotas, determinando la proporción que les corresponde a cada uno de los herederos.
  
- II. En el caso de la Venta Judicial y el Remate.- en este caso cuando el acreedor pide la adjudicación de los bienes objeto de la subasta debido a que no se presentaron postores, el juez dicta una resolución adjudicándole esos bienes. Esta adjudicación, de efecto declarativo, se da con el ejecutante que ha adquirido el dominio en la subasta pública, al ofrecer un precio por los bienes rematados, se da la adquisición de carácter judicial, y en el momento de la almoneda se realiza con modalidades especiales. Es decir, se hace una adquisición por parte del ejecutante, pagando un precio, que puede ser en dinero o por el importe de su crédito, base del juicio. En el remate es un tercero quien adquiere

al pagar un precio en dinero. En ambos casos se trata de un acto jurídico mixto por que interviene un particular y un órgano del Estado.

### 3.8. Extensión y límites del derecho de Propiedad

En lo relativo a la extensión y los límites del derecho de Propiedad, se necesita hacer una distinción entre lo que podríamos llamar su "consecuencia natural" que es lo referente al dominio sobre los frutos y los productos, y en el caso de los inmuebles sobre el subsuelo y el espacio aéreo; mientras que por la otra parte lo que es la consecuencia de la propiedad por la vía de la accesión, que vimos anteriormente.

En el caso de los frutos y los productos, no se deben de confundir con la adquisición de la propiedad por accesión, ya que no existe una unión o incorporación de cosas para crear una nueva cosa. Los frutos y productos se adquieren como consecuencia necesaria del dominio, que en una de sus características, al hablar en los antecedentes de la Propiedad, como el *ius fruendi*, le permite a su titular ser dueño de todo aquello que la cosa produce natural o artificialmente, ya sea con o sin la intervención del hombre.

En el caso de los frutos, estos se dividen en nuestro Código Civil en tres tipos: frutos civiles, naturales e industriales. La cosa se reproduce natural o artificialmente de la cosa, y no alteran a la misma ni en forma, ni en sustancia, por lo que al adquirir estos bienes no implica el ejercicio del *ius abutendi*, en cuanto a la alteración o consumo del bien, sino como consecuencia del disfrute de la cosa o *ius fruendi*. Por lo tanto, la apropiación de los frutos, y su disposición son actos de goce, que no merman, ni alteran al bien que los produce. Solamente son manifestaciones constantes, periódicas y regulares de los Frutos naturales producto espontáneo de la tierra o crías de los animales; o bien, los Frutos industriales donde interviene el hombre, y que, se obtienen del

cultivo o trabajo que se establece con cierta regularidad; o en el caso de los Frutos civiles, los cuales se obtienen por contrato o acto jurídico, como es el caso de las rentas de los bienes inmuebles, alquiler de muebles, intereses de capitales, etc.

Para el caso de los productos, estos sí implican alteración en forma y sustancia de la cosa, no son manifestaciones regulares, como en el caso de los frutos, e implican desintegración de forma paulatina, constituyendo así verdaderos actos de dominio en cuanto al bien mismo.

En el caso de inmuebles, su derecho de Propiedad se extiende sobre los frutos y productos, pero también sobre el subsuelo y el espacio aéreo, en nuestro Código Civil vigente, se considera que aunque se tiene la propiedad sobre el subsuelo, con las limitaciones que fija el artículo 27 de la Constitución, y las leyes en materia de minería, este derecho no se puede ejercer de forma libre: el propietario del subsuelo, ya no puede hacer toda clase de excavaciones u obras, sin tomar las precauciones necesarias para no perjudicar a su vecino, debiendo así, realizar obras de consolidación para no afectar la estabilidad de los predios contiguos, es decir que no es lícito ejercer el derecho de propiedad de manera que sólo cauce daño a tercero, sin utilidad para el propietario; además de que el citado artículo 27 Constitucional, dispone que los minerales o sustancias que constituyan depósitos de naturaleza distinta a los componentes normales del terreno, pertenecen a la Nación, en tal caso ésta al tener un dominio directo inalienable e imprescriptible, estos bienes sólo podrán ser explotados por los particulares mediante una concesión.

Respecto al espacio aéreo, se le había reconocido tradicionalmente el dominio absoluto al dueño del suelo en la zona espacial correspondiente, sin que existiera algún interés en limitarlo, sin embargo, actualmente, con la navegación aérea, existe el problema de limitarlo desde el punto de vista del

derecho administrativo y del derecho civil, respecto de cuál es el límite en el dominio sobre el espacio aéreo de un bien inmueble.

### 3.9. La prescripción en el derecho de Propiedad

Dentro del tema de la Propiedad es conveniente también hablar de la prescripción adquisitiva o positiva, o bien, como los romanos la llamaban desde la época de las XII Tablas: "*usucapio*", que era el modo de adquirir la propiedad mediante la posesión continuada durante cierto tiempo y en determinadas condiciones.

Sin embargo, existe también, además de la *usucapio* o posesión adquisitiva, la otra llamada prescripción extintiva; dentro de nuestro Código Civil, las dos están comprendidas bajo el simple nombre de Prescripción, tal y como lo dice el artículo 1135, del citado precepto: "Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley". Pero es necesario separarlas, ya que la prescripción adquisitiva corresponde su aplicación, en nuestro Código Civil al libro de los Bienes, mientras que la extintiva pertenece su aplicación al libro de las Obligaciones.

Para que exista la prescripción adquisitiva se requiere que exista:

1. La posesión;
2. La capacidad del sujeto que adquiere (prescribiente) para adquirir la cosa, pero los menores y demás incapacitados lo harán por medio de sus representantes (artículo 1138 Código Civil);

3. Los que tienen incapacidad para adquirir determinados bienes, no pueden prescribir esos bienes a su favor, como en el caso de los extranjeros respecto de bienes situados en la zona restringida del territorio nacional conforme al artículo 27 de la Constitución;
4. Que los bienes que se pretenden prescribir se encuentren dentro del comercio, excepto aquellos que establezca la ley.

Finalmente, diremos que los requisitos de la posesión para prescribir son los siguientes:

- Para el caso de prescripción sobre bienes muebles será de tres años cuando sean poseídos de buena fe, pacíficamente y de manera continua. Si es de mala fe prescribe en cinco años (artículo 1153 Código Civil).
- Para el caso de prescripción de bienes inmuebles, el término general es de cinco años de buena fe, y en el caso de mala fe es de diez años. (artículo 1152 Código Civil). En el caso de inmuebles se pueden presentar dos situaciones:
  - a) Si el inmueble está inscrito a nombre de algún propietario ante el Registro Público de la Propiedad, el poseedor puede demandar la prescripción contra éste a través de un procedimiento contencioso (artículo 1156 Código Civil).
  - b) Si el inmueble no está inscrito a favor de ninguna persona ante el Registro Público de la Propiedad, podrá demostrar su posesión en vía de una jurisdicción voluntaria.<sup>56</sup>

La prescripción tiene también algunas limitaciones, como es el caso de cuando no puede empezar, ni correr y se dice que se encuentra suspendida, tal

<sup>56</sup> Revisar Título decimoquinto, artículos 893 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, respecto de la jurisdicción voluntaria.

y como lo estipulan los artículos 1166 y 1167 del Código Civil para el Distrito Federal:

"Artículo 1166.- La prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido su tutela conforme a las leyes. Los incapacitados tendrán derecho de exigir responsabilidad a sus tutores cuando por culpa de éstos no se hubiere interrumpido la prescripción."

"Artículo 1167.- La prescripción no puede comenzar ni correr:

- I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley;
- II. Entre los consortes;
- III. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dura la tutela;
- IV. Entre copropietarios y coposeedores, respecto del bien común;
- V. Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público;
- VI. Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal."

Además de las citadas limitaciones de la prescripción, existe la llamada "interrupción", que como cita el artículo 1175 del Código Civil, su efecto es inutilizar, para la prescripción todo el tiempo corrido antes de ella, y las causas por las que se puede interrumpir el tiempo que corre para prescribir las da el artículo 1168 del citado ordenamiento de la siguiente forma:

"Artículo 1168.- La prescripción se interrumpe:

- I. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año;



- II. Por demanda u otro cualquiera género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso. Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda;
- III. Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quién prescribe. Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción, en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga; si se renueva el documento, desde la fecha del nuevo título, y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiere vencido."

Finalmente añadiremos que para el conteo del tiempo en la prescripción se cuenta por años, y no de momento a momento, donde en el caso de ser contado por días, se considerarán de 24 horas naturales, y se contarán de las 24 horas a las 24 horas siguientes. El día en que comienza la prescripción se cuenta entero, aunque no lo sea, y el día en que termina debe ser completo también; y en caso de que el último día sea feriado, no se le contará para prescripción hasta el siguiente día cumplido y útil.<sup>57</sup>

### 3.10 La acción reivindicatoria

Finalmente, concluiremos éste capítulo para hablar de la importancia respecto del derecho de propiedad con la acción reivindicatoria, la cual constituye tanto el medio jurídico para poder obtener la restitución de una cosa

<sup>57</sup> Artículos 1176 al 1180 del Código Civil para el Distrito Federal.

que nos pertenece y que se encuentra en poder de otra persona, como la garantía misma en la efectividad del derecho de propiedad.

El artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal define a la acción reivindicatoria de la siguiente forma: "Art. 4º.- La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil".

De tal forma que con dicho concepto el efecto de ésta acción es de carácter declarativo, ya que tiene por objeto que su sentencia reconozca que el actor justifica el dominio sobre el bien materia de reivindicación; además por consecuencia también tiene un carácter condenatorio, por que no sólo reconoce la propiedad del actor, sino que también condena al demandado a restituir la cosa, junto con sus frutos y accesiones en los términos del Código Civil.

Añadiremos otro punto importante con el artículo 7 del Código de Procedimientos Civiles, que dice: "Pueden ser demandados en reivindicación, aunque no posean la cosa, el poseedor que para evitar los efectos de la acción reivindicatoria dejó de poseer y el que está obligado a restituir la cosa o su estimación si la sentencia fuera condenatoria. El demandado que paga la estimación de la cosa puede ejercitar a su vez la reivindicación."

Y finalmente, el artículo 8 del Código Procesal, concluye al hablar de la acción reivindicatoria, en que esta está prohibida respecto de las siguientes cosas: a) las que se encuentran fuera del comercio; b) los géneros no determinados al establecerse la demanda; c) las cosas unidas a otras por vía de accesión; y d) las cosas muebles perdidas o robadas que un tercero haya adquirido de buena fe en almoneda, o de comerciante que en el mercado

público se dedique a la venta de objetos de la misma especie, sin previo reembolso del precio que pagó. La buena fe no se presume si se dio aviso oportuno y público de la pérdida o el robo de la cosa.

## 4. COPROPIEDAD

### 4.1. Comunidad y Copropiedad

La Copropiedad es una modalidad de la propiedad, regulada en el artículo 938 del Código Civil para el Distrito Federal, y que permite a dos o más personas, el tener el mismo derecho sobre un bien en forma común, es decir, es pro – indiviso; de ésta forma dichas personas denominadas "copropietarios", no tienen dominio sobre las partes determinadas de una cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de ésta en cierta proporción, es decir, lo que se le llama "parte alícuota".

Respecto a lo anterior surge la idea de la Comunidad, la cual es una situación de titularidad subjetiva y conjunta sobre determinados bienes o derechos, donde tenemos como ejemplos a la Sociedad Conyugal, regido por los artículos 183 al 206-Bis del Código Civil para el Distrito Federal, o bien está la Comunidad Hereditaria, en la que los comuneros tienen derecho a la masa hereditaria como a un patrimonio común mientras no se haga la división (art. 1288 Código Civil para el D.F.). Así de esta forma, la comunidad crea entre los que la ejercen obligaciones que nacen *cuasi ex contractu*, casi fuera de toda convención, donde las cargas son las mismas para todos, como las de un contrato de sociedad, pero no tienen similar importancia; de las cuales unas son resultado de la indivisión y las otras tienen su naturaleza de carácter accidental, y que ambas pueden o no producirse.

Ahora, en el caso de la Copropiedad, ésta es una forma o especie de la comunidad, por la que la propiedad de una cosa corporal o de un derecho pertenece a una pluralidad de personas, por partes alícuotas, de una forma

cualitativa, no cuantitativamente, igual. Es decir, lo que está dividido no es en sí la cosa, sino el derecho de propiedad, por lo tanto ninguno de los copropietarios tiene plenitud de dominio sobre ella.

#### 4.2. Naturaleza Jurídica de la Copropiedad

Sobre la naturaleza jurídica de la copropiedad es complejo definirla, pero al respecto Jorge Mario Magallón Ibarra habla al respecto: "... Pothier consideraba que en todos los casos de comunidad sobre cosas particulares o sobre universalidades de cosas, existía una especie de cuasicontrato, y que como este contrato tenía especiales analogías con la sociedad, estudiaba esta materia como un apéndice de ese contrato. Sin embargo, el autor argentino acepta como su criterio, el que la copropiedad o condominio es el mismo derecho real de propiedad, dividido entre los diversos copropietarios; haciendo notar —que sin embargo— hay autores que piensan que se trata de un derecho real especial, distinto de la propiedad; no perdiendo de vista que algunos otros vierten sus criterios como Stolfi, quien al hacer una sucinta exposición de ellos, recuerda la *división del derecho de propiedad*, atribuida a Celso, que enseñaba precisamente que lo que se divide *no es la cosa* sometida al condominio, sino *el derecho de propiedad que recae sobre ella*."<sup>58</sup>

En la naturaleza jurídica de la copropiedad también existen dos tipos principales de obligaciones *propter rem* (hacia o sobre la cosa): las relacionadas con la propiedad en general, y las inherentes a la indivisión del dominio entre dos o más titulares; sin embargo, también existe otro tipo de obligación real sobre la cosa y es la que se refiere a la colindancia, pero ésta última solo se aplica en materia de bienes inmuebles, dando así un doble supuesto: la

<sup>58</sup> Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil*, 1ª ed. México, Porrúa, 1990, p.417.

copropiedad sobre este tipo de bienes, y en segundo lugar la naturaleza y ubicación de las cosas objeto de copropiedad.

Finalmente, dentro de la copropiedad ordinaria, que se refiere tanto a bienes muebles como inmuebles, en su naturaleza se trata de el conjunto de relaciones jurídicas inherentes a la simultaneidad de dos o más poderes jurídicos de igual naturaleza, pero que distintas personas ejercen sobre un bien en común, poderes que pueden ser de igual o diferente alcance, según sea pactado, pero que a falta de un convenio la ley presume que las partes alicuotas de cada copropietario son iguales. A lo anterior, Rafael Rojina Villegas dice: "Estos poderes originan iguales obligaciones reales para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, sujetándolos al principio de proporcionalidad que rige en el aspecto activo."<sup>59</sup>

#### 4.3. Parte alicuota.

La parte alicuota o cuota, es concebida como una parte ideal, determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción; es decir se representa mentalmente estableciendo sobre cada parte de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos; o simplemente en otros términos es una cuota o parte *ideal o intelectual*.

Por lo anterior, la parte alicuota no es una parte individual de la cosa, por que mientras dura la indivisión de ésta la individualización no tiene lugar; es una parte meramente conceptual, que se individualiza y concreta cuando se procede a la división del bien.

<sup>59</sup> Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. 10ª ed. México, Porrúa, 2001, Vol.3, p.173.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Para entender los derechos y obligaciones de los copropietarios es necesario entender la naturaleza de la parte alcuota, en donde cada uno de ellos tiene dominio absoluto sobre su respectiva cuota, "...La porción de cada comunero es un bien que está en el comercio, que puede enajenarse, cederse, arrendarse, ser objeto de contratación, etc...." Asimismo, se puede embargar y rematar, o también ser hipotecada; continuando: "...Sobre esta parte alcuota cada propietario es dueño absoluto, sufriendo sólo las restricciones o modalidades de que toda forma de propiedad puede ser objeto."<sup>60</sup>

Finalmente añadiremos que dentro de la copropiedad, cuando el bien es considerado físicamente como una entidad, ya no existe el derecho absoluto de administración, ni de disposición, ya que todos los copropietarios tienen un interés y una participación sobre la cosa, y por lo tanto todos tendrán que intervenir en los actos de dominio y de administración que se ejecuten.

#### 4.4. Estado de división e indivisión.

En la copropiedad el estado de división o indivisión de la cosa son la fuente de que ésta siga existiendo o se extinga, pues la situación física del bien con respecto a los que tienen dominio sobre él determinará la copropiedad o la propiedad.

##### 4.4.1. División

Sobre estos estados hablaremos primero del estado de división: como la copropiedad es una situación antieconómica y no conveniente, nadie puede obligarse a conservar la indivisión, como refiere el artículo 939 del Código Civil

---

<sup>60</sup> *Ibid.*, p.345.

para el Distrito Federal que dice "Art. 939. Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que, por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible", o bien, en el caso de la partición de los bienes en una herencia: donde el artículo 1768 del citado Código dice: "Art. 1768. A ningún coheredero puede obligarse a permanecer en la indivisión de los bienes, ni aún por mención expresa del testador".

En consecuencia a lo anterior, diremos que cada condueño o copropietario tiene la acción denominada "*actio communi dividundo*" en donde si la cosa es divisible, entonces ésta deberá dividirse.

El artículo 940 del Código Civil dice "Art. 940. Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos; se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados".

A lo anterior, hablamos de la división en sus dos formas: la primera con la *actio communi dividundo* para dividir las cosas que son divisibles; y la segunda con el artículo 940 del Código Civil para los casos en que la cosa es indivisible o cómodamente divisible.

Cuando se ha realizado la división sobre la copropiedad inmediatamente ésta se extingue, creando de esta forma los siguientes efectos:

1. Se transforma la parte alícuota en una porción física determinada, sobre la cual cada uno ya tiene una propiedad plena. Los copropietarios o condueños dejan de recibir tal denominación, pasando a ser propietarios o dueños.
2. La división no perjudica a tercero por que se conservan los derechos reales que éste tenía antes de la división, tal como lo dice el artículo 977 Código Civil: "La división de una cosa común no perjudica a tercero, el cual



conserva los derechos reales que le pertenecen antes de hacerse la partición, observándose, en su caso, lo dispuesto para hipotecas que graven fincas susceptibles de ser fraccionadas y lo prevenido para el adquirente de buena fe que inscribe su título en el Registro Público."

3. En el caso de usufructo el artículo 1004 del Código Civil dice "El propietario de bienes en que otro tenga el usufructo puede, enajenarlos con la condición de que se conserve el usufructo." Es decir aún con la división del bien se protege el usufructo a favor del usufructuario.
4. Dentro de la servidumbre, en el caso de división de la cosa, el Código Civil estipula en su artículo 1066: "Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre muchos dueños, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponde. Si es el predio dominante el que se divide entre muchos, cada porcionero puede usar por entero de la servidumbre, no variando el lugar de su uso ni agravándolo de otra manera. Mas si la servidumbre se hubiera establecido a favor de una sola de las partes del predio dominante, sólo el dueño de ésta podrá continuar disfrutándola."
5. Y finalmente en el caso de la hipoteca, ésta se dividirá equitativamente entre las fracciones, tal y como lo dicta el artículo 2913 del mencionado Código: "Cuando una finca hipotecada susceptible de ser fraccionada convenientemente se divida, se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones. Al efecto, se pondrán de acuerdo el dueño de la finca y el acreedor hipotecario, y si no se consiguieren ese acuerdo, la distribución del gravamen se hará por decisión judicial, previa audiencia de peritos."

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

#### 4.4.2. Indivisión

La indivisión material de la cosa es una de las características principales de la copropiedad, y al dejar de existir la indivisión, desaparece la copropiedad sobre el bien. Este estado se puede dar por dos causas: que las cosas sean indivisibles por su misma naturaleza, o bien que sean indivisibles por determinación de la ley.

##### 4.4.2.1. Especies de indivisión.

Respecto a las especies que existen de la indivisión Jorge Mario Magallón Ibarra, hace referencia a Marcel Planio<sup>61</sup> para exponer tres diversas especies de indivisión dentro de la copropiedad de los bienes, y que son las siguientes:

- a) Indivisión sin duración prefijada.- es aquella indivisión cuya característica es un estado temporal, sin una duración obligatoria, y que dicha copropiedad puede cesar en cualquier momento por una división o partición, e.g. se da éste tipo de indivisión entre coherederos mientras no opere la plena y definitiva transmisión de la masa hereditaria.
- b) Indivisión convencional.- es aquella que puede mantenerse por un tiempo más o menos largo, como es el caso de los bienes en sociedad conyugal, los cuales están indivisos hasta que se llegare a dar una posible disolución del matrimonio.

---

<sup>61</sup> Magallón Ibarra. Ob.cit. p.418.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

- c) Indivisión perpetua.- son aquellas que se exceptúan del principio de reparto, y que por el contrario se consideran indivisiones forzosas, éste tipo de indivisión se refiere básicamente a bienes destinados a un servicio para la colectividad, como pueden ser los casos de: callejones, pasajes, avenidas y patios comunes a varias casas; el suelo y algunas partes de la casa divididas en varios pisos entre varios propietarios; muros, setos y medianerías, etc.

#### 4.5. Características de la Copropiedad

Después de haber analizado los estados de división e indivisión dentro de la copropiedad, así como los efectos que cada una surte dentro de ella, analizaremos las características principales que tiene esta situación jurídica, las que son las siguientes:

- I. Dentro de la copropiedad siempre existirá una pluralidad de personas, donde cada una tendrá una personalidad *per se*, o sea propia, sin ser esta englobada en otra personalidad distinta como es el caso de las sociedades.
- II. Dentro de la copropiedad siempre habrá indivisión material de la cosa.
- III. Todos los copropietarios tendrán una titularidad cualitativamente igual, pero limitada por la concurrencia de los demás condueños. Es decir, las partes se presumen iguales, salvo prueba en contrario.
- IV. La copropiedad recae sobre un bien corporal que sea singular, o sea que no pueden ser bienes universales o compuestos; además tiene que ser un bien corpóreo, aunque nuestro Código Civil si permite la copropiedad de derechos en su artículo 938, en el caso de los derechos de crédito, si existieren varios sujetos activos (o en este caso copropietarios) se le llamaría "mancomunidad" o "solidaridad".

- V. Todo acto de dominio, o sea disposición tanto jurídica como material, tendrá validez si se lleva a cabo con el consentimiento unánime de todos los copropietarios; y por lo tanto ninguno de ellos puede enajenar la cosa común sin el consentimiento de los otros. Esta característica se aplica a la disposición jurídica como a la disposición material del bien.
- VI. Los actos de administración del bien en copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de personas e intereses, y comprenderán todo acto de conservación y uso de la cosa, sin alterar su forma, sustancia o destino. Sin embargo, en el caso de arrendamiento de las cosas no basta con el consentimiento de la mayoría, sino de todos los copropietarios, aunque no sea acto de dominio.
- VII. Cada copropietario puede servirse de la cosa siempre y cuando no impida a los demás que hagan uso de la misma conforme a su derecho.
- VIII. Cada copropietario tiene una parte alícuota, con valor económico y jurídico, que se individualizará o materializará si se divide la cosa.
- IX. La parte alícuota de cada copropietario es susceptible de ser: embargada y rematada, hipotecada, cedida, usufructuada, enajenada a los mismos condueños, o enajenada a una tercera persona previo *Derecho del Tanto* que tiene los copropietarios para adquirirla.
- X. La administración de la cosa común puede ser pactada o regirse por disposiciones especiales, y a falta de estas por los acuerdos de la mayoría de copropietarios y de intereses.

#### 4.6. Formas de Copropiedad

Respecto de la Copropiedad, se deduce que existen seis formas de clasificarlas<sup>62</sup>, y que son las siguientes:

- a) **Voluntarias y Forzosas.**- Son Voluntarias las que tomando en cuenta el principio de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, y que por lo tanto no es válido el pacto por el que los copropietarios se obliguen a permanecer en dicho estado, cada condueño puede pedir el derecho de división cuando lo quiera, a no ser que de antemano haya un pacto de copropiedad temporal, por que en éste caso se deberá de respetar el término ya señalado. En el caso de los bienes que por su misma naturaleza son indivisibles o no admiten cómoda división, ya que perderían su valor al dividirse, la única forma de terminar con esta copropiedad es la venta del bien, que de común acuerdo se lleve a cabo, y a falta de dicho acuerdo mediante intervención judicial, tal y como lo estipula los artículos 939 y 940 del Código Civil para el Distrito Federal. De tal manera son Copropiedades Forzosas las que por la naturaleza de las cosas son totalmente indivisibles o no se pueden vender, de manera que la ley está obligada a reconocer dicha copropiedad debido al estado de la cosa, ejemplo de esto lo tenemos con el régimen de propiedad horizontal.
- b) **Temporales y Permanentes.**- Temporales son aquellas copropiedades ordinarias que son voluntarias, y serán Permanentes aquellas que sean copropiedades forzosas.
- c) **Reglamentadas y No Reglamentadas.**- Las primeras son aquellas que dada su naturaleza son reguladas por el legislador, e.g. la copropiedad que nace de la herencia, la medianería, etc. Las No Reglamentadas son aquellas que realizan las personas y no se encuentran contempladas en la ley.

---

<sup>62</sup> Clasificación hecha por Rafael Rojina Villegas, Ob.cit. p.347.

- d) Sobre bienes determinados y Sobre un patrimonio o universalidad.- Generalmente la copropiedad recae sobre bienes determinados, pero existe la excepción de la copropiedad hereditaria donde se recae sobre un patrimonio integrado por activos y pasivos (bienes, derechos y obligaciones). De tal manera, que en el caso de la copropiedad ordinaria sobre un bien determinado la parte alcuota de cada condueño tiene un valor positivo estimable en dinero (activo), pero en el caso del heredero su valor puede ser negativo o nulo, si el pasivo es superior o igual al activo.
- e) Por acto entre vivos y Por causa de muerte.- Copropiedad entre vivos tiene como fuente un contrato, o un acto jurídico unilateral, la prescripción, o un hecho jurídico. Por causa de muerte son aquellas que ocurren en el estado de sucesión legítima o intestado, y la copropiedad nacida por testamento.
- f) En base a su fuente.- Que pueden ser las nacidas por un hecho o un acto jurídico: del hecho jurídico se originan las copropiedades por ocupación, accesión o prescripción; por acto jurídico se originan las copropiedades creadas por contrato, por testamento o por acto unilateral.

#### 4.7. La proporción en la Copropiedad en bienes inmuebles

Sobre la proporción en la Copropiedad respecto de bienes inmuebles, Manuel Borja Martínez dice lo siguiente: "El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su parte primitiva, fijada en la escritura constitutiva del régimen de propiedad."<sup>63</sup> Sobre esto hacemos referencia a lo que hablamos de la parte alcuota, la cual no considerada cuantitativamente sino cualitativamente, y que por lo tanto nuestra ley exige que en la mencionada escritura se haga constar el valor total del inmueble, el valor de cada piso, departamento, vivienda o local, y en consecuencia el porcentaje

---

<sup>63</sup> Borja Martínez, Manuel, Ob.cit., p.185.

que corresponda a cada copropietario. Al respecto, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el D.F. en su artículo 10 fracción VI, dice: "Art. 10. Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar: ...VI. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva<sup>64</sup> y su porcentaje de indiviso en relación al valor nominal total del inmueble."

Con lo anterior, no basta que dentro de la proporción en la copropiedad sobre inmuebles, que se establezca una proporción ideal, como habíamos hablado, sino que es indispensable que se asigne un valor en moneda a cada uno de los departamentos y al total del edificio. Por lo que solo por acuerdo de los propietarios se podrán modificar los valores de cada piso, departamento, vivienda o local, así como de su parte alícuota tal como lo especifica el artículo 12 de la citada Ley, que dicta: "Art. 12. Cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento, se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio, y la mayoría simple del total de condóminos."

#### 4.8. Comparación entre Copropiedad y Sociedad

Como observamos al principio de éste capítulo, al hablar de la Copropiedad surge la idea de la Comunidad, y en este caso la Copropiedad y la

---

<sup>64</sup> El art. 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal define la Unidad de propiedad exclusiva de la siguiente forma: "Es el departamento, casa o local y los elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo."

Sociedad, ambas son formas de comunidad de bienes, es decir que pertenecen al mismo género, razón por la cual es necesario hacer un estudio comparativo entre ambas para encontrar sus semejanzas y sus diferencias. Se dice que la Sociedad es una unión moral, por que requiere del acuerdo libre e inteligente de varias personas para conseguir un fin común, éste fin puede ser de diversa naturaleza: civil, mercantil, político, cultural, educativo, recreativo, etc. Pero en todos los casos se exige para la existencia de la sociedad, que se dé el consentimiento de alcanzar entre todos los socios ese fin.

De tal manera, Rafael de Pina define a la persona moral o sociedad de la siguiente forma: "Entidad formada para la realización de los fines colectivos y permanentes de los hombres, a la que el derecho objetivo reconoce capacidad para tener derechos y obligaciones. El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 25 dice que son personas morales: 1) la Nación, el Distrito Federal, los Estados y los Municipios. 2) las demás corporaciones de carácter público reconocidas por la ley. 3) las sociedades civiles y mercantiles. 4) los sindicatos, las asociaciones profesionales y las demás a las que se refiere la fracción XVI del artículo 123 de la Constitución Federal. 5) las sociedades cooperativas y mutualistas. 6) las asociaciones distintas a las enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquier otro fin lícito, siempre que no fueren desconocidas por la ley, y 7) las personas morales extranjeras de naturaleza privada, en los términos del artículo 2736. Las personas morales se conocen también con las denominaciones de civiles, colectivas, incorporales, jurídicas, ficticias, sociales y abstractas."<sup>65</sup>

---

<sup>65</sup> De Pina Vara, Rafael, De Pina, Rafael. Ob.cit. p.405.



#### 4.8.1. Semejanzas

- a) La Copropiedad y la Sociedad son comunidad de bienes, y en ambas se ligán intereses de distintas personas en forma mas o menos indisoluble y temporalmente, lo que da lugar a que su finalidad principal sea coordinar los derechos de dichos interesados.
- b) Del conjunto de intereses unidos, nace la necesidad de tener una representación común, ya que los derechos y obligaciones de los socios y los copropietarios son limitados por los intereses de los otros, de tal manera que todos los actos de administración, dominio, explotación, etc., necesitan de un acuerdo mayoritario o unánime, según sea el caso.
- c) Ambas formas de comunidad implican un principio de justicia para repartir los provechos, las utilidades y las cargas, por lo que no puede haber una explotación indebida a favor de unos y a cargo de otros.

#### 4.8.2. Diferencias

- a) La principal diferencia es que una Sociedad siempre da nacimiento a una persona jurídica o persona moral, y en la Copropiedad no da nacimiento a ninguna persona jurídica. En la persona moral (tanto sociedad civil como mercantil) se rigen los atributos de capacidad y de existencia de un patrimonio común, los cuales no existen en la copropiedad, que es simplemente un dominio que otorga la propiedad sobre las partes alcuotas de una cosa a diferentes personas.
- b) En la Sociedad, la existencia de un patrimonio da nacimiento a un derecho único de propiedad de la persona moral respecto al conjunto de bienes, obligaciones y derechos que forman el patrimonio. En la copropiedad solo recae sobre bienes determinados, es decir el activo que tiene cada uno de los copropietarios sobre su parte alcuota. En el caso de la copropiedad

hereditaria cada copropietario tiene sobre el patrimonio un valor positivo y negativo, solo con respecto a su parte alícuota, y en proporción a los bienes que reciben los herederos. Dentro de la sociedad, la persona jurídica es la que tiene el derecho de dominio sobre todos los bienes que forman el capital social, y por lo tanto los socios no tienen derecho de propiedad sobre esos bienes, sino un derecho personal contra la sociedad para liquidar utilidades y participaciones, para intervenir en negocios sociales, para exigir división del capital cuando se convenga o sobrevengan causas que obliguen liquidar la sociedad, etc.

- c) La Sociedad, como persona jurídica, necesita de un órgano para actuar y ser representado legalmente, es decir sólo puede actuar a través de personas físicas, y necesita forzosamente de órganos para ejecutar toda clase de actos jurídicos; en cambio en la Copropiedad, como no es persona jurídica, cada condueño actúa por su propio derecho, y no necesita de una representación legal obligatoria y forzosa, simplemente ésta representación puede ser voluntaria cuando los copropietarios designen un representante común.
- d) En la Copropiedad existe un derecho real de cada copropietario sobre su parte alícuota; en la Sociedad solamente existe un derecho personal de cada socio con relación a la sociedad.
- e) En el objeto de la Copropiedad, cada condueño tiene un derecho real mueble o inmueble dependiendo el caso; mientras que en la Sociedad, el derecho del socio, por ser derecho personal, siempre tiene naturaleza de mueble.
- f) La última distinción entre Sociedad y Copropiedad, es la referente a los requisitos de validez, necesarios para realizar actos de administración o de dominio: en la Copropiedad para ejercer dichos actos se requiere de la unanimidad de los condueños: por lo tanto éstos no podrán disponer de las partes alícuotas de los otros copropietarios, si éstos no dan su consentimiento para ejercitar un acto de dominio sobre el bien común.

Mientras que en la Sociedad, la persona moral es la que tiene el dominio sobre esos bienes, y como ésta actúa a través de un órgano, puede tener capacidad jurídica para ejecutar actos de administración o dominio por simple mayoría, sin necesidad de unanimidad, o bien dependiendo de lo acordado en las escrituras constitutivas de cada sociedad.

#### 4.9. Copropiedades Forzosas

Como observamos en el punto 3.6. respecto de las formas de Copropiedad, las copropiedades forzosas, son aquellas que por la misma naturaleza de las cosas implican que sea copropiedad permanente, del que no se puede modificar por que no hay procedimiento, ni posibilidad física o jurídica de terminar con esa indivisión. Dentro de dichas copropiedades encontramos dos: la medianería y el hecho de que diferentes pisos de una casa pertenezcan a distintas personas; a continuación explicaremos ambas.

##### 4.9.1. Medianería

La medianería es considerada como un régimen jurídico de condominio relativo a los muros, paredes, cercas, setos, etc., que separan dos fundos pertenecientes a distintos dueños, y que los primeros no pueden establecerse a quién pertenecen, de tal suerte que se presume que son comunes y pertenecen pro - indiviso a los dueños de ambos predios. Este régimen se encuentra regulado en el artículo 953 del Código Civil para el Distrito Federal que dice:

"Art. 953. Se presume la copropiedad mientras no haya signo exterior que demuestre lo contrario:

- I. En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación;

- II. En las paredes divisorias de los jardines o corrales, situadas en poblado o en el campo;
- III. En las cercas, vallados y setos vivos que dividan los predios rústicos. Si las construcciones no tienen una misma altura, sólo hay presunción de copropiedad hasta la altura de la construcción menos elevada."

Sin embargo, el artículo 954 del citado Código, define las causas por las que se destruye la presunción de que existiera copropiedad, o bien signos contrarios a ella.

La medianería constituye una copropiedad forzosa, debido a que no existe procedimiento alguno para dar fin a la misma, como en el caso de la copropiedad voluntaria. Sólo que por caso fortuito o de fuerza mayor se destruyera la medianería, se podría dar término a éste tipo de copropiedad.

- 4.9.2. Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintas personas.

Dentro de éste tipo de copropiedad forzosa principalmente hay dos tipos de copropiedad: la primera: en un edificio cuando cada uno de los pisos pertenece en pleno dominio a cada uno de los interesados, respecto de ellos no hay copropiedad, pero en los bienes comunes indispensables para el uso de los mismos, sí existe una copropiedad forzosa. Sin embargo, en segundo término, cuando el edificio en su totalidad es materia de copropiedad, cada uno de los condueños tendrá una parte alícuota sobre todas y cada una de las cosas que integran dicho edificio, y en este caso la copropiedad es forzosa en todo el inmueble.

Respecto de ambos casos existen cosas que son de copropiedad forzosa como el terreno, los cimientos, las paredes maestras, los tejados, los patios, las entradas, las escaleras, y todos los servicios comunes del edificio (agua, drenaje, etc.), son de propiedad común.

En esta forma de copropiedad tampoco hay manera de terminar la indivisión de las cosas comunes, a menos que sea por caso fortuito que implique la demolición del edificio, o por la expropiación del mismo. Se puede llegar, a la venta del edificio mediante el acuerdo de todos, pero éste es un procedimiento de carácter voluntario y que no se puede exigir a ninguno de los copropietarios.

#### 4.10. Derechos de los Copropietarios.

Los copropietarios tienen los siguientes derechos dentro de ésta figura jurídica:

- a) Derecho a servirse de la cosa común conforme a su destino y sin perjudicar el interés de los demás copropietarios.
- b) Derecho a no ser obligados a conservar la cosa indiviso, excepto en los casos que por la misma naturaleza de la cosa, o por determinación de la ley, el dominio sea indivisible.
- c) Derecho a que en el caso de que la cosa no admita cómoda división o sea indivisible, y ésta sea vendida, reciban su participación correspondiente del precio de dicha venta.
- d) Derecho para obligar a los copartícipes a contribuir con los gastos de conservación de la cosa o derecho común.
- e) Derecho a tener plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda, y la de sus frutos y utilidades, además puede

enajenarla, cederla o hipotecarla, excepto cuando se trata de derechos personales.

- f) Los condueños gozan del derecho del tanto, excepto en el régimen de propiedad en condominio.
- g) Derecho a renunciar a su parte alcuota sobre la que tiene dominio.
- h) Derecho a que cuando exista un árbol o arbusto común a recibir los frutos de su cultivo, repartidos por partes iguales.
- i) Derecho a ser consultado por otro u otros copropietarios cuando se quieran hacer alteraciones a la cosa común.

#### 4.11. Obligaciones de los Copropietarios

Respecto de las obligaciones que tienen los copropietarios en ésta figura jurídica se encuentran las siguientes:

- a) Obligación a responder tanto de los beneficios, como de las cargas de la cosa, de manera proporcional a sus respectivas porciones.
- b) Obligación, al servirse de la cosa común, a no perjudicar el interés de la comunidad, a conservarla, ni a impedir usarse de ésta a los demás copropietarios.
- c) Obligación a contribuir con los gastos de conservación de la cosa o derecho común.
- d) Obligación a no hacer alteraciones sobre la cosa común, sin el consentimiento de los demás copropietarios.
- e) Obligación, al administrar la cosa común, a tomar acuerdos con mayoría de los partícipes.
- f) Los dueños de los predios están obligados a cuidar de que no se deteriore la pared, zanja o seto de propiedad común, y si por el hecho de que alguno de sus dependientes o animales, o por cualquier otra

causa que dependa de ellos, se deterioraren, deben reponerlos, pagando los daños y perjuicios que se hubieran causado.

- g) Obligación a indemnizar a los copartícipes, en el caso de hacer alguna alteración por su cuenta, de la cosa común, cuando de ésta resulten perjuicios que se ocasionen con la obra.
- h) Obligación, en el caso de paredes comunes, a consultar al otro condueño, antes de abrir ventanas o huecos en la pared común.
- i) Obligación a notificar a los demás condueños por notario o judicialmente, del derecho que tienen a hacer uso del derecho del tanto, antes de enajenar su parte a un tercero.

#### 4.12. Derecho del Tanto.

Respecto del derecho de tanto, que se ha mencionado anteriormente, diremos que consiste en un derecho que sólo se aplica en el caso de las cosas pro - indiviso que pertenecen a distintas personas, por lo tanto es un derecho único de copropiedad.

José Arce y Cervantes explica el derecho del tanto de la siguiente forma: "... derecho al tanto, supone que el que pretenda enajenar a un extraño no sufra perjuicio en su patrimonio si un copropietario quiere hacer uso del derecho, y que el que pretenda enajenar reciba "tanto" como le ofrecía el extraño, por lo que sólo se da en los casos en que se llene esta condición y prácticamente solamente cuando la contraprestación es fungible o sea que pueda ser dada por uno o por otro, es decir (salvo excepciones) casi exclusivamente en caso de venta cuando el precio se paga íntegramente en dinero."<sup>66</sup>

---

<sup>66</sup> Arce y Cervantes, José, Ob.cit., p. 64.

El derecho del tanto nace en base al artículo 950 del Código Civil para el Distrito Federal, que dice: "Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alcuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto."

Posteriormente el artículo 973 del citado Código nos dice: "Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alcuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación la venta no producirá efecto legal alguno." El artículo 974 del mismo ordenamiento cita: "Si varios propietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto, será preferido al que presente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario."

Respecto a lo anterior el artículo 2279 del Código Civil en el Capítulo titulado "De los que pueden vender o comprar" dentro del título Segundo referente a la Compraventa, dice lo siguiente: "Art. 2279.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraño, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 973 y 974."

Sobre los artículos anteriores y a la definición del derecho del tanto podemos deducir que dicho derecho:



- a) Es un derecho de excepción a la forma común de compraventa ya que no corresponde al dueño, sino a la ley elegir al que va a adquirir la cosa.
- b) El obligado no tiene otro deber más que elegir al que va a adquirir la cosa, pero sin sufrir menoscabo en su patrimonio, ya que el tanteador (copropietario) debe darle "tanto" como cuanto le había ofrecido el extraño (tercera persona) o posible adquirente.
- c) Este derecho tiene como fin proteger a los condueños contra la participación de un extraño sobre el bien común, es decir, amparar los derechos privados de ellos, quienes con el uso de este derecho tienen la facultad de decidir, en último término, si un extraño puede o no formar parte de la comunidad.

#### 4.13. Extinción de la Copropiedad

Dentro de la Copropiedad, ya hemos mencionado algunas de las causas por las que ésta se puede extinguir, sin embargo, hablaremos de todas ellas a continuación:

- I. La primera forma de extinción nos la estipula el mencionado artículo 939 del Código Civil, que habla de que nadie puede ser obligado a conservar la indivisión de la cosa, ni siquiera por prevención del testador como lo estipula el artículo 1738 del mismo ordenamiento en el caso de copropiedad hereditaria. Como hemos visto, los condueños tienen la acción llamada "*Actio Communi Dividundo*" con la cual se podrá pedir la división de la cosa; o de otra forma, si la cosa es indivisible se adjudicará a uno de ellos, o a su venta y repartición del precio entre todos como lo decía el artículo 940 del Código Civil. De esta forma al ser dividida la cosa (art. 976 C.C.D.F.) o ser enajenada en su totalidad a una persona desaparece la copropiedad.

- II. La copropiedad también se extingue con la pérdida o destrucción de la cosa común. (art. 976 C.C.D.F.).
- III. Por la consolidación o reunión de todas las partes alícuotas en manos de un solo copropietario (art. 976 C.C.D.F.).
- IV. Por renuncia o abandono de la cosa común por parte de todos los copropietarios.

## 5. TIEMPO COMPARTIDO EN MÉXICO

### 5.1. El servicio de Tiempo Compartido

El servicio de Tiempo Compartido en sus inicios como se vio en el capítulo de antecedentes históricos fue regulado por varios ordenamientos y leyes que han cambiado durante el transcurso de los años, sin embargo, en nuestro país, actualmente éste servicio es definido, principalmente por la Ley Federal de Protección al Consumidor en su artículo 64, y por la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998 en su punto 3.17, tal y como se desprende en el capítulo de Conceptos Generales, independientemente de los conceptos que otras leyes le den al mismo servicio. Y en términos del presente capítulo destacaremos al Tiempo Compartido como lo define la Norma Oficial Mexicana citada, cuyo concepto es el que me parece más completo y actualizado:

#### "3.17.- Servicio de Tiempo Compartido:

Todo acto jurídico por el cual se pone a disposición de un usuario o grupo de usuarios 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 ningún caso, se transmita el dominio de los establecimientos afectos al mismo. Para los efectos de ésta definición también se consideran unidades variables aquellas que, aún cuando se pacten como fijas para su ocupación requieren de reservación y sean susceptibles de modificación futura o de la facultad de revocar o substituir la opción original."

Sin embargo, cabe destacar que el citado artículo 64 de la Ley Federal de Protección al Consumidor es la base del anterior concepto sobre Tiempo

Compartido en el primero habla de "poner a disposición de una persona o grupo de personas", en lugar del segundo que dice "usuario o grupo de usuarios", y que el artículo 64 de la Ley Federal de Protección al Consumidor cita "...sin que, en el caso de inmuebles, se trasmita el dominio de éstos." Y que la NOM dice "...sin que, en ningún caso, se transmita el dominio de los establecimientos afectos al servicio". Finalmente el citado artículo 64 no menciona el segundo párrafo que cita la Norma Oficial respecto de las unidades variables; razón por la cual estas son diferencias que hacen que el concepto dado por la Norma Oficial Mexicana sobre el Tiempo Compartido sea más completo y actualizado, incluso al definir varios términos de éste concepto, tal como se puede apreciar en el capítulo de Concepto Generales de esta tesis.

## 5.2. Naturaleza Jurídica del Tiempo Compartido.

No es posible definir concretamente la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido por varias razones: la principal es que históricamente no es una figura que haya existido hace tiempo: es de reciente creación, por lo que se ha generado poca doctrina; en segundo lugar es una figura de naturaleza mixta o compleja por que tiene algunas semejanzas con la copropiedad, con el contrato de hospedaje, con la sociedad, con un contrato de arrendamiento, etc. y que aún a nivel mundial existe controversia en su doctrina, al respecto de cuál es la verdadera naturaleza jurídica del Tiempo Compartido.

Dentro de esta tesis diremos que es un contrato traslativo de uso y disfrute; oneroso; formal por ser realizado por escrito; de ejecución escalonada porque se realiza cada cierto período de tiempo; de adhesión que por consiguiente es un contrato unilateral, sin embargo, también es un contrato consensual, por lo que implica que exista bilateralidad entre las partes al consentir y aceptar las cláusulas del contrato en cuestión.

A lo anterior, diremos que en el Tiempo Compartido la característica más importante en su naturaleza jurídica es el ser un contrato de adhesión, situación que veremos a continuación.

#### 5.2.1. El Tiempo Compartido como contrato de adhesión.

El jurista Miguel Angel Zamora y Valencia dentro de su clasificación doctrinal de los contratos nos habla de los contratos de adhesión y de los paritarios o negociados, y dice:

"... 4) Contratos de adhesión y contratos paritarios o negociados, atendiendo a que las partes hayan discutido las condiciones del contrato para ponerse de acuerdo sobre éstas, como ocurre en los últimos y no se da en los primeros. Esta clasificación tiene importancia para la interpretación de las cláusulas dudosas, mismas que deben entenderse en un sentido contrario al autor de ellas y favorable al contratante que se adhirió simplemente y al que se le impusieron tales cláusulas por lo que se exige en la ley que se cumplan determinados requisitos, o que, además, se sujete su texto a la aprobación y registro previo de la autoridad."<sup>67</sup>

En el Tiempo Compartido la relación que existe entre el prestador del servicio y el consumidor o usuario están sujetas a un contrato por escrito, donde ambas partes celebran para convenir los términos en que se prestará este servicio, sin embargo, este contrato es preparado unilateralmente por el proveedor, por lo que es un contrato de adhesión, tal y como lo estipula el artículo 85 de la Ley Federal de Protección al Consumidor que dice: "Art. 85.- Para los efectos de esta ley, se entiende por contrato de adhesión el documento

---

<sup>67</sup> Zamora y Valencia, Miguel Angel, Contratos Civiles, 8ª ed., Porrúa, México, 2000, p.121.

elaborado unilateralmente por el proveedor, para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la adquisición de un producto o la prestación de un servicio, aún cuando dicho documento no contenga todas las cláusulas ordinarias de un contrato. Todo contrato de adhesión celebrado en territorio nacional, para su validez, deberá estar escrito en idioma español y sus caracteres tendrán que ser legibles a simple vista."

Dado lo anterior, la misma Ley Federal de Protección al Consumidor en su artículo 19 le otorga facultades a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial (SECOFI) para expedir Normas Oficiales Mexicanas, donde en la fracción VII del citado artículo nos habla respecto de : "Los términos y condiciones a que deberán ajustarse los modelos de contratos de adhesión que requieran de inscripción en los términos de esta ley". Misma fracción que va relacionada con el punto 6 de la NOM-029-SCFI-1998 que dice: "Los contratos de adhesión que celebre el prestador con los usuarios deberán contar con el registro previo ante la PROFECO, y estar escritos en idioma español (en relación con el art. 85 de la mencionada ley), sin perjuicio de que sean también escritos en otro idioma, siempre y cuando el prestador compruebe que se trata de una traducción fiel del documento registrado en español, hecha por perito oficial. Dichos contratos deben incluir una cláusula donde se señale que en el caso de existir discrepancias, debe prevalecer el texto en español sobre el texto del idioma extranjero."

Al respecto del contrato del servicio de Tiempo Compartido, éste es obligado como contrato de adhesión a ser registrado fundamentándose en el artículo 86 de la citada ley: "La Secretaría (SECOFI), mediante normas oficiales mexicanas podrá sujetar contratos de adhesión a registro previo ante la Procuraduría cuando impliquen o puedan implicar prestaciones desproporcionadas a cargo de los consumidores, obligaciones inequitativas o abusivas, o altas probabilidades de incumplimiento. Las normas podrán

referirse a cualesquiera términos y condiciones, excepto precio." Como se puede apreciar este artículo es el justificante del por qué de un registro de los contratos, dado como vimos en nuestros antecedentes es una figura que tiende al fraude o al engaño.

Sobre los contratos de adhesión la Ley Federal de Protección al Consumidor los regula en sus artículos 85 al 90, y que en el caso del Tiempo Compartido son aplicables. Se habla de que dichos contratos serán verificados por la Procuraduría, quien puede solicitar información comercial para conocer la naturaleza acto objeto del contrato, verificar que dichos contratos se ajusten a la norma correspondiente, y que dará su resolución 30 días después de la solicitud del registro, y que en caso de que no haya respuesta por dicha Procuraduría se entienden por aprobados y serán registrados. Así mismo en el caso de que se quieran hacer modificaciones, éstas se solicitarán ante la Procuraduría para tramitarlas en los mismos términos.

Finalmente respecto de los contratos de adhesión, y en el caso específico del Tiempo Compartido, el artículo 90 de la Ley Federal de Protección al Consumidor estipula: "Art. 90.- No serán válidas y se tendrán por no puestas las siguientes cláusulas de los contratos de adhesión ni se inscribirán en el registro cuando:

- I. Permitan al proveedor modificar unilateralmente el contenido del contrato, o sustraerse unilateralmente de sus obligaciones;
- II. Liberen al proveedor de su responsabilidad civil, excepto cuando el consumidor incumpla el contrato;
- III. Trasladen al consumidor o a un tercero que no sea parte del contrato la responsabilidad civil del proveedor;
- IV. Prevengan términos de prescripción inferiores a los legales;
- V. Prescriban el cumplimiento de ciertas formalidades para la procedencia de las acciones que se promuevan contra el proveedor, y

VI. Obliguen al consumidor a renunciar a la protección de esta ley o lo sometan a la competencia de tribunales extranjeros."

### 5.3. Elementos personales en el Tiempo Compartido

Dentro de los elementos personales que integran este contrato nos referiremos principalmente al Tiempocompartidor o Prestador y el Tiempocompartidario o Usuario, en los cuales ambos contratantes no necesitan de ninguna capacidad especial, sino solamente la capacidad general para contratar; sin embargo, dentro de ésta figura pueden o no participar otros sujetos, los cuales también veremos a continuación.

Tiempocompartidor, o Proveedor, o Prestador, según la NOM-029-SCFI-1998 es definido como "la persona física o moral que por justo título y mediante las condiciones especificadas en un contrato se obliga a prestar al usuario el servicio de tiempo compartido".

Tiempocompartidario o Usuario, es definido por la misma Norma Oficial como "la persona o personas que por cualquier justo título son acreedoras a recibir el servicio de tiempo compartido".

Asimismo pueden intervenir otras personas dentro de esta figura jurídica como son:

- Promotor o Comercializador, el cual es definido por la citada NOM como "la persona física o moral que, a nombre y representación del Prestador promueve, media y/o realiza en el territorio nacional la venta o preventa del servicio de tiempo compartido".



- Operador, se define como "la persona física o moral que haya asumido con el Prestador la obligación de proporcionar el servicio de tiempo compartido a los usuarios, ya sea en forma total o parcial".
- Prestador intermediario, donde la norma oficial lo define como: "Aquel intermediario que, independientemente del acto jurídico que celebre, ofrezca la prestación periódica de los servicios a que se refiere esta NOM<sup>68</sup> en bienes inmuebles o desarrollos turísticos respecto de los cuales carece de derechos de propiedad o disposición, o no estén afectos al servicio de tiempo compartido".

#### 5.4. Elementos reales en el Tiempo Compartido.

Miguel Angel Zamora y Valencia en su libro de contratos civiles al hablar del contrato de hospedaje, nos menciona que son dos los elementos reales de éste último y que son: 1.- El albergue, hotel, departamento amueblado, etc. con sus servicios complementarios (ropa, custodia, aseo, alimentos, etc.) y 2.- El precio.<sup>69</sup>

Asimismo, encontramos casi los mismos elementos reales dentro del servicio de tiempo compartido y que son definidos de la siguiente forma:

**Establecimiento:** El bien inmueble o la parte de él en que se preste el servicio de Tiempo Compartido. Cabe destacar aquí que la mencionada Norma Oficial Mexicana en su capítulo de definiciones, también nos habla del Area Común como "La parte de las instalaciones del establecimiento que pueden

<sup>68</sup> NOM-029-SCFI-1998 "Prácticas comerciales – Requisitos informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido"

<sup>69</sup> Ibid. p. 373.

disfrutar todos los usuarios del servicio de tiempo compartido, conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin transgredir los derechos de los demás".

El Precio, el cual lo tratamos en el capítulo de Conceptos Generales, pero es considerado como "El pago de alguna cantidad" tal y como lo dice la definición del servicio de Tiempo Compartido en el numeral 3.17 de la Norma Oficial Mexicana. Sin embargo, al hablar del precio también es necesario hablar de cuotas que la misma Norma especifica como cuotas ordinarias y extraordinarias, de las cuales hablaremos más adelante a detalle.

A lo anterior, añadiremos que tanto la Norma Oficial Mexicana, como la regulación legal estatal y federal existente sobre el tema, hablan de que el precio será en moneda nacional, y que las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de la República Mexicana para ser cumplidas en ésta, se solventarán entregando el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se realice el pago, tal y como lo señala la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, o en la moneda extranjera pactada, a elección del usuario al momento de efectuar cada pago, igualmente esto se aplica a las cuotas ordinarias y extraordinarias.

#### 5.5. El contrato de hospedaje y el Tiempo Compartido turístico

El Tiempo Compartido, como hemos mencionado, tiene similitudes a muchas figuras jurídicas, y en sí puede tener muchas aplicaciones, sin embargo en nuestro país este sistema se ha enfocado solamente en lo referente al servicio en materia turística, por lo cual también es necesario hacer referencia al contrato de hospedaje, para ver en qué se asemejan, y sus diferencias.

El contrato de hospedaje es definido como "Aquel en que una persona o empresa presta a una persona física albergue mediante la retribución convenida, con suministro de alimentos, o sin ellos, según se haya pactado, corriendo los servicios de limpieza y arreglo de la habitación por cuenta del hospedero. Faltando esto último, el contrato ya no sería de hospedaje, sino de locación."<sup>70</sup>

Asimismo, el Código Civil para el Distrito Federal define en su artículo 2666: "El contrato de hospedaje tiene lugar cuando alguno presta a otro albergue, mediante la retribución convenida, comprendiéndose o no, según se estipule, los alimentos y demás gastos que origine el hospedaje".

Sin embargo, Ramón Sánchez Medal en su libro "De los contratos civiles", dentro del capítulo del Contrato de Hospedaje, al hablar de las especies de éste, nos habla del tiempo compartido de la siguiente forma: "Por último, existe el hospedaje por medio del *"contrato de tiempo compartido"*, cuyo principal objeto es proporcionar durante cierto tiempo y en épocas determinadas del mismo, el alojamiento y demás servicios complementarios en hoteles o desarrollos turísticos intercambiables. *Ordinariamente*, dicho contrato se celebra por una *"empresa"* que a cambio de una suma de dinero pagadera en abonos y documentada en títulos de crédito, vende al *"copartcipe"* un *"certificado de membresía"* que le da derecho al hospedaje con la obligación de pagar una cuota periódica para gastos de mantenimiento. No es la citada *"empresa"* la que directamente presta el hospedaje al *"copartcipe"* o titular del *"certificado de membresía"*, sino que tal servicio lo proporciona el dueño u operador del hotel o desarrollo turístico en que se recibe el alojamiento respectivo, para cuyo efecto y como soporte oculto y necesario de los *"certificados de membresía"*, la

<sup>70</sup> Gutiérrez González, Ana Rosa, Vélez Naranjo, Francisco Marco y Reyes Corona, Osvaldo, Tratamiento y análisis jurídico de los contratos civiles en México, Contratos de prestación de servicios, Tomo III, 1ª ed. Tax Editores Unidos, 2000, p. 319.

"empresa" en cuestión contrata previamente con el dueño u operador de referencia la prestación del servicio de hospedaje por un determinado tiempo a favor del conjunto de titulares de tales "certificados", a cuyo conjunto numérico, que es ajeno por completo a dicho contrato, se le da el nombre puramente convencional de "club", sin que tenga personalidad jurídica alguna."<sup>71</sup>

A lo anterior, podemos decir que el Tiempo Compartido turístico puede ser una especie del contrato de hospedaje, y que en sus inicios éste último es el antecedente del Tiempo Compartido, como se vio en el capítulo de Antecedentes, sin embargo, a la fecha este sistema se considera una figura totalmente independiente de lo que es el contrato de hospedaje, como veremos a continuación.

#### 5.5.1. Similitudes

Sobre las similitudes entre el contrato de hospedaje y el Tiempo Compartido turístico, diremos lo siguiente:

- I. El contrato de hospedaje fue a nivel mundial, inclusive en México, el antecedente de la creación del sistema de Tiempo Compartido turístico, por lo que la idea general de ambas figuras se basa en dar hospedaje, mediante el pago de un precio convenido.
- II. Ambos son contratos traslativos de uso y goce, onerosos, formales, consensuales y de adhesión.
- III. Ambos contratos no generan derechos reales, sino simplemente derechos de carácter personal.

---

<sup>71</sup> Sánchez Medaí, Ramón, De los contratos civiles: teoría general del contrato, contratos en especial, registro público de la propiedad, 6ª ed., Porrúa, México, 1982, p.370.

- IV. El contrato de hospedaje y el Tiempo Compartido turístico, uno de sus objetos es: el uso y disfrute de la habitación o lugar designado para la materia de esos contratos.
- V. En ambos contratos los usuarios pueden disponer de las instalaciones y sus accesorios, sujetándose al reglamentos internos de los mismos.
- VI. En ambos contratos los usuarios tienen derecho al consumo de algunos bienes consumibles como son la energía eléctrica, gas, agua, y otros indispensables para dar comodidad a los huéspedes o usuarios, tales como aire acondicionado, teléfono, calefacción, etc.
- VII. En ambos contratos en caso de anomalías o irregularidades en la prestación del servicio se sujetarán a la Ley Federal de Protección al Consumidor y a la Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO).

#### 5.5.2. Diferencias

Respecto del contrato de hospedaje y del de Tiempo Compartido turístico encontramos las siguientes diferencias:

- I. En el Tiempo Compartido turístico los períodos de uso y disfrute son previamente convenidos en el contrato y deben de cumplirse, en cambio en el contrato de hospedaje existe la libertad de estipular libremente el tiempo de uso y disfrute del hospedaje.
- II. El contrato de hospedaje es un contrato de tracto sucesivo, ya que sus efectos se producen a través del tiempo, no se ejecutan en un solo acto, y terminan al concluir el plazo establecido. En el Tiempo Compartido turístico es un contrato de ejecución escalonada, debido a que mediante plazos previamente convenidos los cuales se deben cumplir, y sus efectos no terminan hasta concluir dichos plazos.

- III. En el Tiempo Compartido turístico existe la preventa sobre establecimientos no terminados aún, ni en operación; en cambio el contrato de hospedaje forzosamente se realiza sobre establecimientos en operación.
- IV. En el contrato de hospedaje se paga solamente el precio convenido, mientras que en el de Tiempo Compartido turístico se debe pagar el precio convenido, así como las cuotas ordinarias y extraordinarias estipuladas.
- V. Dentro de los elementos personales en el contrato de hospedaje participan por una parte el fondista, posadero, hotelero u hostelero, y por la otra el huésped o viajero; mientras que en el Tiempo Compartido turístico participan por una parte en algunos casos el operador y el prestador intermediario, así como el prestador, y por otra parte el denominado usuario.
- VI. En el contrato de hospedaje existe el derecho de retención y prenda sobre los objetos introducidos al establecimiento, como preferencia sobre otros acreedores, en el caso de que el huésped incumpla en el pago del hospedaje<sup>72</sup>; en el Tiempo Compartido el precio se paga por adelantado, así como se estipulan plazos para el pago de las cuotas ordinarias y en su caso de las extraordinarias, y dónde de lo contrario no se permite el uso del servicio al usuario.
- VII. El contrato de hospedaje es regulado solamente por el Código Civil, mientras que el de Tiempo Compartido es regulado en la Ley Federal de Protección al Consumidor, la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998, y las leyes de carácter estatal a que se sujeten.
- VIII. En el contrato de hospedaje no existe la posibilidad de intercambio de establecimientos, puesto que el huésped es quién decide en qué lugar

---

<sup>72</sup> Artículo 2669 del Código Civil para el Distrito Federal: "Los equipajes de los pasajeros responden preferentemente del importe del hospedaje; a ese efecto, los dueños de los establecimientos donde se hospeden podrán retenerlos en prenda hasta que obtengan el pago de los adeudado."

realizará dicho contrato y se hospedará, mientras que en el Tiempo Compartido turístico existe la posibilidad de que el usuario haga un intercambio nacional o internacional con otros prestadores de dicho servicio, con o sin costo adicional, donde destacaremos como principal prestador de dicho servicio a nivel mundial a Resort Conominiums International (RCI).

## 5.6. Tipos de Tiempo Compartido en México

En México, a nivel internacional, se han reconocido cinco tipos o especies de Tiempo Compartido que se encuentran en uso, independientemente del nombre o designación que se les dé, encuadran en una de las siguientes formas<sup>73</sup>.

### 5.6.1. Venta de acciones de sociedades inmobiliarias

En este sistema existe una sociedad propietaria del inmueble, la cual lanza al mercado acciones que incorporan el derecho del socio a tener una estancia en el inmueble durante un período del año, donde este derecho de goce aparece como una cualidad de ser socio de dicha sociedad.

Sin embargo, éste sistema tiene algunos inconvenientes ya que muchas veces estas acciones se venden mediante prácticas engañosas, diciendo que al adquirir la acción uno "se convierte en propietario de una unidad residencial vacacional", lo cual no puede ser cierto por dos razones: la propiedad del inmueble la tiene la sociedad, por lo que el "socio" sólo tiene la condición de

---

<sup>73</sup> Munar Bernat, Pedro A., Ob.cit., pp. 43-48.

miembro de aquella, y en segundo lugar, como dijimos en un principio, el Tiempo Compartido no genera derechos reales, sino de carácter personal.

Por otra parte esta figura resulta ser fraudulenta en el sentido de que nuestra legislación, en materia de sociedades, estipula que para poder lanzar una emisión de acciones, es necesario tener autorización de la Comisión Nacional de Valores, situación y requisito que casi ninguna de ésta sociedades cumple.

#### 5.6.2. Venta de un derecho de propiedad sobre un condominio

En este caso el propietario de un inmueble constituye sobre él un régimen de propiedad en condominio, donde habrá tantas unidades condominales como departamentos existan, y donde cada una de éstas unidades se dividirá en períodos de tiempo, de tal forma que cada departamento tiene consideración de indiviso y de copropiedad respecto de los usuarios, dando lo anterior una gran cantidad de problemas a los usuarios de esta especie de Tiempo Compartido.

#### 5.6.3. Derecho de uso

Es una figura parecida a la de venta de un derecho de propiedad sobre un condominio: un inmueble que tiene apartamentos divididos en períodos de uso y que serán vendidos a cada adquirente, pero la diferencia radica en que sólo se vende un derecho de uso meramente contractual o personal, y de duración limitada (entre 25 y 30 años máximo).



Este tipo de Tiempo Compartido tiene grandes ventajas para el prestador u operador, ya que de ésta forma conserva la plena propiedad del inmueble, lo administra, y como es un derecho temporal, cuando se le "retransmita" la posesión lo puede remodelar o modificar para "vender otro derecho" a un precio más alto.

#### 5.6.4. El Fideicomiso

El artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito estipula: "En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria".

Es decir se puede explicar el fideicomiso de la siguiente forma: el Fideicomitente es el titular de ciertos bienes, los cuales son transmitidos a el Fiduciario, quién se ocupará de la realización de un fin determinado a favor de otra persona llamada Fideicomisario.

En el caso del Tiempo Compartido en México, el fideicomiso probablemente es la única figura jurídica en que los turistas extranjeros pueden hacer uso sin ningún problema, ya que el artículo 27 de nuestra Constitución nos habla de la prohibición de adquirir propiedades por extranjeros respecto de inmuebles o derechos reales sobre éstos en una franja de 50 kilómetros sobre la costa o de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras, con lo cual si un extranjero ocupa la posición de fideicomisario adquiere de ésta forma un derecho de carácter personal y no real.

Al respecto, la Ley de Inversión Extranjera en su artículo 11 nos habla de los fideicomisos sobre inmuebles en zona restringida (costas o fronteras) y dice

"Art. 11.- Se requiere permiso de la Secretaria de Relaciones Exteriores para que instituciones de crédito adquieran como fiduciarias, derechos sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la zona restringida , cuando el objeto del fideicomiso sea permitir la utilización y el aprovechamiento de tales bienes sin constituir derechos reales sobre ellos, y los fideicomisarios sean:

- I. Sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros en el caso previsto en la fracción II del artículo 10 de esta ley; y
- II. Personas físicas o morales extranjeras."

Igualmente la mencionada ley nos habla en su artículo 13 que la duración de estos fideicomisos será por un período máximo de 50 años, mismo que podrá prorrogarse a solicitud del interesado.

Dado lo anterior, y con una reserva que veremos más adelante, podremos decir que mediante esta operación, de carácter limitado, el extranjero podrá adquirir un derecho a disfrutar de un departamento en la costa o en la frontera, durante un período concreto al año, por un plazo máximo de 50 años, y donde el departamento será propiedad de la institución de crédito que figura como fiduciario.

Sin embargo, esta figura puede ser también útil para los adquirentes mexicanos, aplicándose la misma regla donde el fiduciario es una institución de crédito, y que aparece como titular de los bienes destinados al fin del fideicomiso, pero no será el propietario en un sentido estricto, ya que solo podrá llevar a cabo los actos que le permitan obtener el fin al que el fideicomiso fue destinado.

Pero, desgraciadamente el fideicomiso, desde un punto de vista fiscal resulta ser una operación altamente gravosa, puesto que el fideicomitente al otorgar el inmueble en fideicomiso irrevocable tiene la obligación de liquidar

todo el cúmulo de impuestos tales como la adquisición del inmueble, de renta, valor agregado, etc. lo cual hace que el costo de la operación suba considerablemente.

Por otra parte, en este caso la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito dice en su artículo 359 "Quedan prohibidos.- los fideicomisos.- Fr. III.- Aquellos cuya duración sea mayor de treinta años, cuando se designe como beneficiario a una persona jurídica que no sea de orden público o institución de beneficencia...", con esto entendemos que en el caso de los mexicanos en un Tiempo Compartido que fuera manejado en fideicomiso, la duración máxima que tendría sería de 30 años y que transcurrido dicho plazo el "adquirente o usuario - fideicomisario" pierde todo derecho a usar el apartamento. Cabe la posibilidad de renovar el fideicomiso, pero para eso se necesita de un acuerdo de los fideicomisarios reunidos en asamblea, situación muy difícil de conseguir, creando así una grave situación de incertidumbre jurídica. Asimismo, diremos que como vimos con anterioridad los extranjeros tienen derecho a gozar de un fideicomiso por 50 años, mientras que los mexicanos por un período de 30 años, dando así una desigualdad ventajosa para los extranjeros, por lo que consideraremos de mayor importancia la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito sobre la Ley de Inversión Extranjera, dejando así que la aplicabilidad del Fideicomiso en el Tiempo Compartido sea para ambos, tanto nacionales como extranjeros, de 30 años de duración.

#### 5.6.5. Club de Vacaciones

Normalmente, una sociedad es la que es titular de un derecho de propiedad sobre el inmueble, y sobre éste realiza un contrato de arrendamiento llamándolo "Club de Vacaciones", en este caso el arrendatario otorga "membresías" a los compradores, dando así la posición de miembro del Club, y

con ello el derecho a utilizar una unidad residencial vacacional por el período generalmente de una semana al año, período que puede ser designado por el Club previo consentimiento del cliente, o simplemente se le es adjudicado.

Dentro del Club el miembro se obliga a pagar una cuota de inscripción, más una cantidad adicional como cuota de mantenimiento de la unidad, a cambio de usar la unidad, en el período pactado y de acuerdo a la normativa derivada del reglamento de dicho Club.

Sin embargo, este sistema puede crear inseguridad jurídica, al tomar en cuenta dos hechos: el primero es que tal derecho de uso es temporal, y que el derecho como miembro del club se subordina al contrato de arrendamiento que suscribe el Club de Vacaciones al que se ha afiliado, y en segundo lugar que al ser un contrato de arrendamiento de habitación, éste no puede exceder de 10 años, aunque si pueda ser renovado.

#### 5.7. Requisitos para operar el servicio de Tiempo Compartido

En nuestro país, para el inicio de las operaciones de Tiempo Compartido, así como en los casos de venta y preventa de los mismos, la actual Norma Oficial Mexicana exige que se notifique previamente a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, mediante un escrito de notificación donde se especifique el nombre, denominación o razón social del prestador, y en su caso del representante legal, además de los datos relativos al o los lugares donde se prestara el servicio de Tiempo Compartido, asimismo, si el prestador es una persona moral debe acompañar al mencionado escrito copia certificada de su acta constitutiva donde en su objeto social se admita la prestación del servicio de Tiempo Compartido.

Otro de los requisitos que la Norma Oficial Mexicana, así como las leyes locales pertinentes, es al referente a que el bien o parte de éste, que destinado a dicho servicio de debe de encontrar afectado al servicio de Tiempo Compartido mediante declaración unilateral de voluntad otorgada ante notario público, o contenida en un contrato de fideicomiso irrevocable, en escritura pública, donde ambas en su caso, deberán de ser inscritas definitivamente ante el Registro Público de la Propiedad, para los efectos de su preferencia y que sean oponibles frente a terceros. Dentro de esta inscripción se deberá especificar el plazo en que el bien o parte de él, se encuentra afectado dentro del sistema de Tiempo Compartido.

Al respecto, en el caso del Estado de Sonora la ley número 308, de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora, añade al respecto en su artículo 13 : "... En caso de que el inmueble estuviera gravado o tuviera limitaciones de dominio, el o los acreedores, o quien tenga el dominio, deberán de otorgar su consentimiento en escritura pública, con la afectación del inmueble al sistema de tiempo compartido, por el número de años que se establezcan. Como consecuencia de la inscripción de la afectación del inmueble, todo tercero, adquirente o acreedor de cualquier título, quedan obligados a respetar el sistema de tiempo compartido, en cuanto a su estructura y destino, en los términos de su respectiva constitución, y quedan obligados también a respetar todos los derechos de los tiempo compartidarios, los cuales serán preferentes hasta la expiración del plazo."

En el caso de venta del servicio de Tiempo Compartido, la NOM-029-SCFI-1998, nos habla de los requisitos que se deben de cubrir para poder vender este servicio a los usuarios, tales requisitos de deben acreditar ante la Procuraduría Federal del Consumidor, en el registro del contrato de adhesión, y dentro de ellos se encuentran:

- Comprobante del escrito de notificación ante la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.
- Constancia de que el bien se encuentra afectado al servicio de Tiempo Compartido, y Constancia de la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.
- Copia simple de la póliza de seguro contra daños y siniestros totales o parciales de los bienes muebles o inmuebles destinados al servicio de Tiempo Compartido.
- Descripción de los cobros, y conceptos de los mismos, que se pretendan hacer al usuario por la contratación del servicio de Tiempo Compartido, incluyendo también, dado el caso, costos por suscripción o membresía.

En el caso de preventa del servicio de Tiempo Compartido, la mencionada NOM, además de los requisitos mencionados, añade los siguientes:

- Licencia de construcción del inmueble destinado al servicio de Tiempo Compartido, así como la fianza o garantía solidaria de otra empresa por el tiempo que dure la construcción y puesta en operación del inmueble.
- Póliza de seguro contra daños y siniestros totales o parciales de inmuebles y muebles, en el caso de reconstrucción, reparación o ampliación del establecimiento.

Finalmente, añadiremos que dentro del Reglamento para la operación de la Promoción, Publicidad, Comercialización, y Venta de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido en el Municipio de Mazatlán, Sinaloa, en la Ley de Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, y en la Ley número 308, de Regulación y Fomento del Tiempo Compartido para el Estado de Sonora, se agregan otros requisitos, aparte de

los exigidos por la NOM, tales como: licencias de construcción y uso de suelo, última boleta del impuesto predial, plano general del conjunto debidamente autorizado, memoria descriptiva del inmueble y sus accesorios, etc.

#### 5.8. Contenido del contrato de servicio de Tiempo Compartido

Como vimos con anterioridad el contrato de servicio de Tiempo Compartido, es un contrato de adhesión, que debe ser autorizado por la Procuraduría Federal del Consumidor, y la Norma Oficial Mexicana vigente exige que dicho contrato debe indicar los siguientes elementos:

- a) Nombre y domicilio del prestador dentro de la República Mexicana;
- b) R.F.C. del prestador;
- c) Lugar donde se prestará el servicio de Tiempo Compartido;
- d) Espacio para indicar el nombre y domicilio del usuario;
- e) La obligación del prestador de hacer efectivos los derechos de uso y goce de bienes que tienen los usuarios, incluyendo períodos de uso y características de los bienes muebles e inmuebles afectos al servicio de tiempo compartido;
- f) En el caso de Ventas y Preventas, mencionar importe de cuotas ordinarias para el primer año de servicio de Tiempo Compartido, y la manera en que se harán los cambios de las mismas para los períodos subsecuentes;
- g) El costo de la adquisición de los derechos que genera el servicio de Tiempo Compartido;
- h) Indicar si hay opciones de intercambio con otros prestadores de servicio de Tiempo Compartido, y si existe costo adicional por tales intercambios en cuyo caso se señalara que el "desarrollo" se encuentra inscrito en un programa de intercambio prestado por terceros, sujeto a un contrato de afiliación que implica un costo adicional y su duración;

- i) La indicación expresa de que por cuenta del prestador el usuario debe ser alojado inmediatamente en algún establecimiento en el mismo lugar, y de categoría y calidad similares al servicio de Tiempo Compartido contratado, siempre que no se pueda prestar el servicio pactado por causa imputable al prestador, a esto denominado "Garantía de Uso Alternativo";
- j) Para el caso de Ventas mencionar el seguro mencionado en los requisitos de operación; para el caso de Preventas la mención de las garantías para el mismo;
- k) Cuando las operaciones se realicen a crédito se debe mencionar la determinación del procedimiento para el cálculo de los intereses que debe pagar el usuario del servicio de Tiempo Compartido;
- l) El procedimiento a seguir por los usuarios que quieran vender, transmitir o ceder sus derechos a otra persona, sobre el servicio de Tiempo Compartido, y en su caso, la mecánica que se seguirá para el cálculo de los cargos que se originen por este proceso;
- m) La NOM-029-SCFI-1998 en su punto 6.15 menciona expresamente: "Se debe incorporar una cláusula que mencione el plazo en el que el usuario puede cancelar el servicio de tiempo compartido, sin que sufra menoscabo en los pagos efectuados, dicho plazo no puede ser menor al de cinco días hábiles, contados a partir del siguiente día hábil al de la firma del contrato. La devolución de la inversión inicial debe hacerse como máximo, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de cancelación del contrato. La cancelación se debe hacer por escrito en el lugar en que se haya realizado la operación o en el domicilio del prestador o representante de la empresa señalado en el contrato";
- n) En el caso de cancelación extemporánea o incumplimiento del contrato se deberá mencionar las sanciones a que se hacen acreedores tanto los usuarios como los prestadores, así como el procedimiento para su cálculo y aplicación al momento de dar por terminada la relación contractual;
- o) Vigencia del contrato;



- p) Mecánica y condiciones para llevar a cabo la renovación del contrato, así como los costos que esto puede implicar al usuario;
- q) En el caso de los prestadores intermediarios, se debe mencionar expresamente en el contrato que dichos prestadores se responsabilizan solidariamente de la prestación del servicio de Tiempo Compartido en el establecimiento que se trate;
- r) Finalmente dentro del contrato de servicio de Tiempo Compartido se debe mencionar que existe un Reglamento Interno que contiene las bases de operación a que se sujeta la prestación y uso del servicio de Tiempo Compartido, dicho reglamento se deberá anexar al contrato de adhesión en cuestión.

Finalmente añadiremos que la Ley que establece las normas a que se sujetarán los contratos celebrados en el régimen de Tiempo Compartido Turístico del Estado de Quintana Roo, es la única ley que hace mención expresa al contenido del contrato de Tiempo Compartido, en este caso turístico, donde coinciden en todos los elementos que se deben incluir según la NOM-029-SCFI-1998, mencionados con anterioridad.

#### 5.9. Reglamento del Tiempo Compartido

Como vimos anteriormente, es un requisito de contenido del contrato del servicio de Tiempo Compartido, el anexar una copia del Reglamento Interno al que se sujetan la prestación y uso de dicho sistema, y que se aplica incluso a los prestadores intermediarios; de donde la citada NOM, especifica el contenido de dicho reglamento de la siguiente forma:

- a) Mecánica para el uso de las unidades o bienes destinados a la prestación del servicio de Tiempo Compartido;

- b) Funcionamiento de los sistemas de reservación y medios de confirmación;
- c) Cuotas ordinarias, su aplicación y/o periodicidad, monto y manera de modificarse, así como también las cuotas extraordinarias y su forma de aplicación;
- d) Deberá contener la forma de participación de los usuarios en la toma de las decisiones, donde estos tengan derecho a participar, de acuerdo con lo que se prevenga en el contrato o en el Reglamento Interno, a través de los medios necesarios para que el usuario esté en conocimiento de los acuerdos tomados y pueda opinar sobre ellos;
- e) Descripción de bienes muebles e inmuebles;
- f) Contener la indicación de que el prestador del servicio de Tiempo Compartido se encuentra obligado a dar mantenimiento a los bienes muebles e inmuebles para conservarlos en condiciones de funcionamiento;
- g) Mencionar el número máximo de personas que se pueden alojar por unidad;
- h) Días y horas de inicio, y terminación de los períodos de uso;
- i) Condiciones, requisitos y reglas para el uso de áreas comunes;
- j) Sanciones que se pueden aplicar internamente a los usuarios por infracción o incumplimiento del reglamento, el procedimiento para aplicarlas y para dar por terminada la relación contractual;
- k) Descripción de los servicios adicionales que se ofrecen, y bajo qué bases o reglas de uso se otorgan;
- l) Derechos y obligaciones del prestador y de los usuarios;
- m) En el caso de que el servicio esté afiliado a un sistema de intercambio ofrecido en los contratos, se debe indicar si éste es nacional o internacional, y la forma en que el prestador cumple con esta obligación.

A lo anterior, en el específico caso de la Ley número 308, de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora, en su capítulo VI titulado "Del reglamento de Tiempo Compartido" artículos 28 y 29 dicen lo siguiente:

"Artículo 28.- En toda escritura constitutiva del sistema de tiempo compartido, necesariamente deberá incluirse el reglamento interno de tiempo compartido que deberá contener todos los requisitos y elementos que establece el Reglamento Federal de la Prestación del Servicio Turístico de Tiempo Compartido de la Ley Federal de Turismo."

En el caso de éste artículo, mencionaremos que necesita ser reformado, debido a que como vimos con anterioridad tal Reglamento ya no existe por ser derogado por la NOM-029-SCFI-1993, que en 1998 fue cancelada por la actual NOM-029-SCFI-1998, donde podríamos decir que dicha norma es la que debería ser integrada al artículo en cuestión.

Asimismo, el artículo 29 de la mencionada Ley nos dice: "Artículo 29.- Toda modificación al reglamento interno del tiempo compartido deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, bajo la misma inscripción de la constitución del sistema". En este caso la NOM vigente no la exige.

Finalmente, en el caso de la Ley de Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, nos habla del Reglamento del Tiempo Compartido en sus artículos 30 y 31, en los cuales adoptan todos los requisitos exigidos por la NOM, y añaden algunas otras cláusulas como:

- La mención de si los periodos son fijos o variables y su fecha de uso;
- Sistema para la designación e integración del Consejo Directivo de Tiempocompartidarios, sus facultades y procedimientos para la sustitución o destitución de sus integrantes y sus causas;
- Manifestación expresa en su caso, de que el Sistema de Tiempo Compartido opera con servicio hotelero;

- En su caso, establecer las reglas conforme a las cuales se resuelvan las controversias que surjan entre las partes, señalando si existe o no conciliación obligatoria, y en su caso las normas de arbitraje
- El sistema de registro de los tiempo compartitarios.

#### 5.10. Derechos de las partes

Respecto de los derechos de las partes, hablaremos primero del usuario o tiempo compartitario, donde sus derechos se encuentran estipulados en varias leyes, tales como la Ley de Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero<sup>74</sup>, el Reglamento para la Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero<sup>75</sup>, la Ley que establece las normas a las que se sujetarán los contratos celebrados en el régimen de Tiempo Compartido turístico del Estado de Quintana Roo<sup>76</sup>, la Ley número 308, de Regulación y Fomento del Tiempo Compartido para el Estado de Sonora<sup>77</sup> y el Código Civil del Estado de Jalisco<sup>78</sup>, leyes las cuales, en términos generales hablan de los siguientes derechos:

- I. Usar, gozar y disfrutar del bien mueble o inmueble afecto al servicio de Tiempo Compartido, sus instalaciones, áreas, y servicios comunes, de acuerdo a lo establecido en el contrato de venta, el reglamento interno y la escritura constitutiva del sistema.
- II. Recibir los servicios que en su caso, hubiere contratado.
- III. Alojarse en un establecimiento hotelero u otro inmueble afecto a Tiempo Compartido de la misma categoría, calidad y ubicación a cargo del propietario, desarrollador, vendedor o prestador de servicio turístico de

<sup>74</sup> Art. 28.

<sup>75</sup> Disposición 28 a la Disposición 31.

<sup>76</sup> Arts. 26 - 31.

<sup>77</sup> Arts. 25 - 27.

<sup>78</sup> Arts. 1116, 1122 - 1131.

tiempo compartido, cuando por causas imputables a éstos no puedan utilizar la unidad residencial vacacional.

- IV. Enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos.
- V. Inscribirse en sistemas de intercambio vacacional nacional o internacional, cuando el desarrollo esté afiliado a dicho sistema.
- VI. Tendrá derecho de voz y voto, así como participar en algún cargo dentro de las asambleas.
- VII. Podrá ejercer todos los derechos que le correspondan conforme al reglamento interno de tiempo compartido que se trate.

Al respecto, de los derechos que tienen los prestadores del servicio de tiempo compartido, mencionaremos los siguientes:

- I. A cobrar el precio en tiempo, forma y lugar convenido, por concepto de prestar el servicio de Tiempo Compartido.
- II. A cobrar las cuotas ordinarias y extraordinarias en su caso, en tiempo, forma y lugar convenido, tal como se estipule en el contrato de venta o preventa del servicio de Tiempo Compartido.
- III. Podrá ejercer todos los derechos que le correspondan conforme al reglamento interno de Tiempo Compartido que se trate.
- IV. A recibir el pago de daños y perjuicios que el o los usuarios ocasionen sobre el bien mueble o inmueble o sus accesorios, afectos al sistema de Tiempo Compartido.
- V. A poder exigir la desocupación del bien mueble o inmueble afecto al sistema de Tiempo Compartido, cuando el usuario no se sujete estrictamente al tiempo asignado para su uso.

## 5.11. Obligaciones de las partes

Al respecto de las obligaciones de las partes estas se encuentran en términos generales en las siguientes leyes referentes al sistema de Tiempo Compartido: la Ley de Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero<sup>79</sup>, el Reglamento para la Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero<sup>80</sup>, la Ley que establece las normas a las que se sujetarán los contratos celebrados en el régimen de Tiempo Compartido turístico del Estado de Quintana Roo<sup>81</sup>, la Ley número 308, de Regulación y Fomento del Tiempo Compartido para el Estado de Sonora<sup>82</sup> y el Código Civil del Estado de Jalisco<sup>83</sup>, el Reglamento para la operación de la Promoción, Publicidad, Comercialización y Venta de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido en el municipio de Mazatlán, Sinaloa<sup>84</sup>, así como la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998; donde primeramente hablaremos de las obligaciones de los tiempo compartidarios o usuarios, y que son las siguientes:

- I. Pagar el precio por la adquisición de los derechos de Tiempo Compartido.
- II. Pagar cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de conservación, mantenimiento, operación, reparación y reposición del bien mueble o inmueble, su accesorios, instalaciones, construcciones, áreas y servicios comunes, o para cubrir gastos para la defensa del sistema de Tiempo Compartido.
- III. Cubrir los impuestos y demás cargas tributarias que generen sus derechos o el sistema de Tiempo Compartido, o bien los muebles o

---

<sup>79</sup> Art. 29.

<sup>80</sup> Disposición 28 a Disposición 31.

<sup>81</sup> Arts. 26 – 31.

<sup>82</sup> Arts. 25 – 27.

<sup>83</sup> Arts. 1116, 1122 – 1131.

<sup>84</sup> Arts. 11 – 23.

- inmuebles afectos al mismo, conforme a lo previsto en la Ley de Ingresos, y demás ordenamientos fiscales.
- IV. Desocupar el bien afecto al Tiempo Compartido de manera puntual el día y hora señalado en el contrato o en el Reglamento Interno.
  - V. En el caso de unidades residenciales: no ocupar la unidad con un número mayor de personas al máximo autorizado.
  - VI. Permitir el acceso del personal de limpieza y de operación en el caso de un desarrollo.
  - VII. No perturbar el disfrute del bien afecto al Tiempo Compartido a los demás tiempo compartidores.
  - VIII. Coadyuvar al buen estado físico y material del bien, especialmente en casos de unidades residenciales.
  - IX. Comunicar a los responsables de la operación, conservación y mantenimiento cualquier daño que observe, o que sufra la unidad o los bienes afectos a la misma.
  - X. No modificar, alterar, variar o sustituir los bienes e instalaciones comunes y accesorios del bien afecto al Tiempo Compartido.
  - XI. Reparar y responder de los daños materiales que él o sus acompañantes causen al mobiliario de la unidad o bien, a las instalaciones o a los bienes de uso común; debiendo reponer y pagar el monto de los daños causados inmediatamente o antes de abandonar el lugar donde se encuentra el bien afecto al Tiempo Compartido.
  - XII. En el caso de transmisión definitiva de derechos del tiempo compartido a un tercero, se harán en los términos y condiciones previstas en el contrato y/o Reglamento Interno, y se tendrá la obligación de hacer por escrito tal comunicado al administrador del bien, a fin de que se autorice la cesión y se registre.
  - XIII. Las demás que estipule el Reglamento Interno del sistema de Tiempo Compartido.

Sobre las obligaciones que tiene el prestador del servicio de Tiempo Compartido, se encuentran también en las mencionadas leyes, que en términos generales son las siguientes:

- I. Cumplir con todo lo estipulado en el contrato de venta, preventa y Reglamento Interno.
- II. Otorgar y respetar el derecho del tiempo compartido a usar, gozar y disfrutar del bien, en los términos, condiciones y plazos pactados en el contrato.
- III. Con cargo a las cuotas ordinarias y extraordinarias, prestar los servicios de operación, mantenimiento, reservaciones, conservación, reposición y reparación de los bienes, instalaciones y equipos afectos al régimen de Tiempo Compartido, así como los de limpieza, vigilancia y demás servicios que haya ofrecido a los tiempo compartidos. El prestador podrá contratar dichos servicios con terceros, pero será solidario y mancomunadamente responsable con ellos frente a las autoridades y frente a los usuarios.
- IV. Se obligará a mantener vigentes y al corriente los seguros contra daños y siniestros totales o parciales de los bienes muebles o inmuebles destinados al servicio de Tiempo Compartido.
- V. Evitar utilizar información o publicidad cuyo contenido sea falso, confuso o contrario a las condiciones del contrato o reglamento registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor.
- VI. Evitar emplear mecanismos promocionales como: rifas, regalos, premios, certificados de hospedaje, ya sean por medios escritos o llamadas telefónicas, para ofrecer o prestar sus servicios, sin especificar claramente su intención de hacer oferta respecto al Tiempo Compartido.
- VII. Evitar la sobreventa del servicio de Tiempo Compartido, de tal manera que su volumen de contrataciones nunca rebase su capacidad de servicio.



- VIII. En el caso de que por causas imputables al prestador, no pueda ofrecerse el servicio, ni siquiera en lugar de categoría, calidad y ubicación similar al servicio que no se puede otorgar, el prestador tiene la obligación a pagar al usuario, en un lapso no mayor de 15 días naturales, a partir de la fecha en que se produzca el incidente los gastos comprobables en que haya incurrido el usuario para trasladarse desde su lugar de origen al establecimiento, y viceversa.
- IX. En el caso de que el servicio de Tiempo Compartido esté afiliado a un sistema de intercambio nacional o internacional, el prestador se obliga a inscribir al usuario a la empresa de intercambio, en su caso, en un plazo máximo de 30 días a la fecha de compra o de acuerdo a los plazos establecidos en el contrato con la compañía de intercambio.
- X. El prestador, en caso de negarle al compartidario el ejercicio de su derecho, estará obligado a acreditar ante la autoridad competente que lo solicite, el incumplimiento por parte del tiempo compartido.
- XI. Las demás que estipule el Reglamento Interno del sistema de Tiempo Compartido.

#### 5.12. Las cuotas en el Tiempo Compartido

Como hemos visto en el capítulo de Conceptos Generales, las definiciones de lo que son cuotas ordinarias y cuotas extraordinarias, las cuales según la NOM-029-SCFI-1998 se determinarán del monto, condiciones y periodos de pago, y estarán sujetas a lo establecido en el contrato o en el Reglamento Interno del servicio de Tiempo Compartido.

En términos del Código Civil para el Estado de Jalisco<sup>85</sup>, la Ley número 308 de Regulación y Fomento del Tiempo Compartido para el Estado de Sonora<sup>86</sup>, la Ley que establece las normas a las que se sujetarán los contratos celebrados en el régimen de Tiempo Compartido Turístico del Estado de Quintana Roo<sup>87</sup>, y la Ley de Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero<sup>88</sup>, hacen mención expresa a las Cuotas, donde de todas en términos generales podemos deducir lo siguiente:

Las cuotas se dividirán en ordinarias y en extraordinarias.

Las cuotas ordinarias son aquellas destinadas a los gastos de administración, seguros, operación y mantenimiento del bien destinado al Tiempo Compartido, de los accesorios que éste tenga, y de las instalaciones, áreas de servicios y de uso común del inmueble de que conste el bien.

Estas cuotas se pagan por los tiempo compartidores en los plazos y formas fijados en el Reglamento Interno del sistema de Tiempo Compartido.

Al respecto, se entienden por gasto de administración en el caso de Tiempo Compartido turístico los relacionados a la prestación del servicio hotelero, tal y como se contrato. Son también gastos de administración, los honorarios del administrador, del prestador del servicio de Tiempo Compartido, los honorarios de los contratistas, salarios de trabajadores, primas de los seguros exigidos, impuestos, derechos y contribuciones.

Se consideran gastos de operación todos los relativos al sistema de reservaciones, los necesarios para que el bien o desarrollo se conserve a nivel, categoría y calidad ofrecido a los tiempo compartidores, asimismo, se

---

<sup>85</sup> Arts. 1132 y 1133.

<sup>86</sup> Arts. 47 - 53

<sup>87</sup> Arts. 32-37

<sup>88</sup> Arts. 47-53

consideran gastos de operación los pagos de cuotas de afiliación del desarrollo al sistema de intercambio nacional o internacional, cuando así se haya pactado o se apruebe mediante asamblea

Los gastos de mantenimiento se consideran a aquellos necesarios e indispensables para conservar en estado de uso el bien destinado al Tiempo Compartido, sus accesorios, áreas, instalaciones y servicios comunes, así como actividades de limpieza, vigilancia, reparación de toda clase de bienes, etc. Dentro de ésta cuota se deberá destinar un porcentaje, no menor a un 5% de las cuotas, para crear un fondo de reserva para reposición de mobiliario, instalaciones y equipo; dicho fondo deberá de estar invertido por el administrador en una cuenta aparte, para que no se disponga del fondo de reserva salvo en el caso necesario.

Respecto de las cuotas extraordinarias, son aquellas consideradas urgentes, necesarias o indispensables para la conservación de todo o parte del inmueble afecto al Tiempo Compartido, áreas, instalaciones, equipos y servicios comunes, para conservación o reposición de sus accesorios cuyo costo exceda el fondo de reserva, o bien en el caso de que el bien afecto al Tiempo Compartido, sus accesorios o parte de ellos corran el riesgo de perderse, destruirse o deteriorarse, de forma que no pudieran cumplir con la función para la que fueron creados, construidos o destinados. Además se incluyen dentro de esta cuota los gastos que sean necesarios para la defensa jurídica del desarrollo del inmueble o del bien frente a terceros.

Las cuotas extraordinarias las deben pagar los tiempo compartidores dentro del mes siguiente a la fecha en que se decretan.

En el caso de ambas cuotas, las ordinarias y extraordinarias, cuando no sean pagadas oportunamente se pagarán los intereses moratorios fijados en el Reglamento Interno. Esta falta de pago trae como consecuencia que se le

niegue al tiempocompartidario hacer uso de su derecho de Tiempo Compartido, en su período de uso, pérdida de derecho a votar en las asambleas y otros casos previstos en las respectivas leyes y reglamentos internos.

Finalmente añadiremos, que dentro del Reglamento Interno del Tiempo Compartido se deben tener las reglas conforme a las cuales se fijen las cuotas ordinarias, así como los criterios, requisitos y porcentajes de su incremento.

### 5.13. La administración en el Tiempo Compartido

Respecto de la administración en el Tiempo Compartido, el prestador de éste servicio, debe de administrarlo y realizar todos los actos necesarios para operación, mantenimiento de instalaciones y equipos, reservaciones, reposición y reparación de bienes, así como cumplir con las obligaciones estipuladas en el contrato y Reglamento Interno del servicio. Igualmente si el prestador contrata los servicios de un tercero para que funja en sus actos de administración, éste deberá contar con un representante en el lugar donde se preste dicho servicio, tal y como se estipula en los numerales 10, 10.1 y 10.2 de la NOM-029-SCFI-1998, y en cuyo caso ambos serán responsables directos y solidarios ante los tiempocompartidarios.

Por otra parte, diremos que solamente dos leyes de carácter estatal son las que tocan el tema de la administración en el Tiempo Compartido, y que son la Ley de Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, en sus artículos 37 al 46, y la Ley número 308 de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora en sus artículos 38 al 46, donde de ambas leyes resumiremos que la administración del Tiempo Compartido, consiste en que dentro de dicho sistema, una misma persona deberá realizar los actos de prestador y administrador del mismo, actos

mencionados en los numerales de la Norma Oficial señalada anteriormente, y que dicha persona será la responsable de la eficiencia y calidad de los servicios frente a las autoridades y tiempo compartarios, aún cuando estos servicios sean prestados por terceros, sin perjuicio de poder repercutir contra estos.

Añadiremos, que aparte de las obligaciones a que está sujeto como prestador, las señaladas con anterioridad en el punto número 4.10 de ésta tesis, como administrador deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) Contratar una póliza de seguros de: responsabilidad civil para el caso de muerte o invalidez por mínimo de 10 sujetos; responsabilidad civil sobre bienes de terceros hasta 10 veces el salario mínimo por cada sujeto; por destrucción total o parcial en el caso de inmueble equivalente al valor comercial del inmueble o parte del mismo.
- b) Llevar un libro de registro de los tiempo compartarios que contenga el nombre de éstos; la unidad residencial que les corresponda (en caso de servicio turístico) o en su caso el bien; período de uso, goce o disfrute que les corresponda; y los derechos que el tiempo compartario tenga sobre el bien. Pudiendo hacerse estas inscripciones de manera definitiva o provisional, donde el primer caso se anotará al tiempo compartario que liquide la totalidad del precio convenido, y éste tipo de registro sólo podrá cancelarse a falta de pago de dos o más cuotas de mantenimiento, o violación grave al Reglamento Interno; en el caso de inscripción provisional se inscribirán las ventas pendientes de pago. La falta de pago de dos abonos al saldo insoluto, o de dos o más cuotas o infracciones graves al Reglamento Interno, cancela la inscripción provisional.
- c) Antes de iniciar la administración deberá otorgar fianza en términos del Reglamento Interno para garantizar el buen uso de los fondos dados por los tiempo compartarios, y el buen desempeño de las funciones de administración, operación y mantenimiento, teniendo en

cuenta que el incumplimiento de la fianza destituirá al administrador de su cargo, a excepción de los propietarios que sean administradores o prestadores del servicio de Tiempo Compartido.

- d) A convocar a asamblea de tiempocompañarios al primer año cumplido de la primera firma de venta , promesa de venta o preventa del sistema de Tiempo Compartido, para nombrar a las personas que integren el Consejo Directivo de Tiempocompañarios, que se constituirá por un Presidente, un Secretario y un Vocal. De tal forma, que ante dicho Consejo si el propietario o desarrollador no desea seguir siendo el administrador, podrá presentarles su renuncia con 60 días de anticipación.

De igual manera el administrador o prestador del servicio de Tiempo Compartido podrá ser removido de su cargo en cualquiera de los siguientes casos:

- I. Si no respeta el destino, características del proyecto establecido en escritura constitutiva del sistema de Tiempo Compartido, Reglamento Interno o contrato de venta, o que se modifiquen éstos.
- II. Cuando existan faltas graves y continuas en el cumplimiento del sistema de reservaciones, o no cumplan con la garantía de otorgar el servicio de la misma calidad, categoría, ubicación similar, etc. en caso de no poder prestar el servicio por causas imputables a él mismo.
- III. Si se incrementan sin fundamento las cuotas de mantenimiento, por encima de lo establecido en el contrato de venta o en el Reglamento Interno.
- IV. Cuando no se conserve la afiliación al sistema de intercambio ya sea nacional o internacional, o fuere sustituido por otro similar en un plazo máximo de 6 meses, si así fue ofrecido en contrato.
- V. En caso de quiebra, suspensión de pagos o concurso del propietario o desarrollador, si éstos son administradores o prestadores del servicio de

Tiempo Compartido, o en el caso de quiebra o suspensión de pagos de éstos dos últimos.

- VI. Cuando no se contraten o no se conserven vigentes los seguros por causas imputables al propietario, del desarrollador al administrador o al prestador del servicio.
- VII. Cuando por causa imputable al propietario, desarrollador, administrador o prestador del Tiempo Compartido, el inmueble o establecimiento se cierre por autoridad competente, y que dé como consecuencia que el establecimiento esté cerrado más de 5 días.
- VIII. Cuando venza el contrato de administración, operación o prestación del servicio de Tiempo Compartido y no proceda su renovación.
- IX. Cuando el administrador o prestador del servicio renuncien a su cargo o violen disposiciones contraídas en su respectivo contrato. En el caso de que renuncien, no podrán abandonar el cargo hasta que se nombre un sustituto, al cual le deberán de entregar las cuotas, fondos, contabilidad, y todos los documentos directa e indirectamente relacionados con su gestión.

Finalmente, en el caso de: querer exigir rendición de cuentas al administrador o para remover éste cargo, o bien exigir el cumplimiento de las obligaciones, o cumplir con el pago de daños y perjuicios causados por motivo de actos u hechos de los administradores o prestadores: éstas son acciones que las podrán ejercer los tiempocompañeros de manera directa mientras estén de acuerdo el 25% de ellos, o por medio del Consejo Directivo de Tiempocompañeros, o el fiduciario, apoderado o representante común de cuando menos el 25% de los tiempocompañeros.

#### 5.14. Las asambleas en el Tiempo Compartido

Dentro del sistema de Tiempo Compartido, principalmente en el sistema Turístico, las leyes estatales que regulan a los mismos, tales como la Ley que establece las normas a que se sujetarán los contratos celebrados en el régimen de Tiempo Compartido Turístico del Estado de Quintana Roo<sup>89</sup>, la ley de Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero<sup>90</sup>, el Reglamento para la Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero<sup>91</sup>, y la Ley número 308, de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora<sup>92</sup>, nos hablan de las Asambleas, figura que fue creada con un espíritu de protección y mando a los usuarios de el Tiempo Compartido. El contenido de cada ley respecto al tema es variable, y no entraremos al estudio concreto de cada una de las formas de realizar asambleas de tiempocompartidarios como cada una de las leyes citadas estipula, simplemente hablaremos de ellas en términos generales como a continuación:

Empezaremos definiendo lo que es el Consejo Directivo: es el órgano a través del cual, los tiempocompartidarios que hayan cubierto el total del precio y cumplido con las obligaciones a su cargo elegirán un Consejo Directivo en el que se decidirán los acuerdos, mediante asamblea que podrán ser ordinarias o extraordinarias, a que se refiere el Contrato y el Reglamento Interno del régimen de Tiempo Compartido; dicho consejo se integrará por un Presidente, un Secretario, un Tesorero<sup>93</sup>, y los Vocales que se determinen en el Reglamento Interno.

---

<sup>89</sup> Arts. 38 – 45.

<sup>90</sup> Arts. 32 – 36.

<sup>91</sup> Disposición 32 a Disposición 35.

<sup>92</sup> Arts. 30 – 37.

<sup>93</sup> El tesorero es una persona que sólo se encuentra contemplada en la Ley que establece las normas a que se sujetarán los contratos celebrados en el régimen de Tiempo Compartido Turístico del Estado de Quintana Roo, en su artículo 38.



En términos generales, en el caso de las asambleas ordinarias sólo serán convocadas y celebradas, ya sea por el Consejo Directivo o el administrador, si se presenta alguna de las siguientes situaciones:

- a) Si no se llegara a respetar el destino, características del proyecto establecidas en la escritura constitutiva del sistema de Tiempo Compartido, en el Reglamento Interno o en el contrato de venta respectivo;
- b) Cuando a juicio de las autoridades competentes en materia de Turismo, no se mantiene el nivel de operación, mantenimiento, administración turística ofrecida en el contrato de venta, y no se estén tomando las medidas necesarias para recuperar dicho nivel;
- c) Cuando se incremente sin fundamento las cuotas ordinarias por encima de lo establecido en el contrato de venta o en el Reglamento Interno;
- d) Cuando no se conserve la afiliación al sistema de intercambio nacional o internacional, o se sustituya por otro similar en un plazo máximo de 6 meses, si así fue ofrecido en el contrato de venta;
- e) Cuando no se contraten o no se conserven vigentes los seguros por causas imputables al propietario, desarrollador, administrador o prestador del servicio de Tiempo Compartido;
- f) En el caso de quiebra, suspensión de pagos o concurso del propietario, desarrollador, administrador o prestador del servicio de Tiempo Compartido;
- g) Cuando el establecimiento se clausure y permanezca cerrado por más de 5 días, por causa imputable al propietario, desarrollador, administrador o prestador del servicio de Tiempo Compartido;
- h) En el caso de vencimiento del contrato de administración, operación o prestación del servicio de Tiempo Compartido, y éste no se renueve;
- i) Cuando el administrador o prestador del servicio de Tiempo Compartido presenten la renuncia a su cargo;
- j) Cuando el prestador, desarrollador, administrador o propietario del sistema de Tiempo compartido viole el Reglamento Interno, el contrato de venta o la ley respectiva y correspondiente;

- k) Cuando sea necesario, conforme al Reglamento Interno, nombrar a las personas que deban integrar el Consejo Directivo, o cuando sea necesario nombrar otros cargos previstos en el Reglamento Interno.

El caso de las asambleas extraordinarias se convocarán cuando sea necesario defender los derechos de los tiempocompartidarios, o defender el desarrollo, el inmueble o bien afecto al sistema de Tiempo Compartido contra terceros, o cuando por casos fortuitos, o causas de fuerza mayor se produzcan daños al desarrollo o bienes afectos a dicho sistema, o se haga necesario tomar una resolución al respecto.

Como dijimos con anterioridad, las asambleas tanto ordinarias como extraordinarias se convocarán por el administrador o el Consejo Directivo, pero también podrán convocar un mínimo del 10% de los tiempocompartidarios con derecho a voto, o en su defecto por el prestador del servicio de Tiempo Compartido.

Las asambleas se deberán de sujetar a las bases y procedimientos que cada sistema de Tiempo Compartido tenga en su Reglamento Interno o en su Ley y/o Reglamento respectivo, pero se deberán de sujetar a las siguientes reglas:

- Los tiempocompartidarios deberán de ser convocados a asamblea cuando menos una vez al año, con previa anticipación, mediante correo certificado con acuse de recibo.
- En las convocatorias se deberán de incluir el orden del día con todos los asuntos a tratar, los cuales al ser discutidos se le añadirá las siguientes expresiones: "Votos a favor", "Votos en contra" y "Observaciones". Estas expresiones irán en idioma español y en el idioma del país del destinatario. Asimismo, en la convocatoria se

señalara lugar, día y hora de la asamblea así como el quórum necesario para su celebración.

- Cuando el compartidario reciba la convocatoria a asamblea tendrá dos opciones:
  - a) Votar en la misma hoja, a favor o en contra, o hacer las observaciones que considere, y devolverla por correo certificado con acuse de recibo;
  - b) O bien, asistir a la asamblea convocada personalmente, o por representante mediante carta poder, para defender los derechos de voz y voto en la asamblea.
- Las decisiones de la asamblea se tomarán por mayoría de votos, salvo en los casos específicos que requieran mayoría calificada, y serán llevados en actas firmados por el Presidente del Consejo Directivo, al igual que los traductores utilizados en la asamblea para los tiempo compartidarios extranjeros.
- Los acuerdos legalmente tomados en asamblea, obligan a todos los tiempo compartidarios.

#### 5.15. Sanciones

Al respecto de las sanciones, la Ley que establece las normas a que se sujetarán los contratos celebrados en el régimen de Tiempo Compartido turístico del Estado de Quintana Roo en su capítulo noveno, la Ley de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero en su capítulo décimo tercero, el Reglamento para la Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero en su capítulo quinto, la Ley número 308, de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora, en su capítulo décimo tercero, y el Código Civil para el Estado de Jalisco en su capítulo quinto, nos hablan de lo que son las sanciones

dentro de éste sistema, sin embargo, existen muchas discrepancias respecto a lo que se sanciona, de qué forma y en qué lo basan, pero diremos que en términos generales es considerada una sanción en los siguientes casos:

1. Es equiparado con el tipo de fraude genérico contemplado en el Código Penal de cada Estado, al caso de la persona que venda derechos de Tiempo Compartido por plazos que excedan al de la afectación del bien al sistema de Tiempo Compartido. Esta acción se perseguirá a petición de la parte ofendida.
2. Es equiparado con el tipo de fraude genérico contemplado en el Código Penal de cada Estado, al caso de la persona que teniendo a su cargo la administración o cuidado de bienes afectos al Sistema de Tiempo Compartido, los desvíe causando algún perjuicio en beneficio de sí o de otro. Esta acción se perseguirá a petición de la parte ofendida.
3. Las transgresiones a las leyes citadas con anterioridad por servidores públicos, se sancionarán conforme a lo previsto en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos
4. Las responsabilidades civiles o penales en que incurran desarrolladores, promotores, prestadores y vendedores del servicio del Tiempo Compartido, estarán a lo previsto de las disposiciones contenidas en el Código Civil, y Código Penal de cada Estado.
5. Finalmente diremos que la NOM-029-SCFI-1998 en su numeral 13 al 13.2 especifica lo siguiente:

"13. Vigilancia de la norma

13.1 El incumplimiento a lo dispuesto en esta NOM debe ser sancionado por la PROFECO y por las dependencias competentes, conforme a lo dispuesto en la Ley<sup>94</sup> y demás ordenamientos legales aplicables.

---

<sup>94</sup> La NOM-029-SCFI-1998 en su numeral 3.8 especifica "Ley" como "Ley Federal de Protección al Consumidor".

13.2 La PROFECO debe recibir las reclamaciones de los contratantes con base en la Ley y en esta NOM y, en su caso, debe agotar los procedimientos que la misma Ley señala."

#### 5.16. Terminación del sistema de Tiempo Compartido

Al respecto de la terminación del sistema de Tiempo Compartido, como vimos en los Requisitos para operar el servicio de Tiempo Compartido, el bien afecto a dicho sistema quedará sujeto a su destino, hasta que expire el plazo fijado en la constitución del mismo. No se podrá desafectar dicho bien, ni cancelarse en el Registro Público, hasta que no expire el plazo mencionado

Una vez que se haya vencido el citado plazo, se deberán cancelar las garantía que se otorgaron, y quedará a opción del propietario o desarrollador que se vuelva a constituir de nuevo el sistema de Tiempo Compartido, en los mismos términos, o bien destinarlo libremente a los fines que más le convengan a sus intereses.

El sistema de Tiempo Compartido se podrá terminar anticipadamente en los siguientes casos:

1. En cualquier momento si no se ha realizado venta o preventa alguna.
2. Por convenio entre quien constituyó el sistema de Tiempo Compartido y los tiempocompartidarios, en asamblea, con aprobación no menor del 75% del total de ellos, de donde dicho convenio se les establecerá a éstos una indemnización por la reducción del plazo que habían contratado.
3. Cuando se trate de inmuebles afectos al servicio de Tiempo Compartido, aquellas unidades que no hayan sido vendidas en Tiempo Compartido aún, se podrán desafectar, así como su parte proporcional de áreas, instalaciones y servicios comunes que les correspondan, siempre y cuando

no rompan la unidad de áreas, instalaciones y servicios comunes de las unidades afectadas al sistema.

4. En caso de expropiación por causas de utilidad pública.
5. La ruina o destrucción total del bien extingue el Tiempo Compartido.

Al respecto del caso de expropiación del bien, generalmente inmueble, afecto al sistema de Tiempo Compartido, la indemnización del terreno corresponderá al propietario, y la indemnización de las construcciones se distribuirá en los términos que se hace con el seguro por destrucción total o parcial, como veremos a continuación.

En la caso de extinción del Tiempo Compartido por causa de ruina o destrucción total o parcial del bien, si éste fue por caso fortuito o fuerza mayor, el desarrollador, el propietario y los tiempocompartidarios se distribuirán el seguro en sus respectivos términos. Pero si fue por culpa o negligencia del propietario, prestador o desarrollador, se pagará, con la indemnización del seguro, a los tiempocompartidarios su proporcional al tiempo pagado correspondiente al número de años de uso, goce y disfrute pendiente. Si por culpa o negligencia, no se contrata o se mantiene vigente el seguro por daños o ruina o destrucción del bien, será por cuenta del culpable la devolución de precios en los términos antes señalados, y el pago de indemnizaciones que deban pagarse.

En los siguientes casos el Tiempo Compartido no se extingue:

- I. Muerte del propietario, prestador o desarrollador;
- II. Quiebra o concurso del propietario, prestador o desarrollador;
- III. Abandono del inmueble o desarrollo por el propietario, prestador o desarrollador;

- IV. Evicción del inmueble o desarrollo afecto al Tiempo Compartido;
- V. Remate del inmueble o desarrollo afecto al Tiempo Compartido;
- VI. Prescripción del inmueble o desarrollo afecto al Tiempo Compartido.

En los casos que por cualquier causa legal una persona, ya sea física o moral, adquiriera propiedad o algún derecho real sobre el bien afecto al sistema de Tiempo Compartido, estará obligado a respetar dicho sistema, que en todos los casos será preferente y oponible, así como los derechos de los tiempocompartidarios, y la afectación y destino del bien hasta la terminación del mismo.

## 6. MULTIPROPIEDAD

### 6.1. Conceptualización de la Multipropiedad

Tal y como vimos en el capítulo de Conceptos Generales, y siendo la idea principal en el desarrollo de ésta tesis, nos detendremos al análisis de los conceptos de la Multipropiedad, para tratar de dejar lo más clara posible dicha idea.

Iniciaremos tomando el primer concepto de la Multipropiedad de la Ley de Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, que para el fin de ésta tesis, es considerado como una idea básica del tema, y que dicha ley estipula en su capítulo duodécimo, artículo 61, lo siguiente: "Cuando varios propietarios de un bien inmueble que sea una unidad de residencia vacacional deseen utilizarlo cada uno de ellos en su totalidad y en forma exclusiva durante un período determinado de tiempo, fijando su respectiva parte alícuota de utilización en un calendario, podrán constituir el sistema de multipropiedad".

Por otra parte la Ley número 308, de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora, nos define también la Multipropiedad, definición que a mi parecer, es más correcta y acertada, y que también es el motivo original de la creación de ésta tesis. En el capítulo X, artículo 54, en su primer párrafo de la citada ley nos menciona: " Cuando varios propietarios de un bien, quiera utilizarlo, cada uno de ellos en su totalidad y en forma exclusiva, durante un período determinado de tiempo, fijando su respectiva parte alícuota de utilización exclusiva en un calendario predeterminado, podrán constituir el sistema de multipropiedad".



Sobre lo anterior, como vemos es un concepto muy parecido al de la Ley del Estado de Guerrero, sin embargo, existen importantes diferencias: en primer lugar en este concepto no se exige que forzosamente se afecte un bien inmueble, simplemente menciona que sea "un bien", lo cual nos permite afectar muebles e inmuebles como veremos más adelante, y en segundo lugar tampoco nos exige que sea una "unidad de residencia vacacional", permitiendo así aplicarlo a cualquier bien mueble o inmueble destinado a cualquier uso, no necesariamente turístico.

Respecto al concepto precedente, la misma ley en su artículo 54 añade en su segundo y tercer párrafo lo siguiente:

" Se entiende por multipropiedad el derecho real por el cual, el multipropietario adquiere el dominio pleno sobre una parte alícuota de una unidad inmobiliaria de cualquier tipo, afecta a cualquier destino, respecto de la cual ejerce todas las facultades de dueño para disponer, transmitir, intercambiar y gravar, sujeto a un calendario en cuanto a los derechos de uso, goce, aprovechamiento y disfrute exclusivos, en los términos de su respectiva parte alícuota de utilización, terminada la cual, continuarán en el uso exclusivo por su orden el resto de los multipropietarios en forma sucesiva y cíclica.

La multipropiedad puede recaer también sobre bienes muebles."

## 6.2. La propiedad cíclica

Previo al inicio del estudio de la Multipropiedad y de sus similitudes y diferencias con las figuras estudiadas anteriormente, nos detendremos en lo que se considera la propiedad cíclica.

Para Emanuele Calo<sup>95</sup> la multipropiedad puede ser considerada como una propiedad *ad tempus*, la cual no infringe el principio de orden público, sino que más bien responde a una exigencia de libertad negocial y de circulación de bienes, en la cual el multipropietario es titular de un derecho pleno y exclusivo, pero dicho derecho está limitado en el goce de tiempo y poder de disposición sobre ese bien, además donde la temporalidad de ese derecho es posible, en tanto que las partes, acordadas en un contrato, estipulan una compra venta, caracterizada por un goce pleno y exclusivo durante un período dado y por la segura expectativa de la reversión.

Con la propiedad cíclica hablamos de un derecho de propiedad pleno, absoluto y perpetuo, pero con ejercicio temporal o cíclico: es decir, una propiedad correspondiente de modo efectivo sólo en algunos periodos del año y durmiente el resto del año. "En este ciclo, que de este modo se instaura, existirá una coexistencia de los derechos de propiedad de cada singular comprador *ad tempus*, cuyo derecho está limitado por los de los demás, verdaderos derechos reales de adquisición en cuya conservación y transmisión se suceden automáticamente en virtud de la superefectividad del consentimiento originariamente manifestado y en los que habrá disponibilidad y goce para cada uno durante la fracción de tiempo predeterminada en el momento de la adquisición, así como un interés de todos hacia la integridad de la cosa."<sup>96</sup>

Cabe aquí destacar el punto de diferencia entre "periodicidad" y "temporalidad", y sus derivantes, debido a que pueden surgir problemas respecto si la multipropiedad es un ejercicio de propiedad periódico o temporal, a lo cual Juan Palomar de Miguel nos define lo siguiente:"

---

<sup>95</sup> Calo, Emanuele, La multipropiedad, principios teóricos, precedentes doctrinales y jurisprudenciales, legislaciones extranjeras, Madrid, Revista de Derecho Privado, Ed. De derecho reunidas, 1985.

<sup>96</sup> *Ibid.* p.101.

- Periódicamente. Adv. m. Con periodicidad, que tiene lugar cada medida exacta de tiempo: cada año, cada mes, cada semana, cada día, cada hora.
- Periodicidad. Calidad de periódico.
- Periódico, ca. (lat. Periodicus, y éste del gr. Periodikos) adj. Que guarda período determinado. // Se dice del impreso que se publica periódicamente.
- Período o período. (lat. Periodus, y éste del gr. Períodos) m. Tiempo que tarda una cosa en regresar al estado o posición que tenía al principio. // Espacio de tiempo que incluye toda la duración de una cosa. // Ciclo de tiempo.<sup>97</sup>
  
- Temporada. (lat. Tempus – tiempo) f. Espacio de tiempo que se considera aparte formando un conjunto (temporada de lluvias). // Tiempo durante el cual se realiza habitualmente alguna cosa (temporada de veraneo). // de temporada loc. Adv. Durante algún tiempo, pero no de manera permanente. Cfr. Trabajo de temporada.
- Temporal. (lat. Temporalis) adj. Perteneciente al tiempo. // Que dura por algún tiempo. // ... // Eventual, transitorio (empleo temporal). // Que no es eterno; que pasa con el tiempo. // ... Cfr. Acción temporal, contrato temporal, incapacidad laboral temporal, mayorazgo temporal, ocupación temporal, poder temporal, prisión temporal, trabajador temporal, usufructo temporal.
- Temporalidad. (lat. Temporalitas) f. Calidad de temporal o secular.
- Temporalmente. Adv. De tiempo. Por algún tiempo // adv. m. En el orden de los temporal o terreno.
- Temporáneo, a. (lat. Temporaneus) adj. Que dura algún tiempo, temporal.<sup>98a</sup>

Con las anteriores definiciones nos es más fácil identificar cuál es el concepto aplicable correctamente a la Multipropiedad, ya que se puede confundir la periodicidad con la temporalidad en su término dentro de la

<sup>97</sup> Palomar de Miguel, Juan, Ob.cit., p. 1167.

<sup>98</sup> Ibid. p. 1518.

Multipropiedad, sin embargo, Calo nos refiere "... confundir la periodicidad con la temporalidad, es decir, con el término: mientras la primera atañe al ejercicio del derecho, la temporalidad, por el contrario, afecta a la duración del derecho mismo. Hay pues, una sustancial incomprensión de las características estructurales de la propiedad temporal. Asimilar a ella, la multipropiedad y al mismo tiempo afirmar el carácter perpetuo de esta última situación significa decir algo esencialmente contradictorio; y ello por que se piensa erróneamente que pueda hablarse de propiedad temporal, incluso en presencia de un término referente no a la vida del derecho, sino a su ejercicio."<sup>99</sup>

Con lo anterior, podremos decir que la propiedad cíclica se refiere más bien a una periodicidad, debido a que en la multipropiedad no están las características de la propiedad temporal, es decir, el ejercicio del derecho es solo temporal, ejercicio que tiene el multipropietario respecto del período que ha adquirido y en que puede gozar, disfrutar y obtener utilidad del bien; acabado dicho período su ejercicio se encontrara en suspenso o "en espera" a que vuelva el siguiente período. Por lo tanto, diremos que el ejercicio del derecho es temporal, pero el multipropietario será siendo su dueño siempre, o sea de manera perpetua, en cambio en la propiedad temporal, esta propiedad nace con la previsión de que pueda cesar en un futuro determinado o por determinar.

Asimismo, Calo agrega que "... en la propiedad cíclica las características del derecho de propiedad no resultan de ningún modo afectadas por los eventuales períodos de los que se haya circunscrito su ejercicio."<sup>100</sup>

---

<sup>99</sup> Calo, ob.cit. p.105.

<sup>100</sup> Ibid. p. 107.

### 6.3. El Tiempo Compartido y la Multipropiedad

Considero tratar este punto muy importante, y de la forma más sencilla posible, ya que ambas figuras tienen algunas similitudes, pero también son sistemas muy diferentes, a pesar de encontrarse reguladas en las mismas leyes.

#### 6.3.1. Similitudes

Respecto del Tiempo Compartido y la Multipropiedad existen las siguientes similitudes:

- I. La Multipropiedad es un sistema que, de antemano, se encuentra regulado a la par con el sistema de Tiempo Compartido.
- II. El Tiempo Compartido y la Multipropiedad generan derechos de uso, goce y disfrute sobre un bien.
- III. Tanto el Tiempo Compartido como la Multipropiedad pueden ser adquiridas por cualquier persona física o moral, que no se encuentre limitada por lo previsto en el artículo 27 Constitucional, dicho lo cual, en el caso de extranjeros que deseen hacer uso de cualquiera de estos dos sistemas sobre inmuebles en zona restringida, pueden aplicar como vimos en el capítulo de Tiempo Compartido, la figura del fideicomiso.
- IV. En ambos sistemas, al afectar un bien, se deberán inscribir en el Registro Público de la Propiedad, para hacerlos oponibles frente a terceros.
- V. En el caso del Tiempo Compartido se exige por la NOM-029-SCFI-1998 que exista un contrato y un reglamento interno, de igual manera las dos

leyes<sup>101</sup> de Tiempo Compartido, que contemplan la Multipropiedad exigen de igual manera que exista un contrato y un reglamento de multipropiedad.

- VI. Ambos sistemas tienen como elemento primordial el derecho de uso, goce y disfrute sobre un bien, basados en un calendario predeterminado o por períodos previamente convenidos.
- VII. En primera vista, tanto la Ley número 308, de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora, en su artículo 54 párrafo séptimo, y la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, en su artículo 63 primer párrafo, nos dicen que "los derechos y obligaciones de los tiempo compartidores son aplicables a los multipropietarios".
- VIII. Las mismas leyes citadas en el anterior punto, artículo 54 sexto párrafo, y el artículo 62 respectivamente, nos dicen que respecto de la Multipropiedad son aplicables todas las reglas del sistema de Tiempo Compartido en cuanto a su constitución y organización, situación que desarrollaremos más adelante.

### 6.3.2. Diferencias

En el punto anterior vimos cuáles eran las similitudes que existen entre ambos sistemas, las cuales demuestran el por qué se relacionan tanto la Multipropiedad como el Tiempo Compartido, sin embargo, en este punto veremos en qué se diferencian uno del otro:

- I. El Tiempo Compartido dentro de su naturaleza jurídica, es un contrato de adhesión, que incluso la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998

---

<sup>101</sup> Ley número 308, de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora, y Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero.

en su punto 6, exige que dicho contrato tenga un registro previo ante la Procuraduría Federal del Consumidor; mientras que en el caso de la Multipropiedad existe un contrato, el que no es de adhesión, con el cual se constituye dicho sistema, dejando sin aplicabilidad todo lo relativo a los contratos de adhesión que vimos con anterioridad.

- II. El sistema de Tiempo Compartido, en términos generales es un servicio, que no genera derechos reales, simplemente de carácter personal, mientras que el de Multipropiedad, no es un servicio, sino un sistema que sí genera derechos reales. Razón por la que se entiende que a pesar de ser parecidos son sistemas diferentes.
- III. En ambos sistemas, no intervienen los mismos elementos personales, de hecho son totalmente diferentes: En el Tiempo Compartido, al ser un servicio, existe el Tiempocompartidor, proveedor o prestador, que es quien presta el servicio de Tiempo Compartido, existe el Tiempocompartidario o usuario, que es el acreedor a recibir el servicio de Tiempo Compartido, y además pueden intervenir Promotores o comercializadores, Operadores y Prestadores Intermediarios. En la Multipropiedad sólo existen los Multipropietarios.
- IV. Respecto de los elementos reales, estos también varían en ambos sistemas: en el Tiempo Compartido los elementos reales son el Establecimiento y el Precio que se paga por adquirir el derecho personal de este sistema; mientras que en el caso de la Multipropiedad sus elementos reales son el bien mueble o inmueble (sin ser denominado establecimiento<sup>102</sup>) y el Precio que se paga por adquirir el derecho real en este sistema.
- V. Como vimos en el Tiempo Compartido existe la Garantía de Uso Alternativo, la Garantía Solidaria, la Venta y la Preventa<sup>103</sup>, en tanto que en la Multipropiedad no existen tales.

<sup>102</sup> Ver punto 5.4. de ésta tesis la definición de "Establecimiento".

<sup>103</sup> Ver punto 2.9.2. en capítulo de Conceptos Generales sus definiciones.

VI. En la parte de similitudes vimos que ambos sistemas deben ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, sin embargo, en el caso del Tiempo Compartido al ser inscrito el bien se debe de especificar cuál es el plazo en el que dicho bien quedará afecto a tal sistema, mientras que en el caso de la Multipropiedad al generar derechos reales y ser inscrito ante el citado Registro, la afectación del bien será de carácter perpetuo.

#### 6.4. La Multipropiedad y la Copropiedad

Respecto de la Copropiedad, como vimos en el capítulo Cuarto de esta tesis, según el artículo 938 del Código Civil para el Distrito Federal, dice que, ésta existe cuando un derecho o una cosa pertenecen pro – indiviso a varias personas, figura jurídica que tiene cierta semejanza con la multipropiedad, sin embargo, las dos leyes de carácter estatal que regulan a ésta última, no le permiten aplicarle las reglas de la copropiedad.

Sin embargo, es necesario analizar sus similitudes y diferencias, con el fin de entender el por qué no es posible que las reglas de Copropiedad se apliquen al sistema de Multipropiedad, situaciones que veremos a continuación:

Respecto de su similitud, hablaremos primero de la Copropiedad, donde en el artículo 950 del Código Civil para el Distrito Federal, dice lo siguiente: "Art. 950.- Todo codueño tiene la plena propiedad de la parte alicuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal.....", y respecto de la Multipropiedad según el artículo 54 de la Ley número 308, de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora y el artículo 63 de la Ley de Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, nos dicen



que dentro de la Multipropiedad "el multipropietario tiene dominio pleno sobre su parte alícuota respecto de la cual ejerce todas las facultades de dueño, para disponer, transmitir, intercambiar y gravar."

Como vimos, al comparar estos artículos nos da una idea de que son figuras casi semejantes, pero a continuación veremos las diferencias que existen entre ambas:

- I. En la Multipropiedad, cada multipropietario puede enajenar o gravar su parte alícuota, sin necesidad del consentimiento de los otros multipropietarios, mientras que en la Copropiedad, cada copropietario para poder enajenar o gravar su parte alícuota forzosamente tienen que hacer uso del derecho del tanto.
- II. Dentro de la Multipropiedad, los multipropietarios no tienen acción para pedir la división de los bienes, según los artículos 54<sup>104</sup> y 63<sup>105</sup>, es decir que el bien se debe conservar indiviso, a pesar de que se pudiese dividir; en tanto que en la Copropiedad, los copropietarios se sujetan al artículo 939 del Código Civil para el Distrito Federal que dice que "Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los caso en que, por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible".
- III. Los multipropietarios no tienen acción para demandar la venta de los bienes, con fundamento en los artículos citados en el punto anterior, mientras que los copropietarios se sujetan al artículo 940 del mencionado Código Civil, que cita: "Si el dominio no es divisible o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada

---

<sup>104</sup> Ley número 308 de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora (L308RFTC Estado de Sonora)

<sup>105</sup> Ley de Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero (LRFSTC Estado de Guerrero)

a alguno de ellos; se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados".

- IV. La Multipropiedad genera derechos reales, por consiguiente de carácter perpetua, pero necesariamente de forma sucesiva y cíclica; cuando en la Copropiedad se generan derechos reales, de carácter perpetuo, y de manera continua y no cíclica.
- V. El derecho real de Multipropiedad está sujeto a un calendario predeterminado; en el derecho real de Copropiedad su duración está sujeta a la voluntad de cada uno de los copropietarios.

#### 6.5. Naturaleza jurídica del contrato de Multipropiedad

Una vez hechas las comparaciones de la Multipropiedad con el Tiempo Compartido y la Copropiedad, y ya analizado lo que es la propiedad cíclica, diremos que en la naturaleza jurídica de la Multipropiedad, sucede que es una figura muy poco conocida, que al ser regulada junto con el Tiempo Compartido, y que éste su naturaleza jurídica puede resultar un poco incierta, por consiguiente la de la Multipropiedad lo es más, aunado a que en México casi no existe doctrina al respecto, y la poca restante que hay es de carácter internacional, de España y Francia preponderantemente.

Sin embargo, deduciremos que la naturaleza jurídica de la Multipropiedad es de carácter mixto o complejo al ser un poco semejante a la Copropiedad y al Tiempo Compartido, teniendo como elemento principal a la Propiedad, diremos también que como la Multipropiedad exige que se realice un contrato, será por consiguiente un modo derivado de adquirir la propiedad; que dicho contrato es traslativo de dominio; que la Multipropiedad genera derechos reales; que es formal por que debe realizarse por escrito; consensual; bilateral al momento de que los multipropietarios consienten y aceptan las cláusulas de dicho contrato;

de ejecución escalonada en similitud a la idea del Tiempo Compartido, debido que al hablar de una propiedad cíclica y sucesiva, implica que se realiza cada cierto período de tiempo, terminado el cual, continuarán en el uso exclusivo por su orden el resto de los demás multipropietarios.

#### 6.6. Elementos reales en la Multipropiedad

Respecto de los elementos reales, en el caso de la Multipropiedad como lo vimos al ser comparada con el Tiempo Compartido, sus elementos reales son dos: el Bien, ya sea mueble o inmueble, y el Precio, como veremos a continuación:

El bien mueble o inmueble, se dividirá en partes alícuotas entre el número de multipropietarios que integren tal sistema. Al respecto, al ser dividido el bien de forma "imaginaria" en partes alícuotas, se hace con el fin de darle "representación" al Precio que cada uno de los multipropietarios paga por el bien.

Sin embargo, una de las características importantes de éste sistema, es que a pesar de que el bien esté dividido en partes alícuotas, cada uno de los multipropietarios utiliza el bien en su totalidad y de forma exclusiva, durante un período determinado de tiempo, el cual es proporcional al Precio que pagó por su respectiva parte.

Un segundo elemento real de este sistema es el Precio, que es la cantidad de dinero que se paga por la parte alícuota que se adquiere sobre el bien, el cual dará derecho al uso total y exclusivo sobre él, dentro un calendario predeterminado de tiempo.

Asimismo, se considera también que dentro del precio se deben de incluir las cuotas ordinarias, para el caso de mantenimiento y operación del bien; y de las cuotas extraordinarias, para el caso de hechos imprevisibles en la operación y mantenimiento del bien, cuando sean urgentes, necesarios o indispensables para su conservación total o parcial, para el caso de conservación o reposición de sus accesorios, o cuando el bien corra riesgo de destruirse, perderse o deteriorarse de tal forma que éste no pueda cumplir con la función para la que fue creado, construido o destinado.

#### 6.7. Elementos personales en la Multipropiedad

Como hemos visto al hacer la comparación de la Multipropiedad con el Tiempo Compartido, sus elementos personales son totalmente distintos, mientras que es más parecido a los elementos personales que se encuentran en la Copropiedad, con el caso de que ésta última se encuentra integrada solamente por copropietarios.

Aunque finalmente diremos que los únicos elementos personales que integran a la Multipropiedad son los Multipropietarios, que son aquellas personas físicas o morales que tienen la capacidad jurídica para adquirir derechos reales, y que pagan un precio cierto y determinado respecto de una parte alícuota del bien, sobre la que ejercen todas las facultades de dueño, pero que utilizan total y exclusivamente dicho bien, en un calendario predeterminado de tiempo, siguiendo un orden con los otros multipropietarios de forma sucesiva y cíclica.

## 6.8. Constitución y organización de la Multipropiedad

Al respecto de la constitución y organización de la Multipropiedad, tanto la última parte del artículo 62 de la Ley de Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero; y el artículo 54 párrafo sexto de la Ley número 308, de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora, mencionan que respecto de la constitución y organización de la Multipropiedad le son aplicables las reglas del Tiempo Compartido, dicho lo cual, al haber analizado la figura del Tiempo Compartido y darnos cuenta de ser figuras en cierto modo parecidas, sin embargo en esencia diferentes, tales reglas deben ser adaptadas al sistema en cuestión, por lo que deducimos lo siguiente:

- I. Para constituir el sistema de Multipropiedad, se deberá hacer mediante declaración de voluntad de los multipropietarios (a diferencia del Tiempo Compartido que se realiza de forma unilateral, hecho solamente por el propietario del bien), formalizada en escritura pública o en su caso, mediante fideicomiso que afecte al bien (para el caso de bienes inmuebles). Actos que se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad, con el fin de hacerlos oponibles frente a terceros y preferentes a cualquier otro derecho.<sup>106</sup>
- II. El notario público exigirá los siguientes documentos para la constitución de la Multipropiedad:
  - a) Título de la propiedad del inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad, si el inmueble estuviera gravado o limitado en su dominio, el acreedor o interesado deberá otorgar su consentimiento en escritura pública.

---

<sup>106</sup> Art. 14 de LRFSTC Estado de Guerrero, y Art. 13 L308RFTC Estado de Sonora.

Para el caso de muebles factura del bien o bienes que se afecten a este sistema.

- b) Para el caso de inmuebles última boleta de predial y derechos de agua y drenaje; Constancia de no adeudo por parte de la Tesorería; Licencias de construcción y uso de suelo; Plano del bien autorizado con descripción y levantamiento del terreno, construcciones y demás elementos que constituyan parte del inmueble; Memoria descriptiva del bien, junto con sus elementos, acabados, muebles, accesorios, etc.
- c) Para el caso de muebles una Memoria descriptiva del bien o bienes que en conjunto se estén afectando, junto con sus elementos, acabados, accesorios, etc.
- d) El Reglamento de Multipropiedad

III. Al ser inscrito el bien en el Registro Público de la Propiedad, a cada uno de los multipropietarios por separado se le abrirá una inscripción bajo el sistema de folio real, para que cada uno tenga una partida registral independiente y autónoma, con un número de folio real definitivo, en los términos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

IV. El bien afecto a la Multipropiedad no puede modificarse en cuanto a su destino, categoría, áreas, estacionamiento, instalaciones, servicios, accesorios que lo integren, ni modificar las obras o construcciones marcadas en el plano del inmueble; a menos que dichas modificaciones se hagan legalmente aprobadas en asamblea de multipropietarios, y aprobadas por la mayoría de éstos. Estas modificaciones se deberán hacer en escritura pública ante notario, de igual manera se hará cuando se trate del caso de fideicomisos.

Los anteriores puntos se hacen respecto de la constitución del sistema de Multipropiedad, ahora sobre la organización analizaremos los siguientes aspectos:

#### 6.8.1. El contrato de Multipropiedad

Como dijimos anteriormente, que a diferencia del Tiempo Compartido la Multipropiedad no se realiza bajo un contrato de adhesión, y menos previo registro ante la PROFECO, ya que es un sistema que no implica la prestación de algún servicio, sino meramente un contrato de carácter puramente civil entre personas físicas y/o morales. Sin embargo, al saber que es aplicable las reglas de organización y constitución del Tiempo Compartido a la Multipropiedad, tomaremos de esta idea, elementos del contrato del primero, para obtener el contenido del contrato del segundo<sup>107</sup>.

Además, al ser este un contrato privado, debe estar sujeto a lo estipulado en el Código Civil para el Distrito Federal, artículos 1792 al 1859. Dado todo lo anterior, a pesar de lo dicho en el artículo 1839 del mismo ordenamiento que dice: "Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieren a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencias de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley", será indispensable que el contrato de Multipropiedad también contenga lo siguiente:

- a) Nombre y domicilio de cada uno de los multipropietarios
- b) En el caso de inmuebles, lugar y ubicación donde éste se encuentra

---

<sup>107</sup> Ver punto 5.8 Contenido del Contrato de servicio de Tiempo Compartido de ésta tesis.

- c) La obligación mutua de los multipropietarios de hacer efectivos los derechos de uso y goce del o los bienes a que tienen derecho, el respeto recíproco al derecho real de cada uno de ellos, y la facultad de dueño para disponer, transmitir, intercambiar y gravar respecto de la parte alícuota pagada por cada uno de ellos sobre el bien, incluyendo los períodos de uso y goce, con la especificación que tales períodos son de carácter sucesivo y cíclico.
- d) Descripción del o los bienes afectos a este sistema, así como sus accesorios.
- e) La mención de que existe un Reglamento de Multipropiedad, que contiene las bases de operación a que se sujeta este sistema, dicho Reglamento se deberá de anexar al contrato en cuestión.

#### 6.8.2. El Reglamento en la Multipropiedad

Al respecto del Reglamento del sistema de Multipropiedad, tomaremos elementos del contenido del reglamento del Tiempo Compartido, y agregaremos elementos propios de la Multipropiedad, para poder dar las bases principales del contenido de éste, como son:

- a) Descripción del bien mueble o inmueble, con su ubicación y descripción, así como de sus accesorios y elementos que lo integren;
- b) Cuotas ordinarias, su aplicación y/o periodicidad, monto y manera de modificarse, así como también las cuotas extraordinarias y su forma de aplicación;
- c) La forma de participación de los multipropietarios en la toma de decisiones, donde se tenga derecho a participar, de acuerdo a lo previsto en el contrato o en el Reglamento, la forma de realizar esta toma de decisiones, que será



- mediante asambleas, y los medios necesarios para que el multipropietario esté en conocimiento de los acuerdos tomados y pueda opinar sobre ellos;
- d) Contener la indicación de que los multipropietarios se encuentran obligados a dar mantenimiento a los bienes que afecten a este sistema para conservarlos en condiciones de funcionamiento;
  - e) La mención del día y hora de inicio, así como terminación de los períodos de uso, a que tienen derecho cada uno de los multipropietarios, en base a su parte alícuota pagada respecto del bien;
  - f) Derechos y obligaciones de los multipropietarios;
  - g) En su caso, el establecimiento de reglas conforme a las cuales se resuelvan las controversias que surjan entre los multipropietarios, y ante qué autoridad o autoridades se resolverán los mismos;
  - h) En caso de que llegasen a existir períodos de disponibilidad o de no ocupación por parte de algún multipropietario respecto del bien, la mención de cómo se hará el depósito del bien y quién será el depositario;
  - i) La forma en que se llevará a cabo la administración del sistema de Multipropiedad, y quién será el administrador del mismo.

### 6.8.3. Las asambleas de multipropietarios

Al estar hablando del contenido del Reglamento de Multipropiedad, haremos en este punto especial mención, en la forma de participar por parte de los multipropietarios en la toma de decisiones donde se tenga derecho a participar, de acuerdo a lo previsto en el contrato o en el Reglamento, y donde la forma de realizar esta toma de decisiones será mediante Asambleas.

Las Asambleas serán reuniones que se realizarán de acuerdo a lo estipulado por los multipropietarios en el Reglamento, éstas realmente considero no necesitan tener un carácter solemne, simplemente se llevarán a

cabo en los momentos indicados en el Reglamento, o cuando lo solicite el administrador, o la mayoría de los multipropietarios, de manera en una simple reunión para llegar a acuerdos, o dar soluciones a problemáticas que se susciten respecto del sistema de Multipropiedad que ellos integran, pero que finalmente necesitan ser celebradas, por lo que es importante que se lleven a cabo una vez al año cuando menos.

El Reglamento de Multipropiedad dará las reglas a que deban sujetarse para realizar éstas, avisando de su celebración con previa anticipación, y mediante correo certificado con acuse de recibo. En esta convocatoria se incluirá el orden del día con los puntos a tratar, y que serán discutidos, añadiéndoles las expresiones "Votos a Favor", "Votos en Contra" y "Observaciones", y además en la convocatoria se señalará lugar, día, hora de la asamblea y el quórum necesario para su celebración. En caso de que la Multipropiedad se integre con solo 2 multipropietarios, ambos deberán reunirse para acordar y discutir los puntos a que se convoque.

Cuando el multipropietario reciba la convocatoria, podrá: Votar en la misma hoja y devolverla por correo certificado con acuse de recibo; o bien acudir a Asamblea personalmente o por representante con carta poder, para defender su derecho de voz y voto.

Las decisiones de la asamblea se tomarán por mayoría de votos y sus acuerdos obligan a todos los multipropietarios.

Uno de los puntos más importantes que se discutirán en Asamblea será el escoger a un Administrador, quién deberá ser una tercera persona, de confianza, pero ajena al sistema de Multipropiedad, es decir no sea multipropietario. Este administrador será una persona que se encargará de varias situaciones respecto del bien y sus usuarios como:

- Llevar un registro de los multipropietarios, con su nombre y dirección, el período de uso y goce que les corresponde a cada uno de ellos, así como velar por que éste se cumpla;
- Realizar funciones de administración, operación y mantenimiento del bien;
- De ser necesario convocar a Asambleas con el fin de darle solución a los problemas que surjan;
- Llevar una administración y aplicación de las cuotas ordinarias y en su caso de las extraordinarias aportadas por los multipropietarios;
- Vigilar y proteger el bien en multipropiedad, cuando surjan períodos de disponibilidad o no ocupación del bien, y en su caso estar al pendiente del depósito del bien;
- Las demás que convengan los multipropietarios en Asamblea.

Otro punto importante que debe ser tratado en Asambleas es designar un depositario en los casos de períodos de disponibilidad o no ocupación del bien como veremos más adelante.

Igualmente en Asamblea se tratarán puntos como :

- Las cuotas ordinarias y extraordinarias, su aplicación y uso;
- Aviso de cambio de multipropietarios;
- Cambios en el calendario de uso de cada uno de los multipropietarios respecto del bien;
- Modificaciones, alteraciones, variaciones o sustitución que se quieran o necesiten hacer al bien;
- Cambios respecto de los derechos y obligaciones que se tienen entre los multipropietarios;
- Resolver la problemática que surja en casos de emergencia, cuando peligre la conservación de todo o parte del bien, sus accesorios o reposición de los mismos, o cuando el bien corra riesgo de perderse, destruirse o deteriorarse

de forma que no se pueda cumplir con la función para la que el bien fue creado, construido o destinado.

También será necesario la celebración de Asamblea de multipropietarios cuando el administrador renuncie o tenga que ser revocado de su cargo.

Asimismo se deberán de celebrar Asambleas cuando se necesite defensa jurídica sobre la totalidad del bien frente a terceros. No aplicando aquí dicha defensa, en el caso de que un multipropietario la necesite respecto de su parte alícuota, pues como vimos, es esencia de la multipropiedad, el tener facultades de dueño sobre su respectiva parte alícuota para disponer, transmitir, intercambiar y gravar, llevando a cabo tal defensa de manera personal.

#### 6.8.4. Períodos de disponibilidad y no ocupación

Al analizar la figura jurídica de la Multipropiedad, y al estudiar la poca información que al respecto existe, me he percatado que existen algunas situaciones que no han sido contempladas, y que desde el inicio de éste tema he tratado de ir las incluyendo, como es en este momento el caso de los periodos de disponibilidad y de no ocupación.

Considero un "período de disponibilidad", cuando al existir varios multipropietarios de un bien, y al momento de que éstos adecuan su calendario de período o períodos de uso, correspondientes a la parte alícuota que pagaron sobre el bien, pudieran quedar espacios de tiempo en los que no existiera algún multipropietario que hiciera uso de esos espacios o períodos de tiempo, quedando así este tiempo "disponible" para ser adquirido por alguna otra persona, tomando así el carácter de multipropietario sobre ese bien. En el caso de inmuebles considero que no sería gran problemática esta situación, pero

tratándose de muebles, en los periodos de disponibilidad ¿quién cuida, custodia, conserva, o en dónde permanece dicho bien?. Pienso que éste tipo de periodos, puede ser muy poco probable que se den, sin embargo, creo que es importante darle cierta mención y ser contemplados.

Por otro lado existe el "periodo de no ocupación", situación que tiene probabilidades de ser presentada. Al respecto, considero un "periodo de no ocupación", aquél periodo de tiempo correspondiente a algún multipropietario, en el que, por alguna causa imputable al mismo, no puede hacer uso, o no desea hacer uso de ese bien. Por lo que se diría que en éste caso, al no ocuparlo, y que por derecho le toca hacer uso por su parte alcuota correspondiente, el bien quedaría abandonado o sin ser usado, situación no problemática en el caso de inmuebles, ya que estos quedan sin ser usados, hasta el momento en que entre el periodo de uso del siguiente multipropietario; pero que, en el caso de muebles, genera expectativa sobre si el multipropietario no quiere, o no puede hacer uso de bien, ¿dónde permanecerá éste, o con quién, hasta el momento que le corresponda usarlo el siguiente multipropietario?.

Además, cabe destacar que en ambos casos existe la necesidad de resolver ésta problemática, debido a que la idea principal de la Multipropiedad, es que cada multipropietario tiene derecho de uso sobre el bien, en el periodo previamente establecido, y que en el caso de los periodos de disponibilidad y de no ocupación, los otros multipropietarios no pueden hacer uso de ese tiempo para disponer del bien, sino hasta el momento que les corresponda. Razón por la cual considero necesario que se utilice la figura jurídica del Depósito, para cuándo se llegasen a presentar estas situaciones.

#### 6.8.4.1. El Depósito en la Multipropiedad

Respecto del anterior punto, se propone como una herramienta útil la figura del Depósito, para los casos de los períodos de disponibilidad y de no ocupación. De lo cual analizaremos la figura del Depósito y veremos su aplicación dentro de la Multipropiedad.

El Código Civil para el Distrito Federal en sus artículos 2516 al 2538, regulan la figura del Depósito, que al respecto su artículo 2516 lo define de la siguiente manera: "El depósito es un contrato por el cual el depositario se obliga hacia el depositante a recibir una cosa, mueble o inmueble, que aquél le confía, y a guardarla para restituirla cuando la pida el depositante."

Como hemos visto es una figura que se adapta totalmente a cubrir las necesidades en el caso de los períodos de disponibilidad y no ocupación, ya que el "depositario" será una tercera persona, distinta a los multipropietarios que integren la Multipropiedad, o también puede ser el administrador, que como dijimos debe ser una persona distinta a ellos; el "depositante" será el multipropietario en el caso de hacer uso del período de no ocupación, o en el caso del período de disponibilidad el depositante sería el mismo administrador del bien; la cosa o bien, mueble o inmueble a depósito, en este caso será el bien afecto al sistema de Multipropiedad; y como dicta el artículo "... y a guardarla para restituirla..." estamos hablando del período de tiempo que no hay multipropietario que la ocupe, o bien cuando el multipropietario no puede o no quiere hacer uso de ella; y finalmente "...restituirla cuando la pida el depositante" estamos hablando de la restitución del bien al siguiente multipropietario que le corresponda hacer uso de la cosa, de acuerdo al calendario estipulado en su orden sucesivo.

El artículo 2517 del citado ordenamiento dice: "Salvo pacto en contrario, del depositario tiene derecho a exigir retribución por el depósito, la cual se arreglará a los términos del contrato, y, en su defecto a los usos del lugar en que se constituya el depósito", en este caso al aplicarlo a la Multipropiedad en lo casos vistos, podría aplicarse de la siguiente forma: a) un depósito gratuito, u oneroso pagado por todos los multipropietarios, como depositantes, para el caso de período de disponibilidad; y b) un depósito oneroso, pagado por el multipropietario, como depositante, para el caso de período de no ocupación.

Para el caso de período de no ocupación encontramos adecuados los artículos 2522 y 2531 del Código Civil para el Distrito Federal que dicen:

"Art. 2522.- El depositario está obligado a conservar la cosa objeto del depósito según la reciba, y a devolverla cuando el depositante se la pida, aunque al constituirse el depósito se hubiere fijado plazo y éste no hubiere llegado. En la conservación del depósito responderá el depositario de los menoscabos, daños y perjuicios que las cosas depositadas sufrieren por su malicia o negligencia"

En el caso de éste artículo, encontramos por una parte la libertad que tendría el multipropietario de que se le restituya la cosa cuando éste la quiera o la necesite, acabando así este período de no ocupación; y por otra parte encontramos la garantía que tendría el multipropietario sobre el cuidado del bien, si éste llegara a sufrir daño, menoscabo o perjuicio, por malicia o negligencia del depositario.

"Art. 2531.- Cuando no se ha estipulado tiempo, el depositario puede devolver el depósito al depositante cuando quiera, siempre que le avise con una prudente anticipación, si se necesita preparar algo para la guarda de la cosa" En este caso está la garantía del depositario para devolver la cosa al multipropietario en el período de no ocupación, si éste no llega a estipular el

tiempo que no usará la cosa, en tanto no entre el período sucesivo de otro multipropietario.

Finalmente, analizaremos dos artículos que podrían causar conflicto respecto de la Multipropiedad, que son los artículos 2525 y 2526 del citado Código:

"Art. 2525.- Siendo varios los que den una sola cosa o cantidad en depósito, no podrá el depositario entregarla sino con previo consentimiento de la mayoría de los depositantes, computando por cantidades y no por personas, a no ser que al constituirse el depósito se haya convenido que la entrega se haga a cualquiera de los depositantes."

En este caso, la alternativa que el artículo da, aplicándolo al caso de la Multipropiedad, es que al momento de constituirse el depósito se deba convenir en que la entrega se hará:

- a) En el caso de período de disponibilidad, se entregará al siguiente multipropietario que le corresponda, de acuerdo al calendario predeterminado de uso exclusivo y total del bien.
- b) En el caso de período de no ocupación se entregará: bien al mismo multipropietario que constituya el depósito, o bien, al siguiente multipropietario que le corresponda, de acuerdo al calendario predeterminado de uso exclusivo y total del bien.

"Art. 2526.- El depositario entregará a cada depositante una parte de la cosa, si al constituirse el depósito se señaló la que a cada uno correspondía".

Respecto de éste artículo, encontramos que se encuentra relacionado al anterior, pero al darle la solución ya vista, no lo aplicaríamos para el caso de la Multipropiedad, debido a que rompería con la idea principal de éste sistema, ya que al entregar una parte de la cosa que estuvo en depósito a cada depositante



como le correspondería, dejaría de existir la Multipropiedad, el bien quedaría dividido, y se constituiría la situación jurídica de Propiedad para cada uno de ellos.

Para cerrar éste capítulo, daremos respuesta a la incógnita de ¿por qué no puede ser depositario uno de los multipropietarios?, la razón es que al momento de que en la Multipropiedad existe un calendario predeterminado para el uso total y exclusivo del bien por cada uno de los multipropietarios, de acuerdo al pago de su respectiva parte alicuota, si en un determinado momento, uno de ellos fuera depositario, se entendería que en los períodos de disponibilidad o de no ocupación, éste multipropietario estaría haciendo uso del bien, por un "período extra" que no le corresponde tanto en el calendario, como respecto de la parte alicuota que pagó sobre el bien, dejando también en situación de desigualdad a los demás multipropietarios. Es por eso que en el caso del depósito, en período de disponibilidad y de no ocupación, el depositario sea una tercera persona que no sea multipropietaria del bien, o el administrador que, como mencionamos, tampoco es un multipropietario, además de ser persona de confianza para los que integren este sistema.

#### 6.9. Derechos de los multipropietarios

Al respecto de los derechos de los multipropietarios, según la Ley número 308, de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora, en su artículo 54, séptimo párrafo, y la Ley de Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, en su artículo 63, dicen que, los derechos de los tiempocompartidarios son aplicables a los multipropietarios. Sin embargo, tales derechos ya los hemos analizado en el capítulo de Tiempo Compartido, y al aplicarlos a la Multipropiedad, con el estudio que se ha realizado, nos percatamos de que, no todos los derechos en

el Tiempo Compartido se aplican a la Multipropiedad, ya que no son figuras jurídicas similares, por lo tanto deducimos que en la Multipropiedad existen los siguientes derechos inherentes a cada uno de los multipropietarios:

- I. Gozar del derecho de propiedad plena sobre una parte alícuota del bien afecto al sistema de Multipropiedad;
- II. Usar, gozar y disfrutar en su totalidad, de forma exclusiva y absoluta el bien mueble o inmueble en Multipropiedad, de acuerdo con lo establecido en el calendario predeterminado, el contrato de Multipropiedad, su reglamento y la escritura constitutiva del sistema;
- III. Enajenar, transmitir, ceder, gravar o intercambiar su parte alícuota del bien, ejerciendo sobre ésta todas las facultades de dueño;
- IV. Tener derecho de voz y voto, así como participar en algún cargo dentro de las Asambleas que se celebren;
- V. Poder ejercer todos los derechos que le correspondan conforme al Reglamento del sistema de Multipropiedad.

#### 6.10. Obligaciones de los multipropietarios

En relación al punto anterior sobre los derechos de los multipropietarios, las leyes regulatorias del Tiempo Compartido citadas anteriormente, mencionan en sus respectivos artículos, que las obligaciones de los tiempocompartidarios son también aplicables a los multipropietarios. Sin embargo, como en el caso anterior, no todas las obligaciones de los tiempocompartidarios resultan aplicables en la Multipropiedad. Dado lo anterior consideramos como obligaciones de los multipropietarios las siguientes:

- I. Pagar el precio por la adquisición de la parte alícuota respecto del bien afecto al sistema de Multipropiedad;

- II. Pagar las cuotas ordinarias, y en su caso las extraordinarias, destinadas a sufragar los gastos de conservación, mantenimiento, operación, reparación y reposición del bien, mueble o inmueble, en Multipropiedad, así como sus accesorios, instalaciones, construcciones, etc., o para que en su caso, se cubran los gastos para la defensa del bien afecto a este sistema;
- III. Cubrir los impuestos y demás cargas tributarias que genere su derecho real sobre el bien, mueble o inmueble, afecto a este sistema, conforme a lo previsto en la Ley de Ingresos, y demás ordenamientos fiscales;
- IV. Usar y desocupar el bien en Multipropiedad, de manera puntual, el día y hora señalado en el contrato, calendario predeterminado o reglamento;
- V. En el caso de el periodo de no ocupación, el multipropietarios que haga uso de éste, deberá dar aviso al Administrador, de que no va a hacer uso del bien, designará el depositario (pudiendo ser el mismo administrador o un tercero), y de igual manera dará aviso: al siguiente multipropietario que le corresponda hacer uso del bien, y de la fecha en que terminará el período de no ocupación y su respectivo depósito;
- VI. No perturbar el disfrute, goce y uso del bien a los demás multipropietarios en el período que les corresponda;
- VII. Coadyuvar al buen estado físico y material del bien afecto a Multipropiedad;
- VIII. Comunicar al administrador de cualquier daño que observe o sufra el bien en Multipropiedad;
- IX. No modificar, alterar, variar o sustituir el bien y sus instalaciones y accesorios, afectos al sistema de Multipropiedad, sin previa autorización de los otros multipropietarios en Asamblea;
- X. Reparar y responder de los daños materiales y/o funcionales que el multipropietario o sus acompañantes, causen al bien o sus accesorios o instalaciones, debiendo reponer y pagar el monto de los daños causados inmediatamente, o antes de desocupar dicho bien.

- XI. En caso de que el multipropietario transmita, intercambie o grave su parte alícuota, sobre la que tiene todas las facultades de dueño, hacia un tercero, deberá de dar aviso a los demás multipropietarios, así como al administrador, sobre dicha situación, con el fin de que ésta sea registrada;
- XII. Las demás obligaciones que estipule el Reglamento del sistema de Multipropiedad.

#### 6.11. Supletoriedad legal en la Multipropiedad

Como se ha visto, en nuestro país, solamente existen dos leyes de carácter estatal, regulatorias del sistema de Tiempo Compartido, las cuales también contemplan la Multipropiedad, de una manera poco profundizada, y con grandes recovecos y lagunas jurídicas, a las cuales hemos tratado de irles dando respuesta.

Dichas leyes en sus respectivos capítulos de Multipropiedad nos hablan de su supletoriedad de leyes de la siguiente forma:

La Ley de Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero en su artículo 63, penúltimo párrafo dice: "Cada multipropietario puede enajenar o gravar su parte alícuota sin necesidad del consentimiento de los multipropietarios, quienes no tienen derecho del tanto, ni acción para pedir la división de los bienes, ni acción para demandar la venta de los mismos, aplicándose en lo conducente el capítulo Sexto de esta Ley<sup>108</sup>. A falta de disposición expresa o contraria a su naturaleza se aplicarán

---

<sup>108</sup> El capítulo Sexto de dicha ley es referente a los derechos y obligaciones de los tiempo compartidos, ver puntos 5.10 y 5.11 de esta tesis.

supletoriamente, en su orden, la ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio y el Código Civil.”

Por otro lado la Ley número 308, de Regulación y fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora, en su artículo 54, párrafo octavo, dice lo siguiente: “No son aplicables a la multipropiedad las reglas de la copropiedad. Por tanto, cada multipropietario puede enajenar o gravar su parte alícuota sin necesidad del consentimiento de los multipropietarios, quienes no tienen derecho del tanto, ni acción para pedir la división de los bienes, ni acción para demandar la venta de los mismos, aplicándose en lo conducente el artículo 27 de esta Ley<sup>109</sup>. A falta de disposición expresa, o contraria a su naturaleza, se aplicarán supletoriamente las disposiciones de la ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos o locales, Reglamentaria del artículo 1121 del Código Civil del Estado de Sonora, y a falta de ellas, las del Código Civil para el Estado de Sonora.”

Al respecto de las dos leyes expuestas con anterioridad, deducimos lo siguiente respecto de la supletoriedad:

1. Ambas leyes en términos generales contemplan el no uso de las reglas de copropiedad para el caso de Multipropiedad, razón por la cual, se aplica la parte de “derechos y obligaciones de los tiempo compartidarios”, sin embargo, al ver la Ley del Estado de Sonora, ésta al ser más específica, nos remite directamente al capítulo de “Obligaciones de los tiempo compartidarios”, a diferencia de la Ley del Estado de Guerrero que simplemente remite al capítulo Sexto, el cual no diferencia de “derecho y obligaciones”, sino que simplemente las maneja en conjunto, razón por la cual consideramos que para este caso sólo se aplica la parte de

---

<sup>109</sup> El artículo 27 de la citada Ley es referente a las obligaciones de los tiempo compartidarios, al igual que la Ley del Estado de Guerrero, ver punto 5.11 de esta tesis.

Obligaciones de Tiempocompartidarios. Al respecto, hemos ya visto que para el caso de Obligaciones de Tiempocompartidarios, éstas por causas ya expuestas, son diferentes para el caso de la Multipropiedad, por lo que debemos considerar su uso en base a lo expuesto en el punto 6.10 de ésta tesis, referente exclusivamente a las Obligaciones de los multipropietarios.

2. Ambas leyes, en términos generales, nos hablan de su supletoriedad, cuando falte disposición expresa o contraria a su naturaleza, aplicándose una Ley sobre régimen de Propiedad y Condominio, que para nuestro caso de esta tesis, sobre nuestra propuesta, sería aplicable la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; posteriormente a falta de ella se aplicarán las del Código Civil, que en caso de las leyes citadas, sería el Código Civil para el Estado de Sonora y para el Estado de Guerrero, y en nuestro caso de propuesta sería el Código Civil para el Distrito Federal.

## **7. PROPUESTAS PARA QUE EL SISTEMA DE MULTIPROPIEDAD SOBRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES SEA INTEGRADO AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

Una vez analizada la Multipropiedad, así como a la Propiedad, Copropiedad y el Tiempo Compartido, como figuras que aportan elementos a la primera, en este capítulo culminaremos el por qué del estudio y explicación de todas ellas, con las siguientes propuestas:

- I. La principal propuesta es el de integrar el sistema de Multipropiedad, de una forma más explícita, completa y detallada, en el Código Civil para el Distrito Federal, debido a que, el sistema de Multipropiedad existente en la Ley de Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, y la Ley número 308, de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora, lo manejan de una forma ligera y con grandes deficiencias. Además de que dichas leyes, regulatorias del sistema de Tiempo Compartido, solo tienen algunos elementos en similitud con la Multipropiedad, y que además dicho sistema tiene similitud con otras figuras jurídicas.
  
- II. ¿Por qué integrar la Multipropiedad al Código Civil? La razón es que al ser una mezcla de elementos únicos de la Multipropiedad, junto con elementos de otras figuras de carácter civil como son: la Propiedad, la Copropiedad, y el Tiempo Compartido que tiene como origen principal el contrato de hospedaje; y al ser éste sistema aplicable a bienes muebles e inmuebles, que también se regulan en el citado Código, considero que es el ordenamiento legal idóneo para que la Multipropiedad sea tratada de una forma correcta. Considero que las citadas leyes de Tiempo

Compartido, al regular la Multipropiedad, lo hicieron por la similitud de ideas que ambas figuras manejan, pero al ser éstas analizadas profundamente, nos percatamos de que son figuras casi totalmente distintas. El sistema de Multipropiedad no es lo mismo que el sistema de Tiempo Compartido.

- III. ¿Por qué integrar éste sistema al Código Civil para el Distrito Federal? La razón del por qué integrarla al Código Civil y en este caso para el Distrito Federal es, por que en un principio el sistema de Multipropiedad es casi desconocido, a pesar de que como hemos citado, esta en leyes de carácter estatal regulatorias de Tiempo Compartido, considero que al integrarse al Código Civil para el Distrito Federal, en un principio es por que se le daría un mayor impulso a éste útil sistema, tendría más publicidad, y generaría otra forma de realizar un contrato de carácter civil, no regulada aún en nuestro Código, sobre bienes muebles e inmuebles, para una de las zonas económica y habitacionalmente más fuertes de México como es el caso del Distrito Federal.
- IV. A pesar de haber analizado la conceptualización del sistema de Multipropiedad, respecto de la Ley de Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, y de la Ley número 308, de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora, propongo conceptualizar la Multipropiedad de la siguiente forma, que considero más completa y explícita: "Multipropiedad.- Contrato por virtud del cual varios propietarios de un bien, mueble o inmueble, lo utilizan en su totalidad y en forma exclusiva durante un período de tiempo, adquiriendo el dominio pleno sobre su parte alícuota respecto de la cual ejercen todas sus facultades de dueño, para disponer, transmitir, intercambiar y gravar; fijando cada uno de ellos su respectiva parte alícuota de utilización en un calendario predeterminado, para ejercer sus



derechos de uso, goce, aprovechamiento y disfrute exclusivos, en una forma de derecho real cíclico y sucesivo.”

- V. Propongo que al integrarse el sistema de Multipropiedad al Código Civil para el Distrito Federal, se haga en un Título aparte, de preferencia en la Segunda Parte del Libro Cuarto del citado Código, pero como un último Título, que sería un Decimoséptimo. La razón de esto es que en nuestro Código Civil el Libro Primero nos habla de las Personas, el Libro Segundo nos habla de los bienes, en donde se contemplan los bienes muebles e inmuebles, la Propiedad y la Copropiedad, el Libro Cuarto nos habla de las Obligaciones y todos los contratos y disposiciones que de ellas emanan; es por eso que considero proponer que el sistema de Multipropiedad se integre a tal Libro, posterior a la mayoría de las figuras que hemos tratado y se encuentran contempladas, a excepción del Tiempo Compartido.
- VI. Finalmente propongo, que al integrar el sistema de Multipropiedad al Código Civil para el Distrito Federal, se haga con los elementos base adecuados de las leyes regulatorias de Tiempo Compartido, además de que se considere lo expuesto en el capítulo Sexto de ésta tesis, debido a que se elaboró en base a un estudio comparativo de la Multipropiedad con la Propiedad, Copropiedad y el mismo Tiempo Compartido, para obtener datos que son casi inexistentes en bibliografía, aunado a algunos puntos, que considero originales y no contemplados anteriormente como son: los Períodos de disponibilidad y de no ocupación, y el Depósito en la Multipropiedad.

## 8. CONCLUSIONES

Una vez ya concluido el desarrollo de todos los capítulos anteriores, se han llegado a obtener las siguientes conclusiones:

- I. La Ley número 308, de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora, y la Ley de Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero en sus artículos 54, y 61 al 63 respectivamente, son las únicas leyes, de carácter estatal, que contemplan y regulan el sistema de Multipropiedad; sin embargo, dicho sistema al ser analizado, dista mucho para su aplicabilidad y funcionalidad, de lo estipulado en tales leyes.
- II. Fue necesario analizar la Propiedad, Copropiedad y el sistema de Tiempo Compartido de una forma completa, para poder entender y deducir las diferencias y similitudes que hay entre éstas y la Multipropiedad, y así poder, en ésta tesis, desarrollar dicho sistema con sus propios elementos, características y reglas.
- III. La Multipropiedad tiene características tanto de Propiedad, Copropiedad y Tiempo Compartido, sin embargo, maneja elementos independientes, así como la "modalidad" de la llamada "Propiedad cíclica"<sup>110</sup>.
- IV. La Multipropiedad, después de analizada, la podemos definir de la siguiente manera: "Multipropiedad.- Contrato por virtud del cual varios propietarios de un bien, mueble o inmueble, lo utilizan en su totalidad y

---

<sup>110</sup> Ver punto 6.2 de ésta Tesis.

en forma exclusiva durante un período de tiempo, adquiriendo el dominio pleno sobre su parte alícuota respecto de la cual ejercen todas sus facultades de dueño, para disponer, transmitir, intercambiar y gravar; fijando cada uno de ellos su respectiva parte alícuota de utilización en un calendario predeterminado, para ejercer sus derechos de uso, goce, aprovechamiento y disfrute exclusivos, en una forma de derecho real cíclico y sucesivo."

V. Las características de la Multipropiedad son las siguientes: es de carácter mixto o complejo al ser un poco semejante a la Copropiedad y al Tiempo Compartido, teniendo como elemento principal a la Propiedad, diremos también que como la Multipropiedad exige que se realice un contrato, será por consiguiente un modo derivado de adquirir la propiedad; que dicho contrato es traslativo de dominio; que la Multipropiedad genera derechos reales; que es formal por que debe realizarse por escrito; que es consensual; es bilateral al momento de que los multipropietarios consienten y aceptan las cláusulas de dicho contrato; que es de ejecución escalonada en similitud a la idea del Tiempo Compartido, debido que al hablar de una propiedad cíclica y sucesiva, implica que se realiza cada cierto período de tiempo, terminado el cual, continuarán en el uso exclusivo por su orden el resto de los demás multipropietarios.

VI. Los derechos y obligaciones de los multipropietarios, así como las reglas de constitución y organización de la Multipropiedad, a pesar de basarse en los derechos y obligaciones de los tiempocompartidarios, y en reglas de constitución y organización del sistema de Tiempo Compartido, se deben desarrollar de forma autónoma e independiente dentro del sistema de Multipropiedad.

- VII. Dentro de la Multipropiedad es factible la existencia de los "Períodos de disponibilidad y de no ocupación"<sup>111</sup>, y que a pesar de no estar contemplados en las leyes regulatorias de Multipropiedad, y dado que pueda darse su existencia, se concluye que se es necesario legislar al respecto, además de que se propone la aplicación de la figura del Depósito para tales casos<sup>112</sup>.
- VIII. Por todos los elementos analizados sobre la Multipropiedad, y sus similitudes con la Propiedad y la Copropiedad, además de los elementos tomados del sistema de Tiempo Compartido, se concluye que es idóneo que dicho sistema de Multipropiedad sea integrado al Código Civil para el Distrito Federal, como otra forma de derecho real que pueda recaer sobre bienes muebles e inmuebles; tomando como propuesta que sea integrado como se explica en el punto V del capítulo de Propuestas de la presente tesis.

---

<sup>111</sup> Ver punto 6.8.4 de ésta Tesis.

<sup>112</sup> Ver punto 6.8.4.1 de ésta Tesis.

## 9. BIBLIOGRAFÍA

1. AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo, Segundo curso de derecho civil: bienes, derechos reales y sucesiones, 4ª ed., Porrúa, México, 1980.
2. ALCHOURRON E., Carlos, y BULYGIN, Eugenio, Introducción a la metodología de las ciencias jurídicas y sociales, 1ª ed., Ed. Astrea, Argentina, 1993.
3. ARCE Y CERVANTES, José, De los bienes, 2ªed. Porrúa, México. 1994.
4. BAUTISTA OLALDE, Gildardo Enrique, Tiempo Compartido.- análisis de su naturaleza jurídica, Tesis UNAM, México, 2001.
5. BORJA MARTINEZ, Manuel, La propiedad de pisos o departamentos en derecho mexicano, 3ª ed., México, Porrúa, 1994.
6. CALO, Emanuele, La multipropiedad, principios teóricos, precedentes doctrinales y jurisprudenciales, legislaciones extranjeras, Madrid, Revista de Derecho Privado, Ed. De derecho reunidas, 1985.
7. COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, Reglamento de la prestación de servicio turístico del sistema de tiempo compartido: comentado, Porrúa, México, 1990.
8. GUTIERREZ GONZALES, Ana Rosa, VÉLEZ NARANJO, Francisco Marco y REYES CORONA, Osvaldo, Tratamiento y análisis jurídico de los contratos civiles en México, Contratos de prestación de servicios, Tomo III, 1ª ed. Tax Editores Unidos, 2000.

9. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de la Obligaciones, 11ª ed, México, Porrúa, 1996.
10. GUTIERREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, El patrimonio: el pecuniario y el moral o derecho de la personalidad, 6ª ed., Porrúa, México, 1999.
11. HERNÁNDEZ ESTÉVEZ, Sandra Luz y LÓPEZ DURÁN, Rosalío, Técnicas de Investigación Jurídica, 1ª ed, Editorial Harla, México, 1995.
12. HERRERO GARCÍA, María José, La Multipropiedad, España, Editorial La Ley, 1989.
13. IGLESIAS REDONDO, Juan, Derecho Romano Historia e Instituciones, 11ª ed. Editorial Ariel, España, 1993.
14. LÓPEZ ALVAREZ, Ana Hilda, La naturaleza jurídica del tiempo compartido, Celaya, Guanajuato, 1999.
15. MAGALLON IBARRA, Jorge Mario, Instituciones de Derecho Civil, 1ª ed, México, Porrúa, 1990.
16. MEDIETA ALATORRE, Angeles, Métodos de investigación y manual académico, 25ª ed., Porrúa, México, 2000.
17. MUNAR BERNAT, Pedro A., Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado, Secretaría General Técnica, Madrid, Ministerio de Justicia, 1991.
18. OVALLE FAVELA, José, Derechos del Consumidor, Cámara de Diputados LVIII Legislatura, 2ª ed, UNAM, México, 2001.

19. PUIG BRUTAU, José, Fundamentos de Derecho Civil, T.III, V.1 El derecho real, la posesión, la propiedad; T.III, V.2 Comunidad de bienes. Propiedad Horizontal, 2ª ed., Barcelona, Ed. Bosch, España, 1989-1991.
20. ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Bienes, Derechos reales y Sucesiones, 33ª ed., Porrúa, México, 2001.
21. ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, 10ª ed, Porrúa, México, 2001.
22. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos civiles. Teoría general del contrato. Contratos en especial. Registro Público de la propiedad, 6ª ed., Porrúa, México, 1982.
23. VASQUEZ DEL MERCADO, Oscar, Contratos Mercantiles, 10ª ed., Porrúa, México, 2001.
24. VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, Antonio, Derecho de propiedad horizontal: pisos y locales ante la Ley 49, del 21 de julio de 1960, antecedentes históricos, doctrina, jurisprudencia y comentarios a la legislación vigente, 5ª ed., Barcelona, Ed. Bosch, España, 1992.
25. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel, Contratos Civiles, 8ª ed., México, Porrúa, 2000.

## DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

26. BAQUEIRO ROJAS, Edgar, Biblioteca de Diccionarios Jurídicos Temáticos, Ed. Harla, México, 1997.
27. DE PINA VARA, Rafael, DE PINA, Rafael, Diccionario de derecho, 29ª ed., México, Porrúa, 2000.
28. Diccionario Enciclopédico Ilustrado, 10ª ed., Ed. Ramón Sopena, S.A., Barcelona, España, 1970.
29. Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, 14ª ed., Porrúa, México, 2000.
30. Enciclopedia Jurídica Omeba, Ed. Bibliográfica Argentina, 1979.
31. LAROUSSE, Diccionario Enciclopédico Plus, 1ª ed., México – Colombia, Larousse, 2000.
32. PALOMAR DE MIGUEL, Juan, Diccionario para Juristas, Tomos I y II, 1ª ed., México, Porrúa, 2000.



## ORDENAMIENTOS JURÍDICOS Y LEGALES

33. Acuerdo que establece las bases para la organización y funcionamiento del Comisionado para la protección de los compartidarios, Estado de Guerrero.
34. Código Civil del Estado de Jalisco.
35. Código Civil para Baja California Sur.
36. Código Civil para el Distrito Federal.
37. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
38. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
39. Ley de Inversión Extranjera.
40. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.
41. Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero.
42. Ley Federal de Protección al Consumidor.
43. Ley Federal de Turismo.
44. Ley General de Sociedades Mercantiles.
45. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

46. Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos.
47. Ley número 308, de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora.
48. Ley que establece las normas a que se sujetarán los contratos celebrados en el régimen de Tiempo Compartido turístico del Estado de Quintana Roo.
49. Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1993, Información comercial – Elementos normativos del servicio de tiempo compartido.
50. Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1993, Prácticas comerciales – Requisitos informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido.
51. Reglamento para la operación de la promoción, publicidad, comercialización y venta de condominios e inmuebles en Tiempo Compartido en el Municipio de Mazatlán, Sinaloa.
52. Reglamento para la regulación y fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero.