

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO MERCANTIL

**“Propuesta de regulación mercantil para el contrato de Tiempo
Compartido”**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE: LICENCIADA EN DERECHO

PRESENTA:

MARTHA VIRGINIA CORTÉS SOLÍS

ASESOR: LIC. JOSE FERNANDO MARTÍNEZ SANTILLAN.

CIUDAD UNIVERSITARIA 2007.



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.

CON AGRADECIMIENTO:

A MI FAMILIA.

Por el apoyo incondicional, que siempre recibo.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO.

Acervo de cultura y desarrollo.

A LA FACULTAD DE DERECHO.

Por mi formación académica.

A MIS MAESTROS.

Con cariño y respeto.

En especial al Licenciado Jaime Araiza Velázquez, por su enseñanza y su constante motivación.

A MI ASESOR.

Licenciado José Fernando Martínez Santillán, por el apoyo para el desarrollo de esta tesis.

Al Licenciado José Luís Hernández Martínez, por sus consejos y apoyo incondicional, y su amistad sincera, misma que agradezco y reitero doblemente.

A MIS AMIGOS.

Con cariño.

En especial al Licenciado César Castañeda Rivas, por el impulso y confianza que me ha brindado.

**PROPUESTA DE REGULACIÓN MERCANTIL PARA EL CONTRATO DE TIEMPO
COMPARTIDO**

INTRODUCCIÓN.....I

CAPÍTULO PRIMERO

ANTECEDENTES DEL DENOMINADO TIEMPO COMPARTIDO

1.1. Hospedaje.....	1
1.1.1 Antecedentes.....	6
1.1.2 Elementos personales.....	7
1.1.3 Objeto.....	9
1.2. Arrendamiento.....	10
1.2.1. Antecedentes.....	19
1.2.1 Elementos personales.....	21
1.2.2 Objeto.....	23
1.3. El contrato de tiempo compartido como una operación afín a los contratos de hospedaje y arrendamiento.....	25
1.3.1 Semejanzas con el hospedaje.....	27
1.3.2 Diferencias con el hospedaje.....	29
1.3.3 Semejanzas con el arrendamiento.....	30
1.3.4 Diferencias con el arrendamiento.....	31

CAPÍTULO SEGUNDO

EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

2.1	Antecedentes.....	33
2.1.1	Internacionales.....	36
2.1.2	Nacionales.....	39
2.2	Distintas acepciones.....	42
2.3	Concepto.....	48
2.4	Elementos personales.....	52
2.4.1	Proveedor.....	53
2.4.1.1	Naturaleza Jurídica.....	56
2.4.1.2	Derechos.....	57
2.4.1.3	Obligaciones.....	57
2.4.2	Consumidor.....	60
2.4.2.1	Naturaleza jurídica.....	64
2.4.2.2	Derechos.....	64
2.4.2.3	Obligaciones.....	68
2.5	Elementos objetivos.....	69
2.5.1	Inmuebles equipados.....	69
2.5.2	Servicio de uso.....	70
2.5.3	Remuneración del servicio.....	72
2.6	Plazo y temporada de vigencia del contrato.....	73
2.7	Objeto del contrato.....	77
2.8	Teorías explicativas del mecanismo del tiempo compartido.....	77
2.9	Naturaleza jurídica del tiempo compartido.....	80
2.10	Clasificación del tiempo compartido como contrato.....	83

CAPITULO TERCERO

PROBLEMÁTICA INHERENTE A LA REGULACION DEL CONTRATO DE TIEMPO

COMPARTIDO

3.1	Características controversiales propias del contrato de tiempo compartido.....	89
3.1.1	Uso.....	93
3.1.2	Tiempo.....	96
3.1.3	Inmueble.....	98
3.1.4	Derechos.....	102
3.2	Obligaciones.....	106
3.3	Regulación jurídica aplicable al contrato de tiempo compartido.....	111
3.3.1	Legislación común en Quintana Roo.....	114
3.3.2	Legislación común en Jalisco.....	120
3.3.3	Legislación común en Guerrero.....	130
3.3.4	Ley Federal de Turismo.....	138
3.3.5	Ley Federal de Protección al Consumidor.....	141
3.4	Naturaleza de la jurisdicción correspondiente al contrato de tiempo compartido.....	143
3.4.1	Civil.....	143
3.4.2	Mercantil.....	144
3.4.3	Jurisdicción.....	145

CAPITULO CUARTO
PROPUESTA DE REGULACION MERCANTIL APLICABLE AL CONTRATO DE
TIEMPO COMPARTIDO

4.1	Justificación.....	146
4.2	Jurisdicción.....	149
4.3	Legislación aplicable.....	156
4.4	Texto propuesto.....	162
CONCLUSIONES.....		165
BIBLIOGRAFIA.....		168

INTRODUCCION

La figura del tiempo compartido resulta de gran importancia en nuestra actualidad, sobre todo en México, por ser nuestro país uno de los que le apuesta al desarrollo turístico para posicionarse como una de las principales actividades económicas del país y sobre todo para atraer inversión extranjera y aporte divisas, que tanta falta hace. Nuestro país cuenta con grandes extensiones de litorales con una gran variedad de flora y fauna, playas bellísimas, donde se han establecidos grandes desarrollos turísticos, Cancún, Ribera Maya, Huatulco, Acapulco, Puerto Vallarta, Los Cabos, por nombrar algunos, y es precisamente en estos destinos turísticos donde se han desarrollado las infraestructuras turísticas que emplean entre otros medios para la atracción turística la figura del Tiempo Compartido.

En virtud de la necesidad de una regulación amplia y homogénea de esta figura es que surge la inquietud de realizar la presente investigación, además de que en diversos periodos vacacionales siempre me ofrecieron la adquisición de un tiempo compartido, lo que provocó una inquietud en su estudio y análisis.

La presente investigación se integra de cuatro capítulos que pretenden abarcar de manera general los temas más importantes del tiempo compartido.

El primer capítulo se desarrollan los antecedentes del tiempo compartido las figuras que les son afines y sus diferencias como son el hospedaje y el arrendamiento.

En el capítulo segundo se pretende analizar la connotación y relevancia a nivel internacional de la figura en estudio, y entrar al marco conceptual, elementos y características del tiempo compartido.

El capítulo tercero se encamina a establecer la problemática inherente a la regulación del tiempo compartido, aquí se refiere al gran mosaico de ordenamientos legales a nivel internacional como a nivel nacional. De la variedad de ordenamientos que regulan el tiempo compartido en México, se desprende la necesidad de una unificación legislativa de carácter federal, sobre todo si se considera que se trata de un contrato de carácter mercantil que por su naturaleza debe ser regulado por la legislación mercantil la cual es de carácter federal, lo anterior sin que sea obstáculo, de que como en otras actividades comerciales, tratándose de servicios, se regule por la Ley Federal de Protección al Consumidor. Por tal motivo se aborda lo correspondiente a la competencia en cuanto a su materia y territorio desde el punto de vista jurisdiccional.

El capítulo cuarto culmina con un análisis de la necesidad de legislar a nivel federal sobre el tiempo compartido y se propone el contenido de un texto para incluirse en el Código de Comercio, de acuerdo a la naturaleza jurídica y mercantilidad que realmente le debe corresponder a la figura del tiempo compartido.

Sin duda la presente investigación viene a constituir un punto de partida para la realización de otras investigaciones relacionadas con el tema en virtud de la relevancia que adquiere día a día.

No quiero dejar de manifestar, mi agradecimiento a la Universidad Nacional Autónoma de México, La Facultad de Derecho, Instituto de Investigaciones Jurídicas, en cuyas instituciones encontré gran parte del material consultado, y desde luego a maestros y amigos que con sus consejos y aportaciones contribuyeron a la realización de esta tesis.

CAPÍTULO PRIMERO

ANTECEDENTES DEL DENOMINADO TIEMPO COMPARTIDO

1.1 HOSPEDAJE

Todos tenemos una idea de lo que es el hospedaje, ya sea por referencias turísticas, bien por cuestiones de trabajo, diría alguna vez nos hemos hospedado.

Dicha actividad se ha desarrollado desde hace mucho tiempo y se ha visto la necesidad de establecerle un marco jurídico, así como de plasmar los derechos y obligaciones de las partes mediante un contrato, es decir que viene a ser un contrato nominado. Lo anterior independientemente de que dada la práctica mercantil de este servicio se suscriba o no un contrato, por lo que la legislación civil reconoce un hospedaje expreso (se rige por las cuestiones estipuladas) y uno tácito (se rige por el reglamento que expide la autoridad administrativa competente, y que es obligación tenerlo a la vista), en los términos del artículo 2668 del Código Civil Federal.

En este orden de ideas es conveniente precisar el significado de Hospedaje:

Hospedaje deriva de hospedar (recibir huéspedes), y significa alojamiento y asistencia que se da a una persona; asimismo, se entiende por la cantidad que se paga por estar de huésped.¹

El marco jurídico encargado de regular el contrato de hospedaje tiene naturaleza distinta; es decir, una civil y otra administrativa. También hay que señalar que el

¹ Voz Hospedaje. Real Academia Española, “Diccionario Esencial de la Real Academia Española”. Segunda edición. Editorial Espasa Calpe, S. A. España, 1997. Pág.597.

hospedaje lo ofrecen generalmente empresas, cuyo principal objeto social es el hospedaje, y en muchos casos los usuarios son los empleados de las empresas que requieren satisfacer dicha necesidad, por lo que podría regularse en la legislación mercantil. La naturaleza civil encuentra su regulación en los artículos 2666 a 2669 del Código Civil Federal² y los correlativos de las entidades de la República Mexicana; la naturaleza administrativa tiene como fundamento la Ley Federal de Turismo.

El legislador establece una definición del contrato de hospedaje en el artículo 2666 Código Civil Federal que a la letra dice:

“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.”

El maestro Ramón Sánchez Medal define al hospedaje como:

“el contrato por el que una persona, llamada hospedero u hotelero, se obliga a prestar albergue a otra persona, llamada huésped o viajero, a cambio de una retribución, comprendiéndose o no los alimentos y demás servicios que origina el alojamiento.”³

Como se desprende de la definición legal así como la doctrinal se puede tratar de un hospedaje completo, es decir que se otorguen una serie de servicios conexos al

² Por lo que se refiere a la prescripción negativa. La fracción tercera del artículo 1161 del Código Civil Federal, dispone que prescribe en dos años la acción de los dueños de hoteles y casas de huéspedes para cobrar el importe del hospedaje...También se relaciona con el hospedaje lo preceptuado en el artículo 1925 del ordenamiento citado, al establecer que los dueños de hoteles o casas de hospedaje están obligados a responder por los daños que causen sus sirvientes a los huéspedes.

³ **SANCHEZ MEDAL**, Ramón. “De los Contratos Civiles”. Décima edición. Editorial Porrúa. México, 1989. Pág. 363.

alojamiento como puede ser alimentos, servicio de oficina y secretarial, transportación, etcétera; o bien circunscribirse únicamente al hospedaje.

Para el caso de incumplimiento en el pago por concepto de hospedaje y a cargo del huésped, los equipajes de los huéspedes responden preferentemente del importe del hospedaje, es decir los dueños de los establecimientos donde se hospeden podrán retenerlos en prenda hasta que obtengan el pago de lo adeudado, lo anterior en los términos que establece el artículo 2669 del Código Civil Federal. Al respecto en la práctica actual, una de las soluciones de los empresarios hoteleros para garantizar el importe del hospedaje es mediante la firma de un *baucher* en blanco, mismo que será devuelto o llenado al momento en que se liquide el adeudo.

Cabe señalar que la retención del equipaje de los huéspedes por parte del administrador no constituye una conducta ilegal cuando éstos no han pagado el importe del hospedaje.

Por lo que se refiere al marco jurídico en la legislación administrativa del Hospedaje, la Ley Federal de Turismo en el primer párrafo del artículo 4º dispone: “Se consideran servicios turísticos, los prestados a través de:

- I. Hoteles, moteles, albergues y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes que presten servicios a turistas”; lo que hace sujeta a quienes presten dicho servicio a la ley administrativa que se cita.

Efectivamente en la actualidad tenemos una connotación amplia de que el

hospedaje se asocia a servicios turísticos y como consecuencia se regula por la legislación administrativa necesaria.

Desprendido de lo anterior, el hospedaje puede tener una naturaleza estrictamente civil y por otra parte una mercantil. Una nota distintiva del contrato de hospedaje civil respecto del mercantil, es la actividad a que se dedica el hospedero, toda vez que si éste cuenta con un inmueble público para tal objeto, sin duda alguna se trata de un empresario hotelero. Si por el contrario, el albergue se presta de modo ocasional y sin disponer para ello de una negociación hotelera el contrato será de índole civil. Sobre éste punto *Sánchez Meda* distingue al primero como hospedaje público, y al segundo como privado. El primero de ellos, se dice que es obligatorio para el hostelero, en virtud de la oferta hecha al público, aunque tiene el derecho a negarse por una causa justificada, como el hecho de que el huésped padezca enfermedades contagiosas, mala reputación o tener antecedentes fraudulentos⁴ que hagan suponer que no pagará los servicios que se le brinden.

Hay quienes han discutido sobre la naturaleza jurídica del contrato de hospedaje, ya que hay quienes ven en el un contrato de arrendamiento de cosas combinado con una prestación de servicios, y por lo tanto un contrato innominado y mixto.⁵ Sin embargo, se considera que en nuestra legislación es un contrato típico que reviste características especiales como cualquier otro contrato, y no por eso se le debe tachar de un híbrido.

⁴ Idem. Pág. 363.

⁵ Contrato de hospedaje. Voz **DÍAZ BRAVO**, Arturo. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. "Enciclopedia Jurídica Mexicana". Tomo II C. Porrúa y UNAM. México, 2002. Pág. 579.

Con motivo del gran desarrollo del hospedaje, en una primera parte como consecuencia del gran incremento del turismo, tanto nacional como internacional ha dado lugar a que los servicios a cargo del hospedero se hayan visto incrementados con el paso de los años; por ejemplo, ahora se prestan servicios para convenciones, existen oficinas de trabajo, gimnasios, alberca, envíos postales, guarderías infantiles, reservaciones turísticas, etc., que en un principio no se daban por los hospederos.

Las obligaciones mínimas que debe cumplir quien presta el servicio es permitir al huésped el uso de la habitabilidad en condiciones normales de habitabilidad (con servicios de luz, agua y aseo), así como recibir en resguardo o depósito el equipaje y otros bienes que razonablemente pueda introducir el huésped; y sobre todo tiene obligación de responder de su deterioro, destrucción o pérdida como lo establece el artículo 2535 Código Civil Federal. Para que proceda la reparación del daño o perjuicio es necesario que se pruebe el monto de la pérdida, sin cuya probanza es de imposible aplicación el precepto que se refiere.

Es conveniente hacer notar que los alimentos, y la prestación de otros servicios dependerán de los requerimientos de los huéspedes y el acuerdo de las partes.

Las obligaciones del huésped, cabe diferenciar entre aquellas de carácter pecuniario con las de conservación y buen uso. Las primeras son las de mayor importancia, es decir, el pago del precio del hospedaje, mismo que se fija en dinero; las segundas son aquellas, como la de usar adecuadamente las instalaciones, ajustarse a los horarios establecidos para la prestación de ciertos servicios, así como ajustarse

a los reglamentos internos de la negociación.

Otras obligaciones del hospedero son la de obtener su registro ante la Secretaría de Turismo; artículo 36-bis Ley Federal de Turismo, así como obtener la autorización de la misma respecto a sus precios y tarifas; colocar la tarifa de sus servicios tanto en el lugar de registro como en cada habitación del hotel, en lugares visibles, so-pena de sanciones administrativas, que incluso pueden llegar a la clausura de hoteles.

El contrato de hospedaje puede constar por escrito en cuyo caso se considerará como expreso, no siendo así será tácito, debido a que se refuta como consensual; es decir, que no requiere de una forma especial para que se surtan los respectivos efectos sobre las partes.

Por tanto los caracteres de dicho contrato es que es un contrato típico, nominado, bilateral, oneroso, conmutativo y de tracto sucesivo.⁶

1.1.1 ANTECEDENTES

El Código Civil Mexicano de 1870 reguló la figura de manera ambigua aunque autónoma, y se sirvió el legislador de la codificación penal a fin de regular la responsabilidad del hostelero.

⁶ Idídem. Pág. 580.

1.1.2 ELEMENTOS PERSONALES

A diferencia de otros contratos, en el de hospedaje, el que se obliga a transmitir el uso y goce de los bienes y prestar los servicios respectivos, adquiere varias denominaciones a saber fondista, posadero, hotelero u hostelero. Lo mismo acontece con su contraparte a quien normalmente se le conoce como huésped, pero también se le ha denominado viajero.

El hospedero (persona que se llamará a la que presta los servicios de alojamiento de manera eventual, a fin de ser sujeto de la regulación civil, a diferencia del hotelero, quien a todas luces es un sujeto del derecho mercantil), debe permitir el uso de alguna habitación con el objeto de transmitir su uso a las personas que eventualmente se lo pidan, sin que exista una obligación de su parte para contratar, toda vez que no se trata de alguien que por medio de oferta pública esté dispuesto a ofrecer tal servicio al público, en general.

Otra de las obligaciones del hospedero es la de registrar el nombre del huésped en tarjetas, libros especiales o sistemas electrónicos (dado el desarrollo de las computadoras); proporcionar la serie de servicios que ha prometido desde un principio, tales como la alimentación, el uso de los muebles que se encuentren en la habitación; resguardar y custodiar los bienes que se han introducido al establecimiento; mantener el orden y respeto al interior del establecimiento, en los términos y con las modalidades que el Código Civil vigente dispone. Asimismo, deberán cumplir los hospederos de la Ciudad de México con aquellas disposiciones que se encuentran contempladas en

el artículo 35 de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, que son:

I) Exhibir en lugar visible para el público, con caracteres legibles, la tarifa de hospedaje, horario de vencimiento del servicio, la tarifa de los giros autorizados, y el aviso de que cuenta con caja de seguridad para la guarda de valores;

II) Llevar el control de llegadas y salidas de huéspedes con anotación en libros, tarjetas de registro o sistema computarizado, en los que incluya nombre, ocupación, origen, procedencia y lugar de residencia;

III) Colocar en cada una de las habitaciones, en un lugar visible, un ejemplar del reglamento interno del Establecimiento Mercantil sobre la prestación de los servicios;

IV) Solicitar en caso de urgencia, los servicios médicos para la atención de los huéspedes;

V) Garantizar la seguridad de los valores que se entreguen para su guarda en la caja del Establecimiento Mercantil, para lo cual deberán contratar un seguro que garantice los valores depositados; y

VI) Mantener limpios camas, ropa de cama, pisos, muebles, servicios sanitarios y las instalaciones en general.”

Como se mencionó el principal derecho del hospedero es el cobro por el servicio o uso transmitido, mismo que en caso de haber sido incumplido por su contraparte le da el derecho de retener sus pertenencias hasta el momento de efectuar el pago.

Respecto al huésped, asume la principal obligación de pagar el precio de los

servicios que ha contratado, ya sea expresa o tácitamente, así como hacer uso de los objetos que se pongan a su disposición de acuerdo a la naturaleza para los que han sido hechos (Ejemplo, la habitación de una casa de huéspedes tiene como fin primordial servir como un lugar de descanso y privacidad de las personas; por lo que no es un sitio adecuado para realizar fiestas, ni eventos sociales que perturben la paz y privacidad de los demás huéspedes).

1.1.3 OBJETO

Elementos reales.- Algunos autores consideran que en el hospedaje profesional son dos los elementos reales del contrato: una construcción especializada o adecuada como hotel, casa de huéspedes, etcétera; y por otra parte el albergue, que puede variar según sea el sitio en donde se preste.

El objeto del contrato es para uno recibir el precio por la transmisión del uso de la habitación, de los alimentos y demás servicios prestados a favor del huésped. Para el otro es recibir en condiciones adecuadas el uso de la habitación y demás servicios por los que se ha pactado un precio.

Entre las peculiaridades que caracterizan al contrato de hospedaje, es que a diferencia del arrendamiento los artículos normativos que se ocupan de la figura, no hacen una alusión respecto a una temporalidad mínima; es decir, que se puede celebrar un contrato de hospedaje, incluso por minutos, lo que probablemente sea inviable en un contrato de arrendamiento.

Otra característica de dicha figura, es la obligación que impone la ley al hospedero u hotelero de contratar con el huésped, de prestarle el servicio, como consecuencia de la oferta pública que lo vincula jurídicamente con este último, salvo ciertas restricciones que pueda fijar.

En el hospedaje, es común que el hospedero u hotelero ofrezcan servicios que usualmente no se pactan para la celebración de un contrato de arrendamiento, tales como el de limpieza de la habitación y los alimentos del huésped, entre otros.

1.2 ARRENDAMIENTO

Doctrinalmente se ha definido al contrato de arrendamiento como:

“aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona, llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto”.⁷

El Código Civil Federal en su artículo 2398 establece el concepto legal de dicho contrato en los siguientes términos:

“Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto”.

⁷ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. “Contratos Civiles”. Sexta edición. Editorial Porrúa. México, 1997. Pág. 147.

Es conveniente señalar que diversas posturas han surgido en cuanto a la clasificación de este contrato ya que el mismo puede celebrarse con una entidad mercantil, administrativa, civil e incluso fiscal financiera, esto tomando en cuenta el tipo de bien que será arrendado.

El arrendamiento es mercantil, en caso de que se trate de un bien mueble con fines de especulación mercantil, el contrato de arrendamiento pertenecerá a la materia mercantil ya que se trata de un mero acto de comercio, y si se trata de un arrendamiento de bien mueble entre personas no comerciantes, se regirá por la legislación civil aun y cuando se celebre con el propósito de especulación comercial.

Cabe destacar que no se desvirtúa la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento de inmuebles, el hecho de que una o ambas partes contratantes hagan del comercio su ocupación ordinaria. Si el bien arrendado es un inmueble, se estará en presencia de un acto jurídico que se rige por las leyes civiles y no por la legislación mercantil, por lo que el juez competente para conocer y decidir de las controversias que se susciten en esta materia, será un juez del arrendamiento inmobiliario, tratándose de la legislación del Gobierno de la Ciudad de México.

La vía idónea para dirimir tales controversias conforme a la legislación del Distrito Federal es “la vía de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario” la cual, se encuentra prevista en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en los artículos 957 a 968.

Conforme a la legislación mexicana, el arrendamiento es civil cuando recaer sobre bienes inmuebles, aun cuando se celebre con propósito de especulación comercial, lo que pudiera dar pauta a considerar un arrendamiento mercantil sobre bienes inmuebles, situación que no está contemplada en nuestro derecho.

El arrendamiento es administrativo cuando los bienes objeto del contrato, pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios y conforme al artículo 2411 del Código Civil Federal, estos contratos se sujetarán a las disposiciones del derecho administrativo y solo en forma supletoria a las disposiciones de éste código.

Los funcionarios, empleados así como los administradores de establecimientos públicos, tienen prohibido tomar en arrendamiento los bienes que administren con ese carácter, artículo 2404 del Código Civil Federal.

Cabe destacar que son arrendamientos civiles, por exclusión, los que no sean mercantiles o administrativos.⁸

El contrato de arrendamiento contiene algunas características propias, las cuales lo distinguen de cualquier otro contrato.

El arrendamiento es un contrato translativo de uso o bien de uso y goce. Si el contrato se celebra solo respecto del uso de la cosa, el arrendatario podrá disponer de

⁸ En sentido similar se expresa el maestro **CERVANTES AHUMADA**, Raúl. "Derecho mercantil. Primer curso". Segunda edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 2002. Pág. 462 en la que señala que el contrato mercantil es un acto de comercio, constituyendo una categoría jurídica formal, por lo que serán mercantiles los contratos a los que se les atribuya dicha mercantilidad.

ella conforme a lo convenido o a lo que sea conforme a la naturaleza de la cosa; y si se celebra también respecto del goce, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa, pero no del bien ya sea parcial o temporal, pues si así fuera, ya no se trataría de un contrato de arrendamiento, sino de un contrato diverso translativo de dominio.

En el arrendamiento nunca se otorga el dominio de las cosas objeto de contrato, sino únicamente el usufructo, es decir el uso y goce del bien.

En cuanto a la cesión del uso o del uso y el goce, esta, siempre debe de ser temporal. Con base en consideraciones de tipo económico, la ley impone la necesidad de la temporalidad en este tipo de contrato para impedir la propiedad de manos muertas y facilitar la posibilidad de circulación de la riqueza.

Si un arrendamiento fuese perpetuo o de muy larga duración, le restaría valor a la cosa y frenaría lógicamente su circulación en perjuicio del propietario y de la comunidad.

En el derecho mexicano en cuanto a bienes inmuebles se refiere, la ley establece límites a los plazos máximos obligatorios de duración de un arrendamiento: diez años para casa habitación, y veinte para las destinadas a un comercio o industria, según se desprende del segundo párrafo del artículo 2398 Código Civil Federal.

El contrato en el que se estableciera un plazo mayor a los antes mencionados no debe considerarse nulo, sino que solo sería nula la cláusula respectiva por el exceso y la acción para hacer valer esa nulidad le compete al propietario, a las partes en el contrato, a sus herederos y a quien adquiriera un derecho real sobre la cosa y pudiera perjudicarlo dicho plazo.

En lo concerniente a los bienes muebles, no obstante que el contrato debe ser temporal por naturaleza (artículo 2398 del Código Civil Federal) la ley no establece un límite mínimo o máximo de duración del contrato y de esta forma podría pactar una duración por horas o por años, lo que permite una flexibilidad indefinida en cuanto a la duración de un contrato de bienes muebles.

El contrato de arrendamiento siempre es oneroso. El arrendador al conceder el uso o el uso y el goce de un bien siempre debe ser a cambio de un precio cierto y determinado o determinable, ya que si falta este último elemento, no podría jurídicamente referirse a un arrendamiento. El precio debe ser cierto, lo que se refiere a que no debe ser ficticio y además debe precisarse y valorar a su vez de manera económica, ya que de otra forma se estaría en presencia de un contrato innominado o de otro tipo de contrato, pero no de un arrendamiento.

El precio puede no estar determinado al momento de la celebración del contrato, pero es requisito imperante el que pueda estipularse al momento de efectuarse el pago para que se considere cierto.

Actualmente, debido a la inflación y devaluación monetaria se ha propiciado el establecimiento, en los contratos de arrendamiento, de un mecanismo de ajuste en cuanto al pago de la renta, tomando como base el salario mínimo, el precio del mercado de ciertos productos o el índice nacional de precios al consumidor que publica el Banco de México como se desprende del artículo 2448- D del Código Civil Federal.

Finalmente, en cuanto a las características del contrato de arrendamiento se refiere, éste, siempre regulará una conducta específica del arrendador en beneficio del arrendatario. El poder jurídico de disposición que tiene el arrendatario respecto de la cosa arrendada nunca es directo e inmediato, sino que se ejerce a través de la conducta impuesta al arrendador. Lo que anteriormente se menciona significa que el arrendador debe conceder el uso y goce, entregar la cosa, no estorbar el derecho del arrendatario, conservar la cosa en condiciones de uso, etcétera.

Las características antes mencionadas distinguen al contrato de arrendamiento de cualquier otra figura jurídica así como también los derechos del arrendatario de otros derechos.

El contrato de arrendamiento es bilateral porque genera obligaciones para ambas partes contratantes; es oneroso porque origina provechos y gravámenes recíprocos; generalmente es formal, porque la ley exige para su validez la forma escrita; es consensual en oposición a real, porque para su perfeccionamiento no se requiere de la entrega de la cosa, sino solo el consentimiento de las partes; es principal porque

no requiere para su existencia o validez de un contrato o de una obligación válidos previamente existentes; nominado por la amplia regulación que hace la ley y finalmente es un contrato de tracto sucesivo, porque las obligaciones de las partes se cumplen de manera periódica.

En cuanto a los elementos de validez del contrato de arrendamiento tenemos que se requiere el consentimiento, en este contrato se requiere el acuerdo de voluntades de ambas partes para conceder el uso o el uso y el goce de un bien a cambio de una contraprestación consistente en un precio cierto. Por lo tanto el acuerdo de voluntades debe referirse tanto a la cosa materia del contrato como a la contraprestación o precio cierto.

No es requisito que las partes convengan expresamente respecto al uso que deba darse a la cosa arrendada, ni el plazo. En caso de que haya sido convenido el uso o el uso y el plazo, debe respetarse de acuerdo a lo pactado, pero en caso contrario el arrendatario debe usar la cosa conforme a la naturaleza y destino de ella (artículo 2425 fracción III Código Civil Federal), en cuanto al plazo se refiere se entiende en este caso como indefinido o indeterminado por lo cual, en caso de requerir la terminación del contrato, si son bienes muebles, el arrendatario podrá devolverlos en cualquier momento, sin embargo el arrendador no podrá pedirlos sino pasados cinco días de celebrado el contrato (artículo 2460 Código Civil Federal); en el caso de inmuebles urbanos, el arrendamiento concluirá a voluntad de cualquiera de las parte previo aviso por escrito con 15 días de anticipación; si se tratase de un bien inmueble rustico también concluirá a voluntad de cualquier contratante, solo que en este caso se

tendrá que dar un aviso anticipado de por lo menos un año (artículo 2478 Código Civil Federal).

En materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, el contrato tendrá una duración mínima de un año forzoso para ambas partes y puede prorrogarse a petición del arrendatario hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre actualizado en el pago de sus rentas (artículo 2448-C Código Civil Federal), el plazo solo será indeterminado cuando vencido el año forzoso ninguna de las partes quiera rescindir el mismo.

Para concluir el arrendamiento por tiempo indeterminado o indefinido, deberá darse previo aviso con quince días tratándose de un predio urbano y un año tratándose de un rustico según lo estipula el art. 2478 del Código Civil Federal, este derecho es irrenunciable para el arrendatario, ya que estas disposiciones se elaboraron con el fin de brindarle una oportunidad al arrendatario de buscar otro predio para establecerse y en general se elaboró también para cubrir las necesidades del mismo por la terminación del contrato.

El siguiente punto a tratar en cuanto a los elementos del contrato se refiere al objeto del cual por ahora se dará una breve explicación ya que más adelante será explicado de forma más amplia.

El objeto en este contrato, como contenido de las prestaciones de las partes es doble: por una parte la cosa arrendada y por la otra el precio.

Finalmente, la forma, el principio general es que el arrendamiento debe constar por escrito. El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación debe otorgarse por escrito y la falta de esta formalidad es imputable al arrendador. El contrato deberá de contener por lo menos las estipulaciones que se señalan en las fracciones del artículo 2448-F del Código Civil Federal, que son:

I Nombre del arrendador y arrendatario.

II La ubicación del inmueble.

III Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV El monto de la renta.

V La garantía, en su caso.

VI La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII El término del contrato.

VIII Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

Existen ciertas excepciones a este principio general las cuales son:

A) Si la renta o el precio cierto no excede de cien pesos al año será un contrato consensual.

B) Si el plazo pactado en el contrato excede de seis años o hay anticipo de rentas por más de tres y las partes desean inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra terceros (artículo 3042, III Código Civil Federal) debe constar en documento auténtico (artículo 3005 Código Civil Federal).

La falta de forma establecida por la ley, produce la nulidad relativa del

contrato, pero si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se le de al contrato forma legal.

Cabe señalar que tratándose de arrendamiento de bienes inmuebles cada una de las entidades federativas y el Gobierno del Distrito Federal, tiene su regulación específica pues esta se trata de una materia de carácter local y dependiendo del estado se establecerán algunas diferencias entre una y otra regulaciones, sin embargo las mismas se circunscriben en términos generales a las ya señaladas en el Código Civil Federal.

1.2.1 ANTECEDENTES

Etimológicamente *arrendamiento*, proviene de *ar* por *ad*, acción; *reddere*, volver; *de re*, segunda vez y *dere*, tema frecuentativo de dar; tiene tres acepciones diferentes: a) acción de arrendar, b) contrato por el cual se arrienda, y c) precio en el que se arrienda.

Los antecedentes más antiguos los refiere el derecho romano, en las figuras contractuales *locatio rei*, *locatio operartum* y *locatio operaris fasciendi*. La *locatio* se practicó en sus inicios solamente con animales y esclavos y posteriormente la renta de tierras y finalmente con fines habitacionales, es decir apareció el alquiler de casa habitación.

La *locación*, en el derecho romano, se aplica al acto jurídico por el cual una persona cede a otra el uso o goce de un bien mueble o inmueble. Consiste esencialmente en la concesión temporal del uso o goce de un bien mediante el pago de una renta o precio determinados.

La figura del arrendamiento llegó a nuestro país por medio del derecho español y finalmente fue adoptado por nuestra legislación civil en 1871 y 1884.

Actualmente nuestro Código Civil Federal regula el arrendamiento en el artículo 2398 que establece: Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

Cabe señalar que respecto a bienes inmuebles el arrendamiento únicamente será civil y no mercantil, lo que resulta a veces difícil encuadrar el tiempo compartido en la materia mercantil por la gran semejanza que tiene con el arrendamiento y pensando en bienes inmuebles. Sin embargo tenemos que también existe el arrendamiento de bienes muebles y aquí si regulado por la legislación mercantil y ambos arrendamientos podrían incluirse en el tiempo compartido, aunque como hemos señalado son diferentes.

1.2.2 ELEMENTOS PERSONALES

En cuanto al contrato de arrendamiento este consta de dos elementos personales: arrendador y arrendatario.

El arrendador requiere de una capacidad general y una especial de poder disponer del uso y goce de la cosa. No se requiere que el arrendador tenga la propiedad del bien, sino que solo pueda disponer del uso y goce del mismo, ya sea por su titularidad o porque este autorizado para que tenga la disponibilidad (por ejemplo el caso del albacea).

Las obligaciones del arrendador son:

1.-Entregar la cosa para que el arrendatario la use o la goce de acuerdo a lo convenido en el contrato. De no haber convenido nada el arrendador debe entregar la cosa tan pronto el arrendatario lo pida. El lugar: si es cosa mueble debe entregarse en el domicilio del arrendador, y si es cosa inmueble en el lugar de su ubicación. Respecto al modo el arrendador debe entregar las cosas con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido de las partes.

2.-Conservar la cosa arrendada en el mismo estado en el que fue entregada durante todo el tiempo de arrendamiento y para tales efectos deberá hacer las reparaciones necesarias y de no hacerlo el arrendatario puede pedir la resolución del contrato o acudir al juez competente.

3.-No estorbar de manera alguna el uso de la cosa ni variar su forma.

4.-Responder de los daños y perjuicios que este sufra por la privación del uso proveniente de la evicción de la cosa si actuó de mala fe.

5.-Indemnizar al arrendatario por los daños y perjuicios que este sufra por la privación del uso proveniente de la evicción de la cosa.

Por su parte el arrendatario tiene las siguientes obligaciones:

1.-Pagar el precio cierto.

2.-Conservar la cosa, y como obligaciones secundarias derivadas de esta misma previenen que el arrendatario deberá de darles el uso convenido o a lo que naturalmente esta destinada.

3.-Debe de indemnizar al arrendador por los perjuicios que sufra la cosa arrendada por su culpa o negligencia.

4.-Debe devolver la cosa al término del contrato tal como la recibió.⁹

⁹ Sobre este tema se recomienda el libro de **GONZÁLEZ ALCANTAR**, Juan Luís. “Derechos del arrendador”, Cámara de diputados LVII legislatura y UNAM. México, 2000. Asimismo, véase “Derechos del arrendatario”, Cámara de diputados LVII legislatura y UNAM. México, 2000.

1.2.2. OBJETO

Es necesario señalar, como bien lo dice el maestro *Manuel Borja Soriano* que el objeto ha tenido distintas significaciones, tales como: la creación o transmisión de obligaciones o derechos; la dación de una cosa; el hecho que debe ejecutar el deudor o la abstención a que esta obligado.

El mismo autor menciona que teóricamente el estudio del objeto corresponde a la materia de obligaciones en general; pero como la mayor parte de las cuestiones relativas al objeto se refieren a las relaciones contractuales, los distintos autores han abordado su contenido a propósito de los contratos¹⁰

El segundo de los elementos es el objeto, el cual en este contrato, como contenido de las prestaciones de las partes es doble: Por una parte la cosa arrendada y por la otra el precio.

Respecto a este tema es importante decir que la cosa debe existir en la naturaleza; que la misma debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie; asimismo, debe estar en el comercio, requisitos sin los cuales el contrato es inexistente.¹¹

¹⁰ **BORJA SORIANO**, Manuel. "Teoría general de las obligaciones". Octava edición. Editorial Porrúa. México, 1982. Pág.138 y 139.

¹¹ *Ibidem*. Pág 141 a 144.

En el caso específico del contrato que nos ocupa el contenido de las prestaciones tiene dos vertientes. Por un lado se encuentra la cosa susceptible de arrendamiento, y por el otro el precio.

La cosa.- El principio general es que todos los bienes pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento; y excepcionalmente no pudieran serlo, como es el caso de los derechos estrictamente personales, los bienes que legalmente están prohibidos para este efecto, y aquellos que por su naturaleza se consuman en su primer uso.

El usuario no puede dar en arrendamiento los bienes sobre los que recae su derecho real toda vez que constituyen derechos personalísimos. La misma suerte corren los bienes de dominio público, de uso común y los destinados a un servicio público en virtud de prohibición legal expresa.¹²

El precio.- Debe consistir en este contrato en cierta suma de dinero o en otros bienes, cumpliendo tan solo con el requisito de ser ciertos y determinados al momento de efectuarse el pago. Señala *Miguel Ángel Zamora y Valencia* que en caso de que el precio no sea cierto, el contrato dejará de ser de arrendamiento y se convertirá en uno innominado como anteriormente se señaló.¹³

¹²ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Ob. Cit. Pág. 157 y 158.

¹³ Ibídem. Pág. 158 y 159.

1.3. EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO COMO UNA OPERACIÓN AFÍN A LOS CONTRATOS DE HOSPEDAJE Y ARRENDAMIENTO

A veces resulta difícil distinguir el tiempo compartido con relación a otras figuras jurídicas como las que se han detallado en el presente capítulo, por la gran similitud de sus elementos.

El sistema de tiempo compartido se conforma por la concurrencia de una serie de elementos, a saber:

1. El conjunto de uno o más inmuebles y muebles registrables y sus servicios de carácter turístico, constituido y organizado para el disfrute periódico y alternado por sus usuarios durante un periodo de tiempo establecido.
2. Régimen (sistema) que afecta a uno o más inmuebles con el propósito de destinarlos al uso y goce de una pluralidad de propietarios con fines turísticos u otros fines.

Los elementos personales son:

Usuario.- El adquirente de periodos de disfrute.

Desarrollista (proveedor).- Quien constituye un sistema de tiempo compartido para comercializar, por sí o por terceros.

Administrador.- Quien desarrolla tareas de administración.

Comercializador.- Quien promueve el sistema.

La unidad de tiempo, puede reducirse a días, semanas o meses, determinados o indeterminados; aunque desde mi particular punto de vista la determinación de la temporalidad debe constituir el objeto del contrato de tiempo compartido, toda vez que no es lo mismo gozar de los beneficios que implica el contrato para el huésped, en cualquier destino turístico, durante el invierno, que en la primavera o el verano.

Si el complejo integra un sistema de intercambio vacacional deberá constar en el contrato de adquisición.

Un proyecto de regulación en Argentina, que data de 1998 permite la sujeción de las partes por meros derechos personales, permitiendo al mismo tiempo sujetarlas a un derecho real, como un condominio con indivisión forzosa sin límite de tiempo; mismo que deberá constar en escritura pública y ser inscrita ante el Registro Público de la Propiedad respectivo.¹⁴

Precisamente por lo que se refiere al tiempo compartido, una de las cuestiones finales del tema es su naturaleza jurídica, es decir si se trata de un derecho real o bien de un derecho personal, el primero entendido como la facultad o poder para aprovechar directa y de manera autónoma el bien objeto del tiempo compartido; el segundo como la facultad de obtener de otra persona una conducta de hacer, dar o no hacer determinada conducta que beneficie al cliente, por lo que se concluye que se trata de un derecho personal.

¹⁴ Colegio de Escribanos. Revista Notarial. Provincia de Buenos Aires, año 106. No. 936. Argentina, 2000. Pág. 477.

1.3.1. SEMEJANZAS CON EL HOSPEDAJE

Una de las semejanzas que guardan ambas figuras es el tratamiento fiscal que el estado les ha dado, toda vez que los servicios que se llegan a prestar son idénticos, cuando son prestados por las mismas compañías hoteleras.¹⁵

En caso de controversia, la autoridad competente para dilucidarla, o en su caso, para proponer una solución conciliada entre las partes es la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor¹⁶; ordenamiento que en su artículo primero dispone:

“La presente ley es de orden público e interés social y de observancia en toda la República. Sus disposiciones son irrenunciables y contra su observancia no podrán alegarse costumbres, usos, prácticas o estipulaciones en contrario.

El objeto de esta ley es promover y proteger los derechos del consumidor y procurar la equidad y seguridad jurídica en las relaciones entre proveedores y consumidores “...

III. La información adecuada y clara sobre los diferentes productos y servicios, con especificación correcta de cantidad, características, composición, calidad y precio, así como sobre los riesgos que representen;

¹⁵ Dado el régimen Federal que políticamente divide las competencias de las autoridades de la República Mexicana, y la necesidad de allegarse mayores recursos las entidades de la república para el funcionamiento de su aparato burocrático se han tenido que instrumentar diversas medidas de naturaleza financiera, entre las cuales se puede citar una fuente tributaria local propia, derivada de la concurrencia en materia impositiva por la prestación del servicio de hospedaje, también llamado Impuesto al Turismo o a la Ocupación Hotelera (A.P.T). Para conocer un poco más sobre la materia se sugiere la lectura del libro didáctico escrito por **IBARRÍA GONZÁLEZ**, José María. “Análisis jurídico de los elementos que integran el Impuesto por la Prestación de Servicios de Hospedaje en el ámbito local de México”. INDETEC. México, 1998. Pág. 31.

¹⁶ La Procuraduría Federal del Consumidor fue creada el día 19 de diciembre de 1975, publicada en el DOF del 22 de diciembre del mismo año, con carácter de organismo descentralizado de servicio social, con funciones de autoridad, con personalidad jurídica y patrimonio propios para promover y proteger los intereses y derechos de la población consumidora **PINA VARA**, Rafael de. “Diccionario de los órganos de la administración pública federal”. Editorial Porrúa, S.A. México, 1983. Pág. 552.

IV. La efectiva prevención y reparación de daños patrimoniales y morales, individuales o colectivos;

V. El acceso a los órganos administrativos con vistas a la prevención de daños patrimoniales y morales, individuales o colectivos, garantizando la protección jurídica, administrativa y técnica a los consumidores;

VI. El otorgamiento de facilidades a los consumidores para la defensa de sus derechos; y

VII. La protección contra la publicidad engañosa y abusiva, métodos comerciales coercitivos y desleales, así como contra prácticas y cláusulas abusivas o impuestas en el abastecimiento de productos y servicios.

VIII.- La efectiva protección al consumidor en las transacciones efectuadas a través del uso de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología y la adecuada utilización de los datos aportados.”

Finalmente dispone que los derechos consignados en ésta ley económica no excluyen a los que tenga derecho el consumidor de conformidad a otros ordenamientos aplicables, incluyendo los tratados internacionales que sean de observancia obligatoria en el territorio nacional.

Asimismo, el artículo 2º de la Ley Federal de Protección al Consumidor conceptúa a los elementos personales de la relación de consumo de la siguiente forma:

I. **Consumidor**: la persona física o moral que adquiere, realiza o disfruta como destinatario final bienes, productos o servicios. No es consumidor quien adquiera, almacene, utilice o consuma bienes o servicios con objeto de integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o

prestación de servicios a terceros;

Proveedor: la persona física o moral que habitual o periódicamente ofrece, distribuye, vende, arrienda o concede el uso o disfrute de bienes, productos y servicios.

Cabe señalar que ambos conceptos son compatibles con los de huésped y hospedero u hostelero, toda vez que entran en las hipótesis de derecho y que de hecho existen en las relaciones comerciales del hospedaje y del tiempo compartido.

1.3.2. DIFERENCIAS CON EL HOSPEDAJE

Sin haber atendido de forma completa el contrato de tiempo compartido, y tan solo haber señalado algunas de sus características; la principal diferencia de ambos contratos es la complejidad de uno y la simpleza con que se presta el otro.

- En el hospedaje, se presta por una sola vez que lo solicita el cliente, por los días que contrate el huésped, pudiendo ser indefinida su duración. En cambio en el tiempo compartido, el cliente utiliza el bien por el tiempo previamente pactado, es decir un tiempo determinado por cada año por el período pactado de vigencia del contrato.
- El Contrato de hospedaje puede celebrarse tácitamente si se trata de un establecimiento mercantil cuyo objeto social es el hospedaje, por el contrario el contrato de tiempo compartido deberá celebrarse por escrito para vincular

jurídicamente a las partes y determinar sus derechos y obligaciones.

- De hecho pudiera decirse que dentro del sistema de tiempo compartido lleva implícito el hospedaje; aunque la forma de pago, la temporalidad, la red de intercambio entre hoteles de la misma o distintas compañías hoteleras hacen que el sistema de tiempo compartido merezca mayor atención durante el desarrollo del presente trabajo de investigación.

1.3.3. SEMEJANZAS CON EL ARRENDAMIENTO

- En la República Mexicana, ambos son regulados por el Código Civil, de aquellos estados en donde se contempla la regulación del Tiempo Compartido.
- En ambos se hace la transmisión del uso de un inmueble durante un tiempo determinado.
- El precio para el disfrute de los bienes y servicios que implican son susceptibles de pagarse en parcialidades, generalmente, en mensualidades.
- Ambos contratos son consensuales, y en algunos casos nominados y típicos, contando con una regulación específica.

1.3.4. DIFERENCIAS CON EL ARRENDAMIENTO

- La duración de los contratos es distinta, dado que la naturaleza del tiempo compartido obliga a que se prorrogue por mucho más años que el arrendamiento, contrato en el cuál existe un límite temporal de existencia, a fin de evitar se disimule una transmisión de la propiedad.
- Otra de las notas que distingue el contrato de tiempo compartido, como se ha codificado en algunos países con el hospedaje y el arrendamiento es que el primero constituye un derecho real. Sin que sea materia de estudio en el presente punto solo se asienta una posible diferencia más.
- El contrato de arrendamiento no implica, generalmente la prestación de servicio alguno, y el tiempo compartido necesariamente los incluye.
- El contrato de arrendamiento normalmente no es celebrado con fines turísticos. En cambio, el de tiempo compartido, reconoce ésta como su principal finalidad.
- La transmisión del uso y disfrute de un inmueble dado en arrendamiento a una tercera persona constituye un subarriendo, en tanto que la transmisión de los derechos generados a favor del adquirente de un tiempo compartido a una tercera persona es a través de una cesión de derechos.
- Generalmente los inmuebles afectados al sistema de tiempo compartido se

ubican en aquellos lugares que son conocidos como centros turísticos; en tanto que los bienes que se dan en arrendamiento se pueden encontrar en sitios en donde el turismo no es una actividad preponderante para el desarrollo económico del lugar.

- Al arrendador solo le interesa la firma del contrato de arrendamiento para que el arrendatario tome posesión del inmueble; mientras que al momento de celebrarse un contrato de tiempo compartido se suscriben una serie de pagarés a fin de garantizar la obligación del adquirente, y en caso de incumplimiento se ejerza la vía ejecutiva mercantil, en vez de excitar a los tribunales civiles por medio de la vía ordinaria.

CAPÍTULO SEGUNDO

EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.

2.1 ANTECEDENTES

Son relativamente recientes los antecedentes del tiempo compartido en cuanto a su operatividad y conceptualización, desde luego también es reciente su regulación jurídica. Y son recientes precisamente por la estrecha vinculación que existe con el ramo turístico, ya sea nacional o internacional; entendida esta actividad como un motor de desarrollo para toda economía, sin que pase desapercibido que resulta ser un negocio altamente lucrativo. En su inicio, se basa en la necesidad de tener clientes cautivos para determinados atractivos o desarrollos turísticos, con el desarrollo de esta figura se ha adquirido una complejidad de integración de servicios y alternativas de destinos turísticos para beneficio de los usuarios.

En el capítulo anterior se ha hecho mención al hospedaje y al arrendamiento como figuras afines o más aun semejantes con el tiempo compartido.

Precisamente para determinar la diferencia que existe del tiempo compartido con las figuras referidas es que en este capítulo se tratará el contrato de tiempo compartido, así pues, se comenzará con los antecedentes del mismo.

Según el Licenciado *Fauzi Hamdan Amad* esta figura antes mencionada surgió debido a que algunas personas cuyos ingresos no les proporcionaban la posibilidad de costear los gastos que implicaban la necesidad de recreo y esparcimiento que estas, se

planteo la posibilidad de que ante un pago fijo, se le concediera al turista el derecho de usar una habitación por un tiempo determinado durante cierto plazo, al igual que ciertas cuotas por concepto de mantenimiento y otros servicios, esto sin la necesidad de convertirse en propietario de un inmueble específico se le confiere el uso por un plazo determinado, durante cierto tiempo cada año.¹⁷

Efectivamente una parte importante de la estructura del tiempo compartido podría otorgar el beneficio a los turistas de escasos recursos de acceder a dicho esquema a un bajo costo. Sin embargo desde la otra perspectiva, resulta ser un negocio suculento para los proveedores de dichos servicios quienes garantizan anticipadamente la venta de sus espacios vacacionales en cualquier época del año.

Jorge Wahl Silva dice que el origen de esta figura, a la cual se le denomina tiempo compartido se remonta a las últimas décadas en aquellos países donde el turismo se ha desarrollado con mayor vigor, nos menciona que incluso las legislaciones hoy conocidas sobre el particular datan de la década de los 80' (Francia, Portugal, Grecia y México), No obstante también menciona que esta figura suele remontarse al uso compartido de computadoras e inclusive actualmente se recurre a ella en el uso de embarcaciones para fines de recreación, lista a la que es posible agregar diseños industriales, marcas, patentes, infraestructuras industriales y hasta estudios jurídicos. De ahí que la institución reconozca una variante mobiliaria de la que no es necesario profundizar en esta ocasión.¹⁸

¹⁷ Revista Autor Corporativo. "Estudios Jurídicos". Comité Ejecutivo Soc. de alumnos de la Escuela Libre de Derecho. México, 1988. Pág. 51.

¹⁸ Revista Chilena de Derecho. Vol.23 N.1 Enero-Abril 1996. Editorial Facultad de Derecho Pontificia Universidad Católica de Chile. Pág. 128.

Al respecto, cabe señalar que en un principio el tiempo compartido de bienes se dio sobre muebles concretamente computadoras como refiere Di Filippo Maria Isabel en su obra Tiempo Compartido: Un Condominio Especial, es decir entre varias empresas que requerían el servicio de computadoras se las alternaban en uso y tiempo, compartiéndolas y más tarde, concluye dicha autora, se amplió a las unidades vacacionales, integrantes de complejos turísticos

Sin embargo la mayoría de los contratos de tiempo compartido como se ha venido señalado recae en bienes inmuebles, en complejos turísticos. Resulta necesario distinguir cuando el derecho de uso apunta a un inmueble indeterminado o bien, a un inmueble determinado. En este último caso hay experiencias, en que lo adquirido en tiempo compartido es el derecho de goce, durante un determinado periodo cada año, de algunas instalaciones y servicios de un hotel o complejo inmobiliario, sin referencia a una parte determinada de él y que al momento de hacer efectiva la reservación se le asigna una habitación específica, la cual puede cambiar en el siguiente período vacacional que se utilice y que finalmente esto viene a ser una característica propia del tiempo compartido.

La figura llamada tiempo compartido fue creada con el fin de lograr una fijeza en el costo de las vacaciones y provocar así una mayor afluencia turística, ya que de esta manera se le permite al turista tener una mayor accesibilidad y un costo fijo a algunos servicios recreativos, y así lograr que no sea necesario cantidades exorbitantes de dinero para poder vacacionar.

El tiempo compartido surge como una respuesta a la necesidad de dar acceso a un mayor número de personas, a la posibilidad de vacacionar en los centros turísticos a precios moderados, sin tener el costo financiero que representa la adquisición de un inmueble y permitiéndole el ahorro a largo plazo

Los antecedentes se pueden dividir en internacionales y nacionales ya que cada país cuenta con sus peculiaridades en cuanto al surgimiento de la figura antes mencionada.

2.1.1 INTERNACIONALES

El tiempo compartido remonta sus orígenes, internacionalmente hablando a los países en el que el turismo se ha desarrollado con mayor vigor tal como; Francia, Portugal y Grecia, estos países tienen las legislaciones más antiguas hoy conocidas las cuales datan de la década de los 80'.

En Francia, se reguló el tiempo compartido en las leyes 71-579 de 16 de julio de 1971 y 11 de julio de 1972, ley que absorbe gran parte de los fundamentos que se establecieron en la Ley sobre Condóminos del 28 de junio de 1938 y es precisamente en la Ley número 86-18 del 6 de enero 1986, que se reguló el tiempo compartido con dicha denominación.

Este sistema funciona de la siguiente forma: las personas que desean integrarse a un tiempo compartido deben asociarse a sociedades civiles o cooperativas cuyo objeto social es precisamente utilizar el tiempo compartido. Los asociados son

considerados como accionistas y no como propietarios de los inmuebles, esto es, los asociados que previamente habían suscrito acciones tenían derecho a ocupar las habitaciones en forma proporcional a sus aportes, durante un periodo determinado cada año, en la misma época, además deben pagar el mantenimiento anualmente el cual es proporcional a su participación accionaria, en este sentido tenemos que a dicho esquema francés se aplica lo concerniente a las sociedades es decir que por mayoría de asociados por ejemplo designan al administrador, también en el sistema legal francés se establece las cooperativas de tiempo compartido y que de alguna manera tienen la misma finalidad que la anterior con la diferencia de que se trata de sociedades cooperativas.

En el Código de Consumo libro primero título segundo capítulo primero sección IX, regula el contrato de disfrute de un inmueble a tiempo compartido. Este sería en la actualidad el marco jurídico de éste contrato.

Portugal reguló el tiempo compartido en el decreto Ley del 31/12/81 y posteriormente en la Ley Portuguesa 275/93, en donde lo denomina “derecho real limitado de habitación periódica”.

Grecia, el tiempo compartido lo regula la Ley 1652/86, que hace referencia a “el contrato de arrendamiento a tiempo repartido y la regulación de las cuestiones relativas”.

Cabe destacar que la Unión Europea, formada por la integración de varios países de Europa, velando por los intereses recíprocos de dicha comunidad, han emitido

una serie de ordenamientos legales en diversas materias. Por lo que hace al tiempo compartido, tenemos que el 26 de octubre de 1994, con la finalidad de homologar la prestación del servicio de tiempo compartido emitió la Directiva Europea 94/47/EC del Parlamento y Consejo Europeo sobre la protección de los compradores respecto a ciertos aspectos relacionados con la compra del derecho de uso de propiedades inmuebles sobre la base del tiempo compartido, de alguna manera se trata de protección a los consumidores y dicha directiva ha sido adoptada por todos los países miembros. En el continente europeo existe un gran interés en proteger a los adquirentes en los contratos de tiempo compartido, ya que los usuarios quedaban desprotegidos, así surge la Propuesta de Directiva del Consejo referida relativa a la protección de los adquirentes de un derecho de utilización de tiempo parcial de uno o varios bienes inmuebles.

España a pesar de ser un país altamente turístico, no contaba con una regulación del tiempo compartido, pero siempre mostraban una voluntad política de reglamentarlo, por lo que elaboraron una norma específica. Primeramente se crea un borrador de un anteproyecto de la ley de Multipropiedad de febrero de 1988, así como un borrador de anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios, en sus versiones de octubre de 1989 y de diciembre de 1991 a cargo del Ministerio de Justicia; o bien el Borrador de Anteproyecto de la Ley de Tiempo Compartido, del Ministerio de Industria Comercio y Turismo.

Así se crea en el año de 1998 la ley 42/1998 sobre "Derechos de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico y de Normas

Tributarias” esta se encarga de limitar la autonomía de la voluntad del consumidor hasta un punto aconsejable.

Dentro de los antecedentes a nivel internacional, existe un dato en particular que a continuación se menciona, el cual, nos demuestra el crecimiento, fortalecimiento y desarrollo que ha tenido la figura llamada tiempo compartido a nivel internacional.

En 1975 existían en todo el mundo, 168 complejos en multipropiedad, es decir en tiempo compartido. En 1990 ese número estimado de complejos en todo el mundo era de 2,500, de los cuales 900 estaban en Canadá y Estados Unidos, 400 en Japón y 350 en Europa, la mayoría Ingleses y españoles. En 1994 dichos complejos pasaban de 3000, en la actualidad son superiores a los 4000, este crecimiento demuestra la importancia y la magnitud que tiene la figura del tiempo compartido o multipropiedad, como también se le conoce a nivel internacional y por lo cual no es de extrañarse la importancia económica que ésta figura tiene.

2.1.2 NACIONALES

En este punto es necesario profundizar en los orígenes a que se remonta en nuestro país el tiempo compartido, de esta manera se podrá comprender el surgimiento de esta peculiar figura en nuestra nación, ya que México es una de las naciones en donde más ha proliferado esta figura desde sus inicios.

El novedoso y reciente sistema de otorgar el uso de un bien inmueble durante un plazo determinado en cierta época del año con un pago fijo, se llama tiempo

compartido, fue adoptado en México por los diversos prestadores de servicios turísticos, esta, tuvo su auge en la década de los 70', sin embargo con el paso del tiempo y debido a su popularidad se desarrolló sin contar con una debida y adecuada regulación en algunas entidades federativas. Los únicos estados que contaban con una legislación específica al respecto eran los estados de Quintana Roo y Nayarit, sin embargo actualmente otros Estados de la República, además de los ya mencionados, cuentan con legislaciones específicas respecto al tiempo compartido como son los Estados de Campeche, Guerrero, Jalisco y Sonora. Incluso a nivel municipal se han visto en la necesidad de regular el tiempo compartido aunque de manera incipiente como es el caso de Mazatlán y Puerto Vallarta. Hay que destacar que las diversas regulaciones referidas se establecen como legislaciones de carácter civil, aunque en cuanto a la materia y naturaleza contractual debería ser de carácter mercantil, por lo tanto su regulación debería ser a nivel federal.

Como ya se mencionó en el párrafo anterior, cuando el tiempo compartido se estableció en México solo dos Estados (Nayarit y Quintana Roo) contaban con legislaciones específicas para regular el sistema del tiempo compartido, es por la escasez de los estados que contaban con dichas legislaciones, que surge la interrogante acerca de la forma en la que las demás Entidades Federativas regulaban el tiempo compartido, es por esto que a continuación se explicará que procedimientos llevaban a cabo para ejercer el tiempo compartido:

Algunas entidades federativas utilizaban diversas formas de contratación para otorgar el llamado derecho de tiempo compartido, por ejemplo mediante el simple

contrato de uso por un plazo determinado, que tiene una analogía con la figura del arrendamiento como es el caso del Estado de Guerrero.

Otras entidades por su parte, con el objetivo de incrementar la inversión en el desarrollo turístico a través del tiempo compartido, habían utilizado el fideicomiso mediante el cual el propietario del inmueble fideicomitía dicho bien, constituyendo o no un régimen de propiedad en condominio sobre diversas unidades que integran el desarrollo turístico, y designando a los diferentes fideicomisarios, a cambio de una contraprestación que de común acuerdo fijaran las partes, mediante el cual, tales fideicomisarios adquirirían el derecho de usar el conjunto, sin especificar o concretar la habitación individual, por un tiempo determinado cada año, siendo el caso de Quintana Roo.

También se utilizó la figura de la copropiedad, mediante la cual el propietario original de la unidad transmitía derechos de copropiedad a diversas personas con un porcentaje a cada uno de ellos de una parte alícuota del total del bien estableciéndose en el acto de transmisión las reglas para el uso sucesivo del inmueble por los diferentes copropietarios. Esta figura no era comunmente utilizada, pues los principales desarrollos turísticos se encuentran en la llamada zona prohibida y en virtud de que muchos de los turistas son extranjeros, existe el impedimento jurídico de que estos se conviertan en copropietarios del inmueble por lo que solía utilizarse más comunmente la figura del fideicomiso.

Otra figura que se utilizó para desarrollar el tiempo compartido fue la creación de personas jurídicas mercantiles; a través de la emisión de acciones o títulos

representativos de la parte social, se permite el uso a su titular, por cierto tiempo del inmueble señalado en el título, propiedad de la persona moral, permitiendo el uso del inmueble a sus accionistas.

Estas son las diversas formas con las cuales las entidades federativas pertenecientes a la República Mexicana materializaban el tiempo compartido, cabe destacar, que actualmente más Estados de la república se han sumado a los de Nayarit y Quintana Roo y ya cuentan con legislaciones que regulan la mencionada actividad referente al tiempo compartido.

Sin embargo esta diversidad conceptual y regulatoria del tiempo compartido provoca en la práctica suele llevar aspectos confusos y equivocados respecto a la esencia del tiempo compartido, situación que debiera corregirse con una legislación homogénea a nivel federal.

2.2 DISTINTAS ACEPCIONES

Son distintas las acepciones que se le han dado el contrato de *tiempo compartido*, al respecto señala el maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia que: “a esta figura se le han dado diversas y contradictorias denominaciones. Se le llama entre otras muchas formas: *Timesharing*, *multipropiete*, *propietà spazio temporale*, propiedad temporal, propiedad cuadrimensional, condominio con disfrute relativo, tiempo compartido”¹⁹. Así tenemos que del derecho anglosajón proviene el término *Timesharing* “mediante el cual, contra un pago fijo, se le concede al turista el derecho

de usar una habitación por un tiempo determinado durante un cierto plazo...”²⁰; en Francia *multi-propiete*; en Italia *proprietá spazio temporale*; en España derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico; en Portugal derecho de habitación periódica; en Argentina y México tiempo compartido. Por lo que en este punto se abordará dicho tema para tratar de apegar el criterio propio a cualquiera de las acepciones establecidas.

Tiempo compartido.- Esta acepción no es unívoca y tampoco es privativa del derecho civil o mercantil aunque el enfoque fundamental que se le da en el presente trabajo es de naturaleza mercantil y contractual, sin que pase por desapercibido que en derecho laboral también existe el contrato de tiempo compartido. Al respecto surge del ingenio de algunos productores franceses de productos electrónicos, quienes tenían la intención en desarrollar un concepto propio del microchip. Con el crecimiento de la empresa fue necesario recurrir a los conocimientos de un experto en recurso humanos con amplia experiencia internacional. Las necesidades económicas de los empresarios que no les permitía contratar a un especialista en electrónica para pagar sus servicios de tiempo completo; por lo que el especialista en recursos humanos propuso contratar a un especialista a tiempo parcial a fin de que se le permitiera trabajar en otras empresas, de dónde ya varias empresas se han beneficiado, a lo largo y ancho del mundo con servicios de personal superior mediante tiempo compartido.

¹⁹ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Ob. Cit. Pág. 454.

²⁰ FAUZI HAMDAN, Amad. “ Análisis de la Figura Jurídica denominada Tiempo Compartido en las Actividades Turísticas ”. Comité Ejecutivo. Sociedad De Alumnos 1987 - 1988. Escuela Libre de Derecho. México. Pág. 51.

Ésta fórmula le ha permitido a los profesionales la oportunidad de distribuir su tiempo, prestando servicios a distintas compañías, principalmente, pequeñas y medianas empresas (PYMES) que se encuentran cercanas a su domicilio a fin de ejercer su profesión por medio de la firma de diversos contratos a tiempo parcial y de duración indefinida, con los mismos derechos y obligaciones de los trabajadores que laboran tiempo completo.

Asimismo, para los trabajadores que hoy en día buscan flexibilizar más su tiempo y poder armonizar su vida profesional con la familia y con la actividad social, les permite lograrlo, sin tener una exclusiva con compañía determinada. Así pues, de las necesidades de uno y otro sector (empresarial y trabajador) surgió un grupo de hombres y mujeres, tanto del mundo industrial como académico, que formaron el Instituto Francés de Tiempo Compartido (IFTC), cuya objetivo principal es divulgar ésta forma de organización laboral.²¹

Seguramente la denominación de tiempo compartido corresponde a los sajones: a su expresión *time sharing*. En ese sentido se puede ver que en el diccionario de “*Legal Thesaurus*” la palabra *sharing* se entiende: “*Cognate, contribution (participation), distribution (apportionment), division (act of dividing)*”,²² que traducido al castellano significa dividir, distribuir, compartir; por lo que se refiere a *time* es tiempo y desde el punto de vista jurídico debe entenderse como el lapso en el cual se deberá realizar o surtir efectos un acto jurídico, por lo que es posible llegar a la conclusión de que se trata de un tiempo compartido.

²¹ Revista de la OIT. Trabajo. No., 9. Sept-Oct de 1994. Suiza. Pág. 14 y 15.

²² BURTON, William C. “*Legal Thesurus*”. 2nd edition. Macmillan Library. Reference USA. 1992. Pág. 923.

Puede resultar controvertible la denominación de “tiempo compartido”, sin embargo en nuestro sistema jurídico es la más difundida, aunque a últimas fechas los proveedores de dichos servicios prefieren evitar dicha denominación para comercializar sus productos, y llamarles unidades vacacionales.

Sobre el particular *Ricardo Luis Lorenzetti* señala que la expresión de tiempo compartido da a entender que se tratara de un grupo de sujetos que adquieren en conjunto un inmueble a fin de dividir el tiempo de uso, en forma alternativa, celebrando un vínculo asociativo.²³

Multipropiedad.- Éste vocablo no viene a significar un sinónimo del derecho de copropiedad, sino más bien el concepto que se viene analizando tiempo compartido y vendría a ser un concepto forjado en Europa, pero no aplica en nuestro medio.

Al respecto el artículo 938 del Código Civil Federal dispone:

“Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece pro-indiviso a varias personas”.

Jorge Alfredo Domínguez Martínez concibe a la copropiedad como “*modalidad del derecho de propiedad, o sea la titularidad del derecho de propiedad respecto de una sola cosa ejercida a un tiempo por dos o mas personas, en cuyo respectivo patrimonio*

²³ Artículo de **LUIS LORENZETTI**, Ricardo. “El contrato de tiempo compartido”. Revista la Ley, año LXIII. No. 176. Argentina, 15 de septiembre de 1995. Pág. 3.

*está una fracción porcentual del derecho, la cual puede ser idéntica o desigual respecto de cada partícipe, pero la suma de esas fracciones integran la totalidad del derecho”.*²⁴

En el tiempo compartido no se hace transmisión de propiedad alguna, sino que sólo se permite el uso y disfrute de bienes inmuebles distintos, más la prestación de ciertos servicios turísticos, principalmente hoteleros. Asimismo, el artículo 939 del Código Civil Federal dispone la facultad de los copropietarios para disolver la copropiedad en cualquier momento, lo cuál no acontece en el tiempo compartido, dado que del inmueble y sus respectivos servicios, la gente solo puede disponer en los tiempos pactados con la empresa turística.²⁵

Si la propiedad es el derecho real por excelencia, y la copropiedad constituye una modalidad de éste derecho real, por ende, este también constituye un derecho real; y si a través de la celebración del contrato de tiempo compartido no se hace transmisión de propiedad alguna, entonces no se trata de la adquisición de un derecho real. Esto significa que con su celebración el usuario tan solo adquiere un derecho personal y de crédito frente a su contraparte en el contrato respectivo. En este sentido se puede señalar que no hay una transmisión de propiedad de un derecho real sino derecho de goce y disfrute.

Asimismo, cuando se hace una transmisión de propiedad, el Código Civil Federal contempla el derecho de preferencia por el tanto, por medio del cual algunos sujetos se

²⁴ **DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ**, Jorge Alfredo. “Derecho Civil. Parte General. Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez”. Tercera edición. Porrúa. México, 1992. Pág. 371.

²⁵ La regulación de la copropiedad se encuentra en los artículos 938 a 979 del Código Civil local. Dada la divisibilidad del la copropiedad existe la figura de la partición, acto por virtud del cual se busca cesar la indivisión y

ven favorecidos con relación a terceros, para la adquisición de un bien, tal y como se desprende de los artículos 2303, 2304 del Código Civil Federal, mismos que no tienen aplicación cuando se trata del contrato de tiempo compartido.

Pero la copropiedad no solo tiene diferencias con el contrato de tiempo compartido. Sino que también tiene sus semejanzas como lo es la simultaneidad en el derecho que varios individuos tienen respecto a una cosa de la cual poseen una parte ideal, a la que se llama “parte alícuota”, por lo que los dueños no pueden alegar derecho sobre una parte específica del bien de que se trate, habiendo unidad de objeto y pluralidad de sujetos.²⁶ A diferencia de la copropiedad, en el tiempo compartido no hay unidad de objeto, regularmente, aunque si lo pudiera haber; ya que las empresas turísticas le dan derecho al usuario, cliente, consumidor, etcétera, a que disponga por un tiempo determinado sobre un bien indeterminado, aunque determinable, por el pago de una cierta suma de dinero (precio).

Ninguna de las acepciones señaladas parece la más apropiada para el contrato y operación comercial de que se habla, quizá se podría hablar de un uso compartido, más adecuado a la naturaleza jurídica del contrato o bien como lo establece la regulación española como “*Derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*”, terminología que excluye de manera clara la idea de propiedad, que confunde a los consumidores.²⁷

separa la cosa común en parte o en lotes. Convierte la cuota ideal y abstracta de cada partícipe en una porción determinada.

²⁶ **IBARROLA**, Antonio de. “cosas y sucesiones”. Quinta edición. Editorial, Porrúa. México, 1981. Pág. 383 a 385. En éste mismo libro se hace una clasificación de los distintos tipos de copropiedades, entre las cuales están: temporales y permanentes; reguladas y no reguladas sobre un bien determinado y sobre una universalidad de bienes; por actos entre vivos y mortis causa.

2.3 CONCEPTO

En este apartado, corresponde abordar distintos conceptos acerca de lo que es el tiempo compartido elaborados por diversos autores, con el fin de enriquecer la información, así como observar la diversidad, similitudes entre dichos conceptos, aún cuando todos tienen los mismos elementos básicos.

En la Enciclopedia Jurídica Básica, encontramos la siguiente definición de tiempo compartido:

“Es una expresión abreviada, pues se refiere al uso de una cosa (generalmente inmueble) por diversas personas, a cada una de las cuales se les asigna un periodo distinto (el tiempo) a este fin (compartir el uso). Entre las varias acepciones que tiene el verbo compartir esta la de dividir; y de esto se trata en periodos para el uso de la cosa.”²⁸

En la Unión Europea se ha logrado unificar regulación sobre la multipropiedad, en virtud de que en cada ordenamiento jurídico se establecen sus propias reglas, constituyendo un mosaico heterogéneo y multívoco sobre el mismo fenómeno. Dicho lo anterior, lo definen como:

“todo contrato o grupo de contratos celebrados por un periodo mínimo de tres años para que, mediante el pago de un determinado precio global se cree, transfiera o se transfiera el compromiso de transferir directa o indirectamente un

²⁷ Artículo de **LUIS LORENZETTI**, Ricardo. Ob. Cit. Pág. 4.

²⁸ Autor Corporativo. “Enciclopedia Jurídica Básica”. 1995. Pág. 811.

derecho real o cualquier otro derecho relativo a la utilización de uno o más inmuebles, durante un periodo determinado o determinable del año que no podrá ser inferior a una semana".²⁹

Por su parte el Licenciado *Mario de la Madrid Andrade*, elaboró una definición de tiempo compartido basándose en el Artículo 64 de la Ley Federal de Protección al Consumidor y el punto 2.4 de la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCF1-1993 (actualmente NOM-029-SCFI-1998).

El autor antes mencionado, *Mario de la Madrid Andrade*, se dispuso a elaborar la siguiente definición:

“La obligación principal de este negocio jurídico consiste en poner a disposición el uso y goce de un bien, y demás derechos que se convengan. Esta obligación es a la vez el principal efecto del contrato en referencia”³⁰

La maestra Soyla H. León Tovar respecto al concepto en comento establece:

“el contrato de tiempo compartido ha sido muy utilizado con mucho éxito en materia de alojamiento turístico para asegurar al usuario el derecho a recibir servicios de alojamiento y otros conexos, durante cierto período anual, así como para asegurar el pago de los costos de mantenimiento del inmueble respectivo”³¹

²⁹ Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, “El fenómeno de la multipropiedad y del tiempo compartido: estudio práctico en la legislación vigente y el la proyectada legislación” Año. LXXI. Noviembre-Diciembre de 1995, número 631, fundada en 1925 por D. Jerónimo González Martínez. Pág. 2058.

³⁰ **DE LA MADRID ANDRADE**, Mario. “del término interruptivo en el contrato de tiempo compartido”. Revista de Derecho Privado. Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM, año 9, número 27, septiembre-diciembre 1998. Pág. 66.

Para el maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia, el sistema de tiempo compartido, independientemente de la denominación que se le de a la forma de contratación es:

“todo acto jurídico por el cual se concede a una persona el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, ya sea una unidad cierta, considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada durante un periodo específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables.”³²

El Código Civil del Estado de Quintana Roo, en su artículo 2757 define al tiempo compartido como:

“Por el contrato de habitación en tiempo compartido de casas o departamentos amueblados, el compartidor se obliga a concederle al compartidario el uso del inmueble materia del contrato, por el plazo que convengan; a cambio del uso el compartidario se obliga a pagarle al compartidor un precio cierto y en dinero, en una sola exhibición o en abonos, así como una cantidad mas, también de dinero, que puede ser variable, por gastos que se causen por el servicio y mantenimiento”

En la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero según se desprende de la fracción primera del artículo 2º establece una definición legal de tiempo compartido a saber:

³¹ **LEON TOVAR, SOYLA H.** “Contratos Mercantiles”. Primera Edición, Oxford, University Press. México, 2004. Pág. 641.

³² **ZAMORA Y VALENCIA,** Miguel Ángel. Ob. Cit. Pág. 454.

“es 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 encuentren afectos, y en su caso, instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, siempre y cuando el derecho se límite a un número determinado de días por un período específico de años”.

A nivel federal, la Ley Federal de Protección al Consumidor en el artículo 64 establece:

“existe servicio de tiempo compartido, independientemente del nombre o la forma que se dé al acto jurídico correspondiente, cuando una persona pone a disposición de otra 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 trasmita el dominio de éstos”.

Como un ejemplo de los esfuerzos que ha hecho el derecho positivo por lograr una legislación uniforme, se observa que la Norma Oficial Mexicana 029 del año 1998, emitida por La Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, actualmente Secretaria de Economía en su punto 3.17 define al tiempo compartido como:

“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 periodos previamente convenidos mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en ningún caso, se transmita el dominio de los establecimientos afectados al servicio.

Para los efectos de esta definición también se consideran unidades variables aquellas que, aun cuando se pacten como fijas, para su operación requerirán de reservación y sean susceptibles de modificación futura o de la facultad de revocar o sustituir la opción original.”

De los conceptos transcritos, se observa que el tiempo compartido es una manera de ceder los derechos de uso sobre una cosa en forma onerosa, adquiriendo el comprador el uso, solamente durante un plazo determinado y restringido a ciertos periodos del año. En consecuencia, varias personas pueden ser titulares de un derecho de uso sobre el inmueble, detentando cada una de ellas un derecho exclusivo de uso durante un tiempo determinado, los inmuebles objeto de esta figura, son unidades habitacionales ubicadas en zonas turísticas, los promotores dividen la propiedad en periodos de tiempo y comercializan la titularidad de los derechos sobre las unidades habitacionales.

2.4 ELEMENTOS PERSONALES

Las partes que participan en este contrato no se les ha designado uniformemente aunque, generalmente se les llama por una parte proveedor, desarrollador, vendedor, compartidor, tiempo compartido y; por otra parte consumidor, usuario, comprador, compartidario o tiempo compartido. El primero es aquel quien presta el uso del inmueble y los demás servicios turísticos; el segundo es a aquel que se interesa por lo que el proveedor, desarrollador o vendedor ofrece. Ambas partes cuentan con derechos y obligaciones.

2.4.1 EI PROVEEDOR

Se le puede mencionar como proveedor, prestador incluso dueño, en todo caso se trata de una persona física o jurídica que concede el uso de un bien mueble o inmueble en tiempo compartido.

El artículo 2º de la Ley Federal de Protección al Consumidor en su fracción segunda concibe al proveedor como:

“la persona física o moral que habitual o periódicamente ofrece, distribuye, vende, arrienda o concede el uso o disfrute de bienes, productos y servicios”.

La regulación común Europea sobre el tiempo compartido dispone que se debe entender, por empresario (Vendedor):

“a la persona física o jurídica que, en los contratos comprendidos en el ámbito de la presente Directiva (ley) y en el marco de su actividad profesional, cree, transfiera o se compromete a transferir el derecho objeto del contrato”.³³

En derecho privado se han dado términos más específicos, como el de “asegurador, comerciante”, etc., pero el de proveedor por su generalidad se puede aplicar a todo el sector oferente de productos y servicios, siempre que lo haga profesionalmente y en una relación de consumo.³⁴

³³ Revista crítica de derecho inmobiliario. Ob. Cit. Pág. 2058.

³⁴ LUIS LORENZETTI, Ricardo. Ob. Cit. Pág. 156.

En materia de tiempo compartido, el proveedor difícilmente será una persona física, dado el cúmulo de capitales que se requieren para sostener una infraestructura tan amplia, como aquella creada con fines turísticos. Normalmente, los empresarios dedicados a las actividades turísticas y hoteleras han sido constituidos como personas jurídicas del derecho mercantil, fundamentalmente personificados a través de la Sociedad Anónima, quienes quedan a cargo del buen funcionamiento de la empresa turística.

Desde luego la actividad comercial del tiempo compartido es prestada por empresas, en el sentido económico y jurídico. Precisamente por la facilidad de manejar capitales. Más allá de que se pretenda uniformar el criterio de lo que es empresa se puede entender como la unidad básica de producción y distribución de bienes y servicios destinados al público consumidor y que su actividad es regulada por el derecho. Como no es intención de esta investigación entrar en detalles sobre la concepción jurídica de la empresa, tarea en la que no se han puesto de acuerdo los distintos tratadistas de la materia, tan solo hay que señalar que es indudable que ésta tiene una fuerte influencia en la vida contractual de nuestros tiempos,³⁵ tiene un peso importante en el negocio de los tiempos compartidos. Constituye el eje sobre el que gira y se asienta el derecho comercial moderno, basado en el maquinismo, el industrialismo, la masificación de las operaciones, la celebración de contratos tipo y la concentración de operaciones y funciones diferenciadas.³⁶

³⁵ **BARBIERI**, Pablo C. “Contratos de empresa”, Editorial Universidad. Argentina, 1998. Pág. 43.

³⁶ **ARGERI**, Saúl A. “Diccionario de derecho comercial y de la empresa”. Editorial Astrea. Argentina, 1982. Pág. 196.

El empresario³⁷ es un comerciante, tratándose de sociedades mercantiles por lo regular adopta la forma de una sociedad anónima. El empresario cuenta con la capacidad económica suficiente para ser el titular de los elementos materiales y valores incorpóreos que son propiedad del tiempo compartido, es el titular de la empresa, su propietario, el encargado de tomar las decisiones, quien se beneficia del lucro y se afecta por las pérdidas. Pero desde el punto de vista jurídico, es quien es susceptible de ser titular de derechos y obligaciones; es decir, la persona detrás de la empresa es necesariamente el empresario (el cerebro de la organización económica).

Es probable que sin la intervención de la empresa, en la operatividad del contrato de tiempo compartido dicha actividad no se hubiera desarrollado, probablemente dicho fenómeno de hecho y de derecho no existiera, por lo que cabe destacar que en la práctica comercial de nuestros días la mayoría de las explotaciones actuales se organiza bajo la forma de sociedad comercial³⁸, principalmente la sociedad anónima.

También relacionado con el proveedor viene a ser el Comercializador que puede recaer en la propia persona del proveedor. Podemos entender como comercializador como aquella persona (física o jurídica) que representado al proveedor, promueve, vende y en general realiza cualquier acto tendiente a concretizar la venta del tiempo compartido con los consumidores o usuarios, y que finalmente será plasmado en un contrato por éstos y el prestador.

³⁷ Según el Código Civil italiano, el empresario es quien ejercita profesionalmente una actividad económica organizada a los fines de la producción o del cambio de bienes o de servicios. Art. 2082.

³⁸ **BARBIERI**, Pablo C. Ob. Cit. Pág. 49.

También se puede hablar de un administrador de los tiempos compartidos, siempre y cuando no recaiga en el prestador, sin embargo es una opción factible en nuestros tiempos.

2.4.1.1 NATURALEZA JURIDICA.

Se ha señalado que el proveedor es toda persona física o jurídica que va a prestar el servicio de tiempo compartido respecto de la unidad destinada para tal efecto.

Es la pieza fundamental para la prestación del tiempo compartido, para que opere esta figura, sin el proveedor no habría la oferta de este esquema de comercialización de servicios.

Incluso para la Norma Oficial Mexicana 029 de 1998 emitida por la Secretaría de Economía antes Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, establece respecto del proveedor que:

“es 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”.

En todo caso su naturaleza jurídica es la del proveedor es la de un comerciante que presta esos bienes y servicios relacionados con el tiempo compartido.

2.4.1.2 DERECHOS

- Recibir el pago del precio pactado por la transmisión del derecho de uso y goce de un bien inmueble con fines turísticos y de los demás servicios a que se ha obligado prestar;
- Exigir que el consumidor cumpla con las medidas de seguridad, higiene y buen comportamiento que la negociación merece, y exigir que el consumidor utilice las cosas de acuerdo a su naturaleza.

2.4.1.3 OBLIGACIONES

El artículo 7º de la Ley Federal de Protección al Consumidor dispone que:

“Todo proveedor está obligado a respetar los precios, garantías, cantidades, medidas, intereses, cargos, términos, plazos, fechas, modalidades, reservaciones y demás condiciones conforme a las cuales se hubiere ofrecido, obligado o convenido con el consumidor la entrega del bien o prestación del servicio, y bajo ninguna circunstancia serán negados estos bienes o servicios a personas con discapacidad.”

El artículo 12º de la Ley Federal de Protección al Consumidor establece que:

“Sin perjuicio de lo dispuesto por la legislación fiscal, el proveedor, tiene obligación de entregar al consumidor factura, recibo o comprobante, en el que consten los datos específicos de la compraventa, servicio prestado u operación realizada.”

Queda prohibido a cualquier proveedor de bienes o servicios llevar a cabo acciones que atenten contra la libertad o seguridad o integridad personales de los consumidores bajo pretexto de registro o averiguación (pese a que haya seguridad privada dentro del establecimiento de que se trate). En el caso de que alguien sea sorprendido en la comisión flagrante de un delito, los proveedores, sus agentes o empleados se limitarán, bajo su responsabilidad, a poner sin demora al presunto infractor a disposición de la autoridad competente. La infracción de esta disposición se sancionará de acuerdo la Ley Federal de Protección al Consumidor, independientemente de la reparación del daño moral y la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados en caso de no comprobarse el delito imputado. Artículo. 10 Ley Federal de Protección al Consumidor.

Resulta riesgoso que tratándose de contratos de adhesión, prevalezca el clausulado de los mismos cuando se contrapone a la publicidad desplegada por el proveedor, toda vez que esto genera serias confusiones al consumidor al momento de exigir los supuestos derechos que le han sido vendidos, además de que normalmente el consumidor no tiene el hábito de leer detalladamente el clausulado de dichos contratos para saber sus alcances y significaciones legales. En ese sentido se encuentra redactado el artículo 42 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, que a la letra dice:

“El proveedor está obligado a entregar el bien o suministrar el servicio de acuerdo con los términos y condiciones ofrecidos o implícitos en la publicidad o

información desplegados, salvo convenio en contrario o consentimiento escrito del consumidor”.

Salvo cuando medie mandato judicial o disposición jurídica que exija el cumplimiento de algún requisito, ni el proveedor ni sus dependientes podrán negar al consumidor la venta, adquisición, renta o suministro de bienes o servicios que se tengan en existencia. Tampoco podrá condicionarse la venta, adquisición o renta a la adquisición o renta de otro producto o prestación de un servicio. Se presume la existencia de productos o servicios cuando éstos se anuncien como disponibles.

Artículo 43 de la Ley Federal de Protección al Consumidor

Además el artículo 65 de la ley Federal de Protección al Consumidor dispone que:

“La venta o la preventa de un servicio de tiempo compartido sólo podrá iniciarse previa notificación a la Secretaría y el contrato correspondiente especifique:

- I. Nombre y domicilio del proveedor;
- II. Lugar donde se prestará el servicio;
- III. Determinación clara de los derechos de uso y goce de bienes que tendrán los compradores, incluyendo períodos de uso y goce;
- IV. El costo de los gastos de mantenimiento para el primer año y la manera en que se determinarán los cambios en este costo en períodos subsecuentes;
- V. Las opciones de intercambio con otros prestadores del servicio y si existen costos adicionales para realizar tales intercambios; y
- VI. Descripción de las fianzas y garantías que se otorgarán en favor del consumidor.”

Se considera que la principal obligación del proveedor en el caso del tiempo compartido es la de permitir el uso y disfrute del bien inmueble elegido por el consumidor con todos aquellos servicios a que se obligó desde un principio, toda vez que dicha obligación es precisamente la contraprestación del pago que ha recibido por el cliente (consumidor).

2.4.2. CONSUMIDOR

Un elemento subjetivo importante de esta relación contractual viene a ser el consumidor, que dependiendo el contexto o legislación a que se haga referencia lo podemos asumir como comprador, usuario, tiempo compartido o simplemente compartido.

La figura del consumidor ha cobrado fuerza en el mundo del derecho, por la necesidad, derivada de la economía de consumo³⁹, a fin de proteger a la parte más débil en las relaciones jurídicas que se dan con motivo de la adquisición de bienes y servicios, dado que el consumidor se encuentra en el mercado antes de celebrar operación alguna, es necesaria su protección durante el periodo de la oferta y publicidad. Al mismo tiempo, se busca proteger la libertad de las empresas, dicha libertad empresarial se ve comprometida por la práctica desleal de los malos

³⁹ El consumo es el gasto de aquellas cosas que con el uso se extinguen o destruyen. En su significado económico el consumo es el acto o proceso de consumir, gastar, para la satisfacción de necesidades, y que se traduce en la destrucción de bienes y servicios. Es importante señalar que en un sistema económico se producen dos grandes categorías de bienes y servicios; es decir, de consumo o finales que buscan satisfacer las necesidades directas del consumidor, y los indirectos, utilizados en el primer estadio de la producción a fin de proporcionar bienes de consumo.

empresarios que restringen, limitan y eliminan la libertad de competencia y consecuentemente, los efectos benéficos que trae aparejada para la colectividad.⁴⁰

Ahora bien se puede entender como consumidor a la persona física o jurídica que por cualquier título lo legitima a recibir el servicio de tiempo compartido. Cabe señalar al respecto que también las personas jurídicas se pueden constituir como beneficiarias de dichos servicios en tanto están sujetas a derechos y obligaciones. Sin embargo resulta lógico pensar que para el caso de que la beneficiaria sea una persona jurídica la utilización del tiempo compartido será por conducto de personas físicas, muchas veces empleados de las empresas beneficiarias que otorgan como premio, recompensa o cualesquier otro emolumento.

El artículo 2º de la Ley Federal de Protección al consumidor dispone que para los efectos de esta ley, se entiende por:

“I. Consumidor: la persona física o moral que adquiere, realiza o disfruta como destinatario final bienes, productos o servicios. No es consumidor quien adquiera, almacene, utilice o consuma bienes o servicios con objeto de integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación de servicios a terceros;”

La regulación europea concibe al consumidor como

⁴⁰ Voz. Consumidor. Dada por **ABASCAL Y ZAMORA**, José María. Instituto de Investigaciones Jurídicas. “Diccionario de derecho mercantil”. Porrúa y UNAM. México, 2001. Pág 137. Asimismo, véase “Nuevo diccionario jurídico mexicano”. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Tomo A-C. Porrúa y UNAM. México; 1998. Pág. 809 a 811.

*“a toda persona física que, actuando en contratos comprendidos en el ámbito de la presente directiva, con fines que se pueda considerar que no pertenecen al ámbito de su actividad profesional, se les transfiere el derecho objeto del contrato, o sea, la destinataria de la creación del derecho objeto del contrato”.*⁴¹

Es importante destacar que sobre el particular, nuestra legislación está más avanzada respecto a la concepción del consumidor, puesto que acertadamente no solo las personas físicas son susceptibles de encarnar ésta figura, sino que también las personas jurídicas pueden gozar de la protección de las leyes del consumidor, como destinatarios finales de los bienes y servicios que se promueven en un mercado o varios. Para robustecer ésta idea se cita la opinión de *Pablo Babieri* en el sentido de considerar a la empresa (o bien el empresario en materia del Consumidor) como sujeto de derecho, toda vez que ésta interviene en casi todas las transacciones contractuales que se celebran todos los días en la práctica comercial moderna⁴², no solo en su calidad de proveedor sino también como consumidor.

En este orden de ideas se puede conceptualizar al consumidor de tiempo compartido como aquella persona a la que se le concede el uso y goce de un bien (mueble) o inmueble, por un tiempo anualizado y determinado con una vigencia contractual previamente establecida, mediante el pago de un precio cierto y determinado así como el de diversas cuotas también anualizadas por concepto de administración, operación, mantenimiento y demás servicios previamente pactados.

⁴¹ Revista crítica de derecho inmobiliario, Ob. Cit. Pág. 2058.

⁴² **BARBIERI**, Pablo C. Ob. Cit. Pág 43 y 51. Asimismo la legislación argentina contempla como consumidores a las personas colectivas, véase: Luis **LORENZETTI**, Ricardo, Ob. Cit. Pág. 151 y 152.

En materia de tiempo compartido, es necesario que las leyes del consumidor sean homogéneas en sus concepciones, ya que los promotores del sistema ofrecen inmuebles y servicios en distintos lugares del mundo, y lo heterogéneo del derecho provoca confusión para el consumidor respecto a los derechos que debe gozar.

Seguramente el problema que presenta un vacacionista con respecto a los servicios que se le ofrecieron se da en un lugar distinto de aquel en el cual reside. Pensemos en la adquisición de un contrato de tiempo compartido, en el cual el consumidor es una persona moral; a su vez ésta envía a sus trabajadores a una convención, y al llegar al lugar de destino se violentan sus derechos de consumidor, ¿Qué sucede si en aquel lugar, la persona moral no es susceptible de ejercer derechos en calidad de consumidor?, ¿Acaso se trata de una forma de impunidad para los empresarios hoteleros⁴³, ¿Quién es responsable del daño y los perjuicios causados, y cual la autoridad que debe conocer del conflicto de intereses?

Si bien es cierto que una regulación Federal sobre el tiempo compartido no es la solución completa a tan amplia esfera, si es el primer paso para lograr una seguridad jurídica de los consumidores que ven en la idea (contrato) del tiempo compartido una alternativa para vacacionar, al menos, una vez al año.

⁴³ Otra forma en que jurídicamente se puede diluir la responsabilidad de los hoteleros que se encuentran inmersos en la promoción del contrato de tiempo compartido, es que a su vez las distintas compañías turísticas celebran contratos asociativos a fin de estar en posibilidad de brindar a los consumidores una mayor cantidad de servicios por el mínimo

2.4.2.1 NATURALEZA JURIDICA.

El consumidor es otra de las figuras importantes para la existencia del tiempo compartido, como se ha precisado tiene múltiples denominaciones, comprador, usuario, tiempo compartido, compartido, etcétera. Viene a ser la persona física o jurídica que por cualquier título legítimo son acreedoras a recibir el servicio de tiempo compartido. Si bien mencionamos que puede ser el titular una persona jurídica, para la utilización de los servicios sería a través de personas físicas por obvias razones.

Al respecto, la Norma Oficial Mexicana ya referida, establece:

“Los derechos derivados del servicio de tiempo compartido no constituyen derechos reales y pueden ser adquiridos por personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, sin más limitaciones que las que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y otras leyes aplicables.”

En cuanto a la naturaleza jurídica se encuentra frente a una persona física o jurídica con capacidad de goce y de ejercicio, con la debida acotación de las personas jurídicas que es titular de los derechos que ampara el tiempo compartido.

2.4.2.2. DERECHOS

Debido al auge de las empresas que ofrecen los tiempos compartidos en diversos destinos turísticos han centrado sus baterías de publicidad masiva hacia los

de precios; toda vez que los esfuerzos individuales de cada uno de los empresarios resultan insuficientes para el despliegue de ciertas actividades. **BARBIERI**, Pablo C. Ob Cit. Pág. 69.

consumidores, muchas veces se trata de publicidad engañosa, en virtud de que no en pocas ocasiones han sido ofrecidos bienes y servicios distintos a los que en realidad se contratan, o condiciones de contratación distintas a las que se deben suscribir de facto, con el obvio perjuicio de los consumidores, quienes se ven inducidos a celebrar determinada operación, distinta a la que en realidad se debe ofrecer.

El consumidor podrá exigir a proveedores específicos y a agencias de investigación de crédito o de mercadotecnia, no ser molestado en su domicilio o lugar de trabajo para ofrecerle bienes o servicios, o para realizar dichas investigaciones, salvo autorización expresa del propio consumidor; artículo 17 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, que en el caso del ofrecimiento del sistema de tiempo compartido, existen compañías que lo hacen vía telefónica, inicialmente mediante la invitación a una comida, el goce de otros servicios turísticos.

Si el autor de la policitud no cumple su ofrecimiento, el consumidor podrá optar por exigir el cumplimiento, aceptar otro bien o servicio equivalente o la rescisión del contrato y, en todo caso, tendrá derecho al pago de daños y perjuicios, los cuales no podrán ser inferiores a la diferencia económica entre el precio al que se ofrezca el bien o servicio objeto de la promoción u oferta y su precio normal; artículo 50 de la Ley Federal de Protección al Consumidor. Es usual que los promotores de tiempo compartido, lleguen a vender la idea de la transmisión de la propiedad de inmuebles, sin embargo, como se ha visto, el genuino contrato de tiempo compartido, tan solo otorga al consumidor el derecho de uso de uno o varios inmuebles indeterminados, más la disponibilidad de ciertos servicios hoteleros y turísticos, a cambio del pago de un precio,

normalmente en dinero, de donde se desprende la utilización de propaganda engañosa en perjuicio de los consumidores.

En toda operación a crédito al consumidor, se deberá:

I. Informar al consumidor previamente sobre el precio de contado del bien o servicio de que se trate, el monto y detalle de cualquier cargo si lo hubiera, el número de pagos a realizar, su periodicidad, el derecho que tiene a liquidar anticipadamente el crédito con la consiguiente reducción de intereses, en cuyo caso no se le podrán hacer más cargos que los de renegociación del crédito, si la hubiere. Los intereses, incluidos los moratorios, se calcularán conforme a una tasa de interés fija o variable;

II. En caso de existir descuentos, bonificaciones o cualquier otro motivo por el cual sean diferentes los pagos a crédito y de contado, dicha diferencia deberá señalarse al consumidor. De utilizarse una tasa fija, también se informará al consumidor el monto de los intereses a pagar en cada período. De utilizarse una tasa variable, se informará al consumidor sobre la regla de ajuste de la tasa, la cual no podrá depender de decisiones unilaterales del proveedor sino de las variaciones que registre una tasa de interés representativa del costo del crédito al consumidor, la cual deberá ser fácilmente verificable por el consumidor;

III. Expresar el precio al público del bien o servicio el cual será independiente de los intereses y cargos correspondientes; y

IV. Respetarse el precio que se haya pactado originalmente en operaciones a plazo o con reserva de dominio, salvo lo dispuesto en otras leyes o convenio en contrario. Así como el precio por la celebración del contrato de tiempo compartido se puede pagar en una sola exhibición, normalmente se fija una mensualidad a cargo del consumidor, tras la firma de una serie de pagarés cuyo monto es fijado en moneda nacional o en dólares, por lo que las garantías que se otorguen en beneficio del consumidor deben recalcar a fin de saber indubitablemente cuales son.

- En los contratos de adhesión de prestación de servicios deben incluirse por escrito en caso de existir, los servicios adicionales, especiales o conexos que pueda solicitar el consumidor de forma opcional por conducto y medio del servicio básico.

Si el consumidor omitiera solicitar alguno de estos servicios, se entenderá que no podrá hacerlo, a menos que con posterioridad, exista una solicitud específica por escrito. Tratándose del tiempo compartido es necesario hacer conocer de forma expresa al consumidor aquella serie de prestaciones a que tiene derecho por el pago del precio pactado, y en el supuesto de que en la misma negociación se ofrezcan servicios adicionales, señalar el precio de los mismos.

En los contratos de adhesión de prestación de servicios, el consumidor gozará de las siguientes prerrogativas:

I. Adquirir o no la prestación de servicios adicionales, especiales o conexos al servicio básico;

II. Contratar la prestación de los servicios adicionales, especiales o conexos con el proveedor que elija;

III. Dar por terminada la prestación de los servicios adicionales, especiales o conexos al servicio básico en el momento que lo manifieste de manera expresa al proveedor, sin que ello implique que proceda la suspensión o la cancelación de la prestación del servicio básico. El consumidor sólo podrá hacer uso de esta prerrogativa si se encontrare al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones contractuales y se hubiese vencido el plazo mínimo pactado; y

IV. Las demás prerrogativas que señalen ésta y otras leyes o reglamentos.

El consumidor gozará de las anteriores prerrogativas aun cuando no hubieren sido incluidas de manera expresa en el clausulado del contrato de adhesión de que se trate.

2.4.2.3. OBLIGACIONES

La principal obligación del consumidor es la de pagar el precio de la adquisición del tiempo compartido, y el mantenimiento que normalmente es anual.

También se obliga a obedecer el reglamento interno de cualquiera de los hoteles en que se llegue a hospedar, procurando cumplir con las normas fitosanitarias y de higiene obligatorias en dicho establecimiento.

2.5. ELEMENTOS OBJETIVOS.

Habrá que establecer con toda precisión en que consiste el elemento objetivo del tiempo compartido el cual puede ser múltiple de acuerdo a las condiciones y términos pactados en cada uno de los contratos que emitan los diversos complejos turísticos que adoptan esta figura. Sin embargo todos se circunscriben a la prestación del tiempo compartido mediante la infraestructura adecuada para ello, es decir los bienes sobre los cuales recae el tiempo compartido y el tipo de servicio que se esta obligado a prestar.

2.5.1. INMUEBLES EQUIPADOS

Un elemento objetivo del contrato de tiempo compartido es el inmueble o grupo de inmuebles en donde el consumidor puede vacacionar. En la regulación Europea sobre la multipropiedad o tiempo compartido se entiende por inmueble a todo o parte del mismo para uso de vivienda a que se refiere el contrato respectivo.⁴⁴

Toda vez que ha quedado claro que el contrato de tiempo compartido debe versar sobre inmuebles destinados a fines turísticos, es obvio que éstos deben contar con el mobiliario suficiente para permitir a los huéspedes (valga lo poco técnico del término) una confortable estancia.

⁴⁴ Revista crítica de derecho inmobiliario. Ob. Cit. Pág. 2059.

2.5.2. SERVICIO DE USO

Como ya ha sido señalado, el tiempo compartido, por definición debiera señalar que el contrato no contempla la transmisión de derecho real alguno; sino que tan solo se trata del derecho de uso y disfrute de un inmueble determinable, por un periodo limitado, con los servicios inherentes al hospedaje turístico hotelero, a que periódicamente tiene derecho el consumidor, de conformidad a los tiempos marcados en el mismo contrato.

Si bien es cierto, el artículo 64 de la Ley Federal de Protección al Consumidor deja abierta la posibilidad a que se transmitan derechos reales, en la práctica mercantil mexicana esto no se verifica, aunque así se prometa, toda vez que ni siquiera el usufructo es el derecho que se transmite al consumidor, puesto que no puede obtener los frutos civiles derivados de la explotación del inmueble.

Aún en países pertenecientes a la Unión Europea, a recientes fechas carecían de una regulación específica sobre la transmisión de derechos personales de utilización periódica⁴⁵. Esta misma suerte corre nuestro país, a nivel Federal, aunque a nivel local existen ciertas legislaciones que han contemplado estos derechos como de carácter civil, idea que no se comparte en la presente tesis.

De la simple lectura de los artículos 1049 a 1056 del Código Civil Federal, el uso a que tiene derecho todo contratante de tiempo compartido es más limitado que el

⁴⁵ *Ibidem*. Pág. 2068.

dispuesto en los numerales citados, toda vez que el consumidor no puede obtener fruto alguno de la cosa ajena.

En el articulado de algunos contratos de tiempo compartido existe cláusula expresa que señala, las limitaciones siguientes:

- El inmueble solo podrá destinarse para uso vacacional y solo podrá ser utilizada por el socio o las personas que éste autorice expresamente.
- El inmueble está limitado a una ocupación máxima, siendo el número de personas que pueden dormir en la habitación, dependiendo del tipo de ésta; por lo que el prestador generalmente señala el tipo de habitaciones con que cuenta y el número máximo de personas susceptibles de ocuparla.
- Se prohíbe el uso de la habitación que pueda perjudicar la buena reputación del hotel o club. Asimismo, deponen la prohibición para realizar actividades nocivas, ruidosas o molesta, que pueda perturbar la comodidad, derechos o seguridad de otros socios del sistema de Tiempo Compartido.
- Asimismo, el contratante está impedido para hacer modificación alguna al mobiliario o al inmueble materia del contrato.
- Tampoco se permite la entrada de animales, incluso domésticos a las habitaciones del hotel.
- El socio o contratante está obligado a usar la habitación de manera adecuada, a desocuparla y entregarla en los plazos convenidos y a no almacenar bienes personales en la habitación.⁴⁶

⁴⁶ Véase contrato Procuraduría Federal del Consumidor. Registro Público de contratos de adhesión. Contrato aprobado e inscrito con el No. 6984, libro 1º, 3º fojas, 120 expediente No 416/19451 fecha 25 de septiembre de 2001.

2.5.3 REMUNERACIÓN DEL SERVICIO

Toda vez que se trata normalmente de un contrato de tracto sucesivo y oneroso, tanto el pago como las prestaciones son periódicas.

Tras la celebración de contrato de tiempo compartido, el consumidor debe firmar una serie de pagarés iguales en cantidad y calidad al monto de los pagos periódicos a que se ha obligado, o bien firmar un pagaré único sobre el importe total de la operación, en el que se establezca las amortizaciones pactadas, y esto se da por la siguientes razones.

El empresario hotelero en caso de que su contraparte incumpla con el pago de las parcialidades pactadas, si solo contara con dicho documento, su acción la tendría que hacer valer por la vía ordinaria civil; finalizado el juicio y ganado que fue tiene expedita la ejecución de la sentencia, siendo hasta ese momento en que podría hacer que se cumpla forzosamente con el contrato. La firma de los títulos de crédito permitirá al acreedor en su caso hacer cumplir el pago por la vía ejecutiva mercantil, trabando embargo sobre bienes del deudor en el acto mismo del emplazamiento.

Ahora bien, no son pocas las ocasiones en que el prestador del servicio fija su precio en moneda de cuño extranjero (dólares normalmente), lo que sujeta al consumidor al cumplimiento de pago de acuerdo a las condiciones del mercado cambiario, aunque en los términos de artículo 8 de la Ley Monetaria el cumplimiento de la obligación debe hacerse en moneda nacional incluso hay criterios jurisprudenciales al respecto.

2.6. PLAZO Y TEMPORADA DE VIGENCIA DEL CONTRATO

En los contratos de tiempo compartido uno de los conceptos necesarios es el término aunque este viene a constituirse como una modalidad de dicho contrato. Al término también se le conoce como plazo y de éste depende la exigibilidad o extinción del contrato en comento, Mario de la Madrid Andrade citando al ilustre maestro Rafael Rojina Villegas establece: “término es un acontecimiento futuro de realización cierta, de cuyo cumplimiento depende únicamente la exigibilidad de la obligación, o bien sea aplazado sus efectos a partir de cierta fecha, o bien dando término a la relación jurídica, hasta cierto momento, sin efectos retroactivos”⁴⁷

Por otra parte el maestro Ortiz Urquidi citado por el maestro Jorge Alfredo Domínguez Martínez respecto del término señala:

“Término y plazo son voces que todo el mundo toma como sinónimo en el lenguaje de nuestra ciencia, aunque es posible distinguirlos, como lo hace von Tuhr –Tratado de las Obligaciones, trd. Del alemán por W. Roces, t.II, p.40, Madrid, 1934- llamando término ‘al momento en que ha de realizarse la prestación’ y plazo ‘al espacio de tiempo dentro del cual haya de hacerse efectiva’ dicha prestación”⁴⁸

Sin embargo tenemos que en la actualidad término y plazo se utilizan como sinónimos, y son utilizados de manera indiscriminada, lo que hay que resaltar es que dicho término o plazo puede ser suspensivo o extintivo, el primero de ellos considerado como un acontecimiento futuro de cuya realización depende la exigibilidad en este caso

⁴⁷ DE LA MADRID ANDRADE, Mario. Ob. Cit. Pág. 70.

⁴⁸ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. Ob. Cit. Pág. 686.

de los efectos del contrato de tiempo compartido; el segundo por su parte se refiere a la extinción de dichos efectos.

En el contrato de tiempo compartido es de vital importancia el tiempo durante el cual se tiene el disfrute de las instalaciones inmobiliarias a favor del consumidor, por la celebración del contrato.

Para efectos del contrato de tiempo compartido, el tiempo es un elemento en el que se pueden distinguir tres diferentes periodos, cuya existencia se refleja directamente en la eficacia del contrato, pues el efecto primordial de este se puede presentar de distinta forma, esto depende del periodo del que se trate.

Mario de la Madrid Andrade nos menciona que los periodos de tiempo dentro del contrato de tiempo compartido son los siguientes:

1) Periodo vinculante o de vigencia: durante el cual las partes se encuentran relacionadas, es decir, vinculadas por el nexo jurídico derivado del contrato, y que parte desde el perfeccionamiento del propio contrato, hasta la fecha en que dicha relación jurídica dejaría de tener existencia.

Dentro de este periodo se localizan los otros dos periodos: el de uso y el de pendencia.

2) Periodo de uso: en el que deberá concederse el uso, goce y “demás derechos” que se hubieran convenido sobre el bien, y por lo tanto, en dicho periodo, el contrato produce plenamente sus efectos.

Una característica importante del contrato de tiempo compartido es que el referido periodo de uso debe presentarse cuando menos en dos ocasiones durante la vigencia del contrato, “a intervalos previamente establecidos”, de tal manera que, entre cada periodo de uso exista un “intervalo”.

3) Periodo de pendencia: que se identifica entre cada periodo de uso, y durante el cual, el efecto principal del contrato se interrumpe hasta la llegada del nuevo periodo de uso. Este periodo constituye, precisamente, el “intervalo al que nos referíamos”.⁴⁹

Una vez definidos cuáles y en que consisten los periodos dentro del contrato de tiempo compartido, es necesario mencionar, que el tiempo de uso es un elemento fundamental dentro del contrato de tiempo compartido, toda vez que sin él, no se podrían programar los periodos preestablecidos para cada uno de los usuarios.

En cuanto a la fijación del tiempo, el tratadista *José Manuel Hernández Antolín* quien escribe en la Revista Critica de Derecho Inmobiliario y expresa, que la fijación del tiempo en el contrato de multipropiedad se deja libre totalmente, pudiendo consistir en: (días, semanas, meses, años), al igual mencionan que puede ser igual para cada elemento o distinto, y dentro de cada elemento, la duración de cada periodo puede ser diferente, siempre que el conjunto de todos complete el total del tiempo, así como

⁴⁹ DE LA MADRID ANDRADE, Mario. Ob. Cit. Pág. 67.

también, el periodo asignado va a determinar, dada la presumible estacionalidad de su uso, tanto su valor en venta como la cuota en la comunidad.⁵⁰ Y es lógico, pues no puede resultar el mismo precio por el disfrute de un bien inmueble para fines turísticos en temporada alta que en cualquiera otra época del año.

Es así como se ha elaborado como una solución conveniente, tener un calendario, bien de forma genérica o concreta, y cumplido que sea éste elaborar uno nuevo, para los contratos futuros.

Quizá el tiempo es uno de los elementos primordiales de este contrato, ya que dependiendo de la época del mismo, el valor se incrementa, es decir hay temporadas bajas, medias y altas, las primeras las más baratas donde son pocas las personas que las utilizan y como consecuencia el costo de dicho tiempo compartido es más reducido, las altas son los periodos donde todo mundo tiene vacaciones y quiere aprovecharlas son los tiempos más caros, pero en todo caso desde el punto de vista del negocio el tiempo resulta un elemento primordial y hay que administrarlo correctamente, cumplir estrictamente con los tiempos de conformidad a calendarios previamente elaborados, pues cualquier variación puede ocasionar problemas con los posteriores usuarios.

El servicio de tiempo compartido debe ir de acuerdo a las condiciones y al precio que se ha pactado. Tomando en cuenta esta premisa, el prestador del servicio y en su caso el consumidor siempre deben hacer referencia al término o plazo, puede convenir

⁵⁰ Revista Critica de Derecho Inmobiliario. Ob. Cit. Pág. 2096.

en la prestación de los servicios turísticos de tres años en adelante, para que realmente convenga a ambas partes el financiamiento del gasto turístico.

Por lo anterior es común encontrar, contratos de tiempo compartido por cinco, diez, veinticinco y cincuenta años, por citar algunos ejemplos.

Además se debe precisar a partir de que fecha tendrá vigencia dicho contrato y bajo que condiciones que implican necesariamente el establecimiento del término o plazo como inicio de la vigencia así como la fecha en que terminará el mismo.

2.7. OBJETO DEL CONTRATO

Tal y como ocurre con los contratos de hospedaje y de arrendamiento, en el de tiempo compartido, el objeto se hace variado, constituyendo parte de éste el precio que se debe pagar y por el otro el derecho al uso del inmueble y los servicios que se incluyen en las temporadas y condiciones que se estipulen, tomando en consideración que hasta la fecha, en México, solo se ofrece la firma del contrato de tiempo compartido para fines turísticos.

2.8. TEORÍAS EXPLICATIVAS DEL MECANISMO DEL TIEMPO COMPARTIDO

Hasta éste momento se ha tratado a la multipropiedad como una figura similar a la de tiempo compartido, y por ello es momento de que se hable de sus diferencias, con el propósito de encontrar la naturaleza jurídica del contrato de tiempo compartido, que

normalmente se promueve por compañías hoteleras en centros turísticos de nuestro país.

La diferencia fundamental radica en que la primera figura, misma que surge en Francia en el año de 1965, como producto de la idea de Louis Plumier, quien decide adoptar un nuevo sistema de alojamiento basado en el derecho de usar una habitación específica o apartamento durante una o dos semanas del año a una persona determinada, asegurándole la ocupación en los años subsecuentes.

La idea original era la de constituir un derecho real mediante el cual se atribuía uso de un inmueble a distintas personas, de tal suerte que a cada uno de los miembros de una agrupación le correspondiera la exclusiva facultad de utilizar el inmueble objeto del contrato durante un tiempo de duración determinado cada año.

Así pues, por tratarse de un derecho real es inscribible en el Registro Público de la Propiedad, perpetuo y transmisible *intervivos y mortis causa*.

Es importante señalar que la multipropiedad tiene modalidades: aquella que se establece sobre los distintos pisos del edificio o complejo inmobiliario, formando comunidades de uso sobre cada una de las unidades inmobiliarias susceptibles de uso independiente; y la establecida sobre la totalidad del edificio, sin que se constituyan unidades sobre cada piso, vivienda o local, y atribuyendo a cada multipropietario el uso de una unidad inmobiliaria determinada.

La constitución del régimen de multipropiedad se formaliza con escritura pública otorgada por el dueño del inmueble de que se trate, en dónde se describa el inmueble, el régimen orgánico y el funcionamiento de la comunidad, el mobiliario y la viabilidad económica, debiendo acompañar los estatutos (régimen comunitario, administración del inmueble, derechos y deberes de los contratantes).

Hay quienes proponen la inscripción de cada unidad económica temporalmente definida como:

“...una unidad registral independiente; otros optan por la no inscripción de cada derecho en folio independiente, sino dentro del que corresponda a cada apartamento, dejando constancia en dicho folio del régimen establecido y de la lista de multipropietarios del inmueble”.⁵¹

No se omite manifestar, que la multipropiedad si bien se asemeja al tiempo compartido no es igual en cuanto a su objeto porque en la primera figura, todo indica en cuanto al fondo y a la forma de que se trata realmente de la transmisión del dominio de un inmueble determinado a favor de una colectividad, quienes tienen derecho sobre la finca en un determinado periodo del año, con las limitaciones propias de la naturaleza de la constitución de dicho régimen, mientras que en el tiempo compartido lo que se trasmite a los usuarios es sólo el uso de inmuebles.

Cabe anotar, en México, la transmisión de derechos reales que versan sobre inmuebles deben ser inscritos necesariamente en el Registro Público de la Propiedad

⁵¹ **BOLÓS FARIÑAS**, Cristina. “Formularios de contratos inmobiliarios”. Editorial CEDECS. España, 1998. Pág. 135 a 137.

del lugar donde se encuentre el bien inmueble, previa protocolización que de tal transmisión se haga ante notario público; mientras que tratándose específicamente del tiempo compartido al tener la calidad de un contrato privado, que no transmite ni grava un derecho de propiedad, no resulta necesaria dicha inscripción.

De los contratos de tiempo compartido de que tengo conocimiento se promueven en nuestro país, en ninguno se aventura el promotor a obligarse a la transmisión de la propiedad de inmueble alguno, o de la constitución de un régimen como el de condominio o multipropiedad que en España se regula.

2.9. NATURALEZA JURÍDICA DEL TIEMPO COMPARTIDO.

La naturaleza jurídica del tiempo compartido resulta compleja y difícil, por ejemplo como se ha señalado a nivel internacional se refiere a que se trata de un multiarriendo como es el caso de Grecia; una forma societaria, trátase de una sociedad anónima o una sociedad cooperativa como es el caso de Francia; o el considerado como un derecho real de habitación como es el caso de Portugal; el de la multipropiedad como comunidad de bienes que adopta España, Italia y Argentina o el sharing (tiempo compartido) que adopta Estados Unidos.

En México se ha adoptado una nueva idea en cuanto a la naturaleza jurídica del tiempo compartido, hay autores que refieren que se trata de derechos de crédito o personales, pero nos quedamos con la idea de que es un contrato de naturaleza compleja o múltiple, por no existir un simple arrendamiento de habitación, sino también el compartidor proporciona la habitación amueblada y además interviene la autoridad

administrativa para autorizar la celebración de tal clase de contratos, específicamente de la Secretaría Estatal de Obras Públicas, autorizando llevar a cabo tal operación, al grado de que estamos en presencia de un acto administrativo con efectos jurídicos, privados pues a falta de licencia afecta de nulidad el contrato, independientemente de la multa a la que se haga acreedor el compartidor por celebrar contratos de esa naturaleza sin la licencia de referencia.

Ya sea en el derecho anglosajón o en el common *law*, el dominio entraña la totalidad de las facultades de uso y disposición jurídicamente posibles sobre las diversas formas de propiedad (mueble o inmueble).⁵²

Tal y como se ha visto, tanto en la legislación como en la moderna práctica mercantil en México, el tiempo compartido no transfiere el dominio sobre bien mueble o inmueble alguno, y tan solo permite el uso restringido de un inmueble determinado o determinable durante un tiempo limitado, en periodos semanales cada año, sin que se pueda disponer de los derechos que el contrato confiere, libremente.

Entonces se trata pues, de la obtención de un derecho personal que consiste en usar y disfrutar una unidad vacacional, cuyo titular puede ejercer de acuerdo a las modalidades y condiciones del contrato. Cabe hacer notar que los derechos de uso amparados en el contrato, son transmisibles *intervivos* y *mortis causa*, a menos que el contrato disponga lo contrario.

⁵² **BAZ IZQUIERDO**, Fernando. “Derecho inmobiliario e hipotecario inglés y su comparación con el sistema inmobiliario español”. Revista de derecho privado. España, 1980. Pág. 1.

Literalmente un contrato de tiempo compartido que nos ha servido de modelo establece en su cláusula primera lo siguiente: “Por medio de este contrato, el desarrollador trasmite y el Comprador adquiere el Interés vacacional identificado en la carátula de este instrumento”. Lo anterior se observa en el contrato de membresía de Fiesta Americana Vacation Club.

Dicha membresía otorga al comprador el uso y disfrute de la unidad con la ocupación máxima autorizada indicada en la carátula del presente, durante el periodo de uso antes señalado, y el derecho a disfrutar de los privilegios del club, de acuerdo con el reglamento...”.

Acerca de la naturaleza jurídica del contrato en estudio el maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia señala: “dentro de la búsqueda de investigación para encontrar el medio y procedimiento más idóneo de carácter legal para regular el tiempo compartido, se han propuesto diversas soluciones, las más comunes son: la copropiedad, las asociaciones o sociedades, el servicio hotelero, la concesión sólo de uso y el fideicomiso”⁵³, dicho autor da una preponderancia, a que la base de la naturaleza jurídica del contrato en estudio es el del fideicomiso con la concesión del uso mediante un contrato de prestación de servicios turísticos adicionales.

Por otra parte el Doctor Gildardo Enrique Bautista Olalde respecto a la naturaleza jurídica del tiempo compartido señala:

⁵³ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Ob. Cit. Pág. 372.

“hemos decidido optar por una sola posibilidad de configurar la naturaleza jurídica del tiempo compartido, bajo la forma de un derecho real organizado bajo las reglas de la copropiedad pro indiviso al que hemos llamado derecho de copropiedad especial afecta a uso turístico periódico y alternativo”.⁵⁴

Como se desprende aún en nuestro derecho mexicano resulta complejo precisar la naturaleza jurídica del tiempo compartido, incluso en los diversos ordenamientos a nivel local y federal se desprende una diversidad en su conceptualización, por eso en este trabajo adoptamos la idea de que la naturaleza jurídica es compleja o múltiple. Pero en lo que si podemos coincidir es que tiene una naturaleza de carácter mercantil, es decir que es un contrato mercantil que se refiere a un derecho personal o de crédito por virtud del cual se goza y disfruta por un determinado tiempo una unidad vacacional mediante el pago de una contraprestación.

2.10. CLASIFICACIÓN DEL TIEMPO COMPARTIDO COMO CONTRATO

Antes de referirme al contrato se tiene que abordar el tema de las obligaciones como fuentes primarias de los mismos, así obligación es un vínculo jurídico que nos sujeta a otra persona a darle alguna cosa o hacer o no hacer alguna cosa, el maestro Manual Borja Soriano define a la obligación como: “la relación jurídica entre dos personas en virtud de la cual una de ellas, llamada deudor, queda sujeta para con otra, llamada acreedor, a una prestación o a una abstención de carácter patrimonial que el acreedor puede exigir al deudor”⁵⁵.

⁵⁴ **BAUTISTA OLALDE**, Gildardo Enrique. “Tiempo Compartido: Análisis de su Naturaleza Jurídica”. Tesis Doctoral, UNAM Facultad de Derecho División de Estudios de Posgrado. México, 2001. Pág. 264.

⁵⁵ **BORJA SORIANO**, Manuel. Ob. Cit. Pág. 71.

De dicha definición se infieren los sujetos uno activo y otro pasivo, una relación jurídica que es protegida por el derecho y que consiste en el objeto de la obligación que puede ser una prestación o abstención generalmente de carácter patrimonial.

Por su parte el maestro Guillermo Floris Margadant define a la obligación como un vínculo jurídico entre dos o más personas, de las cuales una o más (sujeto activo o sujetos activos) están facultadas para exigir de otra u otras cierto comportamiento positivo o negativo (dare, facere, praestare, non facere, pati), mientras que el sujeto o los sujetos pasivos tienen el deber jurídico de observar este comportamiento, deber sancionado mediante una acción personal”⁵⁶.

En cuanto a las clases de obligaciones podemos hablar de las unilaterales, sinalagmáticas, divisibles, indivisibles, específicas, genéricas, de carácter civil y de carácter mercantil. Las mercantiles derivan de actos de comercio indudablemente relacionadas con el tiempo compartido, quizás en el fondo podemos establecer que no existe una diferencia sustancial entre la civil y mercantil.

Por otra parte tenemos que las fuentes de las obligaciones son: el contrato, el delito, el cuasi contrato y el cuasi delito. Siendo de importancia para el presente estudio el contrato.

El contrato lo define Colín y Capitant citado por el maestro Manuel Borja Soriano en los siguientes términos:

⁵⁶ **FLORIS MARGADANT**, Guillermo. “El Derecho Privado Romano” Undécima edición. Editorial Esfinge S. A. México, 1982. Pág. 307.

“el contrato o convenio es un acuerdo de dos o varias voluntades en vista de producir efectos jurídicos”⁵⁷

Nuestra legislación da igual trato a los contratos y convenios estableciendo el concepto legal en el Código Civil Federal, en el artículo 1792 que a la letra dice:

“Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”, el siguiente artículo del mismo ordenamiento señala: “los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contrato”.

También se puede hablar de la diversa clasificación de los contratos a saber: unilaterales y bilaterales; onerosos y gratuitos; conmutativos y aleatorios; solemnes, formales y consensuales; reales y personales; principales y accesorios; instantáneos y de tracto sucesivo; de medios y de resultados; nominados e innominados; de adhesión; y muchas otra clasificaciones que dependiendo del tratadistas pueden incluir.

Dentro de la clasificación de los contratos, el de tiempo compartido corresponde a la siguiente clasificación:

1.- Es un contrato bilateral toda vez que en el mismo se generan obligaciones para todas las partes, ya que el compartidor tiene la obligación de prestar los diversos servicios que integran el contrato de tiempo compartido y el compartidario pagar la contraprestación comprometida generalmente pago de dinero, en el tiempo y por la cantidad pactada.

⁵⁷ **BORJA SORIANO**, Manuel. Ob. Cit. Pág. 111.

2.- Es oneroso ya que genera provechos y gravámenes para ambas partes, en este sentido el compartidor tiene el provecho de recibir las cantidades de dinero comprometidas y como gravamen el afectar y en su caso proporcionar el servicio de tiempo compartido respecto de una unidad turística a favor del compartidario, por su parte este último tiene el derecho de uso y goce de la unidad turística y como gravamen pagar un precio cierto y en dinero.

3.- Es formal porque reviste una forma escrita. Al respecto cabe señalar que se trata de un contrato consensual, debido a que se perfecciona con el puro consentimiento, sin importar la forma en que éste se exprese, ni la tradición de cosa alguna⁵⁸, aunque si bien es cierto que se trata de un contrato consensual se considera que dicho consentimiento siempre se debe plasmar por escrito por lo complejo que resulta ser la operatividad de dicho contrato.

4.- Es conmutativo, en virtud de que ambas partes se obligan a una prestación que se mira como equivalente a la contraprestación recibida.

5.- Es también principal, porque subsiste por sí mismo, y no necesita de la celebración de otro contrato para complementarlo; es decir no sirve para asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de donde éste deriva.

Es necesario destacar que estos contratos resultan ser de adhesión en la mayor parte de los casos.

⁵⁸ **NOGUERA AARÓN**, Enrique Camilo. “De los contratos. Principios y nociones. Civiles y comerciales”. Universidad Sergio Arboleda. Colombia, 1998. Pág. 5 a 10.

El origen de éstos contratos es la respuesta jurídica a la producción y distribución de bienes y servicios en masa, sobre los cuales no se puede pactar todo el clausulado con los clientes, en virtud de que se debe contratar con un número indeterminado de personas diariamente, por lo que no resulta fácil verificar el clausulado con cada uno de ellos.

Para subsanar este problema el Estado obliga a que la empresa elabore un contrato muestra, de forma unilateral, mismo que ha de ser calificado a fin de certificar que el clausulado propuesto no esté en contra de los intereses de los consumidores. Aprobado que ha sido éste, se registra ante la PROFECO.

Así, de forma específica lo que pretende el Estado al calificar los contratos de adhesión, es evitar que se pacten cláusulas abusivas, entre las que se encuentran: aquellas que desnaturalizan las obligaciones del proveedor; las que importen la renuncia o restricción de derechos del consumidor o amplíen los derechos de la otra parte; las que limiten la responsabilidad por daño, o que establezcan la inversión de la carga de la prueba, y cualquiera otra clase de cláusulas que importen un peligro para el consumidor.

Una de las características de éste tipo de contratos es precisamente la rigidez de su clausulado, toda vez que el mismo no es discutido ni discutible entre las partes contratantes. Su redacción es de alcance general y sirve para la celebración masiva de contratos.⁵⁹

⁵⁹ LUIS LORENZETTI, Ricardo. Ob. Cit. Pág. 163 y 164.

Tomando en cuenta que el contrato de tiempo compartido, dentro de la regulación mexicana ha sido creado para satisfacer necesidades de índole turístico (alojamiento vacacional) y no habitacional, el autor *Francisco Chuliá Vicent* lo consideraría como “un contrato turístico, entre cuyos contratos hay que incluir a los celebrados por las empresas hoteleras, las agencias de viajes y las de transporte”.⁶⁰ Sobre el particular *Pablo Barbieri* comenta: “*La industria turística ha evolucionado notablemente en las últimas décadas, a punto de ocupar una parte importante del presupuesto de cualquier Estado contemporáneo, en virtud del gran ingreso de divisas que provoca*”.⁶¹

A su vez, el autor en cita, nomina y tipifica un contrato como “turístico”, a través el cual el empresario en la mayoría de los presupuestos, organiza realmente el viaje, proveyendo al turista además del acomodo hotelero, el transporte, e incluso, la diversión a un precio que generalmente resulta inferior, que al contratar cada uno de los servicios por separado. Aunque reconoce que las variedades que puede alcanzar ésta figura podrían ser muchas.⁶²

⁶⁰ **VICENT CHULIÁ**, Francisco. “Compendio crítico de derecho mercantil”. Tomo II. Tercera edición. José María Bosch editor. España, 1990. Pág. 366 a 373.

⁶¹ **BARBIERI**, Pablo C. Ob. Cit. Pág. 110.

⁶² *Ibidem*. Pag. 111.

CAPITULO TERCERO

PROBLEMÁTICA INHERENTE A LA REGULACION DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.

3.1 CARACTERISTICAS CONTROVERSIALES PROPIAS DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

El tiempo compartido representa una problemática fundamental relacionada con el derecho de propiedad. Como se sabe los derechos reales facultan a su titular para que aproveche un bien de manera ilimitada según lo permita el derecho y en este sentido estamos hablando del derecho de propiedad, podemos ejercer este derecho respecto de las cosas que también se conocen como bienes, los cuales según una clasificación general pueden ser: muebles e inmuebles; del dominio publico o del dominio privado, es decir que éstos últimos pueden apropiarse por los particulares. La propiedad viene a ser el derecho de gozar y disponer de un bien sin más limitaciones que las establecidas por la ley, así tenemos que en nuestro Código Civil Federal en su artículo 830 establece: “El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes”. En este sentido se equipara propiedad a dominio aunque el primer concepto es más amplio que el segundo.

La propiedad desde un aspecto tradicional viene a constituirse como una suma de facultades relacionadas con el uso, disfrute y abuso de la cosa aunque modernamente se le puede entender como un derecho unitario y abstracto, pero este derecho de propiedad tiene limitaciones y son precisamente las que derivan de la ley en nuestro sistema jurídico mexicano la limitación a la propiedad deviene del

artículo 27 Constitucional párrafo primero y tercero que establecen: “la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites nacionales, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada...

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público...”.

Pero la problemática del tiempo compartido deriva precisamente de determinar de que si esta en juego la propiedad de un bien o en su caso estamos ante la presencia del uso, goce y disfrute de un bien, así cuando se aborda el tiempo compartido, la diversidad de los países que acogen esta figura le han otorgado formas jurídicas muy diferente, así tenemos que en Argentina se configura como un derecho personal del adherente y la inscripción de esta figura en el Registro de la Propiedad.

En Bélgica como una pluripropiedad o copropiedad convencional a la que se adhieren los copropietarios compartiendo derechos y obligaciones recíprocamente; en estado Unidos inicialmente adoptaron una forma societaria y en la actualidad se concibe como un condominio; en Francia también adopto la formula de condominio el cual fue transformado con posterioridad a una forma societaria; en Grecia como un Arrendamiento o multiinquilinato; en Italia una regulación variada que corresponde a la Multipropiedad accionaría, multipropiedad inmobiliaria, la arrendataria y la cooperativa; en Portugal como un derecho real limitado de habitación periódica; en Inglaterra subsisten 4 sistemas como son club de socios, de licencias, de arrendamiento y societaria; en España la propiedad dividida el condominio y el

derecho real limitado; y en México como un derecho de uso y goce, alejado de lo que vendría a ser un derecho de propiedad.

En este sentido se podría hablar que se está ante la presencia de adquirir derechos sobre complejos turísticos integrados de inmueble muebles y diversos servicios cuya naturaleza jurídica no se adapta plenamente a un derecho de propiedad o a otro derecho real o un derecho personal y en tal sentido la diversidad de su denominación en diversos países que tratan de asimilar su naturaleza jurídica a un régimen de propiedad en condominio, a un uso, a una propiedad horizontal, a una habitación, a un arrendamiento, y que finalmente estamos ante la presencia de una naturaleza mixta y de carácter complejo.

Cabe resaltar, si nos encontramos ante la presencia de un derecho de propiedad o no, que sería una de las problemáticas a resolver. Aquí cabría resaltar dos vertientes de contratación en el esquema de tiempo compartido: la primera cuando se estructura en torno a un contrato de copropiedad, donde indudablemente, además del uso, goce y disfrute temporal del bien objeto del tiempo compartido tiene la copropiedad de una parte alícuota de la unidad turística, para que cuando cambie la naturaleza jurídica del destino de dicho inmueble pueda acceder el copropietario a su parte alícuota, esta figura de negocio de tiempo compartido con el tiempo y en la actualidad ha caído en desuso; la segunda la más común, cuando menos en nuestro país, es la que se refiere a un contrato de uso, goce y disfrute, pero no de una transmisión de propiedad, donde se concentra específicamente en prestar una serie de servicios relacionados con complejos turísticos bajo el esquema de tiempo compartido, donde tiene preponderancia el tiempo (tres días o más por año), la fecha, período vacacional o no, la vigencia, 10, 20, 30 o más años, intercambiable o

no y una serie de variaciones que se pueden dar al mismo, pero que se circunscriben como negocio fundamental el goce y disfrute de las unidades turísticas ofertadas. Bajo este segundo esquema definitivamente no podemos hablar de una transmisión de propiedad.

Tal situación viene a representar una problemática, en cuanto a la perspectiva diría yo, respecto a la naturaleza jurídica del tiempo compartido y como consecuencia la forma de hacer valer y ejercitar los derechos inherentes al propio tiempo compartido en caso de conflicto, ya que como se trata de una figura sui generis, no regulada ampliamente a nivel federal y dispersa a nivel local, esto representa una problemática, sobre todo cuando se confunde o asimila a otras instituciones jurídicas como lo son el régimen de propiedad en condominio, copropiedad, hospedaje, habitación, usufructo, etcétera. Por eso la necesidad de establecer un marco regulatorio autónomo y bien definido.

Esta no es la única controversia existente en cuanto al tiempo compartido se refiere, esta sería simplemente una problemática en materia mercantil. Existen múltiples controversias causadas por la falta de regulación y legislación adecuada acerca del tiempo compartido, ya que si existiese podrían disiparse las problemáticas que se han dado en torno a esta figura, tales como el de la jurisdicción, definición de éste contrato, preceptos jurídicos aplicables en caso de guardar silencio las partes de un contrato, naturaleza jurídica, etcétera.

3.1.1 USO

El tiempo compartido es identificado como una transmisión del uso sobre un bien inmueble.

Sobre el punto característico del uso, el maestro *Manuel Borja Soriano*, explica:

“El uso se puede definir como el derecho real, temporal, que permite a su titular, el usuario, hacer suyos los frutos que de un bien ajeno requiera para satisfacer sus necesidades y las de su familia.”⁶³

El autor en cita precisa que el uso es un derecho real el cual implica un desgajamiento del derecho de propiedad y sus alcances son considerablemente cortos y su utilidad es objetivamente escasa, además es un usufructo restringido, el cual se encuentra limitado únicamente por la percepción de su titular, el usuario. En ese mismo sentido se encuentra redactado el artículo 1049 del Código Civil Federal, al señalar:

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

Asimismo, en el numeral 1051 del Código Civil Federal se dice:

⁶³ **BORJA SORIANO**, Manuel. “Derecho Civil”. Séptima edición. Editorial Porrúa. México, 2000. Pág. 436.

“El usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio no pueden enajenar, gravar ni arrendar ni en todo ni en parte su derecho a otro, ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores.”

En la codificación mexicana el derecho de uso constituye un derecho real, en base a lo preceptuado en el artículo 1053 Código Civil Federal cuando dispone:

“Las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables a los derechos de uso y de habitación, en cuanto no se opongan a lo ordenado en el presente capítulo.”

Precepto que advierte, que para el legislador, el uso goza de la misma naturaleza jurídica del usufructo, siendo éste último definido por el artículo 980 del Código Civil Federal de la siguiente forma:

“El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.”

El uso cuenta con ciertas características, algunas de ellas son que este puede recaer sobre un bien mueble o un bien inmueble, según sea el caso, además puede ser oneroso o gratuito, este derecho de uso es un derecho inalienable e inembargable.

Por lo que respecta al uso, en el tiempo compartido corresponde al derecho de goce temporal de un bien inmueble por plazo determinado que se encuentra amueblado, prestándole al sujeto diversos servicios adicionales de carácter turístico, sin que en ningún momento se transmita derecho real alguno.

Así, el contrato motivo de la presente investigación, sólo transfiere derechos personales sobre el uso de una cosa, toda vez que para la existencia de un derecho real es necesario tener identificado el objeto o cosa motivo sobre la cual se ejerce el derecho; y en los sistemas de tiempo compartido, la identificación plena de la cosa no se da, en virtud de que el inmueble objeto del tiempo compartido, puede variar según las preferencias del usuario, en cuanto al destino turístico que elija, el período que lo utilice, la fecha y tiempo que decida utilizarlo, y sobre todo no puede disponer del mismo inmueble todo el tiempo ya que la utilización del o de los inmuebles se diluye en cuanto a su goce en los diversos usuarios existentes, lo que determina que se trate de un derecho personal en oposición a real. Por otra parte tenemos que en el tiempo compartido la propiedad no le pertenece a una persona en forma singular o exclusiva sino que es usufructuada por varias personas que incluso nunca se conocen, ya que no se trata de un derecho de propiedad sino de goce y disfrute, incluso los bienes objeto del tiempo compartido carecen de la sustantividad e independencia que permitirían íntegramente el aprovechamiento en calidad de dueño o dueños a ciertas personas como si se tratase de un derecho real.

Erróneamente se habla del derecho de uso; cuando más bien solo debiera decirse que se trata del goce y disfrute de ciertos bienes inmuebles que se destinan a fines turísticos, bajo las condiciones establecidas en el contrato y en las leyes aplicables.

Si se habla del derecho de uso, el objeto sería equiparable a un derecho real el cual está plenamente determinado y lo usufructa el usuario, dispone del mismo según la naturaleza del bien y lo convenido, por el contrario en cuanto al goce y disfrute, tratándose específicamente del tiempo compartido recae en bienes

indeterminados, según las necesidades del usuario al amparo del marco contractual, ya que tiene la posibilidad de usar diferentes unidades turísticas, en diferentes temporalidades e incluso en diferentes países, y nunca se determina en un bien específico.

En el derecho de uso el usuario tendría el derecho de hacer suyos los frutos del bien, en el tiempo compartido no, ya que solo disfruta y goza de dichos bienes en el momento que los tiene.

También el derecho de uso es temporal y vitalicio, es decir que se puede extinguir con la muerte del usuario, en cambio el tiempo compartido en cuanto al goce y disfrute puede ser transmitido a los causahabientes mientras tenga vigencia dicho contrato.

Por tales razones podemos señalar que se trata propiamente del goce y disfrute de ciertos bienes y no del uso aunque en la jerga común así se maneje dicho concepto.

3.1.2 TIEMPO

El tiempo, lapso de uso que en forma recurrente se pacta al adquirirse el derecho de uso en el tiempo compartido.

Como se mencionó en el contrato de tiempo compartido es de vital importancia el tiempo durante el cual se tiene el disfrute de las instalaciones inmobiliarias a favor del consumidor, durante la vigencia del contrato.

Es así como se ha elaborado como una solución conveniente, tener un calendario, bien de forma genérica o concreta, y cumplido que sea éste elaborar uno nuevo, para los contratos futuros.

Quizá el tiempo es uno de los elementos primordiales de este contrato, ya que dependiendo de la época del mismo, el valor se incrementa, es decir hay temporadas bajas, medias y altas, las primeras las más baratas donde son pocas las personas que las utilizan y como consecuencia el costo de dicho tiempo compartido es más reducido, las altas son los periodos donde todo mundo tiene vacaciones y quiere aprovecharlas son los tiempos más caros, pero en todo caso desde el punto de vista del negocio el tiempo resulta un elemento primordial y hay que administrarlo correctamente, cumplir estrictamente con los tiempos de conformidad a calendarios previamente elaborados, pues cualquier variación puede ocasionar problemas con los posteriores usuarios.

Quizá la vigencia de los contratos de tiempo compartido puede derivar en una problemática, cuando se establece la posibilidad de realizar contratos con períodos de vigencia muy cortos como podrían ser de uno o dos años, lo que implicaría la posibilidad de un mayor número de contrapartidarios y el costo del servicio seguramente se incrementaría notablemente, la administración de las unidades vacacionales serían más complejas.

Por otra parte en cuanto a períodos largos también resulta problemático, pues por una parte los usuarios no podrían hacer uso de los mismos y en su caso

tendrían que transferirlos o venderlos y por su parte al compartidor le restaría la posibilidad de seguirlo explotando con nuevos usuarios.

En cuanto a la posibilidad de que se contraten por períodos largos podría implicar la falta de mantenimiento en los últimos años y el deterioro de la unidad vacacional.

3.1.3 INMUEBLE

Para conformar una amplia explicación acerca de lo que es un bien inmueble, fundamental para la prestación del tiempo compartido, se comenzará definiendo qué es un bien.

Un bien, desde el punto de vista jurídico, es todo aquello que puede ser objeto de apropiación. Este significado tiene una disparidad con el económico, ya que bajo ésta concepción, bien es todo aquello que pueda ser útil para el hombre, por lo tanto aquellos bienes que no pueden ser objeto de apropiación, aun cuando sean útiles al hombre, no lo serán desde el punto de vista jurídico.

En Derecho se dice que son objeto de apropiación todas las cosas (bienes) que no estén excluidos del comercio, artículo 747 del Código Civil Federal. Sobre ésta cuestión es importante aclarar, que los bienes pueden estar fuera del comercio, ya sea por su naturaleza o por disposición de la ley, según se establece en el artículo 749 del Código Civil Federal.

Los bienes pueden ser sujetos de clasificación, y para llevar esta última, es necesario contar con ciertos criterios.

En la legislación civil, los bienes se clasifican en dos clases fundamentales:

A) Las relativas a las cosas o bienes corporales.

B) Las relativas a los bienes en general, abarcando tanto las cosas o bienes corporales, como los incorporales o derechos.

La clasificación que se ocupa, es aquella que abarca tanto a los bienes corporales e incorporales ya que esta comprende los bienes muebles e inmuebles.

Ahora bien, los inmuebles son aquellos que por su naturaleza no pueden trasladarse de un lugar a otro; su fijación permanente a la tierra es lo que les da dicho carácter. Este concepto se deriva de su constitución física o corporal, sin embargo no se presenta como base exclusiva para la clasificación, ya que en el derecho moderno se admiten categorías de cosas inmuebles por consideraciones ajenas y aun opuestas a la naturaleza de las mismas, esto debido a disposiciones de la ley o tomando en cuenta el destino o afectación de las cosas. En éste sentido se puede leer el texto del artículo 750 del Código Civil Federal, que a la letra dice:

“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, colocados 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 y exclusivamente a la industria o explotación de la misma;

VII.- Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan 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 cualquiera 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 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, aun 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.- Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.”

Por tanto, los bienes indispensables para la prestación del tiempo compartido serán inmuebles.

Los inmuebles cuentan con una clasificación doctrinal, y estos se dividen en:

1. Inmuebles por naturaleza
2. Inmuebles por destino
3. Inmuebles por objeto al cual se aplican

Los inmuebles por naturaleza, son aquellos que debido a su fijeza imposibilitan traslado de un lugar a otro.

Los inmuebles por destino, son aquellos muebles que por su naturaleza pertenecen al dueño de un inmueble que por ser accesorios al mismo y necesarios para su uso y explotación la ley los ha reputado como inmuebles.

Finalmente, dentro del grupo de los inmuebles se tiene también a aquellos en base al objeto al que se aplican, se estudian las acciones judiciales para determinar su naturaleza mueble o inmueble.

En cuanto a las características de los bienes que se destinan a la prestación del tiempo compartido, en principio deben ser inmuebles, pues se trata de bienes que se utilizan para el alojamiento, para el esparcimiento, alimentación, descanso, es decir, que debe contar con habitaciones, albercas, restaurantes, instalaciones deportivas, las cuales se ubican necesariamente en un bien inmueble que forma parte de un complejo turístico.

3.1.4 DERECHOS

Como en toda relación contractual existen derechos y obligaciones para cada una de las partes.

Por lo que respecta a los derechos del usuario del tiempo compartido se tienen los siguientes:

- a) Recibir todos los servicios que ampara el contrato de tiempo compartido.
- b) Usar el bien inmueble objeto del contrato, que se entiende como las habitaciones y demás áreas de recreación o diversión, así como los bienes muebles y demás infraestructura convenida.
- c) Hacer valer su derecho de usuario del tiempo compartido.
- d) Ceder su tiempo compartido en caso de que así se haya convenido.

- e) Cancelar el contrato de tiempo compartido y recibir la devolución total de su dinero, siempre y cuando se realice dentro del término establecido por la ley Federal de Protección al Consumidor. Cabe señalar que generalmente en todos los contratos de tiempo compartido dicho derecho se le explica detalladamente a los usuarios.

- f) En caso de que exista co-administración de la infraestructura del tiempo compartido entre el prestador y usuarios, el derecho a tomar las decisiones respecto de las materias convenidas.

- g) Suscribirse al sistema de intercambio vacacional nacional o Internacional cuando el establecimiento en que se encuentre la unidad vacacional esté afiliado a otros sistemas, ejemplo al concepto RCI (*Resort Condominium International*), esto es, que los tiempocompañarios pueden elegir algún cambio de lugar para disfrutar del tiempo compartido en otros inmuebles que facilite la empresa en otros destinos turísticos del mundo.

Por lo que se refiere a las diferentes legislaciones que regulan al tiempo compartido, éstas se refieren también a los derechos de los usuarios. Tal es el caso de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, que en su artículo 28 señala los derechos de los tiempocompañarios:

“ARTÍCULO 28.-Los tiempocompañarios tendrán los siguientes derechos:

I.-Usar, gozar y disfrutar de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles afectos a la misma, las instalaciones, construcciones, áreas y servicios comunes, de acuerdo a lo establecido en el contrato de venta, en el reglamento interno y en la escritura constitutiva del sistema;

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

III.-Enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos;

IV.-Inscribirse en sistemas de intercambio vacacional nacional o internacional cuando el desarrollo esté afiliado a dicho sistema;

V.-Integrar y participar en las asambleas de tiempo compartidores según lo establecido en el Artículo 20 de la presente Ley, y

VI.-Ser electo para desempeñar cargos directivos en la asociación de tiempo compartidores.”

El Estado de Quintana Roo en su 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 26 establece que el compartidor tendrá los siguientes derechos:

I.- Usar, gozar y disfrutar la unidad o tipo de unidad vacacional que a él corresponda, durante el periodo vacacional que hubiere contratado; así como de los bienes inmuebles que en ella se encuentren y las instalaciones, áreas y servicios comunes del establecimiento en que se encuentre ubicada la unidad vacacional.

II.- Recibir los servicios que en su caso, hubiere contratado.

III.- Enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos de compartidor, por cualquier título, debiendo para ello, previamente notificar en forma escrita al compartidor el nombre del nuevo titular de aquellos. La transmisión definitiva

de los derechos de compartidario a terceros, se hará en los términos y condiciones prevista en el contrato y el adquirente, cesionario o causahabiente estará obligado a respetar el régimen de tiempo compartido turístico en los términos del Código Civil, de esta Ley, del Contrato del Reglamento Interno y de la Escritura Constitutiva del régimen del tiempo compartido turístico.

IV.- suscribirse al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, cuando el establecimiento en que se encuentre la unidad vacacional este afiliado a esos sistemas.

Para que el compartidario pueda ejercitar estos derechos deberá estar al corriente en el pago de sus cuotas haber cumplido con las obligaciones pactadas en el contrato de tiempo compartido turístico.

Por lo que respecta a los derechos del prestador del servicio, estos son los siguientes:

- a) Recibir el precio por la unidad de tiempo compartido en los términos y condiciones pactados.
- b) Recibir las cuotas adicionales pactadas por concepto de administración o cualquier situación extraordinaria.
- c) Tomar las decisiones que tengan que ver con la administración, conservación y representación de las unidades destinadas al tiempo compartido.

3.2 OBLIGACIONES

Por lo que respecta a las obligaciones del usuario se tienen las siguientes:

- a) Pagar el precio convenido por el tiempo compartido.
- b) Pagar los gastos ordinarios y extraordinarios pactados.
- c) Utilizar los bienes estrictamente para los fines convenidos, de conformidad con su naturaleza, sin alterar la estructura de los mismos, ni transmitir sin autorización el uso del tiempo compartido.
- d) Desocupar el bien en los plazos pactados.

Por lo que se refiere a las diferentes legislaciones que regulan al tiempo compartido, éstas se refieren también a las obligaciones de los usuarios. Tal es el caso de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, que en su artículo 29 señala las obligaciones de los tiempocompartidarios:

“ARTÍCULO 29.- Son obligaciones de los tiempocompartidarios:

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 de la unidad residencial vacacional, los muebles afectados a la misma, 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 inmuebles afectos al mismo, conforme a lo previsto en la Ley de Ingresos y demás ordenamientos fiscales;

IV.- Desocupar su unidad residencial vacacional puntualmente el día y hora señalado en el contrato o en el reglamento;

V.- No ocupar la unidad con un número mayor de personas al máximo autorizado;

VI.- Permitir el acceso del personal de limpieza y de operación del desarrollo;

VII.- No perturbar el disfrute del desarrollo a los demás tiempocondominarios;

VIII.- Coadyuvar al buen estado físico y material del desarrollador, particularmente de la unidad residencial;

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.- Comunicar a la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido la designación de representantes comunes, y

XI.- Las demás que permitan gozar el disfrute en los términos del Reglamento vigente.”

El Estado de Quintana Roo en su 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 27 establece que el condominario tendrá las siguientes obligaciones:

“Artículo 27.- El compartidario tendrá a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de Tiempo Compartido Turístico, en el reglamento interno del Régimen de Tiempo Compartido Turístico, y, particularmente las siguientes:

I.- Pagar el precio por la adquisición de los derechos de Tiempo Compartido Turístico. En caso de que la operación se pacte en moneda extranjera, de conformidad a lo dispuesto por la Ley monetaria, el pago del precio podrá hacerse en moneda nacional al tipo de cambio vigente en el momento de pago.

II.- Pagar la cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de póliza de seguros, así como los gastos de conservación, mantenimiento, operación, reparación y reposición de la unidad vacacional, de los muebles que en ella se encuentren y de los bienes, instalaciones y servicios comunes, determinados en el contrato. Esta obligación, salvo pacto en contrario, la debe cumplir el compartidario, use o no la unidad vacacional y haga o no uso de las instalaciones, servicios y áreas comunes del inmueble en que se encuentre ubicada dicha unidad.

III.- Respetar el uso, goce y disfrute de la unidad vacacional, de los bienes que en ella se encuentren de las áreas comunes, el compartidario y sus acompañantes o quien represente sus derechos quedan obligados a:

a).- Disponer de ellos conforme a su naturaleza y destino.

b).- Usar y ejercitar sus derechos, de manera que no perjudiquen el interés de la comunidad.

c).- Usar, gozar y disfrutar los bienes sin impedir a los demás el disfrutar de ellos en los términos que les correspondan.

d).- No modificar, alterar, variar o sustituir los bienes o instalaciones comunes, la unidad vacacional, y los bienes muebles que en ella se encuentren.

e).- Usar la unidad vacacional exclusivamente durante el periodo vacacional que le corresponda.

f).- Desocupar la unidad vacacional exacta y puntualmente el día y a la hora señalada en su contrato o en el reglamento interno de Tiempo Compartido Turístico

g).- No ocupar la unidad vacacional con un número mayor de personas al autorizado en el contrato y en el Reglamento Interno de Tiempo compartido turístico.

h).- Permitir al personal encargado de la limpieza o de las reparaciones urgentes el acceso a la unidad vacacional y no obstaculizar el desarrollo de sus tareas, dentro del horario fijado en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico o en cualquier momento en caso de urgencia

i).- No realizar actos que perturben la tranquilidad de los demás compartitadarios, ni utilizar los bienes, instalaciones y servicios fuera de los horarios o en violación al Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico.

j).- Reparar y responder de los daños materiales que él o sus acompañantes causen al mobiliario de la unidad vacacional, 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 encuentre la unidad vacacional.

VI.- El compartidario y sus acompañantes, el día de su llegada a la unidad vacacional, deberán verificar que dentro de ella se encuentren los bienes muebles, enseres y utensilios que deban recibir en el momento del inicio del periodo vacacional que le corresponda, según inventario. Si no reclaman la ausencia de dichos bienes muebles, enseres y utensilios, se entenderá que los recibieron todos en buen estado.

El compartidor, en el momento de la salida del compartidario y sus acompañantes, verificará que se encuentren los bienes muebles, enseres y utensilios en buen estado y si no lo reclama inmediatamente, se entenderá que los recibió todos a satisfacción.”

Por lo que respecta a las obligaciones del prestador se observan las siguientes:

- a) Prestar al usuario el servicio de tiempo compartido en los términos y condiciones pactados.
- b) Llevar la administración del bien, en las condiciones necesarias para proporcionar comodidad, seguridad y mantenimiento de la unidad destinada al tiempo compartido.
- c) En caso de no contar con disponibilidad para el usuario en los términos y condiciones pactados del tiempo compartido, ubicarlo en otro lugar con características similares o mejores previo acuerdo.
- d) Devolver al usuario el anticipo, enganche o pago total realizado por concepto de adquisición de la unidad de tiempo compartido cuando lo requiere éste dentro del plazo que marca la Ley Federal de Protección al Consumidor.
- e) Respetar las decisiones que asuma el usuario en asambleas previamente convenidas de acuerdo a las características del tiempo compartido.

3.3. REGULACION JURIDICA APLICABLE AL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

Evidentemente, debe existir una regulación jurídica para el tiempo compartido, esto con dos finalidades principales, a saber:

Contar con preceptos jurídicos sustantivos en los que se establezcan tanto los derechos como las obligaciones a cargo de quienes contraten ésta modalidad de contrato turístico; y por otro lado, la finalidad de dirimir las controversias propias de este mismo tipo de contrato, como es el caso de la jurisdicción.

Si parte desde el punto de vista de que a pesar de la complejidad y las complicaciones que existen del sistema de tiempo compartido, este no deja de ser un contrato, el cual puede ser de alguna forma regulado por el Código Civil y el Código de Comercio.

En Argentina por ejemplo el Código Civil expresa que “...*hay un contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común destinada a reglar sus derechos.*”⁶⁴

En el código referido, se extraen como requisitos esenciales para la existencia de un contrato los siguientes:

- A) Pluralidad de partes (al menos dos)
- B) Declaración de voluntad común, es decir, un acuerdo de las partes contratantes.

⁶⁴ **BARBIERI**, Pablo C. Ob. Cit. Pág. 34.

C) Que dicha declaración de voluntad común, se encuentre dirigida a regular los derechos y obligaciones de las partes contratantes.

De los puntos anteriores puede afirmarse que la naturaleza jurídica del contrato es bilateral y de contenido patrimonial.⁶⁵

En el derecho mexicano, específicamente en el artículo 1793 del Código Civil Federal, se habla que el contrato es una especie de convenio a través del cual se producen o transfieren obligaciones y derechos. Asimismo, el artículo 1794 del Código Civil Federal dice que los elementos de existencia de un contrato son el consentimiento y el objeto que pueda ser materia del mismo.

Con anterioridad, se hizo mención que el Código de Comercio, no contiene una definición de contrato, simplemente efectúa una remisión a la aplicación del derecho civil, según lo dispuesto por el artículo 2º que a la letra dice:

“A falta de disposiciones de este ordenamiento y las demás leyes mercantiles, serán aplicables a los actos de comercio las del derecho común contenidas en el Código Civil aplicable en materia Federal”.

Dado que vivimos en una República Federal existen legislaciones federales y estatales, cada una de estas regula el tiempo compartido a su manera, cuyos ordenamientos son de orden público e interés social, para soportar la idea anterior se tiene como ejemplo las legislaciones de Guerrero, Quintana Roo, Nayarit y Jalisco.

⁶⁵ *Ibidem*. Pág. 34 y 35.

Sin embargo esto provoca un desorden dentro de la regulación del mismo, en esta investigación se considera que el contrato de tiempo compartido dado que es mercantil, debería ser regulado por el Congreso de la Unión, ya que únicamente existen dos artículos (64, 65), contenidos en la Ley Federal de Protección al consumidor, los cuales reglamentan pobremente dicho contrato.

Dicha facultad del Congreso tendría fundamento en la fracción X del artículo 73 de la Constitución General de la República.⁶⁶

Es imperante que en este tipo de regulaciones aplicables al tiempo compartido, exista alguna forma de saber la naturaleza jurídica del mismo, esto con la finalidad de brindar amplia seguridad tanto al consumidor, así como a las partes que intervienen, en general.

A su vez, es de vital importancia también que la regulación del contrato de tiempo compartido contemple, de una manera clara la transmisión de derechos meramente personales y no reales, es decir que establezca el derecho de goce y disfrute; asimismo, restrinja la transmisión de derecho de propiedad ya que en caso de que estos últimos fuesen aplicados como tal, dicho contrato cambiaría sus características convirtiéndose en otro tipo de contrato (propia mente el de multipropiedad, como se establece en la legislación española).

⁶⁶ “El Congreso tiene la facultad: (...) Para legislar en toda la República sobre...comercio...”

3.3.1. LEGISLACION COMUN EN QUINTANA ROO

En este punto se hablará de la legislación existente en Quintana Roo acerca del contrato de tiempo compartido.

Quintana Roo es uno de los estados que cuenta con una legislación para reglamentar el contrato señalado en el párrafo anterior. Este Estado tiene un Código Civil el cual contiene una definición acerca del tiempo compartido, su clasificación, su naturaleza jurídica, sus elementos personales, sus elementos reales, las obligaciones del compartidor, las obligaciones del compartidario y los derechos de estos dos últimos, todos estos puntos serán desarrollados de manera más amplia para una mayor comprensión y para ampliar la información acerca de los mismos.

En el artículo 2757 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, dispone:

“Por el contrato de habitación en tiempo compartido de casas o departamentos amueblados, el compartidor se obliga a concederle al compartidario el uso del inmueble materia del contrato, por el plazo que convengan; a cambio del uso el compartidario se obliga a pagarle al compartidor un precio cierto y en dinero, en una sola exhibición o en abonos, así como una cantidad más, también de dinero, que puede ser variable, por gastos que se causen por el servicio y mantenimiento”.

En este punto en particular, se define de manera clara que es el tiempo compartido y a su vez se define con claridad que tipo de inmuebles están incluidos dentro de este contrato.

En cuanto a la clasificación del contrato de tiempo compartido, el Código Civil de Quintana Roo, menciona que este tipo de contrato es oneroso, bilateral, conmutativo en cuanto al precio cierto del tiempo compartido pero variable en cuanto a los gastos de servicio y mantenimiento que tengan que pagarse, de tracto sucesivo, formal pues puede debe constar por escrito. Cuando es público es decir que ofrece el servicio al público se sostiene que es contrato obligatorio para el compartidor, en virtud de la oferta hecha por él al público.

Por otro lado este Código Civil menciona que la naturaleza jurídica del contrato de tiempo compartido es compleja o múltiple, esto debido a que no se trata de un simple contrato de arrendamiento de habitación, sino que a su vez el compartidor proporciona una habitación amueblada y además interviene la autoridad administrativa con el fin de autorizar la celebración de dicha clase de contratos, hablando de manera específica, esta intervención antes mencionada corre a cargo de la Secretaria Estatal de Obras Públicas, la cual autoriza la puesta en marcha de dicha operación, es aquí cuando nos encontramos ante la presencia de un acto administrativo con efectos jurídicos. Asimismo, se dice que los contratos que se hubiesen celebrado sin la licencia de la autoridad administrativa antes citada estarán viciados de nulidad absoluta, por lo que el compartidor se hará acreedor a una sanción impuesta por el presidente municipal. La multa que se imponga, bajo tal circunstancia puede llegar hasta los 5000 días de salario mínimo. Acertadamente, el legislador señala que ninguna multa podrá imponerse sin que se oiga previamente al interesado, y recibirle las pruebas que ofrezca, y que sean procedentes.

Es necesario dejar claro que los bienes inmuebles utilizados en el tiempo compartido tengan el amueblado al que se refiere el Art. 2757 del Código Civil del Estado Quintana Roo.

El elemento real es el precio, el cual consiste en dinero, es decir, numerario, artículo 2757 fracción I del Código Civil del Estado de Quintana Roo. Es conveniente señalar que las disposiciones del Código no deja a las partes la libertad de convenir que el compartidario lo pague en especie.

Por lo regular y debido a la facilidad que tienen sobre todo los extranjeros para adquirir tiempo compartido, el precio se pueda fijar en dólares, lo que no resulta contradictorio a las leyes ni al marco constitucional, toda vez que tan solo se requiere que el precio sea fijo y determinable.

El artículo 2764 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, dispone la obligación a las partes para celebrar el contrato de tiempo compartido con una duración de cinco años, que solo puede ser renovable por el mismo lapso de tiempo. Toda vez que el periodo de tiempo a que se refiere no es corto, el legislador previno que en caso de que el inmueble materia del contrato ya no cuente con dicho periodo de vida, no se podrá renovar el contrato.

A fin de hacer aplicable la disposición referida, el presidente municipal tendrá la obligación de practicar los estudios técnicos necesarios para determinar la vida probable de los inmuebles destinados a éste tipo de contratos, cuya resolución será notificada al compartidor. Asimismo, en caso de que se renueven contratos de tiempo compartido sobre inmuebles que ya no son viables para seguir dando dicho

servicio, conforme a las disposiciones del respectivo título del Código Civil, serán motivo de sanción para el compartidor, hasta por un monto que van de 500 a 2500 días de salario mínimo, amén de que tal renovación queda viciada de nulidad absoluta.

La redacción del precepto legal en que se habla de la formalidad del contrato de habitación de tiempo compartido es confuso, ya que en el mismo se expresa: “Tanto el contrato de habitación en tiempo compartido, como su renovación, son formales y consensuales y se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes expresado en dicha formalidad escrita, misma que solo será notarial si las partes así lo convienen”.

Como en todo contrato, cada una de las partes cuenta con derechos y obligaciones, en este tipo de contrato, según nos dice *Fauzi Hamdam*, las obligaciones del compartidor son las de proporcionar el complejo de servicios, consistentes en el uso de la habitación con las características que en el contrato se señalen y adicionalmente el uso de los bienes muebles, de ropa, y aseo de la habitación, así como también debe dar los servicios de mantenimiento y reparación a las unidades para tenerlas en optimas condiciones de uso, a su vez deberá custodiar los objetos introducidos de valor que se pongan a disposición del compartidor y tratándose del equipaje del compartidario por la mera introducción en el establecimiento queda responsable el compartidor de los daños o perdidas que sufra dicho equipaje.

Por ultimo, se mencionara que el compartidor tendrá las mismas obligaciones que un arrendador u hospedero, pues el propio artículo 2772 del Código Civil

Federal señala que en todo lo no previsto en el título que regula el tiempo compartido se aplicaran en lo conducente los contratos de arrendamiento y hospedaje.⁶⁷

Por otro lado, el autor previamente mencionado, señala que las obligaciones del compartidario se reducen básicamente a dos: el pago del precio y pago de los gastos relativos al mantenimiento y demás servicios así como también deberá observar la moralidad dentro del establecimiento y en su caso cumplir con el reglamento interior.⁶⁸

Tanto compartidor como compartidario tienen derechos y obligaciones, éstas últimas desarrolladas en los párrafos anteriores, ahora concierne mencionar los derechos que cada una de las partes tiene en este contrato.

El compartidor tendrá derecho a la rescisión del contrato en caso de que el compartidario no cumpla en el pago del precio, derecho a exigir al compartidario el pago de la cuota anual de servicio y mantenimiento, derecho de negarle el uso del inmueble sin perjuicio de que el compartidor arriende dicho inmueble por el plazo que le hubiere correspondido al compartidario y aplicar la renta con fines de saldar el adeudo, esto en caso de incumplimiento por parte del compartidario en el pago de los gastos de servicio y mantenimiento, a su vez también tendrá derecho a exigir al compartidario el pago de los daños, pérdidas y menoscabos que ocasionare al inmueble y a los bienes que en este se encuentren, así como también podrá retener

⁶⁷ **FAUZI HAMDAN**, Amad. “Análisis de la Figura Jurídica Denominada Tiempo Compartido en las Actividades Turísticas”. Comité Ejecutivo. Sociedad De Alumnos 1987- 1988. Escuela Libre de Derecho. México. Pág. 55.

⁶⁸ **FAUZI HAMDAN**, Amad. “Análisis de la Figura Jurídica Denominada Tiempo Compartido en las Actividades Turísticas”. Ob. Cit. Pág. 55 y 56.

los objetos introducidos por el compartidario, en caso de incumplimiento en el pago de los gastos de servicio y mantenimiento.

El compartidor no es el único que cuenta con derechos, por su parte, el compartidario tiene derecho a usar el inmueble con las características que en el contrato se hayan especificado, en el plazo acordado; y tendrá derecho también a verificar los gastos de mantenimiento del compartidor, así como a ceder sus derechos a cualquier tercero notificando de tal cesión al compartidor, y finalmente tendrá derecho de habitar el inmueble durante el tiempo que le corresponda para sí o su familia, amistades, así como prestarla, rentarla y recibir en ella las visitas y huéspedes.

Es importante destacar, que para el legislador de Quintana Roo, el contrato de tiempo compartido no es solo susceptible de bienes inmuebles, toda vez que consideran se puede dar sobre bienes muebles, entre los que cita: computadoras, tractores y bienes análogos, en cuyo caso se estará a lo pactado por las partes, y en lo que fuesen omisos, a las disposiciones respectivas del Código Civil. En otras palabras, el contenido de tal disposición es enunciativa más no limitativa, por lo que su campo de acción es sumamente amplio.

Se considera inapropiado la inclusión de los bienes muebles dentro del Tiempo Compartido como objeto del mismo, ya que estos bienes a constituirse como bienes accesorios del Tiempo compartido y en ese sentido pueden variar los mismos dependiendo del proveedor y las condiciones pactadas, en todo caso se estaría ante un comodato gratuito, o incluso arrendamiento de bienes muebles.

3.3.2. LEGISLACION COMUN EN JALISCO

En cuanto al Estado de Jalisco se refiere, el contrato de Tiempo Compartido se basa en la normatividad correspondiente al arrendamiento con prestación de servicios y derecho de uso de áreas comunes.

En esta legislación, el artículo 2080 del Código Civil para el Estado de Jalisco menciona que en un contrato de arrendamiento las disposiciones que le sean otorgadas al arrendatario serán validas, así como el permiso de uso o goce de un bien inmueble o conjunto de inmuebles, a su vez este mismo artículo indica que el arrendador tendrá la obligación de prestar algún servicio al arrendatario.

Igualmente, el arrendatario podrá hacer uso de áreas comunes ya sea de manera personal o haciendo valer este derecho de uso a través de sus clientes, pacientes, o demás personas relacionadas, las áreas antes mencionadas pueden referirse a sitios tales como:

- A) salas de espera
- B) pasillos
- C) escaleras y elevadores
- d) áreas deportivas, de descanso o recreativas
- e) recepción
- f) salones de eventos
- g) salas de juntas, firmas o entrevista
- h) estacionamiento
- e) así como todas las demás áreas que por su naturaleza, sirvan para el uso común de los usuarios de un inmueble.

Respecto a lo anterior, cabe destacar, que las áreas comunes a las que tiene derecho el arrendatario deberán estar señaladas de manera expresa en el contrato, de no ser así, se dará como un hecho que dicho arrendatario no tiene derecho a hacer uso de las mismas.

Anteriormente se menciona que el arrendador debía prestar algún tipo de servicio al arrendatario estos servicios pueden ser los siguientes:

- A) secretarías
- B) limpieza
- C) jardinería
- D) estacionamiento vigilado
- E) vigilancia
- F) mensajería
- G) uso de teléfonos, fax, y demás medios de comunicación e informática
- H) cobradores
- I) mantenimiento
- J) porteros
- H) edecanes
- I) papelería; y
- J) demás que estén estipulados en el contrato de arrendamiento y que no sean contrarias a la ley.

Entre este contrato y el de tiempo compartido se advierten dos diferencias fundamentales, a saber:

Por un lado, se trata del derecho del arrendatario a usar libremente el bien por el tiempo convenido en el contrato, sin que se comparta su uso por periodos intermitentes. Así, en Jalisco, el tiempo compartido se regula como si fuera un

contrato de arrendamiento, al que se adiciona la disposición de una serie de servicios, según las necesidades del arrendatario.

La otra diferencia radica en el objeto del arrendamiento, que no es para fines turísticos, y aunque se pudiera dar, no sería la elección más viable para lograr solventar ésta necesidad. Más bien sería para uso habitacional, o mejor empleado para oficinas.

El Código Civil del Estado de Jalisco proporciona una definición de esta figura en su artículo 1115, que a la letra dice:

“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 compartidatarios y compartidor a los afectantes.

Se considera como operador para los fines de este artículo a quien tiene el cuidado y mantenimiento del desarrollo”

De la definición se desprenden una serie de elementos, siendo éstos:

- Dispone el legislador, que el Tiempo Compartido es un derecho de uso.
- Se afectan tanto las edificaciones destinadas para el uso del Tiempo Compartido, como el mobiliario que tengan las mismas.

- La afectación de los bienes que se han señalado en el inciso anterior es únicamente para cumplir con la finalidad turística.
- Los compartidatarios disfrutarán de tal derecho de forma conjunta, en virtud de que la oferta del compartidor es pública y abierta, y se conviene que el inmueble materia del tiempo compartido lo deben compartir varias personas.

Respecto a la temporalidad, el artículo 1130 del Código Civil para el Estado de Jalisco establece que cada unidad (habitación) podrá ser distribuida para su utilización por los compartidatarios por periodos diarios, semanales, mensuales o anuales. Lo más usual, es que la distribución de la temporalidad para el uso de las habitaciones sea por periodos semanales.

- Los compartidatarios gozarán de su derecho de forma separada, en virtud de que no deben compartir la misma habitación durante los mismos días en que se encuentran vacacionando, en virtud de que su derecho es agendado según el calendario anual sobre la base de una cadena sucesiva de compartidatarios con derecho a disfrutar del inmueble, no debe contraponerse al derecho de los demás compartidatarios.

Otro elemento subjetivo que tiene reconocimiento legal es el del operador, reputando a quien tenga el cuidado y mantenimiento del desarrollo.

El legislador trata de solucionar el problema de la regulación, reconociendo la aplicación de distintas normas jurídicas, a saber: La ley; es decir, las disposiciones que sobre el particular se encuentran en los artículos que van del 1115 al 1121 de su

Código Civil estatal; el Reglamento que al efecto expida de forma unilateral el compartidor, y la declaración unilateral de la voluntad de las partes plasmada en los contratos que al efecto se celebren. Asimismo, cuando la edificación afectada para Tiempo Compartido lo sea vitaliciamente, los compartidatarios se regirán por las reglas de la copropiedad en todo lo que no se contraponga al reglamento.

Según el legislador jalisciense el derecho de uso en Tiempo Compartido (el de los compartidatarios) no es real, y siendo acorde con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1109 del Código Civil para el Estado de Jalisco, mismo que señala:

“Los derechos de uso y habitación se extinguen con la muerte de su titular, y siempre se entienden concedidos en atención a la calidad de la persona”.

Es decir, se trata de derechos estrictamente personales, por lo que el uso de Tiempo Compartido debe correr la misma suerte. Sin embargo el artículo 1131 del mismo ordenamiento señala que los derechos y obligaciones de los compartidatarios no se extinguen por su muerte, por lo que pasarán, al beneficiario, o a quien disponga por la vía testamentaria; o en su caso, se transmitirán al cónyuge supérstite cuando los derechos correspondieron a la sociedad conyugal.

Es conveniente señalar que el mismo ordenamiento dispone que los derechos de los compartidatarios no son renunciables, lo que significa que tales disposiciones son de orden público y de interés social. Esto significa que para el legislador, estos derechos son los mínimos a respetar a favor de los consumidores o compartidatarios.

Asimismo, el legislador jalisciense ha dispuesto, que para la validez de los actos jurídicos relacionados con la modalidad del Tiempo Compartido es necesaria la previa afectación del inmueble que se destine para ello, y que dicha afectación puede ser paralela a la inscripción del mismo inmueble al régimen de condominio.

Un requisito indispensable para que el promotor haga su labor publicitaria respecto de la modalidad del Tiempo Compartido en Jalisco, consiste en que requerirá de la autorización expresa del Ayuntamiento, quien deberá fijar garantías de cumplimiento del operador respecto a la terminación de las obras del inmueble (cuando este se encuentra edificando), como de la calidad de las mismas.

Como se ve, a manera de proteger los intereses de los consumidores jaliscienses, el legislador plasmó un tercer párrafo en el artículo 1118 del Código Civil estatal, en el que se dice:

“Si los bienes sujetos a ésta modalidad están ubicados fuera del estado de Jalisco, los promotores deberán insertar de manera clara en todos los contratos, folletos promocionales y demás propaganda, que las relaciones con los adquirentes se sujetarán a las disposiciones vigentes en el lugar de ubicación”. Asimismo, en el último párrafo del mismo precepto se establece: “En los lugares de promoción, existirá la obligación de advertir que el producto en venta no tiene la protección de las leyes del estado de Jalisco”.

De hecho, ya que ha sido inscrito el régimen de Tiempo Compartido respecto del inmueble en cuestión, sólo será susceptible de modificarse en dos situaciones distintas, pero siempre a favor de los derechos de los compartidatarios:

- Cuando se hagan mejoras al inmueble sujeto a éste régimen.

- Bajo el supuesto de la ampliación temporal del régimen de Tiempo Compartido.

Pero nunca, podrá ser modificado el régimen en perjuicio de los consumidores.

Respecto a las formas, el compartidor tiene la necesidad de hacer constituir el régimen de Tiempo Compartido en escritura pública, que cumpla con las especificaciones a que alude el numeral 1120 del mismo ordenamiento, en tanto, que el compartidatario solo será suficiente para acreditar su derecho mediante el documento privado.

Respecto a la responsabilidad solidaria frente a los compartidatarios, se dice que de la entrega puntual y en buen estado del inmueble afectado bajo éste régimen son responsables el afectante o constituyente, el promotor, el desarrollador y el vendedor, o persona física con quien se hubiere contratado.

Serán responsables de la calidad y los vicios ocultos de los bienes constituidos bajo el régimen de Tiempo Compartido el constituyente, el operador, el constructor y los proveedores.

Con la finalidad de que el afectante sea deslindado de toda responsabilidad de las contempladas en el Título relativo al Tiempo Compartido del Código Civil para el Estado de Jalisco, la edificación se deberá afectar en forma vitalicia,

considerándose por éste término el tiempo de vida útil de la edificación, por lo que la misma persona pierde toda acción sobre el inmueble.

Es conveniente señalar, que el operador es responsable civilmente frente al compartidatario por la falta de cumplimiento del contrato, por lo que deberá buscarle un lugar para su alojamiento igual, similar o mejor del convenido en el contrato. No siendo posible esto, deberá pagar los daños y perjuicios causados, entre los que se destacan: los gastos de transportación, de la calidad que el compartidatario hubiere hecho uso, y como pena, deberá prestar otro servicio durante el periodo vacacional de calidad similar a la pactada que ambas partes convengan.

Conforme al Código Civil del Estado de Jalisco, las principales obligaciones a cargo de los compartidatarios son, como ya ha sido señalado:

- El pago del precio en la forma y términos convenidos;
- Pagar las cuotas de mantenimiento, aunque no se haga uso de las instalaciones. Las cuotas de mantenimiento, será fijado por las partes al momento de la celebración del contrato, debiendo ser el mismo para todos los compartidatarios. Es valido el incremento de las cuotas hasta por porcentaje que registre el incremento de los precios al consumidor, según publicaciones hechas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, aunque de forma extraordinaria se podrá autorizar un incremento que no exceda del 15% adicional. Bajo el supuesto de la inconformidad de las partes sobre el monto que registre el incremento, se deberán someter al arbitraje inapelable de la autoridad municipal en donde se ubique el

inmueble, la que podrá solicitar la información técnica que le proporcione la Secretaría de Turismo. Art. 1132 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

- Respetar el reglamento de Tiempo Compartido, así como las instalaciones que han sido destinadas para éstos fines.
- A desocupar el día convenido el inmueble de que disfruta el compartidatario y sus familiares y amigos, bajo la pena de que no se cumpla de ser lanzado por la policía del ayuntamiento, y quedando su equipaje en garantía de pago y a disposición del operador por la responsabilidad en que hubiere incurrido.

A lo largo de esta tesis se ha sostenido, que el régimen de Tiempo Compartido no otorga derechos reales a los compartidatarios o consumidores. Por lo que tales derechos consisten en el goce y disfrute de los bienes constituidos bajo éste régimen durante un tiempo preciso; y es en éste sentido como ha sido redactado el artículo 1124 del Código Civil para el Estado de Jalisco, en el cual, se dice que el compartidatario tiene derecho a gozar, durante el tiempo asignado para ese efecto de los bienes afectados a dicho régimen, y por los cuales ha pagado, sin embargo permite que éste ceda sus derechos parcial o totalmente, con la única salvedad de comunicarlo al operador de manera anticipada. Lamentablemente el legislador no dice si la notificación anticipada se refiere al uso del inmueble o antes de que se cedan los derechos.

Los compartidatarios perderán sus derechos obviamente, por la falta de pago del precio convenido; por la falta de pago de las cuotas de mantenimiento por más de tres años. Con la finalidad de que la extinción de los derechos opere, el operador

o afectante deberá notificar al compartidatario, dicha circunstancia, mediante notificación que al efecto se entregue, y sobre la que se levante acta notarial. La comunicación deberá hacerse por conducto del servicio postal, mediante el sistema de acuse de recibo.

El artículo 1134 del Código Civil para el Estado de Jalisco dispone en su último párrafo una norma de carácter adjetivo cuando dice que el compartidatario tendrá el derecho para acreditar ante el juez de primera instancia del lugar en donde se encuentre ubicado el inmueble, de que se encuentra al corriente de sus pagos, disposición que podría ir en contra de las disposiciones que sobre el emplazamiento y contestación de la demanda contempla el ordenamiento de la materia. Acertadamente el legislador contempla una disposición que hace se respete la garantía de audiencia del gobernado, para la pérdida de sus derechos, toda vez que se requiere de la declaración judicial en ese sentido.

En caso de pérdida de los derechos, se pondrá en venta el mismo, debiéndose destinar el importe del pago, a los conceptos siguientes:

- El pago de los gastos que se hubieren originado, con motivo de las diligencias antes señaladas.
- El pago de las cuotas de mantenimiento atrasadas.
- El resto se dividirá en tres partes iguales, entregándose una de ellas a la asistencia pública, otra al constituyente y al operador, y el restante a la tesorería con la finalidad de cubrir gastos de mantenimiento y conservación del edificio.

Asimismo, cuando el afectante o el operador abandonen la administración y mantenimiento de la edificación, el 10% de los compartidarios podrán exigir ante la autoridad judicial, por la vía ordinaria civil, la extinción del régimen de Tiempo Compartido, la pérdida de los derechos sobre la propiedad afectada y se proceda al remate del inmueble cuyo importe se repartirá entre los compartidarios.

El ordenamiento civil dispone un régimen de sanciones para el compartidor o prestador que incurran en las prohibiciones que dispone el título respectivo, independientemente de la responsabilidad civil, penal o administrativa en que incurrieren sus actos. La sanción que se refiere va de las 500 a 2000 veces el salario mínimo general por día, en la zona económica que corresponda. Art. 1139 del Código Civil para el estado de Jalisco.

3.3.3 LEGISLACION COMUN EN GUERRERO

También el Estado de Guerrero ha sido prolijo en el desarrollo de tiempos compartidos, principalmente por el centro turístico a nivel internacional que representa Acapulco, pero también otros desarrollos como Ixtapa, Zihuatanejo.

En el año de 1989 el Congreso del Estado emitió la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, publicándose el 3 de noviembre de ese año.

El artículo 1º se refiere al objeto de la ley que establece:

“El objeto de esta Ley, es la regulación y fomento del sistema de tiempo compartido para la protección de los tiempos compartidarios y la promoción a

la inversión privada o social, así como los sistemas de multipropiedad y multivacaciones”.

El artículo 2º establece varias definiciones que 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 muebles que a ella se encuentren afectos, y en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, siempre y cuando el derecho se límite 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;

El Sistema de Tiempo Compartido regirá para bienes ubicados en el Estado de Guerrero y también podrá recaer sobre bienes muebles constituidos en Sistemas de Tiempo Compartido aunque no estén afectos a bienes inmuebles.

II.-Propietario: la persona física o moral dueña de un bien inmueble, bienes muebles necesarios para su operación, instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, afectos al régimen de tiempo compartido;

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

La multipropiedad puede recaer también sobre bienes muebles afectos a un inmueble en multipropiedad;

IV.-Tiempocompartidario: la persona física o moral que adquiera el uso, goce, y disfrute de una unidad residencial vacacional y de los bienes, construcciones, instalaciones y servicios comunes, en los términos señalados en la presente Ley;

IV. BIS.-(DEROGADA, P.O. 25 DE MARZO DE 1994)

V.-Desarrollador: la persona física o moral que construya o promueva el establecimiento de sistemas de tiempo compartido de acuerdo a lo previsto en la presente Ley y los reglamentos que de ella emanen;

VI.-Promotor: para efectos de esta ley y de sus reglamentos los términos promotor y desarrollador se tienen por sinónimos.

VII.-Prestador del servicio turístico compartido: la persona física o moral que coordine todos los servicios a que se refiere el primer párrafo del Artículo anterior;

VIII.-Vendedor: la persona física o moral que se dedique a la promoción, venta o celebración de contratos, que tengan por objeto conceder el derecho de uso, goce y disfrute de bienes y servicios dentro de Sistemas de Tiempo Compartido.

IX.-Cuota: pago en dinero a cargo del tiempo compartidario destinado a cubrir los gastos ordinarios y extraordinarios que le correspondan conforme a lo contratado.

El artículo 4º señala la regulación jurídica del tiempo compartido y establece:

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

El artículo 7º regula lo relacionado con las limitaciones de los extranjeros a adquirir en fronteras y costas en los términos del artículo 27 constitucional y señala que derivados del tiempo compartido no constituyen derechos reales.

El artículo 8º se refiere a los derechos de los compartidarios y supletoriamente a esta ley se señala entre otros ordenamientos el Código Civil Estatal y la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio.

El artículo 11.- Se refiere a la obligación solidaria del propietario, promotor desarrollador y contratista respecto a los derechos a favor del usuario.

El capítulo segundo, que comprende los artículos del 13 al 20, se refieren a la constitución del sistema del tiempo compartido, de la que se desprende la declaración unilateral de voluntad formalizada en escritura pública ante notario, cumpliendo los requisitos para que proceda perfectamente la afectación del inmueble en tiempo compartido, determinándole el plazo y con la obligación de inscribir en el Registro Público de la Propiedad.

El capítulo tercero, que comprende los artículos 21, 22 y 23 se refiere a la venta del tiempo compartido en desarrollo en proceso de construcción.

El capítulo cuarto que comprenden los artículos 24, 25 y 26 se refiere a la comisión técnica de vigilancia del sistema del Tiempo Compartido que estará integrado por autoridades del Gobierno para garantizar los derechos de los usuarios.

El capítulo quinto integrado por el artículo 27, se refiere a los desarrollos inmobiliarios construidos y su transformación al sistema de tiempo compartido.

El capítulo sexto se integra por los artículos 28 y 29, y se refiere a los derechos y obligaciones de los tiempocondominarios.

El artículo 30 se refiere a la inclusión del Reglamento de Tiempo Compartido en la escritura constitutiva del mismo.

“En la escritura constitutiva del Sistema de Tiempo Compartido se incluirá el Reglamento de Tiempo Compartido, sin perjuicio de los que establezcan las distintas leyes y reglamentos aplicables, en el que se desarrollará lo siguiente:

I.-Número de períodos en que se divide el uso de cada una de las unidades residenciales vacacionales;

II.-Mención de si los períodos son fijos o variables, y en su caso requisitos para variar la fecha de uso, de acuerdo a lo establecido en el contrato de compraventa respectivo;

III.-Sistemas de reservaciones;

IV.-Mención de si la ocupación es en una unidad específica o en una unidad de un tipo determinado y por tanto susceptibles de sustitución;

V.-Cuotas ordinarias de admisión, operación y mantenimiento, orden, aplicación, periodicidad de las mismas, monto y manera de modificarse;

VI.-Cuotas extraordinarias, origen, aplicación, casos en que se pueden cobrar y manera de determinarlas;

VII.-Sistema de votación de los tiempocompartidarios para la toma de decisiones;

VIII.-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;

IX.-Forma y periodicidad en que se dará mantenimiento a las unidades residenciales vacacionales, servicios, instalaciones y áreas comunes;

X.-Descripción del mobiliario;

XI.-Número máximo de personas que podrá alojarse por unidad;

XII.-Días y horas de inicio y terminación de los períodos de uso;

XIII.-Condiciones, requisitos y reglas para el uso de áreas comunes;

XIV.-En su caso, sanciones que internamente se pueden aplicar a los tiempocompartidarios y sus causahabientes por incumplimiento o infracción de los reglamentos, el procedimiento para aplicarlas, y las causas de rescisión del contrato correspondiente;

XV.-Forma de designar al prestador de servicios turístico de tiempo compartido, facultades, procedimientos para nombrarlo y sustituirlo, garantías y responsabilidades;

XVI.-Características y montos de los seguros;

XVII.-Descripción y reglas de uso de los servicios complementarios que se ofrezcan a los tiempocompartidarios;

XVIII.-Derechos y obligaciones de los tiempocompartidarios;

XIX.-La aclaración expresa que indique si el desarrollo quedará afiliado al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, por así haberlo ofrecido en los contratos, y la forma de cumplir con tal obligación;

XX.-La manifestación, en su caso, de que el Sistema de Tiempo Compartido coexista con cualesquiera otros sistemas turísticos o inmobiliarios;

XXI.-Manifestación expresa en su caso, de que el Sistema de Tiempo Compartido opera con servicio hotelero;

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

XXIII.-El sistema de registro de los tiempocompartidarios.”

El artículo 31 señala que toda modificación al reglamento interno deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

El capítulo octavo se integra por los artículos del 32 al 36, y se refiere a las Asambleas, que podrán ser ordinarias o extraordinarias, en que casos serán convocadas.

El capítulo noveno se integra por los artículos del 37 al 46, y se refiere a la Administración del Tiempo compartido, señalan las funciones del Administrador, obligaciones, cuando podrán ser removidos éstos.

El capítulo décimo se integra por los artículos del 47 al 53, y se refiere a las Cuotas, que podrán ser ordinarias o extraordinarias.

El capítulo undécimo se integra por los artículos del 54 al 60, se refiere en que casos se da por terminado, en que casos no se extingue el Sistema de Tiempo Compartido

El capítulo duodécimo se integra por los artículos del 61 al 63, se refiere a los conceptos de multipropiedad y multivacaciones

El capítulo décimo tercero se integra por los artículos del 64 69, se refiere a las sanciones y las controversias.

Así el artículo 67, 68 y 69 señalan:

“ARTICULO 67.-La transgresión de esta Ley por los servidores públicos del Gobierno del Estado o de los Ayuntamientos, se sancionará conforme a lo previsto en la Ley de Responsabilidades en los Servidores Públicos, independientemente de la responsabilidad civil o penal en que incurran.

ARTICULO 68.-Las responsabilidades civiles o penales en que incurran los desarrolladores, promotores, prestadores del servicio turístico compartido y vendedores a que se refiere la presente Ley, se estará a lo previsto por las disposiciones contenidas en el Código Civil o Penal del Estado de Guerrero, según sea el caso.

ARTICULO 69.-Las controversias que se susciten entre las autoridades estatales y municipales y los particulares, con motivo de la aplicación de la presente Ley, se resolverán por el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, de acuerdo a la Ley de Justicia Administrativa y del Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

En esta Ley es amplia la regulación del tiempo compartido, regulando dicha figura muy detalladamente.

3.3.4. LEY FEDERAL DE TURISMO

A finales de la década de los ochentas y principios de los noventas fue cuando realmente se reguló a nivel federal el contrato de tiempo compartido, a través del Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 21 de agosto de 1989, reglamento de la Ley Federal de Turismo, el cual establecía una regulación amplia y seria sobre la materia, sin embargo la vigencia de dicho reglamento fue efímera toda vez que el 31 de diciembre de 1992 se publicó la (nueva) Ley Federal de Turismo, misma que estableció la abrogación de su predecesora junto con todos sus reglamentos, incluyendo el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, dejando con ello un vacío jurídico en la regulación de esta figura, incluso dejó de figurar como servicio turístico en la nueva Ley Federal de Turismo y pasó a considerársele como “prestación de servicio comercial” en la Ley Federal de Protección al Consumidor, ordenamiento que escuetamente lo reguló en los artículo 64 y 65.

Sin embargo podemos señalar que la regulación apropiada del tiempo compartido se da a nivel estatal, es decir que determinadas entidades federativas que tienen amplios desarrollos turísticos de tiempo compartido se han visto en la necesidad de regularlo y con ello garantizar los derechos de los consumidores.

La nueva Ley Federal de Turismo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1992. En su artículo 1º establece que es una Ley de interés público y observancia general en toda la República, correspondiendo su aplicación e interpretación en el ámbito administrativo, al Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Turismo.

El artículo 3º de este último ordenamiento dispone: “Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

“SECRETARIA: La Secretaría de Turismo.

PRESTADOR DEL SERVICIO TURISTICO: La persona física o moral que habitualmente proporcione, intermedie o contrate con el turista, la prestación de los servicios a que se refiere esta Ley.

TURISTA: La persona que viaja desplazándose temporalmente fuera de su lugar de residencia habitual y que utilice alguno de los servicios turísticos a que se refiere esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto para efectos migratorios por la Ley General de Población.”

El artículo 4º. Se consideran servicios turísticos, los prestados a través de:

“I. Hoteles, moteles, albergues y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes que presten servicios a turistas;

II. Agencias, subagencias y operadoras de viajes;

III. Guías de turistas, de acuerdo con la clasificación prevista en las disposiciones reglamentarias;

IV. Restaurantes, cafeterías, bares, centros nocturnos y similares que se encuentren ubicados en hoteles, moteles, albergues, campamentos, paradores de casas rodantes a que se refiere la fracción I de este artículo, así como en aeropuertos, terminales de autobuses, estaciones de ferrocarril, museos y zonas arqueológicas; y

V. Empresas de sistemas de intercambio de servicios turísticos. (entre los que entran los promotores del sistema de tiempo compartido)

Los prestadores de servicios a que se refiere la fracción IV que no se encuentren ubicados en los lugares señalados, podrán solicitar su inscripción en el Registro Nacional de Turismo, siempre que cumplan con los requisitos que la Secretaría fije por medio de disposiciones generales.”

El artículo 32 de la Ley dispone que “las relaciones entre los de servicios turísticos y el turista se regirán por lo que las partes convengan, observándose la presente Ley y la Ley Federal de Protección al Consumidor.

En la prestación de los servicios turísticos no habrá discriminación por razones de raza, sexo, discapacidad, credo político o religioso, nacionalidad o condición social.

El artículo 34 de la Ley en estudio señala que corresponde a la Secretaría de Turismo expedir las normas oficiales mexicanas relacionadas con la prestación de los servicios turísticos, siempre que el contenido de las mismas no sea competencia de otra dependencia de la administración pública federal. Dichas normas tendrán por finalidad establecer:

“I. Las características y requisitos con que deben cumplir los prestadores de servicios turísticos para proteger la seguridad física de los turistas;

II. Los requisitos que deban cumplir los convenios y contratos que celebren los prestadores de servicios turísticos y los turistas;

III. Las características de la información que los prestadores de servicios turísticos deban proporcionar a los turistas, especialmente en lo que se refiere a promociones y ofertas; y

IV. Las garantías que, en su caso, deberán otorgar los prestadores de servicios a que se refieren las fracciones I, II y V del artículo 4o. de la presente ley.”

Las normas oficiales mexicanas a que se refiere este artículo que tengan por finalidad la protección al turista, se expedirán en los términos de la ley de la materia (Ley de Metrología y Normalización), tomando en consideración las particularidades de la prestación del servicio.

La calidad y la clasificación de los servicios turísticos serán materia exclusiva de normas mexicanas en los términos de la legislación aplicable.

3.3.5 LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

Ley Federal de Protección al Consumidor fue publicada por primera vez en el Diario Oficial de fecha 22 de diciembre de 1975. Esta ley creó dos organismos: el Instituto Nacional del Consumidor y la Procuraduría Federal del Consumidor, es muy importante para México porque se convierte en el primer país latinoamericano que cuenta con una procuraduría de ese tipo.

Esta ley ha sufrido diversas reformas y contó con un reglamento que apoyó a los derechos del consumidor. En 1992 se expidió una nueva ley publicada en el Diario Oficial del 24 de siembre del año señalado, la cual se integraba únicamente con la Procuraduría Federal del Consumidor, teniendo acción más amplia, sin embargo este ordenamiento es menos protector del consumidor

La Ley Federal de Protección al Consumidor, tiene su fundamento en el párrafo segundo y tercero del artículo 28 Constitucional, es una ley de Orden público e interés Social.

Como se ha mencionado la Ley Federal de Protección al Consumidor regula el tiempo compartido de hecho reconoce esta figura a nivel federal y da una definición legal a saber el artículo 64 establece:

“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 periodos previamente convenidos, mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en el caso de inmuebles, se trasmita el dominio de éstos”.

Si bien son dos los artículos que se refieren al tiempo compartido son demasiado explícitos y claros aunque con algunas contradicciones.

El artículo 65 señala: “La venta o la preventiva de un servicio de tiempo compartido sólo, podrá iniciarse previa notificación a la Secretaría (de Economía) y el contrato correspondiente especifique:

- 1.- Nombre y domicilio del proveedor;
- 2.- Lugar donde se prestará el servicio;
- 3.- Determinación clara de los derechos de uso y goce de bienes que tendrán los compradores, incluyendo periodos de uso y goce;
- 4.- El costo de los gastos de mantenimiento para el primer año y la manera en que se determinarán los cambios en este costo en periodos subsecuentes;
- 5.- Las opciones de intercambio con otros prestadores del servicios y si existen costos adicionales para realizar tales intercambios, y

6.- Descripción de las finanzas y garantías que se otorgarán a favor del consumidor.”

Como se puede apreciar esta ley regula ampliamente el tiempo compartido de hecho todos los contratos que se realizan siguen al pie de la letra los puntos transcritos anteriormente y adecuándolos a sus necesidades.

3.4 NATURALEZA DE LA JURISDICCION CORRESPONDIENTE AL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

Aquí se debe establecer a que ámbito jurisdiccional pertenece la regulación y operatividad del tiempo compartido, desde el punto de vista territorial y desde luego desde el punto de vista de la materia. Por lo que respecta a la legislación que regula el tiempo compartido, existen a nivel federal, también a nivel local; además existe regulación a nivel municipal con lo que se integra en los tres niveles de gobierno. Efectivamente, se tiene regulación en el Municipio de Mazatlán, en el Estado de Sinaloa “Reglamento para la Operación de la Promoción, publicidad, Comercialización y Venta de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido”. Así también encontramos el municipio de Puerto Vallarta en Jalisco con su “Reglamento para la Promoción del Sistema de Tiempo Compartido del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco”.

3.4.1. CIVIL

Desde el punto de vista de la materia que regula al tiempo compartido y de conformidad a las legislaciones locales vigentes es de carácter civil, por eso diríamos que desde esta perspectiva es de carácter civil, ya que en caso de

suscitarse una controversia contractual deberíamos acudir a la legislación civil, respecto de los estados que regulan esta actividad. Son los Códigos o leyes estatales de carácter civil que regulan al tiempo compartido, como son los Códigos Civiles de Quintana Roo, Jalisco; Leyes de Campeche, Nayarit, Guerrero, Sonora. Quintana Roo (también cuenta con una ley), sobre todo en cuanto a que tienen que ver con operaciones contractuales en las que intervienen inmuebles afectos al tiempo compartido.

Además los inmuebles afectos al tiempo compartido se regulan al tenor de la legislación civil local.

3.4.2 MERCANTIL

Resulta mercantil en cuanto a una de las partes que participan en la relación contractual, generalmente es una empresa comercial, es decir un comerciante en los términos del Código de Comercio. Así no se impide que el tiempo compartido pueda ser realizado por una persona física con actividad empresarial pero finalmente comerciante. Situación que crea confusión respecto a las leyes aplicables, al tratarse de naturaleza civil o mercantil.

Aunque el Contrato de tiempo compartido no está regulado expresamente por el Código de Comercio, situación que se propone en esta tesis, se puede señalar que se trata de un contrato de carácter mercantil.

Aunque desde el punto de vista de la competencia jurisdiccional por materia habría un conflicto que se debería dilucidar plenamente.

3.4.3 JURISDICCION

La jurisdicción del contrato de tiempo compartido, conforme a las disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor, es de carácter federal. Sin embargo su competencia, tratándose de controversias entre proveedores y consumidores, en cuanto a las leyes y códigos civiles estatales, se conserva que es estatal, por conducto de Tribunales civiles de primera instancia; tratándose de una interpretación mercantil, es decir que por tratarse de un contrato de naturaleza mercantil se deba aplicar la legislación mercantil, Código de Comercio, sería de carácter Federal y de conocimiento concurrente entre Tribunales Federales y del Fuero Común.

Desde esta perspectiva se señala que se trata de un contrato mixto que repercute en su jurisdicción ya que es un contrato civil como mercantil, civil porque recae en un inmueble y gran parte del marco regulatorio de los estados se circunscribe a la legislación civil y por otra parte se regula el aspecto contractual mercantil.

CAPITULO CUARTO

PROPUESTA DE REGULACION MERCANTIL APLICABLE AL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

4.1 JUSTIFICACIÓN

El contrato de tiempo compartido, aun no cuenta con reconocimiento uniforme, ya que solo la ley Federal de Protección al Consumidor, así como la Norma Oficial Mexicana (NOM029-SFI-1998) y en algunas legislaciones de los estados establecen normas que faciliten y mejoren su funcionamiento, así como soluciones a las controversias que pudieran suscitarse en el mismo, por lo que se tienen que aplicar casi de manera analógica las disposiciones establecidas en la Ley Federal de Protección al Consumidor y en el Código de Comercio en la parte general de contratos, otras dificultades que se presentan por la falta de una regulación apropiada son las referentes al consumidor. En el contrato de tiempo compartido es de suma importancia que exista una protección al consumidor, esto en beneficio del compartidario mismo y a la vez del proveedor, ya que si el primero no siente un respaldo en cuanto a los trámites y pagos que está llevando a cabo puede desconfiar y preferir no arriesgar su dinero y esto no le conviene al proveedor, ya que de esta forma su negocio no prosperaría.

Según la Revista de Derecho Inmobiliario, los principales problemas que se han observado dentro de este contrato, relacionados específicamente con los consumidores son los siguientes:

A) La desconfianza que provoca para el consumidor, ya que según los resultados arrojados por las inspecciones realizadas en 1993, a 13 empresas inspeccionadas, sólo dos subsistieron para 1994.

B) La falta de regulación y sanciones para aquellos proveedores cuya publicidad es engañosa, al anunciar algo que discrepa totalmente de lo que realmente se ofrece, al atraer al consumidor, con engaños.

C) Le entrega al consumidor de información que resulta realmente pobre sin que se entregue la debida documentación complementaria.⁶⁹

En este sentido habría que regular los sistemas de publicidad y de información que utilizan los proveedores en el tiempo compartido con la finalidad de que el consumidor elija, con la mayor transparencia posible la opción que mas le convenga.

Son múltiples las controversias que se han suscitado, debido a la escasez de leyes o reglamentos que controlen el contrato de tiempo compartido.

Este contrato entonces puede aun considerarse como de tipo atípico o innominado.

Para explicar este concepto, *Jordano Barea*, expone que un contrato atípico, es:

“...aquel que, aun mencionado por la Ley, está desprovisto de una regulación específica, a menos que la mención del contrato se haga por la Ley en tal lugar que se pueda incluir, por su uso de remisión de la disciplina jurídica aplicable”⁷⁰

⁶⁹Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Ob. Cit. Pág. 2121.

⁷⁰ Autor citado por: **VICENT CHULIÁ**, Francisco. “Aspectos jurídicos de los contratos Atípicos”. Bosch Editor. Cuarta edición. España, 1999. Pág 11.

La anterior definición apunta hacia la forma positiva de este contrato, sin embargo no todos lo ven desde esta perspectiva, algunos autores como *Vincent Chulía*, aportan una definición desde una perspectiva negativa, al explicar lo siguiente:

“Son contratos atípicos los no regulados legalmente, aunque esta los menciona reconociendo simplemente su existencia en la realidad social.”⁷¹

Ante la realidad social que en México se vive, se puede decir que los contratos atípicos, como es el caso del de tiempo compartido, no se encuentran regulados por una legislación positiva, sin embargo existen algunas Leyes especiales que marcan ciertos lineamientos a seguir. Esta característica distintiva de este tipo de contratos, da pie a una especie de libertad contractual en donde el principio ponderante es el de la autonomía de la voluntad.

Si bien es cierto que los contratos atípicos no están del todo carentes de legislación, cabe destacar que no existe una que sea específica ni apropiada para cada uno de estos, de ahí que tengan el nombre de atípicos, pero debido a la oferta que tienen hace falta una buena planeación y creación de normas que los rijan.

Toda vez que el contrato en estudio, cuenta con distintas denominaciones dentro del marco jurídico nacional y del derecho comparado, se propone la unificación de criterios a fin de establecer una denominación propia y exacta del acto jurídico motivo de estudio en la presente tesis. Y aunque la denominación “Tiempo Compartido”, es merecedora de contundentes críticas, comercialmente ya es identificable, y en el caso

⁷¹ *Ibidem*. Pág. 12.

concreto la costumbre se sobrepondría a la razón, toda vez que todo jurista, aun aquel no especializado en la materia mercantil, reconoce de inmediato a que se refiere su connotación.

4.2 JURISDICCION

Solo es posible hablar de jurisdicción, propiamente, cuando se trata de dirimir controversias de derecho. En el caso que se plantea habría que determinar cuáles son los tribunales competentes para resolver las controversias derivadas de este contrato, observando que las leyes que lo rigen guardan la posibilidad de ser federales o locales, civiles o mercantiles, lo que hace preciso determinar cuestiones que implican su competencia jurisdiccional.

Es imperante en cuanto al contrato de tiempo compartido, reconocer a qué órganos jurisdiccionales les corresponde tratar las controversias que se susciten acerca del mismo, no es una tarea fácil ya que no se ha determinado aun a qué rubro deberán pertenecer las autoridades que deban resolver sobre las controversias derivadas de este contrato.

El artículo 104 Constitucional fracción I párrafo primero dice lo siguiente: “De todas las controversias del orden civil o criminal que se susciten sobre el cumplimiento y aplicación de leyes federales ⁷² o de los tratados internacionales celebrados por el

⁷² El art. 1º de La Ley Orgánica, establece que el poder Judicial de la Federación se ejerce por los siguientes órganos: Suprema Corte de Justicia de la Nación, El Tribunal Electoral, Los Tribunales Colegiados de Circuito, Los Tribunales Unitarios de Circuito, Los Juzgados de distrito, El Consejo de la Judicatura Federal, El jurado federal de ciudadanos y los tribunales de los Estados y del Distrito Federal en los casos previstos por el artículo 107, fracción

Estado Mexicano. Cuando dichas controversias sólo afecten intereses particulares, podrán conocer también de ellas, a elección del actor, los jueces, y tribunales del orden común de los Estados y del Distrito Federal. Las sentencias de primera instancia podrán ser apelables ante el superior inmediato del juez que conozca del asunto en primer grado.”

Sobre este particular cabe considerar los siguientes criterios jurisprudenciales

JURISDICCION CONCURRENTENTE.

“Cuando en las controversias que se susciten sobre aplicación de leyes federales, sólo se versen intereses particulares, podrán conocer de ellas, a elección del actor, los jueces federales o los del orden común”.

451

Tomo III, pág. 574. Recurso de súplica ante la Suprema Corte. "Mantecón y Pérez". 27 de agosto de 1918. Unanimidad de nueve votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Tomo III, pág. 1030. Recurso de denegada súplica ante la Suprema Corte. Bravo Manuel. 15 de octubre de 1918. Mayoría de diez votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Tomo VIII, pág. 535. Competencia. Suscitada entre los Jueces Séptimo de lo Civil de la Ciudad de México y Tercero Supernumerario de Distrito, del Distrito Federal. 10 de marzo de 1921. Unanimidad de diez votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Tomo XI, pág. 731. Competencia en materia penal. Suscitada entre los Jueces Segundo Supernumerario de Distrito de la capital y Primero de lo Correccional en

XII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los demás en que, por disposición de la Ley deban actuar en auxilio de la justicia Federal.

la misma. 18 de septiembre de 1922. Mayoría de siete votos. La publicación no menciona el nombre del ponente. Disidentes: González, Arias y Mena.

Tomo XI, pág. 1174. Colorado Palma José. Los Jueces de Distrito en el Territorio de Quinta Roo y de Cuarta Instancia de la misma entidad. 9 de octubre de 1922. (Lista de Ejecutorias).

NOTA: La tesis reitera el artículo 104, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Instancia: Pleno. Fuente: Apéndice al Tomo XXXVI. Epoca: Quinta Epoca. Sin Volumen. Tesis: 451 Página: 828. Tesis de Jurisprudencia.”

JURISDICCION CONCURRENTE.

“El artículo 104 de la Constitución, establece la jurisdicción concurrente cuando se trata de la aplicación de leyes federales y la controversia afecte sólo intereses particulares, casos en los cuales quedan comprendidas las personas morales, cuando se defienden intereses de carácter meramente civil, pero no cuando la aplicación de la ley interesa directamente a la sociedad o al Estado como autoridad; y el recurso de súplica, cabe en los citados casos de jurisdicción concurrente; pero no puede hacer uso de él, el Estado cuando interviene como autoridad, sino sólo cuando litiga en su carácter de entidad de derecho civil, capaz de derechos y obligaciones.”

452

Tomo XXVII, pág. 2272. Recurso de súplica. Ministerio Público Federal. 29 de noviembre de 1929. Unanimidad de cuatro votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Tomo XXVII, pág. 2785. Amparo administrativo en revisión 822/28, Sec.2a. Asco Antonio de. 15 de octubre de 1932. Cinco votos. Relator: Cisneros Canto.

(Indice alfabético).

Tomo XXVII, pág. 2785. Amparo administrativo en revisión 4478/53, Sec.2a. Heynen, Eversbuch y Cía. 26 de junio de 1953. Unanimidad de cuatro votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Tomo XXVII, pág. 2785. Amparo administrativo en revisión Preciado Gregorio. 8 de noviembre de 1927. Unanimidad de diez votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Tomo XXVII, pág. 2785. Recurso de súplica 93/28, Sec.de Acdos. Gallardo Abraham. 1 de abril de 1936. Unanimidad de cuatro votos. Relator: Alfredo Iñarritu.

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Apéndice al Tomo XXXVI. Epoca: Quinta Epoca. Sin Volumen. Tesis: 452 Página: 830. Tesis de Jurisprudencia.”

Como es fácil observar, esta tesis reproduce el artículo 104 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Es decir, que según la Constitución General de la República, puede interpretarse que respecto del contrato de tiempo compartido, compete conocer de la controversia a los órganos jurisdiccionales antes mencionados debido a su carácter mercantil, ya que en el anterior artículo la palabra “civil”, engloba a los aspectos de tipo mercantil, civil, familiar, etc.

Se trata entonces de un caso de jurisdicción concurrente, por lo que será competente para resolver un asunto, el primero que prevenga de conformidad con el precepto constitucional invocado y las leyes adjetivas de la materia, por haberse

emplazado a juicio.

JURISDICCION CONCURRENTENTE EN MATERIA MERCANTIL.

“La jurisdicción que corresponde a los tribunales de la Federación, conforme al artículo 104 de la Constitución, para conocer de todas las controversias que se susciten sobre el cumplimiento y aplicación de leyes federales, es concurrente, ya que de acuerdo con el mismo precepto, en los casos en que sólo se afectan los intereses particulares, podrán conocer también de dichas controversias los tribunales del orden común, a elección del actor.”

Competencia 28/42. Suscitada entre los Jueces de Primera Instancia de Santiago Ixcuintla, Nayarit, y de Distrito en el mismo Estado (Rubio Francisco). 11 de septiembre de 1951. Unanimidad de dieciséis votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Instancia: Pleno. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Época: Quinta Época. Tomo CIX. Tesis: Página: 2358. Tesis Aislada.

No obstante, se podría discutir sobre la jurisdicción aplicable en razón de la materia que en cuestiones de asuntos relativos al tiempo compartido surgieran, ya que como se mencionó en México existe una competencia concurrente donde los jueces locales en materia civil conocen de la legislación federal en materia mercantil, es poco frecuente ver la especialización de dichos jueces en materia mercantil tratándose de locales o federales, como es el caso de la ciudad de Guadalajara en donde hay jueces especializados en materia mercantil; a nivel federal los mismos jueces conocen la materia civil y mercantil.⁷³

⁷³ Para **FORTUNATO GARRIDO**, Roque y **ALBERTO ZAGO**, Jorge, “Contratos civiles y comerciales. Parte especial”. Editorial Universidad. Argentina, 1993. Pág. 43. Señalan que la importancia que tiene la resolver el problema de la jurisdicción radica en conocer la competencia del tribunal que en un momento dado deberá conocer de una controversia. Cuando una misma figura es regulada por la legislación civil y mercantil, conocer el derecho

Pero el problema no culmina ahí, de hecho se trataría de una propuesta unificadora de criterios lógicos respecto de la materia adjetiva. Lo lamentable es que de acuerdo a la normativa administrativa aplicable, no son los órganos del Poder Judicial los únicos que tienen jurisdicción en materia de tiempo compartido, tal y como se desprende de las disposiciones que a continuación se citan.

La Secretaría de Turismo tiene jurisdicción de conformidad a los artículos 36 y siguientes de regular el servicio de tiempo compartido. Atento a lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor tiene jurisdicción la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor. Asimismo, según lo dispuesto por legislaciones civiles como la de Quintana Roo, artículo 58, son competentes sus tribunales del fuero común para conocer de las controversias que se susciten respecto al incumplimiento de contrato de tiempo compartido, aun cuando las partes residan fuera de la entidad federativa señalada, siendo esta tendencia legislativa la que priva en nuestro país.

Esto significa que cada órgano del estado actúa sobre la materia como mejor pueda entender, y no bajo una propuesta unificadora de criterios que se base en la lógica del contrato en estudio, que por seguridad jurídica debiera tener una sola regulación, que rigiera en toda la república, ya que las prestaciones en beneficio del consumidor se pueden dar en cualquier lugar del país.

sustantivo aplicable al caso concreto, siendo el caso de la compraventa en el derecho argentino. Otro ejemplo es el de España, en cuya legislación, la nota diferencial de la compraventa civil de la mercantil, es que la primera tiene como finalidad, el consumo en tanto que la segunda, tiene como principal objetivo, la especulación comercial. **FABRA VALLE**, Germán. “manual práctico de contratos mercantiles”. Edisofer. España, 1999. Pág. 36 y 37.

Además, por la necesidad del vacacionista o consumidor, éste requiere que la autoridad actúe rápidamente, por lo que el proceso que se ventile sobre la falta de cumplimiento por parte del prestador del servicio deberá ser ágil e informal. Para tal efecto la PROFECO debe actuar velozmente, antes de que se lesione mayormente el derecho del consumidor. Incluso esta institución con motivo de la problemática turística se ha visto en la necesidad de establecer oficinas intinerantes en los principales lugares y períodos vacacionales para que sea expedito el servicio que presta a los consumidores

Si se trata de dar una solución práctica al problema de la jurisdicción, habrá que tomarse en consideración, la factibilidad de que las partes se puedan someter al mismo órgano jurisdiccional para dirimir sus controversias.

Por un lado, el vacacionista o consumidor que viene a ser el compartidario, a quien le han dejado de cumplir en sus términos un contrato, se ve en la necesidad de acudir ante la autoridad, en caso de querer resolver el problema en ese momento, ante autoridades que tienen jurisdicción fuera del lugar en que habitualmente reside o se presenta el problema. El consumidor no se puede sujetar a un proceso prolongado, cuando resultaría muy costoso para él continuar en el sitio en el que deseaba vacacionar, por lo que es de proponerse la competencia Federal a través de instancias ubicadas en todo el país, en beneficio del consumidor o vacacionista.

Por tanto, es necesaria una regulación del tiempo compartido que rija en toda la República, en lugar de regular como materia civil este contrato por cada uno de los

órganos legislativos de las entidades que conforman el estado Mexicano, porque la disparidad de criterios legislativos va en contra de la seguridad jurídica, tanto de los empresarios como especialmente de los consumidores.

4.3 LEGISLACION APLICABLE

En el caso del contrato en cuestión, no resulta fácil establecer mecanismos legislativos actuales que pueda resolver las controversias que puedan surgir dentro de su desarrollo.

Bajo estos términos, actualmente, el contrato de tiempo compartido se encuentra regulado en parte, en la Ley Federal de Protección al Consumidor, en los artículos 64 y 65; y en algunas entidades federativas como Campeche, Guerrero Jalisco, Sonora Quintana Roo y Nayarit, en su legislación civil o común. También existe una Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales-Requisitos informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido que canceló a la NOM-029-SCFI-1993. Dicha NOM fue expedida durante el mandato constitucional del Presidente Ernesto Zedillo Ponce de León mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación de fecha 29 de enero de 1999, de la cual ya había un antecedente de la época de su predecesor Carlos Salina de Gortari. La NOM fue expedida por la predecesora de la Secretaría de Economía (Secretaría de Comercio y Fomento Industrial).

Es importante destacar en este capítulo el contenido de la NORMA OFICIAL MEXICANA referida, ya que como ordenamiento a nivel federal regula el tiempo

compartido, el cual establece entre otras cosas lo siguiente:

1. Objetivo. La NOM establece los requisitos de información comercial y elementos normativos a que pueden sujetarse los prestadores del servicio de tiempo compartido, con el objeto de proteger la capacidad adquisitiva y lograr la plena satisfacción del usuario por el servicio contratado.

2. Campo de aplicación. La NOM es de interés y de observancia general para todas aquellas personas que se dediquen directa o indirectamente a la comercialización, operación y prestación del servicio de tiempo compartido en el territorio nacional.

3. Definiciones. Aquí la NOM define: área común, comercializador, cuotas ordinarias y extraordinarias, establecimiento, garantía de uso alternativo, garantía solidaria, ley, nom, operador, prestador, prestador intermediario, preventa, profeco, reglamento interno, secretaria, servicios de tiempo compartido, usuario, venta.

Respecto de este apartado cabe destacar la definición que da la NOM sobre el tiempo compartido en el punto 3.17, y que fue señalada en el capítulo dos de esta investigación, que establece:

“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 periodos previamente convenidos mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en ningún caso, se transmita el dominio de los establecimientos afectados al servicio.

Para los efectos de esta definición también se consideran unidades variables

aquellas que, aun cuando se pacten como fijas, para su operación requerirán de reservación y sean susceptibles de modificación futura o de la facultad de revocar o sustituir la opción original.”

4. Especificaciones generales. Aquí la NOM se refiere a: la responsabilidad del prestador directo o por conducto de un intermediario; el pago en moneda extranjera; lugar de pago; naturaleza jurídica de los derechos derivados del tiempo compartido; promociones, información y publicidad; practicas comerciales desleales; medidas para evitar la sobreventa.

En este apartado cabe destacar el punto 4.4 que establece:

“Los derechos derivados del servicio de tiempo compartido no constituyen derechos reales y pueden ser adquiridos por personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, sin mas limitaciones que las que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y otras leyes aplicables”.

5. Requisitos para el inicio de operaciones de venta o preventa del servicios de tiempo compartido.

6. Contratos. Aquí la NOM establece que tratándose de contratos de adhesión deben cumplir con los requisitos que establece la Procuraduría Federal del Consumidor.

Cabe señalar en este apartado que se establece una descripción clara de lo que es el tiempo compartido todos los requisitos, elementos y trámites que lo

conformas, de lo que resulta la importancia de este punto para mejor entender la operatividad de un tiempo compartido.

7. Sistema de reservaciones.

8. Garantías. Que pueden ser fianzas, afectación en fideicomiso de los bienes pertenecientes al tiempo compartido.

9. Cuotas.

10. Administración del tiempo compartido.

11. terminación del tiempo compartido.

12.- Comercialización del tiempo compartido que se prestan en el extranjero.

13. Vigilancia de la norma.

14. Bibliografía.

De los diversos ordenamientos aquí referidos, se desprende la necesidad de establecer una regulación homogénea que rija para toda la República Mexicana derivada de la necesidad de uniformar criterios y conceptos.

Sin embargo, antes de desarrollar la propuesta de unificación legislativa de este tema es necesario hacer las siguientes precisiones, con relación al tiempo compartido, por lo complejo que puede resultar en determinado momento su regulación.

De conformidad con el derecho positivo mexicano, debemos distinguir lo

concerniente a la regulación del inmueble que se afecta o destina al tiempo compartido, pues como se ha mencionado dicha figura necesariamente conlleva la utilización de uno o varios bienes inmuebles que se pueden localizar en una o más entidades federativas, incluso en otros países, bajo esta perspectiva lo concerniente a la regulación de esos inmuebles corresponde a la legislación local, que se plasma en los Códigos Civiles de las entidades federativas, pues se atiende al lugar donde se ubica el bien inmueble.

También se debe distinguir, como menciona el maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia que “la prestación de los servicios administrativos y de hospedaje que se consideran de tipo turístico, en cuanto a su regulación corresponde al Poder Legislativo Federal y debe acoplarse a la Ley Federal de Turismo⁷⁴ y que se relacionan con el tiempo compartido.

Aunque la regulación a los bienes inmuebles y la prestación del servicio de tiempo compartido corresponden a ordenamientos diferentes como ha quedado establecido, estos forman parte integral de la figura de tiempo compartido y como establece el maestro antes citado que: la falta de distinción entre estos dos aspectos, lleva necesariamente a soluciones equívocas y confusas.”⁷⁵ Es decir que para establecer un ordenamiento homogéneo a nivel federal deberían considerarse estos aspectos.

⁷⁴ **ZAMORA Y VALENCIA**, Miguel Ángel. Ob. Cit. Pág. 456.

⁷⁵ Idem. Pág. 456.

Se considera que es el momento de que el Congreso de la Unión tome nuevamente la atribución de regular dicha materia, ya que después de casi dieciocho años del primer esfuerzo por regular los derechos y obligaciones de las partes, así como de la forma en que ha de prestarse el sistema de tiempo compartido, mediante el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Tiempo Compartido, publicado el 21 de agosto de 1989, el cual fue abrogado, a la fecha no tenemos un ordenamiento federal acorde a los nuevos tiempos de la figura del tiempo compartido.

Se considera que es una regulación de carácter federal en atención a los siguientes argumentos.

El tiempo compartido es un contrato de carácter mercantil que se relaciona con servicios de carácter turístico; también se considera como acto de comercio, pues se contempla en el artículo 75 del Código de Comercio, como consecuencia puede ser regulado por un ordenamiento de carácter federal. En este tenor la competencia que se establece a favor del Congreso de la Unión y que se desprende del artículo 73, fracción X de nuestra Carta Magna, da facultad al poder legislativo de regular en materia mercantil y actos de comercio características que son afines al contrato de tiempo compartido, por lo que es indudable su inserción en el Código de Comercio, independientemente de que también se correlacione, desde el punto de vista administrativo y de protección al consumidor, con la Ley Federal de Turismo, la Norma Oficial Mexicana ya analizada y la Ley Federal de Protección al Consumidor,

respectivamente.

4.4 TEXTO PROPUESTO

Toda vez que el contrato de tiempo compartido es mercantil y por tanto de índole Federal, se propone la creación o modificación de una ley que logre la regulación del contrato de tiempo compartido de manera adecuada y sin crear conflictos por su aplicación, que establezcan los mecanismos a seguir cuando surja alguna controversia. Esto sería lo más correcto ya que se lograría una unificación de criterios que permitiría regular en el ámbito Federal dicho contrato, con fundamento en la fracción X del artículo 73 de la Constitución General de la República.

Como ya se mencionó que el contrato de tiempo compartido no está regulado por el Código de Comercio, es indudable que se trata de un contrato de carácter mercantil, ya que una de las partes, que es la que ofrece el servicio es un comerciante, en los términos que establece el artículo 3 y 4 del Código de Comercio, trátase de una persona física o jurídica.

Esto daría como consecuencia una mayor seguridad jurídica para las partes ya que el consumidor podría tener plena confianza de invertir su dinero o de brindar un servicio óptimo en el caso del proveedor, permitiendo que en caso de que existan controversias puedan ser solucionadas de manera eficaz, al utilizar sólo una ley.

Por metodología legislativa se podría considerar incluir en un capítulo nuevo o bis, que siga al contrato de compraventa en el Código de Comercio que se refiera

al tiempo compartido.

Estos son pues los lineamientos generales sobre los cuales deberá versar la regulación Federal que se propone, en beneficio de la industria turística nacional; y con base en un ordenamiento natural para este tipo de contrato como sería el Código de Comercio en los términos siguientes:

TITULO SEXTO. De la compraventa y permuta mercantil, de la cesión de créditos comerciales, de la consignación mercantil y del contrato de tiempo compartido.

Capítulo V. Del Contrato de Tiempo Compartido

Artículo 395.- El contrato de tiempo compartido es aquel por virtud del cual una de las partes denominada compartidor del tiempo compartido, se obliga a conceder a otra persona denominada compartidario del tiempo compartido, el uso y disfrute de un bien inmueble que incluye instalaciones turísticas y muebles, denominada unidad vacacional, por un plazo determinado y anualizado, con una vigencia previamente determinada, improrrogable, que podrá modificarse por acuerdo de las partes, como contraprestación el usuario del tiempo compartido se obliga a pagar un precio cierto y en dinero y excepcionalmente en especie, así como diversas cuotas variables y anualizadas por concepto de administración, operación, mantenimiento y otros servicios previamente pactados necesarios para el buen funcionamiento de la unidad vacacional.

Artículo 396.- El contrato de tiempo compartido debe celebrarse por escrito

y con autorización previa de la Procuraduría Federal del Consumidor, en el que deberá contener la vigencia improrrogable del mismo, el precio en moneda nacional y las cuotas accesorias y periódicas que deberán cubrirse indexadas a la inflación, debidamente desglosadas e insertas en el contrato respectivo. Asimismo, el prestador del tiempo compartido mediante declaración unilateral de voluntad y previamente a la autorización del desarrollo de la unidad vacacional deberá afectar el inmueble o inmuebles objeto de la unidad vacacional, de lo cual se tomará razón en el registro público de la propiedad y de comercio que corresponda conforme a las leyes de la materia.

Artículo 397.- El usuario del tiempo compartido en todo momento podrá ceder parcial o totalmente su tiempo compartido, sin previa autorización del prestador del tiempo compartido, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus obligaciones.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- El tiempo compartido es un contrato mercantil porque en el interviene un comerciante que es el compartidor, independientemente de la personalidad física o jurídica que pueda ostentar al ser titular de la propiedad industrial que como empresa dirige al ejercicio de su actividad comercial en la realización de este contrato.

SEGUNDA.- El tiempo compartido es una actividad comercial principalmente turística, que se ha desarrollado a lo largo del tiempo y que en la actualidad reviste una importancia notable; fomenta tanto el turismo nacional como el internacional.

TERCERA.- En cuanto a las acepciones con que se conoce mundialmente a esta figura es prolija, ya sea tiempo compartido, multipropiedad, propiedad multimodal, timesharing, propiedad temporal, etcétera pero la esencia es la misma, en todas estas es idéntica la posibilidad de usar y disfrutar de manera periódica un bien inmueble con una infraestructura de carácter turístico y que comparten en las mismas condiciones con otros usuarios que se suceden en el tiempo, en el uso del mismo espacio inmobiliario, desde luego con la correspondiente prestación pactada de carácter pecuniario.

CUARTA.- En el tiempo compartido no se hace transmisión de propiedad alguna, sino que sólo se permite el goce y disfrute de bienes inmuebles distintos, más la prestación de ciertos servicios turísticos, principalmente hoteleros.

QUINTA.- El contrato de tiempo compartido es aquel por virtud del cual una de las partes denominada prestador del tiempo compartido se obliga a conceder a otra denominada usuario del tiempo compartido, el uso y goce de un bien que incluye muebles e inmuebles denominada unidad vacacional, por un plazo determinado y anualizado, con la posibilidad de sucederlo al período inmediato posterior, con una vigencia previamente determinada e improrrogable, y como contraprestación el usuario del tiempo compartido se obliga a pagar un precio cierto y en dinero y excepcionalmente en especie, así como diversas cuotas variables y anualizadas por concepto de administración, operación, mantenimiento y otros servicios previamente pactados necesarios para el buen funcionamiento de la unidad vacacional.

SEXTA.- El contrato de tiempo compartido presenta las características de ser un contrato mercantil, de carácter bilateral, oneroso, formal, consensual, principal, conmutativo y de tracto sucesivo, y sujeto a las diversas formas de invalidar sus efectos y su existencia legal.

SEPTIMA.- El tiempo compartido actualmente es regulado por diversos ordenamientos de carácter federal, estatal y municipal, entre ellos podemos mencionar Ley Federal de Protección al Consumidor, Ley Federal de Turismo, así como Códigos Civiles de diversas entidades federativas, y Reglamentos municipales, aunque su regulación debería ser únicamente Federal por ser un acto mercantil.

OCTAVA.- En la práctica el contrato de tiempo compartido es un contrato de adhesión creado y fomentado por los grandes inversionistas en el sector turístico, adecuado a velar sus intereses económicos, por lo que en un principio de equidad

deberían imponérseles mayores obligaciones a dichos promotores de tiempos compartidos en beneficio de los usuarios.

NOVENA.- Como el contrato de tiempo compartido resulta de una actividad de carácter mercantil y relacionada con el sector turístico, debe ser regulada indudablemente por la legislación mercantil concretamente el Código de Comercio y en cuanto a su ámbito de competencia por la Ley Federal de Protección al Consumidor y la Ley Federal de Turismo.

DECIMA.- Para uniformar su regulación como acto mercantil, es conveniente regular el tiempo compartido en el Código de Comercio en su Título Sexto. que menciona: De la compraventa y permuta mercantil, de la cesión de créditos comerciales, de la consignación mercantil, debiendo adicionar, y del contrato de tiempo compartido, agregando el capítulo V Del Contrato de Tiempo Compartido, debiéndose incluir tres artículos como se refiere en la parte final del capítulo cuarto de esta investigación.

BIBLIOGRAFÍA

ABASCAL Y ZAMORA, José María. Instituto de Investigaciones Jurídicas “Diccionario de Derecho Mercantil”. Editorial Porrúa y UNAM. México, 2001.

ARGERI, Saúl A. “Diccionario de derecho comercial y de la empresa”. Editorial Astrea. Argentina, 1982.

BARBIERI, Pablo C. “Contratos de empresa”. Editorial Universidad. Argentina, 1998.

BAUTISTA OLALDE, Gildardo Enrique. “Tiempo Compartido: Análisis de su Naturaleza Jurídica”, Tesis Doctoral, UNAM Facultad de Derecho División de Estudios de Posgrado. México, 2001.

BOLÓS FARIÑAS, Cristina. “Formularios de contratos inmobiliarios”. Editorial CEDECS. España, 1998.

BORJA SORIANO, Manuel. “Teoría General de las Obligaciones”. Octava edición. Editorial Porrúa. México, 1982.

BORJA SORIANO, Manuel. “Derecho Civil”, séptima edición. Editorial Porrúa. México, 2000.

BURTON, William C. "Legal Thesurus", 2nd edition. Macmillan Library. Reference USA; 1992.

CERVANTES AHUMADA, Raúl. "Derecho mercantil. Primer curso". Segunda edición. Editorial Porrúa. México, 2002.

DÍAZ BRAVO, Arturo. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. "Enciclopedia Jurídica Mexicana". Tomo II C. Editorial Porrúa y UNAM. México, 2002.

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. "Derecho Civil. Parte General. Personas. Cosas. Negocio Jurídico e Invalidez". Tercera edición. Editorial Porrúa. México, 1992.

FAUZI HAMDAN, Amad. "Análisis de la Figura Jurídica Denominada Tiempo Compartido en las Actividades Turísticas". Comité Ejecutivo. Sociedad De Alumnos 1987- 1988. Escuela Libre de Derecho. México.

FLORIS MARGADANT, Guillermo. "El Derecho Privado Romano", undécima edición. Editorial Esfinge S. A. México, 1982.

FORTUNATO GARRIDO, Roque y **ALBERTO ZAGO**, Jorge. "Contratos civiles y comerciales. Parte especial". Editorial Universidad. Argentina, 1993.

IBARRÍA GONZÁLEZ, José María. "Análisis jurídico de los elementos que integran el Impuesto por la Prestación de Servicios de Hospedaje en el ámbito local de México". INDETEC. México, 1998.

IBARROLA, Antonio de. "Cosas y Sucesiones", quinta edición. Editorial Porrúa. México, 1981.

Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. "Nuevo diccionario jurídico mexicano", Tomo A-C. Editorial Porrúa y UNAM. México, 1998.

LEON TOVAR, Soyla H. "Contratos Mercantiles". Primera edición, Editorial Oxford University Press. México, 2004.

NOGUERA AARON, Enrique Camilo. "De los contratos. Principios y nociones. Civiles y comerciales". Universidad Sergio Arboleda. Colombia, 1998.

PINA VARA, Rafael de. "Diccionario de los órganos de la administración pública federal". Editorial Porrúa, S.A. México; 1983.

Real Academia Española. "Diccionario Esencial de la Real Academia Española". Segunda edición. Editorial Espasa Calpe, S. A. España, 1997.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. "De los Contratos Civiles". Décima edición. Editorial Porrúa. México, 1989.

VÁSQUEZ DEL MERCADO, Oscar. "Contratos mercantiles", cuarta edición. Editorial Porra. México, 1992.

VICENT CHULIÁ, Francisco. “Compendio crítico de derecho mercantil”. Tomo II. Tercera edición. José María Bosch editor. España, 1990.

VICENT CHULIÁ, Francisco. “Aspectos jurídicos de los contratos Atípicos”, Bosch Editor, cuarta edición. España, 1999.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. “Contratos Civiles”. Sexta edición. Editorial Porrúa. México, 1997.

HEMEROGRAFÍA

Revista. Autor Corporativo. "Estudios Jurídicos". Comité Ejecutivo Soc. de alumnos de la Escuela Libre de Derecho. México, 1988.

Autor Corporativo. "Enciclopedia Jurídica Básica". 1995.

BAZ IZQUIERDO, Fernando. "Derecho inmobiliario e hipotecario inglés y su comparación con el sistema inmobiliario español". Revista de derecho privado. España, 1980.

DE LA MADRID ANDRADE, Mario. "del término interruptivo en el contrato de tiempo compartido". Revista de Derecho Privado. Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM, año 9, número 27, septiembre-diciembre 1998.

LUIS LORENZETTI, Ricardo. "El contrato de tiempo compartido". Revista la Ley, año LXIII. No. 176. Argentina; 15 de septiembre de 1995.

Revista Chilena de Derecho. Vol.23 N.1 Enero-Abril 1996. Editorial Facultad de Derecho Pontificia Universidad Católica de Chile.

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. "El fenómeno de la multipropiedad y del tiempo compartido: estudio práctico en la legislación vigente y en la proyectada legislación",

año LXXI, noviembre-diciembre 1995, número 631, fundada en 1925 por D. Jerónimo González Martínez.

Colegio de Escribanos. Revista Notarial. Provincia de Buenos Aires, año 106. No. 936. Argentina, 2000.

Revista de la OIT. Trabajo. No., 9. Sept-Oct de 1994. Suiza.

LEGISLACIÓN.

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Código Civil Federal.
- Código de Comercio.
- Código Civil para el Estado de Quintana Roo.
- Código Civil para el Estado de Jalisco.
- Ley Federal de Turismo.
- Ley Federal de Protección al Consumidor.
- Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998.
- Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero.
- Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles para el Distrito Federal.