

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

---

---

FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

**“EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO Y  
SU ADICIÓN AL CÓDIGO CIVIL PARA EL D.F.”**

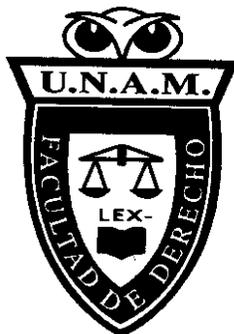
**T E S I S**

QUE PARA OPTAR AL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO

**P R E S E N T A:**

**JORGE ALBERTO MIRANDA LUNA**

ASESORA: DRA. MARÍA LEOBA CASTAÑEDA RIVAS



CIUDAD UNIVERSITARIA

2014



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

OFICIO INTERNO: SEMCIV127/2014

ASUNTO: Aprobación de Tesis.

**DR. ISIDRO ÁVILA MARTÍNEZ,  
DIRECTOR GENERAL DE LA  
ADMINISTRACIÓN ESCOLAR, U.N.A.M.,  
P R E S E N T E.**

El alumno, **MIRANDA LUNA JORGE ALBERTO**, quien tiene el número de cuenta **094396256**, elaboró bajo la asesoría y responsabilidad del **DRA. MA. LEOBA CASTAÑEDA RIVAS**, la tesis denominada **“EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO Y SU ADICIÓN AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL”**, y que consta de **133** fojas útiles.

La tesis de referencia, en mi opinión, satisface los requisitos reglamentarios respectivos, por lo que con apoyo en la fracción VIII del artículo 10 del Reglamento para el funcionamiento de los Seminarios de esta Facultad de Derecho, se otorga la aprobación correspondiente y se autoriza su presentación al jurado recepcional en los términos del Reglamento de Exámenes Profesionales de esta Universidad.

El interesado deberá iniciar el trámite para su titulación dentro de los seis meses siguientes (contados de día a día) a aquél en que le sea entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional. Dicha autorización no podrá otorgarse nuevamente, sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen, haya sido impedida por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de esta Facultad.

Reciba un cordial saludo.

**“POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU”**  
Cd. Universitaria, D. F. , a 18 de noviembre del 2014.



FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE  
DERECHO CIVIL

  
**LIC. JOSÉ MARCOS BARROSO FIGUEROA.**  
Director del Seminario, turno matutino.

**MTRO. JOSE M. BARROSO FIGUEROA**  
**DIRECTOR DEL SEMINARIO DE DERECHO**  
**CIVIL DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNAM.**  
**TURNO MATUTINO**  
**P R E S E N T E**

**Muy distinguido maestro:**

Le informo, que hace unos días, recibí del pasante JORGE ALBERTO MIRANDA LUNA con número de cuenta, 94396256, la tesis intitulada, "EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO Y SU ADICIÓN AL CÓDIGO CIVIL PARA EL D.F." con la cual, pretende optar al título de Licenciado en Derecho.

De la lectura y análisis del trabajo de investigación, sometido a la consideración de la suscrita, se desprende que desde el punto de vista del fondo y la forma, reúne los requisitos ordenados por los Reglamentos de nuestra "Alma Mater", para este tipo de estudios.

En cuanto al fondo, el sustentante hace un estudio general respecto a la realidad jurídica del contrato de tiempo compartido en la Legislación Civil del Distrito Federal. Fundamenta su postura en cuatro capítulos: En el primero, analiza los antecedentes generales del contrato en Roma, Francia, España y México. En el segundo, realiza un estudio de la regulación jurídica del contrato de tiempo compartido. En el tercero, puntualiza la problemática derivada del contrato de tiempo compartido en México y en el extranjero, las figuras afines de éste, así como también, las acciones protectoras del derecho de propiedad en nuestra legislación.

Finalmente, en el capítulo cuarto, concluye con la propuesta para incluir en el Código Civil para el Distrito Federal, el multicitado contrato señalando la justificación jurídica y

social de éste así como la propuesta de adición correspondiente en el Código Civil sustantivo.

Desde el punto de vista de la forma, se aprecia un lenguaje claro en la elaboración del trabajo, además de fundarlo científicamente, mediante el uso de las técnicas de investigación documental, situación que se desprende de la bibliografía utilizada en su elaboración, las fuentes manejadas, la jurisprudencia, doctrina y legislación consultadas.

Las citadas razones, fundamentan mi **VOTO APROBATORIO** al referido trabajo, para el caso de no existir inconveniente de su parte, se autorice la impresión de la tesis, para que el sustentante lleve a cabo su examen profesional.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad, para reiterarle las seguridades de mi consideración distinguida.

**A T E N T A M E N T E**

**“Por mi raza hablará el espíritu”**

*M. Leoba Castañeda R.*

**DRA. MARÍA LEOBA CASTAÑEDA RIVAS**

**México, D.F., 30 de Mayo de 2014.**

## AGRADECIMIENTOS

A la **Universidad Nacional Autónoma de México** le estoy plenamente agradecido por la formación académica que me ha brindado; la que me ha enriquecido personal e intelectualmente, dándome las bases para afrontar los retos que se presenten en mi vida profesional enalteciendo en todo momento su glorioso nombre.

A la **Facultad de Derecho** y a todos sus **Profesores** sin cuya dedicación y experiencia invaluable no hubiese sido posible generar esta existencia profesional.

A mi mamá **Rosario Luna del Razo** por estar siempre a mi lado apoyándome.

A mi esposa **Mariana Ponce López** y mi hijo **Owen Sebastián Miranda Ponce** por ser la luz de mi vida y mi inspiración para seguir adelante.

# **EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO Y SU ADICIÓN AL CÓDIGO CIVIL PARA EL D.F.**

## **INTRODUCCIÓN**

### **CAPÍTULO 1**

#### **ANTECEDENTES DE LOS CONTRATOS EN GENERAL**

1. Los contratos en la antigüedad.....	1
a) Roma.....	1
b) Francia.....	6
c) España.....	10
d) México.....	15
2. Definición e importancia del contrato.....	19
3. Elementos esenciales y de validez de los contratos.....	20
4. Aplicación económica y jurídica del contrato.....	27
5. Clasificación de los contratos.....	31
6. Figuras jurídicas afines con el contrato.....	35

### **CAPÍTULO 2**

#### **REGULACIÓN JURÍDICA DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**

1. Antecedentes de esta figura jurídica.....	39
2. Concepto.....	43
3. Actualidad de este contrato.....	51
4. Marco jurídico vigente.....	54
5. Utilidad práctica.....	57
6. Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al respecto.....	60

**CAPÍTULO 3**  
**PROBLEMÁTICA DERIVADA DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL**  
**EXTRANJERO Y MÉXICO**

1. El contrato de tiempo compartido en el extranjero.....	64
a) Argentina.....	68
b) España.....	73
c) Chile.....	75
2. En México.....	79
a) Figuras afines de este contrato.....	84
b) Acciones protectoras del derecho de propiedad en México.....	91

**CAPÍTULO 4**  
**PROPUESTA PARA INCLUIR EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO**  
**FEDERAL EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**

1. Porqué, se debe regular en forma específica este contrato.....	100
2. La Norma Oficial Mexicana 029 al respecto.....	109
3. Justificación jurídica y social de la propuesta.....	118
4. Propuesta de adición del contrato de tiempo compartido en el Código Civil para el Distrito Federal.....	119
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>126</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>128</b>

## INTRODUCCIÓN

La investigación que someto a la siempre docta opinión, del jurado que en su momento me examinará, tiene como propósito señalar la utilidad y frecuencia, que actualmente tiene el contrato de tiempo compartido en el Distrito Federal y en algunos centros turísticos importantes del territorio nacional porque a pesar de esto, el Código Civil para el Distrito Federal no establece una regulación específica de esta figura jurídica, no obstante, que en algunos Estados de nuestra República como son Quintana Roo, Campeche y en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco sí existe.

Con base a lo expuesto, nos decidimos a escribir sobre este tema, debido a la problemática que representa la omisión por regular este contrato, para contribuir aportando nuestros conocimientos para una mejor regulación de esta figura jurídica en beneficio de la sociedad.

El proyecto citado, quedó dividido en cuatro capítulos: El primero, establece lo relacionado a los contratos, señalando sus antecedentes, concepto, elementos, ámbitos de aplicación, figuras afines y clasificación de los contratos.

El capítulo segundo, precisa la regulación jurídica del contrato en estudio, desde sus antecedentes, concepto, utilidad práctica, marco jurídico aplicable en los ordenamientos civiles que lo regulan, así como también lo que establece la Suprema Corte de Justicia de la Nación al respecto, es decir, cómo resolver las controversias derivadas por la aplicación o inaplicación legal del contrato de tiempo compartido.

La regulación jurídica de este contrato en el ámbito internacional y nacional, es analizada en el capítulo tercero, precisando lo que al respecto establecen países como Argentina, España, Chile y por supuesto, México, es decir, se hace un estudio comparativo del tratamiento legal que en los países citados se realiza conforme al nuestro, para saber qué figuras afines regula nuestra legislación civil, así como

también, las acciones protectoras vigentes al derecho de propiedad en la legislación del Distrito Federal.

Finalmente, en el capítulo cuarto trataremos de incluir en el Código Civil para el Distrito Federal el contrato de tiempo compartido, tomando en cuenta el porqué, se debe regular este contrato en nuestra legislación tomando en cuenta lo que establece al respecto la Norma Oficial Mexicana 029, así como también la justificación jurídica y social de dicho planteamiento que arrojará, la propuesta de adición en el Código Civil para el Distrito Federal.

## CAPÍTULO 1

### ANTECEDENTES DE LOS CONTRATOS EN GENERAL

#### 1. Los contratos en la antigüedad

Desde siempre, ha sido importante estudiar la teoría general de los contratos y sobretodo, las primeras manifestaciones que estas figuras jurídicas han tenido en su largo devenir histórico en los países principales donde floreció el derecho, razón por la cual será necesario que en este apartado precisemos y se destaquen algunas características notorias de los contratos en general.

##### a) Roma

En el Derecho Romano, el contrato apareció como una forma de acuerdo (*conventio*). La convención es el consentimiento de dos a más personas que se avienen sobre una cosa que deben dar o prestar. La consensualidad era el prototipo dominante.

“La convención se dividía en pacto (*pactum*) y contrato (*contractus*), siendo el pacto aquel que no tiene nombre ni causa y el contrato aquel que lo tiene. En este contexto se entiende por nombre la palabra que produce la acción (el pacto se refiere únicamente a relaciones que sólo engendran una excepción)”.<sup>1</sup>

La causa es alguna cosa presente de la cual se deriva la obligación. El pacto fue paulatinamente asimilándose al contrato al considerar las acciones el instrumento para exigir su cumplimiento. El contrato se aplica a todo acuerdo de voluntades dirigido a crear obligaciones civilmente exigibles y estaba siempre protegido por una acción que le atribuía plena eficacia jurídica.

---

<sup>1</sup> PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. 18ª edición, Porrúa, México, 2002. p.317.

Los contratos se dividen en verdaderos y en cuasicontratos. Eran verdaderos, los que se basaban en el consentimiento expreso de las partes y eran cuasicontratos, los basados en el consentimiento presunto. A su vez los contratos verdaderos se dividían en nominados e innominados:

Eran nominados, los que tenían nombre específico y particular confirmado por el derecho (verbigracia. compraventa) e innominados los que aun teniendo causa no tenían nombre.

Los contratos innominados, eran cuatro: Doy para que des, Doy para que hagas, Hago para que des y Hago, para que hagas. Lo característico de los contratos innominados, es que en ellos no intervenía el dinero contado.

“En el Derecho romano, existían contratos unilaterales y bilaterales. Los contratos unilaterales, obligaban solo a una de las partes (por ejemplo, el mutuo) y los bilaterales obligaban a ambas partes (como en el caso de la compraventa).

Fueron varias las acciones que se podían presentar en los contratos en Roma: La acción (*Actio*), era el otro elemento esencial de los contratos en este Derecho”.<sup>2</sup>

Las acciones relativas a los contratos eran *acciones in personam* en las cuales, el demandante basaba su pretensión en una obligación contractual o penal, las cuales podían ser Directas y Contrarias. Ejemplos de ellas son: *Actio* directa Acciones directas eran aquellas con que contaba el acreedor, frente al deudor, desde el momento mismo, de la celebración del contrato, tales como:

- “*La actio certi* (que persigue un objeto específico, suma de dinero o cosa).
- *La actio ex stipulatio* (que tiene el acreedor cuando el objeto no era ni dinero, ni bienes genéricos sino que implicaba un hacer).
- *La actio locati* (que tiene el arrendador contra el arrendatario).

---

<sup>2</sup> Ibidem. p. 318.

- La *actio commodati directa* (para lograr la restitución de la cosa dada en préstamo).
- La *actio depositi directa* (para exigir al depositario la restitución de la cosa depositada).
- La *actio mandati directa* (para exigir al mandatario cuentas del mandato).
- La *actio pignoratitia directa* (para que el dueño recupere la cosa dada en prenda).
- La *actio negotiorum gestorum directa* (para exigir rendición de cuentas al gestor de un negocio).
- *Actio contraria*: Acciones por las cuales se pide siempre indemnización, o sea, nacen después de haberse realizado el contrato, como, la *actio fiduciae* (para la devolución de la propiedad transmitida en garantía); la *actio redhibitoria* (para rescindir el contrato por encontrarse vicios ocultos en la cosa vendida).
- La *actio quanti minoris* (por la que el comprador exige una reducción en el precio de la cosa por no corresponder al precio real), esta última también llamada *actio estimatoria*.
- La *actio conducti* (para hacer cumplir las obligaciones al arrendador).
- La *actio commodati contraria* (para lograr el resarcimiento de los posibles daños o gastos causados por la cosa dada en comodato le hubiere causado al comodatario).
- La *actio depositi contraria* (para que el depositante pague los gastos del depósito).
- La *actio mandati contraria* (para exigir al mandante cuentas de los gastos realizados durante el mandato).
- La *actio pignoratitia contraria* (para que el acreedor prendario exija recuperar los daños y gastos causados por la cosa pignorada).
- La *actio aeviana* (que permitía al pignorante quedarse en posesión de los *invecta et illata* que iban a servir de garantía).
- La *actio quasi serviana* (extensión de la *actio Serviana* a otros objetos dados en prenda, también llamada *hypotecaria*).

- *La actio negotiorum gestorum contraria* (para que el gestor recupere los gastos).
- *La actio depensi* (para que el fiador cobre al deudor principal lo que no se le hubiera reembolsado).
- *La actio poenae persecutoria* (para la reparación del daño).
- *La actio rei persecutoria* (para recuperar la cosa perdida y sus pertenencias, la actual reipersecutoriedad).
- *La actio praescriptis verbis* (en situaciones en que el actor había cumplido y el demandado no) llamada también.
- *Actio civilis incerti o civilis in factum*, típica de los contratos innominados; y la «actio doli» (acción penal que se ejercita contra quien daña con dolo).<sup>3</sup>

En Roma, existieron varios tipos de contratos; únicamente, señalare los Contratos nominados destacando entre otros los siguientes:

- “*Aestimatum*. Contrato en virtud del cual una parte recibe objetos tasados con la obligación de venderlos o devolverlos después de cierto tiempo.
- *Chirographum*. Forma de obligarse de los peregrinos, en virtud de la cual el deudor entregaba al acreedor un recibo.
- *Syngraphae*. Forma literal de obligarse los peregrinos, consistente en dos copias, una en poder del acreedor y la otra en poder del deudor.
- *Conventio in manum*: Contrato *verbis* en virtud del cual la mujer al contraer nupcias entra a la familia del marido, ocupando jurídicamente el lugar de una hija.
- *Depositum*: Depósito. Contrato que se perfecciona con la entrega de la cosa que el depositario ha de devolver cuando el depositante la requiera.
- *Depositum irregulare*: Depósito de dinero o bienes fungibles.
- *Dictio dotis*. Contrato *verbis* en el que el padre, un tercero o la mujer se comprometen a constituir una dote.

---

<sup>3</sup> MARGADANT, Guillermo F. Derecho Privado Romano. 8ª edición, Esfinge, México, 1996. pp. 380, 382 y 383.

- *lusiurandum liberti*: Contrato *verbis* en virtud del cual el esclavo se compromete a prestar ciertos servicios al patrón. También llamado *promissio iurata liberti*.
- *Locatio conductio*: Arrendamiento. Una de las partes (*locator*) se obliga a procurará la otra (conductor) el uso y el disfrute temporal de una cosa o la prestación de determinado servicio (*locatio conductio operarum*) o la ejecución de una obra (*locatio conductio operis*), a cambio de una cantidad de dinero llamado *merces*.
- *Mandatum: Mandato*. Contrato en virtud del cual una persona (mandante) encarga a otra (mandatario) la realización gratuita de determinado acto, por cuenta o interés de aquella o tercero.
- *Pignus*: Prenda. El deudor, o un tercero, entregan al acreedor la posesión de una cosa, en garantía de una deuda.
- *Precarium*: Contrato innominado por el cual una de las partes concede el préstamo de una cosa a la otra parte, quien se lo ha solicitado especialmente (*preces*) la que está obligada a devolverlo a la primera solicitud.
- *Societas*: Sociedad. Contrato entre dos o más personas, con el fin de participar en ganancias y pérdidas.
- *Stipulatio*: Estipulación contrato verbal, solemne, unilateral que consiste en una pregunta seguida de una respuesta congruente.
- *Transactio*: Contrato innominado que consiste en un convenio extrajudicial en virtud del cual las partes se hacen concesiones para evitar los resultados del juicio posterior”.<sup>4</sup>

En síntesis, el contrato entre los romanos era toda convención destinada a producir obligación, aunque el derecho natural reconocía que si el objeto de la convención era lícito, aquel que se había comprometido libremente, estaba obligado, porque toda convención lícita era legalmente obligatoria, pero el derecho romano

---

<sup>4</sup> *Ibidem*. pp. 384 y 385.

jamás admitió ese principio de forma absoluta y aun en la época de Justiniano, por los días finales del imperio, el simple pacto, no bastaba para crear la obligación civil.

El derecho civil solo reconocía la obligatoriedad si esta estaba acompañada de ciertas formalidades, que dieran fuerza y certidumbre al consentimiento de las partes, para así evitar pleitos y encerrar los límites precisos de las voluntades. Estas formalidades consistían en; palabras solemnes, menciones escritas y la remisión de una cosa hecha por una de las partes a la otra.

Aunque con el paso de los años, con el ensanchamiento del imperio el cual añadía más y más territorios, ensanchando a su vez sus posibilidades comerciales, muchas de estas reglas fueron siendo derogadas en beneficio de los negocios practicados entre los ciudadanos y entre estos y los peregrinos los que lograron así negociar más fácilmente entre ellos.

## **b) Francia**

Para los franceses la convención o contrato es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico y el contrato de una especie en particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones.

Existen otras convenciones que extinguen o modifican una obligación preexistente, y a las que, por lo general, no se les aplica el nombre de contratos. Así, la remisión de deuda es una convención, no un contrato.

Se dice que el contrato puede también tener por objeto la transmisión de un derecho, pero esto sólo aparentemente: la transmisión del derecho es consecuencia de la creación de la obligación de dar, la cual se ejecuta tan pronto como se crea, y los contratos sólo son traslativos por ser obligatorios.

El consentimiento de las partes, es decir, el acuerdo de las voluntades, es el elemento esencial de todo contrato. Debe existir siempre, incluso en los casos en que no bastó por sí solo, para formar el contrato, y se requiera para la formación de éste el concurso de otro elemento.

En materia de contratos el consentimiento se compone de una doble operación.

1. “Las partes deben comenzar por ponerse de acuerdo sobre el contenido de la convención, es decir, precisar de una manera suficiente su objeto y condiciones esenciales, discutir las cláusulas particulares que deseen introducir en él, para modificar o completar sus efectos. Respecto a las convenciones más sencillas como la venta de un mueble, bastará determinar el objeto del contrato, fijar su precio y la forma de pago de éste (de contado, a plazo, por abonos, mediante letras, etc.). Con respecto a las convenciones más complicadas es prudente redactar un proyecto de contrato, que los particulares pueden estudiar con tiempo y cuyos términos puedan discutir.

2. Terminada esta primera operación, las partes están de acuerdo sobre el contrato proyectado; existe entre ellas lo que Littré llama uniformidad de opiniones, que es uno de los sentidos de la palabra consentimiento; pero el contrato no está concluido, sólo existe en estado de proyecto. Falta darle su fuerza obligatoria por un acto de voluntad, que exprese la adhesión individual de cada una de las partes al acto así preparado.

Esto es lo que el artículo 1108 del Código Civil Francés llama consentimiento de la parte que se obliga. Cuando se han obtenido todos los consentimientos necesarios, y manifestado en la forma legal, el contrato está formado, el lazo de derecho está anudado. Por tanto, la reunión de estas adhesiones constituye el contrato y da nacimiento a las obligaciones que de él emanan. Se trata de una

volición, en tanto que la operación previa de la discusión del proyecto es una obra de inteligencia y razonamiento.

“En las negociaciones complicadas, se procede por dos etapas, generalmente poniéndose sucesivamente de acuerdo sobre los diferentes puntos”.<sup>5</sup>

El papel de la voluntad en la formación de las obligaciones contractuales ha sido, en Alemania objeto de numerosas investigaciones, dadas a conocer en Francia por los trabajos de Saleilles.

Tales efectos son, muy complicados e imprevistos; al declarar obligarse, es raro que las partes adviertan todas las consecuencias posibles de su obligación. Con posterioridad, cuando surge una dificultad, el juez lo considerará obligados por virtud de su voluntad. De haberseles planteado la cuestión en el momento de contratar, posiblemente cada una de las partes hubieran tenido una opinión diferente: por tanto, ¿dónde está el concurso de voluntades?, ¿dónde el contrato?

Algunos autores alemanes, niegan la existencia de obligaciones verdaderamente convencionales. Sin embargo, no cabe duda que el contrato, es una fuente de obligaciones; éstas no existirían si las partes no hubiesen contratado; el concurso de las voluntades es, la causa eficiente, la fuerza creadora de la que depende la obligación.

No es exagerado decir que los efectos del contrato, incluidos los más remotos e imprevistos, han sido deseados por las partes, pues las ideas se encadenan con una fuerza lógica, y quien admite un principio, admite por esto mismo sus consecuencias. Los efectos del contrato se hallan contenidos en la obligación.

En principio, el acuerdo de las voluntades debe ser unánime. Es decir, todos los interesados deben dar su consentimiento en el contrato. Si algunos se niegan a

---

<sup>5</sup> BONNECASE, Jullién. Tratado Elemental de Derecho Civil. Vol. 1, 2ª edición, Harla, Biblioteca Clásicos de Derecho, México, 2000. p. 752.

ello, permanecen fuera del contrato, son extraños a las obligaciones que ha creado, y están privados de los derechos que haya originado. Su situación continúa siendo lo que era antes del contrato. Sin embargo, esta regla sufre notables excepciones en los contratos colectivos. Se les denomina así a los contratos que se refieren a personas a veces muy numerosas y es muy útil en ocasiones necesarios que se celebren. Si debiera respetarse la regla común y esperar el buen consentimiento de todos los interesados, nada se haría: encontraríamos siempre algunos recalcitrantes, que con su negativa harían fracasar todo. De aquí la existencia para estos contratos colectivos de una regla especial: la voluntad de la mayoría constituye la ley; los oponentes están obligados por un contrato al que no han dado su consentimiento.

El contrato se forma, por una voluntad, la ley debe exigir una mayoría importante. Tres ejemplos encontramos de estos contratos:

1. “Contrato en materia de quiebra o de liquidación judicial (artículo 507 del Código de Comercio en Francia. Ley 4 de marzo 1889, artículo 15-1º.) El concordato que ordinariamente consiste en hacer una remisión al fallido más o menos importante de su pasivo, se vota por una mayoría de la mitad de los acreedores más uno, que por lo menos representen las dos terceras partes del pasivo reconocido. El código mercantil exigía la mitad más uno en número y las tres cuartas partes en suma; la proporción se redujo a las dos terceras partes en 1889, para facilitar los concordatos. Los acreedores oponentes sufren la reducción consentida por la mayoría así formada.

2. Asociaciones sindicales autorizadas. Estas se forman entre propietarios de inmuebles interesados en trabajos de utilidad común. No es necesaria la unanimidad de los propietarios para la formación de la asociación: la ley se conforma con la mayoría de los interesados, es decir, con la mitad más uno, que representen por lo menos las dos terceras partes de la superficie del terreno, o los dos tercios de los interesados que representen más de la mitad de terrenos. Un sistema análogo ha sido adoptado para la formación de los sindicatos destinados a combatir la filoxera a

la reconstrucción de la propiedad inmueble y a las medidas contra los incendios de bosques.

3. Convenciones colectivas de trabajo. Esa facultad de obligar a las personas contra su voluntad no se había conferido a los sindicatos profesionales: los miembros del sindicato que forman la minoría oponente sólo quedaban obligados por el contrato colectivo en tanto continuaban en el sindicato. Si no se separaban de él, se consideraba que aceptaban el contrato. Pero la Ley del 25 de marzo de 1919, que ha venido a formar parte del código del trabajo, reglamentó y declaró obligatorio el contrato colectivo de trabajo”.<sup>6</sup>

### **c) España**

En este país, la materia de contratos es importantísima en el Derecho de obligaciones, desde el momento que el contrato es la causa más frecuente, la única fuente ordinaria y normal de las obligaciones.

Trascendental para la vida y economía, hasta el punto de que contratación y progreso, siguen en la historia una curva ascendente paralela, habiendo llegado a decir Summer Maine, que la sociedad moderna, se distingue principalmente de las que le precedieron por el gran puesto que en ella ha obtenido el contrato. Importantísima, por último, para los profesionales jurídicos y el Notario, sobre todo, una de cuyas más características funciones es presidir y autorizar la celebración de los contratos.

No hay que exagerar, sin embargo, como se hizo en la época anterior a la nuestra, la importancia del contrato, sobre todo desde el punto de vista teórico. Ello obedeció a razones explicables, pero que ya han perdido su actualidad. En un siglo como el XIX, de acusado sentido individualista y liberal, nada de extraño tiene ha

---

<sup>6</sup> PLANIOL, Marcel y Georges Ripert. Derecho Civil. Vol. VIII, Harla, Biblioteca Clásicos del Derecho, México, 2000. p. 7.

observado el profesor Pérez Serrano “que el contrato constituyera la figura central para explicar o construir todo género de instituciones jurídicas. Desde la creación misma del Estado, justificada por medio del contrato social, o la imposición de la pena, aceptada de antemano por quien había de sufrirla, hasta la organización del mundo internacional, regulado por tratados de esencia contractual, y desde el matrimonio, basado en el consentimiento de los contrayentes, hasta los derechos reales, que se construían como una especie de pacto que obligaba a los desposeídos o respetarlos”.<sup>7</sup>

En aquella sociedad tranquila, próspera y burguesa, agobiada por la dinámica del capitalismo y enfebrecida por el estimulante de los continuos progresos técnicos, el contrato venía a ser la gran palanca apta para acelerar la circulación de bienes y, al propio tiempo, la figura jurídica flexible, acogedora y expansiva que brindaba todo lo imaginable del contrato, producido por el individualismo liberal, está sustituyendo hoy una especie de crisis o decadencia del contrato, traída por el intervencionismo estatal y la exaltación de la idea de comunidad. Esta crisis ideológica del contrato trajo las siguientes manifestaciones:

- a) “La reducción del área del contrato o, lo que es igual, de las instituciones a las cuales se aplicaba, para explicarlas o construirlas, la idea del contrato. Las instituciones del Derecho público, las relaciones de familia, la relación de trabajo, tienden a quedar fuera del ámbito de lo contractual.
- b) La revisión del concepto del contrato, que va perdiendo, como luego veremos, muchos de sus elementos típicos y puros, para ser centrado sobre nuevas bases, bajo la inspiración de criterios sociales”.<sup>8</sup>

Es de notar, que la teoría general del contrato, no tiene la importancia doctrinal, que tenía antes en el Derecho civil, ya que, al ser construida por la

---

<sup>7</sup> PÉREZ SERRANO, Nicolás. Derecho Civil Español. 4ª edición, Bosch, Barcelona, España, 2000. p. 164.

<sup>8</sup> *Ibidem*. p. 165.

pandectística alemana la figura central del negocio jurídico, han sido absorbido por ella gran parte de los conceptos que tenían su emplazamiento en aquella teoría.

El Código Civil Español, no contiene este cuerpo legal una verdadera definición de contrato. El artículo 1.254, más que expresar la naturaleza del mismo, parece que se propone señalar el momento de su nacimiento o perfección (de acuerdo con la teoría espiritualista, clásica en nuestra Patria a partir del Ordenamiento de Alcalá), al decir que “el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otras u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio”.

Se desprende de este texto que el Código acepta la construcción estricta u obligacional del contrato, circunscribiéndolo a las relaciones patrimoniales, y considerándolo como una convención o acuerdo de voluntades para la creación de una obligación de dar o de hacer.

Como dice De Buen, “los términos del artículo 1.254 revelan que el pensamiento del Código el ámbito de la contratación es el de los derechos de crédito y el de los derechos reales, puesto que, según dicho artículo, en todo contrato la obligación consiste en dar alguna cosa (creando así un derecho real, si se da para que éste nazca) o prestar algún servicio”.<sup>9</sup>

Ahora bien, dentro de este ámbito, el contrato desempeñó en el Derecho Español, funciones originando distintas situaciones jurídicas, destacando las siguientes:

- a) “Crear, modificar o extinguir relaciones obligatorias o crediticias, pues, como advierten Pérez González y Alguer, si bien del tenor literal del artículo 1.254 del Código Civil Español pudiera parecer a primera vista que la única categoría de contratos reconocidos por él es la de los

---

<sup>9</sup> DE BUEN Y BATTLE. Notas de Obligaciones. 3ª edición, Themis, Valladolid, España, 1993. p. 205.

obligatorios, nada se opone a admitir que, en virtud de un contrato, cabe también extinguir una relación obligatoria o modificarla, ceder un crédito o asumir su deuda. Esto, sin embargo, está en nuestra doctrina sujeto a discusión.

- b) Crear, a la vez que la relación obligatoria, un derecho real por el intermedio de la tradición (arts. 609 y 1.095 del Código Civil), o como condición específica del contrato mismo (por ejemplo, en los casos de la hipoteca y la prenda).
- c) Producir una transmisión patrimonial, mediante una obligación de realización inmediata, que en un solo acto aparece creada y cumplida (ejemplos la compraventa al contado y la donación manual).
- d) Vincular a las partes para la celebración de un futuro contrato que, por el momento, no se quiere o no se puede estipular. Este es el caso del llamado *pactum de contrahendo*, contrato preliminar o precontrato, que ha provocado en nuestros días tan animadas discusiones”.<sup>10</sup>

De acuerdo a lo expuesto, y de acuerdo a la extensión que, de los textos legales, se atribuye al contrato, es indudable que sus normas serán aplicables, en cuanto la analogía lo permita a relaciones jurídicas familiares, sucesorias, basadas en el acuerdo de voluntades.

Desde que en las sociedades humanas se desarrolló la vida económica merced al principio de la división del trabajo, siempre se ha reconocido la necesidad de hacer jurídicamente obligatorio el cumplimiento de las promesas.

Los juristas discrepan al tratar de dar la razón filosófica de esta obligatoriedad. Hay, entre otras, las siguientes teorías:

1. “Las del pacto social, que supone hubo una convención tácita por la que se obligaban los hombres a mantenerse fieles a sus promesas.

---

<sup>10</sup> CASTÁN TOBEÑAS, José. Derecho Civil Español Común y Foral. Tomo 3, 16ª edición, Revisada y Puesta al Día por Gabriel García Cantero, Reus, Madrid, España, 1992. p. 510.

2. La de la utilidad, que pone el fundamento de la fuerza de los contratos en el interés que la observancia de éstos ofrece, no sólo para la sociedad, sino para los mismos interesados, ya que de otra manera perderían la confianza de los demás.
3. La de la tradición o abandono, que estima hay en el contrato voluntaria abdicación de una parte de libertad del contratante que promete, en favor de otro que acepta y se la apropia.
4. La de la veracidad, que pone la base de las obligaciones convencionales en el deber natural en el hombre de decir la verdad y de obrar en conformidad con ella.
5. La de la condicionalidad, que alega sería imposible la vida social si el que prometió algo dejara de cumplir lo que desde ese momento constituye condición o medio de derecho de aquel a quién se otorgó por virtud del contrato.
6. La de la justicia, que hace descansar el contrato en uno de los postulados fundamentales de ella: el de dar a cada uno lo suyo; el contrato es un instrumento de ese precepto, y en él que radica su fuerza obligatoria”.<sup>11</sup>

De lo anterior se infiere, que en todas estas teorías, lo mismo que en otras, que podían añadirse a ellas, hay muchas ideas coincidentes. En rigor, el problema de la obligatoriedad del contrato, es el problema mismo del fundamento del Derecho. El distinto concepto que las diversas escuelas jurídicas tienen del Derecho en general, determina los diversos matices con que se aprecian y justifican las relaciones contractuales.

Reconocidas la idea de justicia y, más concretamente, las ideas jurídicas de personalidad y propiedad individual, no menos que las de solidaridad y seguridad social, la legitimidad del contrato se impone con toda evidencia. Este implica, una limitación de la libertad, que se funda en la libertad misma, de la cual se deriva el

---

<sup>11</sup> *Ibíd.* p. 524.

derecho que tiene el individuo de disponer de sus propios bienes y de sus actos o prestaciones en beneficio de los demás, pero dentro de las condiciones que imponen los superiores intereses de la comunidad social.

El contrato, tanto o más que cualquier otra institución jurídica, descansa en el equilibrio y conciliación de los principios de personalidad y comunidad, de libre autonomía y de interés social.

#### **d) México**

Los contratos civiles en México, no están en decadencia, sino por el contrario, su doctrina y su utilización se fortalecen día a día, acordes con las nuevas necesidades sociales, poniéndose al servicio de la población, según lo requieren las circunstancias actuales.

Como lo dijimos en su momento, la palabra contrato, “proviene del latín *contractus*, derivado a su vez del verbo *contrahere*, reunir, lograr, concertar”.<sup>12</sup> De ahí, que se considere como un acto jurídico bilateral que se constituye, por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y que produce, ciertas consecuencias jurídicas (creación transmisión de derechos y obligaciones), debido al reconocimiento de una noble naturaleza, pues también presenta el carácter de una norma jurídica individualizada.

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 1793 establece respecto al tema que nos ocupa lo siguiente:

“Artículo 1793.- Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.”

---

<sup>12</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba. T. IV. 10ª edición, Dris-Kill, Buenos Aires, Argentina, 2000. p. 186.

Existen diversas definiciones de contrato, entre las cuales, por mencionar algunas, daremos las siguientes: Emmanuel Levy, lo definía como, el “procedimiento de la confianza, llegando a ser el procedimiento de los cambios.”<sup>13</sup>

Algunos autores mexicanos como Ricardo Treviño García, Leopoldo Aguilar Carbajal y Rafael Rojina Villegas, entre otros, hacen referencia al artículo 1793 del Código Civil para el Distrito Federal para dar una definición de contrato, concluyendo, en forma general, “que los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos, de donde resulta que el contrato es el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones. Desprendiéndose en esa forma que el contrato, es una especie dentro del género de los convenios. Los mimos que de todo convenio se deriva el contrato que es un acto jurídico bilateral, una manifestación exterior de voluntad, tendiente a la producción de efectos de derechos sancionados por la ley. Es una doble manifestación de voluntad la de los contratantes que se ponen de acuerdo”.<sup>14</sup>

De lo anterior, podemos concluir que el convenio, es el acuerdo de dos o más voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones, como lo señala la propia ley, en el artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal y que se refiere propiamente al convenio *latu sensu*, en cambio el artículo 1793 del mismo ordenamiento legal, encuadra al contrato, que es una especie del anterior, ya que sólo tiene dos efectos, crear y transmitir, pero no solamente obligaciones como el convenio en sentido lato, sino también derechos, además, el contrato se distingue del *convenio strictu sensu*, pues este último tiene como efectos, el modificar o extinguir las obligaciones y derechos, normalmente adquiridos mediante un contrato.

En estos términos, el concepto de contrato se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas, vemos que siempre existirán dos partes que intervienen en la celebración del mismo, de ahí, que no siempre se tratará la

---

<sup>13</sup> LEVY, Emmanuel. “Contrato”. Revista Trimestral de Derecho Civil. No. 2. Francia-México, 1998. p. 273.

<sup>14</sup> BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. *Obligaciones Civiles*. 2ª edición, Harla, México, 2003. p. 29.

celebración del contrato con cualquier persona, desprendiéndose que pueden existir contratos *Intuitu Personae* y *Generales*.

Los *Contratos Intuitu Personae*, son aquéllos donde se toma en cuenta la calidad de una de las partes contratantes para que se pueda dar su celebración. Normalmente, esta calidad puede ser la del deudor.

En cambio, en los contratos generales, su esencia radica en que admiten la posibilidad legal de ser realizados no sólo por el deudor, sino por cualquier otra persona, supliendo la actividad que aquél estaba obligado a desarrollar al efecto; es decir, no necesita una habilidad especial, ni cualidades sobresalientes, siempre y cuando se lleve sin perjuicio del acreedor.

Por lo que la diferencia entre el *Contrato Intuitu Personae* y el Contrato General, es que en el primero, principalmente se considera la calidad de una de las partes contratantes y de eso dependerá la duración del mismo (por ejemplo, cuando se deje de tener las cualidades por las cuales se contrató con una persona que se vuelve incapaz o fallezca, dando lugar a que se dé por terminado el contrato), y el segundo contrato subsistirá independientemente de la calidad de la persona.

Con relación a lo citado, los contratos en general, se distinguen por tener normas taxativas, individuales, normas supletorias o también conocidas como permisivas.

Normas taxativas: También conocidas como leyes preceptivas, imperativas y prohibitivas, son las que determinan obligatoriamente el contenido y alcance del contrato ya sea a través de leyes reglamentarias o reglamentos administrativos; a este respecto, el artículo 8° del Código Civil referido, señala que:

“Artículo 8°.- Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario.”

Normas individuales: Son las que son creadas por los particulares en los contratos, tienen plena validez siempre y cuando no vayan en contra de las disposiciones de orden público o de las buenas costumbres. Estas normas tienen su base en los artículos 1796 y 1858 del Código Civil para el Distrito Federal donde el primero indica que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben de revestir una forma establecida por la ley; desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo estrictamente pactado sino también, a las consecuencias que según su naturaleza son realizadas de acuerdo a la buena fe, al uso o a la ley. Asimismo, el artículo 1858 del mismo ordenamiento legal señala:

“Artículo 1858. Los contratos que no están especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos; por las estipulaciones de las partes, y en los que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en este ordenamiento.”

Normas supletorias o permisivas: Son las que cumplimentan la voluntad de las partes. El Código Civil para el Distrito Federal determina en su artículo 6° que:

“Artículo 6°. La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero.”

Asimismo, el artículo 7° del mismo ordenamiento jurídico indica lo siguiente:

“Artículo 7°. La renuncia autorizada en el artículo anterior no produce efecto alguno si no se hace en términos claros y precisos, de tal suerte que no quede duda del derecho que se renuncia.”

Finalmente, el artículo 1839 del código en cita, es del tenor siguiente:

“Artículo 1839. Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieren a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencias de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley.”

Como podemos apreciar, la ley es clara en cuanto a los contratos para evitar que se realicen posibles abusos en contra de los contratantes, por lo cual, pone los límites en los que se deben de basar para elaborar los contratos, a continuación veremos cuáles son esos elementos a los que hace referencia nuestro ordenamiento jurídico.

Desafortunadamente, estos abusos no se cometerían si se tuviera una redacción adecuada del contrato de tiempo compartido que muchas de las veces, las cláusulas contrarias a derecho se ponen con letra pequeña.

## **2. Definición e importancia del contrato**

Por contrato, debemos entender el vínculo jurídico que nace del consentimiento o acuerdo de voluntades de dos o más persona para crear derechos y obligaciones coercibles, vínculo por virtud del cual, el acreedor o acreedores están facultados para exigir el cumplimiento de lo pactado en ese negocio jurídico.

Díez Picazo define al contrato como, “negocio jurídico bilateral cuyos efectos consisten en crear o transmitir una relación jurídica patrimonial”.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> DIEZ PICAZO, Luis. El Contrato Civil en General. 2ª edición, Paidós, Barcelona, España, 2001. p. 129.

Por su parte, Colín y Capitant definen al contrato “como un convenio o acuerdo de dos o más voluntades, con el fin de producir efectos jurídicos. Al contratar las partes pueden proponerse y crear un vínculo jurídico, crear o transferir un derecho real u originar obligaciones”.<sup>16</sup>

Conforme a lo expuesto, en el contrato intervienen dos o más personas declarando voluntades coincidentes entre las partes a fin de crear derechos y obligaciones de contenido económico, por lo que el contrato tiene uno o varios fines patrimoniales y así se distingue de los demás acuerdos de voluntades o convenios de contenido extrapatrimonial.

Es pues el contrato, un convenio que nace del consentimiento de las partes para crear o transmitir entre ellas derechos y obligaciones al propósito de alcanzar una finalidad económica.

En resumen en el contrato encontramos: a) el acuerdo de voluntades; b) la creación de relaciones jurídicas individualizadas y coercibles. Gracias al reconocimiento y a la sanción que el derecho objetivo (la ley) atribuye a ese consentimiento otorgado, adquiere dicho pacto o convenio la fuerza coactiva para su cumplimiento.

La importancia del contrato, estriba en que su estudio proporciona a las partes y abogados en particular un conocimiento general de principios e instituciones que se aplican en sí a los contratos para prevenir las posibles controversias que se evitan con una adecuada redacción de las condiciones, cláusulas, términos y formalidades que todo contrato debe revestir.

### **3. Elementos esenciales y de validez de los contratos**

---

<sup>16</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba. T. II. 10ª edición, Dris-Kill, Buenos Aires, Argentina, 2001. p. 204.

El contrato consta de dos clases de elementos, a saber: elementos de existencia, que son el consentimiento y el objeto (1794 y 2224); y elementos de validez, capacidad, ausencia de vicios del consentimiento, forma en los casos exigidos por la ley y fin o motivo determinante lícito, esto es, que no sea contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres (1794, 1813, 1830 y 1831).

“En el examen concreto de cada contrato es preferible el sistema de la doctrina española que estudia los elementos personales, los elementos reales y los elementos formales de cada contrato, dentro de los cuales, pueden examinarse, cuando las haya, las peculiaridades relativas a los elementos de existencia y a los elementos de validez de cada contrato en particular”.<sup>17</sup>

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1794, menciona:

“Artículo 1794. Para la existencia del contrato se requiere:

- I. Consentimiento.
- II. Objeto que pueda ser materia del contrato.”

En cuanto a los artículos que regulan el consentimiento en el Código Civil para el Distrito Federal, tenemos los siguientes:

“Artículo 1803. El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hecho o de actos que lo propongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.”

---

<sup>17</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. 10ª edición, Porrúa, México, 2003. p. 29.

“Artículo 1804. Toda persona que propone a otra, la celebración de un contrato, fijándole un plazo para aceptar, que ligada por su oferta hasta la expiración del plazo.”

“Artículo 1805. Cuando la oferta se haga a una persona presente, sin fijación del plazo para aceptarla, el autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente. La misma regla se aplicará a la oferta hecha por teléfono.”

“Artículo 1806. Cuando la oferta se haya sin fijación de plazo a una persona no presente, el autor de la oferta quedará ligado durante tres días, además del tiempo necesario para la ida y vuelta regular del correo público, o del que se juzgue bastante, no habiendo correo público, según las distancias y la facilidad o dificultad de las comunicaciones.”

“Artículo 1807. El contrato se forma en el momento en que el proponente reciba la aceptación estando ligada por su oferta según los artículos procedentes.”

“Artículo 1808. La oferta se considerará como no hecha si la retira su autor y el destinatario recibe la retractación antes que la oferta. La misma regla se aplica al caso en que se retira la aceptación.”

“Artículo 1809. Si el tiempo de la aceptación hubiere fallecido el proponente, sin que el aceptante fuera sabedor de su muerte, quedarán los herederos de aquél obligados a sostener el contrato.”

“Artículo 1810. El proponente quedará libre de su oferta cuando la respuesta que reciba no sea una aceptación lisa y llana, sino que impone modificación de la primera. En este caso, la respuesta se considerará como nueva proposición, que regirá por lo dispuesto en los artículos anteriores.”

“Artículo 1811. La propuesta y aceptación hechas por el telégrafo producen efectos si los contratantes con anterioridad habían estipulado por escrito esta manera de contratarse y si los originales de los respectivos telegramas contienen las firmas de los contratantes y los signos convencionales establecidos entre ellos.”

Como conclusión del análisis de los artículos mencionados anteriormente, diremos que el consentimiento es un elemento compuesto porque se forma de dos o más voluntades y se define como: el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción de efectos de derecho, siendo necesario que ese acuerdo tenga una manifestación exterior, o en un sentido más amplio se puede decir que es el acuerdo de dos o más voluntades que tienden a crear, transferir, conservar, modificar o extinguir, efectos de derecho, y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exteriores.

Para nuestro tema de estudio debe entenderse el consentimiento como concurso o acuerdo de dos voluntades y al unirse esas voluntades y generar el consentimiento, reciben una el nombre de propuesta, oferta o policitud y la otra de aceptación. Una vez que se hace una policitud y se reciben y se acepta, el consentimiento se integra, y si hay además un objeto, el contrato se perfecciona y dicho perfeccionamiento puede darse en los siguientes casos:

- a) Entre personas presentes que no se otorgan plazo;
- b) Entre personas presentes, cuando se otorgan plazo;
- c) Entre personas no presentes, cuando no se otorgan plazo;
- d) Entre personas no presentes, cuando se otorgan plazo”.<sup>18</sup>

En virtud de que los contratos se perfeccionen por el mero consentimiento de las partes, desde el momento de dicho perfeccionamiento, las partes se obligan a lo pactado y a las consecuencias que según su naturaleza, se conforme a la buena fe, al uso o la ley.

---

<sup>18</sup> ORIZABA MONROY, Salvador. Contratos Civiles. 3ª edición, Pac, México, 2002. p. 5.

A continuación hablaremos del segundo elemento de existencia del contrato, el objeto, y para ello, diremos que de acuerdo con la definición de contrato, el objeto se divide en:

- “1) Objeto Directo.- Crear y transmitir derechos y obligaciones;
- 2) Objeto Indirecto.- Es una conducta de dar, hacer o no hacer; y
- 3) La cosa material que el obligado de dar.

En cuanto a los requisitos que debe satisfacer la cosa tenemos:

- a) Existir en la naturaleza;
- b) Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; y
- c) Estar en el comercio”.<sup>19</sup>

Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo, la herencia de una persona viva, aun cuando ésta presente su consentimiento, el hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser:

- “a) Posible; y
- b) Lícito”.<sup>20</sup>

Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable el hecho que no puede ejecutarse por el obligado, pero sí, por otra persona en su lugar.

Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

---

<sup>19</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Los Contratos Civiles y sus Generalidades. 5ª edición, Mc Graw Hill, México, 2008. p. XXXII.

<sup>20</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Contratos T. III. 7ª edición, Porrúa, México, 2010. p. 18.

El fin o motivo determinante de la voluntad de los contratantes, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

En relación a los requisitos de validez del Contrato, el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1795, establece: “El contrato puede ser invalidado:

- I) Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II) Por vicio del consentimiento;
- III) Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito;
- IV) Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.”

Como ya se hizo anotar, entre los elementos de validez de todo contrato se encuentra la capacidad de las partes.

La capacidad de ejercicio para contratar, es la aptitud reconocida por la ley en una persona para celebrar por sí misma un contrato. Habrá incapacidad para obrar o de ejercicio a propósito de los contratos, cuando una persona no puede celebrar por sí misma un contrato, pero esté en aptitud de hacerlo a través de una representante, la capacidad de contratar es una subespecie de la capacidad de obrar o la capacidad de ejercicio y consiste en la aptitud reconocida por la ley a una persona para estipular por sí el contrato sin necesidad de substitución o de asistencia de otra persona. Carecen de tal aptitud legal los incapacitados, esto es, las personas con incapacidad natural y legal.

Son hábiles para contratar todas las personas exceptuadas por la ley. Artículo 1798.

“Artículo 1799. La capacidad de una de las partes, no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común.”

“Artículo 1800. El que es hábil para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otra, legalmente autorizado.”

“Artículo 1801. Ninguno puede contratarse a nombre de otro sin estar autorizado por él o por la ley.”

“Artículo 1802. Los contratos celebrados a nombre de otro por quien sea legítimo representante, serán nulos, a no ser que persona a cuyo nombre fueron celebrados lo ratifiquen antes de lo que retracten por la otra parte. La ratificación debe ser hecha con las mismas formalidades que para el contrato exige la ley.”

Si no obtiene la ratificación, el otro contratante tendrá derecho de exigir daños y perjuicios a quienes indebidamente contrató.

En cuanto a la incapacidad de una o en ambas partes que han celebrado un contrato es causa de invalidez de éste y da origen a una acción de nulidad relativa, de la cual, por tanto, no podría valerse cualquier interesado, sino sólo el mismo incapaz.

En relación a los vicios del consentimiento, tenemos que aunque exista el consentimiento de un contrato, puede ser deficiente por falta de conocimientos o por falta de libertad, esto es, por un vicio que afecte a la inteligencia que puede ser el error o dolo, o por un vicio que afecte a una y a otra facultad, la lesión.

La presencia de cualquiera de estos vicios puede invalidar el contrato y lo afecta de nulidad relativa.

En lo referente al último elemento de validez y cuando la ley exige determinada forma para la celebración de un contrato, dicha formalidad se convierte en un elemento fundamental ya que la omisión de esa formalidad puede ser impugnada de nulidad relativa.

En relación a la forma, el Código Civil para el Distrito Federal nos menciona que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley. Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal. Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se les imponga una obligación. Si algunas de ellas no pueden o no sabe firmar, lo hará otro a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

Una vez realizado el análisis de los elementos del contrato nos damos cuenta de la importancia que tiene cada uno de ellos para la constitución del mismo y que la falta de alguno de esos elementos puede afectar al contrato de nulidad relativa o absoluta según.

#### **4. Aplicación económica y jurídica del contrato**

“El fin del contrato es armonizar intereses económicos inicialmente opuestos, o al menos coincidentes. En razón de esta cualidad, es una de las fuentes más usuales de derecho y obligaciones; es fundamental en la vida de los negocios y un instrumento de realización de los más variados intereses en la vida social; generalmente el contrato se presenta realizando intereses casi siempre de carácter individual, aun cuando las partes contratantes sean entes colectivos, puesto que

concurrir al contrato como si fueran individuales. En este ámbito se nos presenta como un hecho económico, llenando necesidades económicas y jurídicas.”<sup>21</sup>

En cuanto a la clasificación de los contratos, tan necesaria para cualquier estudio científico, deberían haberse tenido en cuenta las afinidades que presentan entre sí. Sin embargo, hay contratos que pudieran clasificarse dentro de varios grupos:

- “- Contratos relacionados con las necesidades familiares, como son: los regímenes matrimoniales entre esposos, donaciones entre ellos o de padres e hijos o a la inversa, etc.
- Contratos de cambio, que favorecen la circulación de la riqueza: pero además pueden subdividirse según sean, a título oneroso o gratuito.
- Contratos de colaboración en los cuales unas de las partes realiza su actividad propia, en concurso con la ajena, pero de manera independiente; por ejemplo, el mandato, la comisión, etc.
- Contratos de previsión de riesgos o simplemente de previsión: seguro, renta vitalicia, capitalización”.<sup>22</sup>

Estos últimos contratos, desde otro punto de vista, pueden clasificarse como aleatorios, junto con el juego y la apuesta.

- Contratos de garantía personal: fianza o mandato de crédito.
- Contratos de garantía real: prenda, hipoteca o anticresis.

A estos contratos especialmente clasificados pueden agregarse los innominados, que multiplica su número.

---

<sup>21</sup> BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán. Interpretación de los Contratos y Testamentos. 8ª edición, Porrúa, México, 1990. p. 82.

<sup>22</sup> ORIZABA MONROY, Salvador. Op. cit. p. 37.

Como se ve, el contenido del contrato es sumamente variado y como consecuencia en la vida económica se considera al contrato como un instrumento flexible y peculiarmente preciso.

“En la actualidad dada la facilidad de la escritura y de la reproducción mecánica de los ejemplares, los contratos en la mayoría de los casos se redactan por escrito. Este escrito debe contener una introducción, un preámbulo, en el que se indica quienes son las partes, si concurren por sí o por representante, las finalidades que se persiguen en su celebración. A continuación viene el clausulado, al que también se le llama, las condiciones, del contrato. Las cláusulas se integran unas con otras, son elementos coordinados y complementarios. Artículos 1839 a 1854 del Código Civil”.<sup>23</sup>

La fecha de firma o de otorgamiento se asienta, generalmente, al principio del escrito, así como el lugar de celebración. Existen contratos sumamente complicados y en este caso, se agregan como anexos planos, esquemas, inventarios, avalúos, presupuestos, cálculos, etc., que se enumeran o se marcan con letras sucesivas del alfabeto.

En el contrato privado se exige la comparecencia y firma de testigos, pero en todo caso, la firma de las partes. Artículos 1834, 2317, 2318, 2345, 2033 y 2917.

Si el contrato se otorga mediante escritura pública, el Notario es el autorizante y la Ley de Notariado tiene otras disposiciones aplicables, entre otra el artículo 54.

Las cláusulas llamadas de estilo, que se insertan en modelos impresos llamados también formatos, no tienen ningún valor, según la Doctrina y sólo servirán para la interpretación del contrato.

---

<sup>23</sup> Ibídem. p. 39.

En resumen, el artículo 1834 del Código Civil para el Distrito Federal exige la firma de las partes o la impresión de su huella digital, si no supieren escribir, firmando además otra persona a su ruego.

El contrato, actualmente, se ha transformado en un paradigma abstracto y general; una especie de molde para ser llenado con un contenido cualquiera, según las necesidades de los contratantes. No es como en la antigüedad una figura jurídica prefabricada a la que debían sujetarse los interesados. Actualmente, el contenido no tiene más límites que la seriedad y la licitud de lo pactado y del objeto del contrato. La noción del contrato ha sufrido, desde Roma hasta la época actual, una doble evolución: “por un lado, en forma extensiva ya que debido a sus innegables ventajas, como son su precisión, la creación de derechos y obligaciones para los contratantes, su eficacia coactiva hace que haya tenido aplicación en el ámbito del Derecho Público, y que el tratado entre Estados no es sino una figura con base contractual”.<sup>24</sup>

Pero no sólo en el ámbito internacional ha tenido aplicación, la noción del contrato para situaciones no contractuales, de contenido social y económico. Basta recordar el llamado contrato de trabajo que en realidad es una serie de normas para regular las relaciones obrero-patronales, puesto que si quisiéramos aplicar a él las disposiciones legales de un contrato producirían su nulidad por coacción y violencia en algunos casos o al menos la nulidad de algunas de sus cláusulas. Pensemos también en los llamados contratos tipo, que regularían los contratos individuales y aún se le llaman contratos cuando no genera por sí derechos ni obligaciones.

Sobre el tema que nos ocupa, podemos decir que el contrato proviene de un libre y voluntario acuerdo entre los contratantes; al aceptar su contenido libremente, han admitido una limitación a sus respectivas voluntades. Además, la confianza de un contratante hacia lo prometido por el otro, se funda en el principio secular del respecto a la palabra dada (*pacta sunt servada*).

---

<sup>24</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Contratos Civiles. 4ª edición, Porrúa, México, 2004. p. 76.

Se dice que el contrato es una institución de carácter privado porque, presupone que los que en él intervienen se encuentran en una misma igualdad jurídica, aunque a veces exista disparidad económica.

“La paridad jurídica presupone que ambos contratantes se encuentren gozando de tutela jurídica en igual intensidad, por parte de la ley. Cada una tiene que contar con la libre determinación de la otra para que contrate libertad de contratar y ninguna de ellas puede imponer unilateralmente a la otra el contenido libertad contractual. La ausencia de paridad jurídica indica que se está en un ámbito distinto al del contrato”.<sup>25</sup>

Por lo que se refiere a la paridad económica, puede decirse que no puede considerarse como presupuesto indispensable para contratar. Se supone que cada parte tiene poder suficiente para no admitir ni sufrir la presión psíquica de la otra.

## **5. Clasificación de los contratos**

Hay diversidad de criterios para hacer la clasificación de los contratos, sin embargo, y por razones de contenido en el presente trabajo analizaremos primero la clasificación que de lo mismo se hace en el Código Civil para el Distrito Federal y después una de las clasificaciones más conocidas que propone la doctrina.

El Código Civil para el Distrito Federal clasifica a los contratos unilaterales y bilaterales: Unilaterales, cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. Son bilaterales, cuando las partes se obligan recíprocamente.

Otras clasificaciones tienen un criterio económico, porque las clasifican en onerosas y gratuitas. Las primeras, cuando se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, las segundas, cuando el provecho, es para una de las partes.

---

<sup>25</sup> *Ibíd.* p. 79.

El Ordenamiento Legal citado, hace una subdivisión de los contratos onerosos:

1. El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste.
2. El contrato oneroso es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o la pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice.

El Código Civil para el Distrito Federal, por su parte, hace la siguiente clasificación.

- “1. Contratos nominados. Son aquellos que se encuentran expresamente estructurados en el Código, como la compraventa, arrendamiento, mutuo, etc.
2. Contratos innominados o atípicos. Son aquellos que no están especialmente regulados por el Código Civil para el Distrito Federal, sino que se rigen por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes, y en lo que fueran omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en dicho ordenamiento.
3. Contratos consensuales. Son los que no requieren de formalidades determinadas para su validez.
4. Contratos formales. Son aquellos a los que la ley exige determinada forma para su validez.
5. Contratos reales. Son aquellos que se perfeccionan con la entrega de la cosa”.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. p. 22.

El ordenamiento civil en mención, hace una clasificación de los contratos en función del objeto de los mismos, de acuerdo a sus obligaciones de dar, hacer o no hacer, como lo establecen los artículos 2011, 2027 y 2028 del Código Civil para el Distrito Federal.

En la primera clasificación de los contratos en función de su objeto requiere que la parte que esté obligada a dar, sea el titular del derecho de la cosa, ya sea para enajenarla o para conceder su uso, como en el arrendamiento.

A continuación, mencionaremos otras clasificaciones que se han hecho en doctrina acerca de los contratos en general o de ciertos grupos de ellos, y para ello, nos apoyaremos en lo que cita el maestro Ramón Sánchez Meda:

- “1) Contratos obligatorios, o sea, que sólo generan obligaciones, como el arrendamiento y contratos con efectos reales, que transmiten la propiedad o constituyen derechos reales, sin perjuicios de dar nacimiento también a obligaciones, como la compraventa. De esta división ya se hicieron antes algunos comentarios a propósito de la relatividad de los efectos directos del contrato.
- 2) Contratos de ejecución inmediata, como la compraventa de contado y contratos de ejecución diferida, como el contrato de obra a precio alzado.
- 3) Contratos de ejecución instantánea, como la compraventa de contado y contratos de duración o contratos duraderos, que se subdividen en contratos de ejecución periódica o de trato sucesivo, como el suministro.
- 4) Contrato de adhesión y contratos paritarios o negociados, atendiendo a que las partes hayan discutido las condiciones del contrato para ponerse de acuerdo sobre éstas, como ocurre en los últimos y no se da en los primeros. Esta clasificación tiene importancia para la interpretación de las cláusulas dudosas, mismas que deben entenderse en un sentido contrario al autor de dichas cláusulas y favorables al contratante que se adhirió

simplemente y al que se le impusieron tales cláusulas, según se indicó a propósito de la interpretación de los contratos. De ordinario, en estos contratos de adhesión, el contratante que redacta e impone las cláusulas del contrato tipo tiene a su favor un monopolio de hecho o de derecho, que hace que el estado intervenga frecuentemente para impedir la redacción de las cláusulas en las que la parte poderosa abuse de la parte débil.

- 5) Suele hablarse de contratos liquidativos, como el contrato de división de cosa común y el de transacción, que tiene una naturaleza declarativa y no constitutiva”.<sup>27</sup>

Otros autores españoles (Clemente de Diego) adoptan la clasificación de los contratos en tres grandes grupos:

- “a) Contratos preparatorios que tienen por objeto crear un estado de derecho como preliminar, necesario para la celebración de otros contratos posteriores” como promesa de contrato, mandato y sociedad.
- b) Contratos principales que pueden existir por sí y tienen fin propio independiente de los demás y que pueden ser o bien consensuales: Compraventa, permuta y arrendamiento (conmutativos todos ellos por lo general, pero existe una excepción al incluir dentro de ello a la donación) y la compra de esperanza, el juego y la apuesta, la venta de vitalicia y la decisión por suerte (aleatorios); o bien reales, entre los cuales, se mencionan al mutuo, al comodato y al depósito, que no tiene tal carácter en nuestro derecho, y se omite, en cambio, la venta vitalicia que para algunos autores españoles es un contrato real; y
- c) Accesorios, que sólo pueden existir por consecuencia de otros, que pueden ser consensuales: fianza, hipoteca, transacción y compromiso arbitral; o reales: la prenda. A este particular cabe advertir que la

---

<sup>27</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Op. cit. p. 114.

dependencia de un contrato accesorio puede ser frente a un contrato, como acontece en la fianza para garantizar una deuda legal alimenticia”.<sup>28</sup>

Planiol hace notar, “que es una creencia generalizada que, a diferencia de los derechos reales que constituyen un *numerus clausus* (porque no hay posibilidad de inventar o constituir otros derechos reales que los contemplados expresamente en la ley), en cambio, en materia contractual las combinaciones de prestaciones que pueden obtenerse son en cierto sentido infinito. Rechaza esto último el mismo Planiol, porque según él, las únicas combinaciones que pueden hacerse y los únicos contratos que pueden celebrarse se encuentran comprendidos dentro de una clasificación sintética que al efecto propone, la cual, divide a los contratos atendiendo a dos criterios: Al objeto de los mismos (objeto-cosa, objeto-trabajo u objeto-derecho) y a la contraprestación (que puede existir o no existir dicha contraprestación y en caso de existir, ser de naturaleza variable)”.<sup>29</sup>

De lo anterior se infiere que en la mayoría de los contratos antes señalados, todos tienden a obligar a las partes a cumplir con lo que se comprometieron derivado esto de una libre manifestación de la voluntad y sin vicios en el consentimiento, cumpliendo con los elementos esenciales y de validez.

## **6. Figuras jurídicas afines con el contrato**

El contrato, por definición es un acuerdo de voluntades, siempre será bi o plurilateral, pues de su cruzamiento se forma el consentimiento y de acuerdo con nuestro derecho, si el acuerdo tiende a crear o transferir derechos y obligaciones, entonces, se llamará contrato. Artículo 1793 del Código Civil para el Distrito Federal.

---

<sup>28</sup> DE DIEGO, Clemente. Derecho Civil Español, Común y Foral. 3ª edición, Bosch, España, 1990. p. 205.

<sup>29</sup> PLANIOL, Marcel. Derecho Civil. 2ª edición, Vol. 8, Harla, Biblioteca Clásicos del Derecho, México, 2001. p. 821.

Ahora bien, podremos señalar acuerdo de voluntades que tienden a producir efectos de derecho, es decir, obligaciones y derechos y que sin embargo, no son contratos.

En otros actos jurídicos, las voluntades no se cruzan ni se unen, sino que siguen siendo paralelas y producen efectos jurídicos; no son contratos a pesar de ello.

Por esto, tendremos que analizar, estudiar y clasificar estos modelos jurídicos y diferenciarlos de los contratos.

“El contrato normativo, nace de las necesidades de la vida moderna porque con el crecimiento de los negocios y de la población, se necesitan enormes de satisfactores, que incluyan al pequeño taller o empresa, con pocos elementos que contraten con uno de los clientes trátense necesidades de ropa, calzado, etc., en una ciudad como la nuestra, con muchos millones de habitantes, de todas clases, edades y gustos”.<sup>30</sup>

Los contratos entre productor y el expendedor o con el comprador no pueden formarse como antes, discutiendo cláusula por cláusula, ejemplar por ejemplar, sino que se contrata por cientos y aún millares de artículos a los que hay que fijar normas de calidad a las que debe sujetarse la entrega.

En ocasiones, dentro del mismo contrato, se estipulan cláusulas destinadas a zanjar dificultades y evitar litigios o a fijar normas para la ejecución del contrato. A estas cláusulas se les llama acuerdos normativos. En realidad, establecen normas jurídicas con validez limitada a esos contratos y a los contratantes, únicamente. Es el antecedente del contrato normativo.

---

<sup>30</sup> ORIZABA MONROY, Salvador. Op. cit. p. 34.

“En el contrato normativo se prevén y reglamentan problemas más numerosos y de mayor importancia que en los acuerdos normativos, se está frente al problema que plantea la celebración de un número indefinido de contratos, piénsese en las complicadas relaciones comerciales que se establecen entre un gran fabricante o un grupo de ellos y entre un fuerte comprador o un grupo de ellos; se ignora el tiempo que vayan a durar estas relaciones comerciales y el número de contratos que van a celebrarse y sus fechas y cuantías; ante esta situación optan por la celebración de un contrato normativo, en el cual, señalarán las normas de calidad de mercancías y su dominación en cada grupo, la forma, fechas y lugar de entrega; quién pagará los fletes y gastos de almacenaje; la forma de pago del precio y si pagare a plazos, las fechas de vencimiento y todos los demás detalles concretos según sus necesidades”.<sup>31</sup>

Los llamados contratos normativos si se analizan desde un punto de vista jurídico, no son contratos, ya que no generan ni se celebran para generar derechos y obligaciones, ni los transfieren; por el contrario para los contratantes son normas de derecho aplicables a los futuros contratos individuales que celebren en un futuro. Por esta razón, se les llama contratos normativos, ya que estatuyen abstractamente normas genéricas, no generan ni derechos ni obligaciones, a diferencia del contrato que sí los genera y que es concreto. Las estipulaciones del contrato normativo valen para los contratos individuales, aun cuando no se reproduzcan en ellos las cláusulas correspondientes.

También se discute si lo estipulado en el contrato normativo vale aún con relación a terceros, es decir, respecto de nuevos compradores o vendedores que no los suscribieron, llegándose a la conclusión que sí les afecta siempre que se haga alusión al contrato normativo en el individual.

En cambio, en el contrato individual encontramos relaciones que dan nacimiento a derechos y obligaciones con un contenido concreto y que sólo surten

---

<sup>31</sup> Ibídem. p. 35.

efectos entre los contratantes presentes y sus causahabientes; en el contrato; las voluntades son encontradas, cruzadas, opuestas, en cambio en el normativo serían paralelas, a semejanza del acto colectivo.

“El contrato tipo. Es un paso intermedio entre el normativo y el individual. En efecto, cuando grupos organizados de parte contratantes se reúnen para discutir un contrato individual, también en abstracto, pero al que deberán sujetarse los individuales, tomando como base las estipulaciones del normativo, se dice que se está frente al contrato tipo. En él, pueden reproducirse las cláusulas del normativo literalmente, o bien, tenerlas por supuestas”.<sup>32</sup>

Tomando como base el contrato tipo, se redactan los individuales, llegándose a la simplificación de la tarea al máximo, cuando sólo se hacen constar los nombres de los contratantes, la cantidad y calidad de los objetivos o los elementos esenciales del contrato de que se trate. La aplicación de estos principios, se vierten en las operaciones de los consorcios, en las compra-ventas de café, algodón, azúcar, frijol, etc.

El acto colectivo se estructura con una serie de voluntades paralelas, con el mismo contenido y por consiguiente tienden a la misma finalidad y que no se cruzan.

Un ejemplo lo encontramos fácilmente en el acuerdo a que llegan los copropietarios de un bien para hipotecarlo o venderlo o para fijar los gastos de la copropiedad y la manera de pagarlos.

El acto complejo está integrado por una serie de voluntades individuales que persiguen idénticos intereses y que se fusionan y unifican para integrar una de las partes en el contrato y ya unificada, se enfrentará a la otra contraria para que si llegan a un mismo parecer formarán el consentimiento en el contrato.

---

<sup>32</sup> Ibídem. p. 37.

En cuanto al acto colectivo, tenemos bastantes ejemplos de muchos, reconocidos y reglamentados por el Código Civil vigente. En la copropiedad, artículos 932, 942, 945, 946, 950 y 973; en la sucesión, artículos 2670, 2677 y 2678; en la sociedad, artículos 2688, 2705, 2713, 2719, 2720, fracción I; 2968, etc.

En el acto complejo, por definición debe haber una voluntad formada por la fusión de las voluntades individuales de los interesados; deberán reunirse, discutir y votar, tampoco este acuerdo se encuentra legalmente reglamentado en todos sus detalles; pero en lo omitido se le aplicarán las normas del contrato, según lo dispone el artículo 1859. Lo mismo acontece con el acto colectivo.

## CAPÍTULO 2

### REGULACIÓN JURÍDICA DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

#### 1. Antecedentes de esta figura jurídica

Antes de señalar lo referido a las primeras manifestaciones que el contrato de tiempo compartido ha tenido en nuestro derecho, considero necesario de acuerdo con Graciela Lovece que:

“El tiempo Compartido es aquella actividad dedicada al aprovechamiento del uso de inmuebles destinados al Turismo, durante un plazo determinado y restringido a ciertos períodos al año.”<sup>33</sup>

Los profesionales del Turismo, han destacado el gran auge que el Tiempo Compartido ha tenido durante los últimos años, tanto en Estados Unidos y Europa, como en nuestro país. Esto se debe principalmente a la importancia que tiene para la Industria del Turismo, ya que la estabilidad y seguridad que representa, no es superada por ningún otro sector del turismo.

“El Tiempo Compartido se convirtió en un exitoso procedimiento para comercializar bienes inmuebles destinados a alojar turistas durante sus vacaciones. Originalmente consistía en dividir por períodos el uso de una unidad; la forma más común era la división por semanas, de manera tal que habiendo 52 semanas al año, se comercializaban 51 períodos de uso pues se requería de un período semanal para el mantenimiento de la unidad.”<sup>34</sup>

En sus orígenes, el Tiempo Compartido tradicional implicaba el uso de una unidad fija en un período también fijo durante todo el tiempo contratado. Así por

---

<sup>33</sup> LOVECE, Graciela. Et. al. Contrato de Tiempo Compartido. 2ª edición, Editorial Universidad, Argentina, 2004. p. 3.

<sup>34</sup> *Ibíd.* p. 4.

ejemplo, el turista ocupaba la tercer semana del año o la cuarta, durante los 20, 30 o más años contratados.

El término Tiempo Compartido, de acuerdo con Carlos Ghersi, “se utilizó por primera vez en Europa bajo los nombres de, condominios o villas de Tiempo Compartido. La idea de usar este término surgió como una imitación de lo que aquel entonces se hacía en el negocio de las computadoras.”<sup>35</sup>

Los resultados indicaban que la creación de las computadoras era un gran avance tecnológico y debido a esto, las mismas empezaron a cobrar cada vez más importancia en el manejo de la información dentro de las organizaciones, sin embargo, por tener éstas un costo muy elevado, era prácticamente imposible que las compañías pudieran adquirir su propia computadora sin que esto significara una fuerte inversión.

El sistema consistió en dividir las horas de trabajo de la computadora en intervalos y rentarlos a diferentes compañías de manera que cada una de ellas tuviera acceso a la computadora durante tiempos iguales y por lo tanto se dividía también el costo de la computadora entre las empresas.

Con este sistema se facilitó la expansión del uso de la computadora hasta que fue posible hacerlas con costo más bajos y que estuvieran al alcance de cualquier presupuesto organizacional.

Después de la Segunda Guerra Mundial, las vacaciones empezaron a considerarse como un tiempo necesario e importante para las personas así que fueron formándose nuevas costumbres en cuanto a la manera de ocupar el tiempo dedicado a descansar.

---

<sup>35</sup> GHERSI, Carlos. El Derecho de Propiedad y Prestación de Servicios. 2ª edición, Editorial Universidad, Argentina, 2001. p. 116.

Debido al clima de Europa, el verano se convirtió en la mejor época del año para vacacionar. Con el fin de disfrutar lo cálido del clima se formó la costumbre de muchas familias de trasladarse al sur para pasar las vacaciones en la playa. Del mismo modo empezaron a tener éxito los centros turísticos dedicados al esquí, atrayendo turistas de todas partes de Europa.

De acuerdo a los acontecimientos citados, muchas personas adquirieron propiedades que consideraban su hogar en el verano y en el cual pasaban algunas semanas 1 año.

Este tipo de propiedades se convirtió con el paso del tiempo en un fuerte gasto, ya que el costo de mantenerlas todo el año era muy alto comparado con las pocas semanas que realmente eran utilizadas. Por otro lado, al desarrollarse la industria turística, los lugares destinados a vacacionar se cotizaron en precios mucho más altos y la adquisición de propiedades, así como el costo de su mantenimiento se convirtió en un verdadero lujo que solo millonarios podían darse. De aquí que surgiera la idea de que al igual que las computadoras, una propiedad se dividiera en intervalos para que un grupo de propietarios gozaran de ella por períodos de tiempo determinados dividiendo así de igual forma los costos del inmueble y gastos que el mismo implicaba. Con este sistema, el poseer una propiedad para vacacionar quedaba al alcance de las posibilidades de un número mayor de personas.

Con estas bases, el concepto de Tiempo Compartido fue tomando forma y posteriormente fue adoptado en los Estados Unidos a principios de los años 70's, implantándose en algunos de los principales centros turísticos. Aunque las propiedades de Tiempo Compartido eran ciertamente un producto muy viable en él comenzó de su etapa de crecimiento, existía una fuente limitante; los consumidores estaban interesados en convertirse en propietarios de Tiempo Compartido, sin embargo, no tenían interés en regresar de vacaciones al mismo lugar todos los años y el hecho de obtener una propiedad de ese tipo los obligaba a hacerlo.

“Esta limitante pudo desaparecer a mitad de la década de los años 70’s con la introducción en el mercado del concepto de “Intercambio Vacacional, un dinámico plan que al unirse con el concepto de Tiempo Compartido impulsó al producto hasta llegar a una posición de aceptación total por parte del consumidor. El intercambio vacacional surgió como complemento al Tiempo Compartido y probó ser el catalizador que causó que esta industria tuviera tan rápido crecimiento. Fue un concepto creado por RCI (Resort Condominium International), pioneros en el negocio y fundado en 1974 por los empresarios norteamericanos Jon y Christel Dehaan. Actualmente existen algunas otras compañías dedicadas al intercambio internacional, siendo las más importantes RCI e I.I: (Interval International), las cuales cuentan con los mejores proyectos de la rama de Tiempo Compartido y con la mayor variedad y cantidad en cuanto a destinos turísticos.”<sup>36</sup>

Con este concepto dual de propiedades del Tiempo Compartido e intercambios vacacionales, los propietarios de proyectos afiliados a compañías de intercambio se convierten en “socios” del servicio de intercambio y disfrutan la oportunidad de intercambiar su propiedad por muchas otras en distintos centros turísticos del mundo.

De los Estados Unidos, donde tuvo un crecimiento fenomenal, el concepto se ha expandido a través de todo el mundo y es ahora una industria de más de 2 mil millones de dólares anuales. En una industria internacional que permite que las vacaciones sean un hecho factible, al alcance de un número cada vez mayor de consumidores.

En la actualidad, más de un millón de familias norteamericanas poseen una propiedad de Tiempo Compartido para vacacionar, no tienen necesidad de reservar y alquilar un cuarto de hotel puesto que son dueños de él y tampoco están esclavizados a regresar al mismo lugar porque pueden intercambiar su propiedad con muchas otras alrededor del mundo.

---

<sup>36</sup> Ibídem. p. 17.

Durante su acelerado crecimiento, la industria ha sufrido algunos cambios y el producto ha tenido modificaciones y algunas diversificaciones con el objeto de satisfacer las necesidades de los distintos mercados a los que se dirige, es así como se puede hablar ahora de distintas formas de Tiempo Compartido, las cuales aunque difieren en cuanto a algunas características, tienen similares resultados; el costo de las vacaciones para el futuro está congelado al precio de hoy por la adquisición del proyecto, siendo el privilegio del intercambio, el aspecto más atractivo de la adquisición.

Sobre la industria del Tiempo Compartido, Jon Dehaan, presidente de RCI (Resort Condominiums International) comenta; “Habiendo comenzado con el ingreso de pequeños empresarios, la industria del Tiempo Compartido se ha vuelto tan grande como corporaciones de la magnitud de Marriot, Disney e ITT. Su futuro parece no tener límite en un mercado donde el uso del tiempo libre es objeto de consumo.”<sup>37</sup>

Por lo anotado se considera prudente y necesario que el contrato de Tiempo Compartido se regule de manera suficiente y explícita en el Código Civil para el Distrito Federal.

## **2. Concepto**

El contrato de Tiempo Compartido conocido también como multipropiedad o multiservicio como también se lo ha denominado, además de interesar como fenómeno jurídico o social, juega actualmente un importante papel en la vida económica, afectando a miles de personas, lo cual incide en la necesidad de reflexionar sobre la relación entre hecho y derecho. Trataremos, entonces, de analizar la metodología utilizada para capturar el mercado, así como el sistema de

---

<sup>37</sup> VON REBEUR, Ana. Lo que se Debe Saber del Tiempo Compartido. 4ª edición, Ediar, España, 2001. p. 261.

contratación empleado y la normativa aplicable a la luz del reconocimiento de los derechos de los consumidores.

Para Enrique Fernández, “el concepto de Tiempo Compartido, multipropiedad o multiservicio, es conocido también con los términos timeshare o timesharing, es relativamente reciente.”<sup>38</sup>

Hay consenso en determinar que fue en Superdevoluy, una estación de esquí en los Alpes Franceses, donde se acuñó esta noción en el año 1965, utilizándose por aquella época, como slogan propagandístico, “no alquile la habitación: compre el hotel, es menos caro.

Casi contemporáneamente se fundó en Suiza la firma Hapimag, que ofertaba a la venta el “timesharing” en forma de cuotas partes de sociedad, ofreciendo un derecho temporario de uso de uno de sus inmuebles de vacaciones.

“Este nuevo concepto en desarrollo no tuvo en Europa el éxito previsto, pero alcanzó un auge inusitado en los Estados Unidos a partir de los años setenta, más exactamente en el Estado de Florida, en el cual el sector inmobiliario tradicional atravesaba una dura crisis como consecuencia de haber padecido un período inflacionario, lo que favoreció la venta de inmuebles en forma fraccionada o en pequeñas partes; en otros términos, la copropiedad o Servicio Compartido en el tiempo.”<sup>39</sup>

Tomando en consideración que este fenómeno es muy complejo y muy diversificado en la práctica, y que la mayoría de los países no tiene una legislación específica al respecto (el nuestro no es una excepción a la regla), no resulta fácil elaborar una definición que pueda circunscribir perfectamente el fenómeno del tiempo compartido.

---

<sup>38</sup> FERNÁNDEZ, Enrique. Sistemas de Venta: Marketing y Publicidad. 2ª edición, Temis, España, 2003. p. 31.

<sup>39</sup> *Ibíd.* p. 32.

Asimismo, se observa una creatividad sólo comparable a la del propio fenómeno en lo que respecta a la búsqueda de nociones o definiciones; por ejemplo: propiedad periódica, propiedad estacional, copropiedad múltiple, multidisfrute, propiedad espacio-temporal, multiocupación, interval ownership, part-time ownership, time-spare ownership, etcétera.

El tiempo compartido es, por naturaleza, uno de los ejemplos característicos de transacciones transfronterizas cuyas implicancias dependen específicamente del lugar en el cual se perfeccionó el contrato

Se trata de un contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso y goce por uno o más períodos al año de una unidad habitacional con finalidad vacacional, con los muebles de los que está provista y con los espacios y cosas de uso común (o, en su caso, del bien mueble; yate, velero, casa rodante), obligándose además a la prestación de servicios, sean dependientes o independientes del uso y goce de las cosas y, también, al establecimientos de un régimen apto para la administración y gestión del conjunto.

La otra parte se obliga a pagar un precio cierto en dinero, más el pago periódico de cuotas de mantenimiento, reparación y mejoras.

Es importante destacar que en la definición sólo se hace referencia a dos de los sujetos principales que intervienen en la operación comercial; pero la práctica negociadora indica que este negocio jurídico no es bilateral sino multilateral, ya que encontramos una serie de contratos o relaciones jurídicas conexas durante todo el intervalo contractual, que son imprescindibles para la correcta prestación de la obligación principal.

Ahora bien, en nuestro derecho, de acuerdo con el jurista Javier Tapia Ramírez, “el régimen de Tiempo Compartido es una institución turística. Se le puede

definir como un contrato por virtud del cual una persona, denominada promotor otorga el uso, y, en ocasiones, la propiedad, de un departamento, cuarto o vivienda y otras instalaciones, bienes y servicios turísticos, durante un tiempo especificado determinado y dentro de cualquier mes del año, a otra persona, llamada consumidor, quien se obliga a pagar un precio cierto y otra cantidad variable para conservación y mantenimiento del inmueble. Con la posibilidad de intercambio turístico internacional”<sup>40</sup>.

Este contrato, según Fernando López se clasifica como: “a) un contrato atípico, pues no está previsto ni regulado por la Ley: b) un contrato de adhesión, puesto que las cláusulas de él son impuestas al consumidor por una sola de las partes contratantes (el promotor del tiempo compartido): por lo tanto, en caso de controversia respecto a la interpretación del contenido del contrato, la carga de la prueba corresponderá a éste; es decir, al promotor; c) es principal, ya que para su validez no depende de otro contrato; b) es bilateral, porque se originan obligaciones para ambas partes; para el promotor, transmitir el uso y goce de una vivienda, cuarto o piso y otras instalaciones y servicios determinados, y el consumidor a cambio deberá pagar un precio cierto y otra cantidad variable; e) es oneroso, porque las cargas y los provechos son para ambas partes; f) es conmutativo pues dichas cargas y provechos se conocen desde la celebración del contrato, no obstante que la cantidad que se tenga que pagar por mantenimiento y conservación varíe, generalmente cada año, ésta es determinable.”<sup>41</sup>

En nuestro derecho también son varias las denominaciones que se le han dado al acto jurídico mediante el cual se comercializa el régimen de Tiempo Compartido; así tenemos, por ejemplo, propiedad vacacional, club vacacional, membresía vacacional, usufructo vacacional, intercambio vacacional, tiempo

---

<sup>40</sup> TAPIA RAMÍREZ, Javier. Bienes, Derechos Reales, Derechos de Autor y Registro Público de la Propiedad. 3ª edición, Porrúa, México, 2004. p. 230.

<sup>41</sup> LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando. La Multipropiedad y el Tiempo Compartido. 3ª edición, Depalma, Argentina, 2001. p. 138.

compartido, propiedad compartida, condominio vacacional, etcétera; pero todos a través de un contrato.

Como ventajas que puede tener el contrato de tiempo compartido, podemos señalar las siguientes; posibilita la programación de las vacaciones de una o varias personas con relaciones de amistad o familiares; garantiza la estancia y el hospedaje en plazos previamente establecidos, dentro de cada año; reduce el costo de los gastos propios del turismo; produce derramas económicas importantes para los habitantes del lugar vacacional o turístico, así como empleos, entradas económicas para la entidad o gobierno federal.

Las desventajas que puede tener dicha forma de contratación, se derivan principalmente por la deficiencia, mal servicio y, en general, incumplimiento de las condiciones de la prestación de servicios pactados por parte del promotor, quien abusa y vende, en ocasiones, el mismo tiempo compartido a varias personas, dejando al consumidor con el enojo y la frustración de sentirse defraudado, o bien a su arbitrio impone el incremento de las cuotas por concepto de conservación y mantenimiento del inmueble, o no cumple con el intercambio internacional pactado; asimismo, evade el fisco debido al descontrol existente por falta de regulación en la inversión tanto nacional como extranjera en los desarrollos turísticos de tiempo compartido.

Los elementos del tiempo compartido que se desprenden del concepto señalado son: a) personales (usuarios, empresarios y autoridades); b) formales (la manera de celebrar el acto jurídico), y c) reales (el objeto que se trasmite para ser usado y disfrutado por el usuario, y el precio que se paga a cambio de él).

De acuerdo con Javier Tapia Ramírez, al referirse a los elementos personales de dicho contrato, destaca que: “El consumidor, también denominado turista, vacacionista, usuario, usufructuario, copropietario, compartidario, adquirente, comprador, etcétera, sobre quien recae la existencia del tiempo compartido; está

formado por las clases medias altas, que son las que tienen posibilidades económicas para planear el disfrute de vacaciones en este tipo de desarrollos turísticos de tiempo compartido. Y no obstante su importancia es la parte más vulnerable, en el momento en que existe alguna irregularidad o controversia en la prestación del servicio por parte del empresario o promotor.”<sup>42</sup>

Al consumidor. Se le llega a considerar como un inversionista, en virtud de que dispone de una cantidad para el Tiempo Compartido, esperando que algún día aumente de precio para poder obtener alguna ganancia; sin embargo, ésta es una utopía, pues el verdadero inversionista es el empresario o promotor de este tipo de industria sin chimeneas, que es el Tiempo Compartido, pues cuando uno de los usuarios trata de enajenar, rentar o ceder su tiempo compartido deberá entregar determinada cantidad al desarrollador o promotor del mismo, por ese simple hecho.

En lo que respecta al empresario, Tapia Ramírez, establece que este, “es otro elemento personal. Lo representan los empresarios, también denominados promotores o desarrolladores del tiempo compartido, que son las personas físicas o morales que invierten para el desarrollo turístico. Los empresarios, como es normal, siempre buscan el máximo de ganancia de sus inversiones sin importar el modo o manera en que se obtenga; así, se aprovechan de la falta de legislación que controle este tipo de inversión, que puede ser nacional o extranjera, para que con un mínimo de requisitos obtengan un máximo de utilidades.”<sup>43</sup>

Lo anterior, permite a los empresarios realizar la inversión y el financiamiento; la adquisición de predios en los que construirán el inmueble para vender el tiempo compartido; la comercialización, generalmente, a través de la pre-venta, es decir, se vende algo que no existe, y solamente se presenta a los futuros usuarios una “linda maqueta”, y en el caso de que fracase la inversión, en ocasiones sólo eso queda, defraudando a los adquirentes, como sucedió al principio con muchas empresas de

---

<sup>42</sup> TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. cit. p. 231.

<sup>43</sup> *Ibíd.* p. 232.

este tipo. Todas estas operaciones tienen la ventaja de que pueden realizarse en el país o en el extranjero, sin necesidad de contar establecimiento u oficinas, lo que representa menores inversiones por parte del empresario, ya que se autofinancia con el dinero de los futuros usuarios, y tiene además la ventaja de que si no le resulta el negocio se desaparece sin más trámite y sin riesgos para él, al fin y al cabo el que sufrirá el daño será el usuario.

También, las autoridades tienen relación o intervienen en la formación, estructura y regulación de dicho contrato, ya que éstas, después del abandono, pasaron a ocuparse en una mínima parte de los problemas que se suscitaron con este tipo de desarrollo de tiempo compartido, y trataron de aplicar las reglas y criterios del hospedaje común y corriente; es decir, de la hotelería, sin éxito, por supuesto, en virtud de los problemas socioeconómicos que presenta; de tal manera que, no obstante que es a la Secretaría del Turismo a la que corresponde “Formular y conducir la Política de desarrollo de la política turística nacional, en coordinación con las entidades y los municipios; la promoción, autorización y vigilancia, y regulación de las medidas protectoras del turismo, entre otras funciones (artículo 42 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal), poco ha hecho respecto a los desarrollos de Tiempos Compartido. Y a pesar de que en la Ley Federal de Turismo implícitamente se establece que éstos son considerados como un servicio turístico (artículo 4º. Y 28, fracción VI, *in fine* la Secretaría se declara incompetente para conocer respecto del tiempo compartido y sus problemas, y afirma que solamente conocerá de los conflictos que se susciten del servicio de hotelería tradicional, no obstante que también está contemplado en el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje.”<sup>44</sup>

Sobre los elementos formales del contrato de tiempo compartido, se dice, que es un contrato formal, aunque se perfecciona por el mero consentimiento, en virtud de que requiere para su plena validez constar por escrito, y por tratarse de un

---

<sup>44</sup> *Ibidem*. p. 233.

contrato de adhesión debe inscribirse en la Procuraduría Federal del Consumidor en el Registro Público de Contratos de Adhesión.

El contrato deberá contener por lo menos los datos generales del prestador de servicios turísticos, en este caso, de Tiempo Compartido; los del consumidor, turista o compartidario; el precio o tarifa a pagar; el tipo de habitación; los servicios que se incluyen; el número de noches; las condiciones de los servicios; así como los cargos por cancelación. Como a continuación veremos, en algunos estados de la República, como Quintana Roo, Campeche, Jalisco y Nayarit, se exigen más formalidades de las señaladas para poder prestar el servicio turístico en su modalidad de Tiempo Compartido.

Por lo que toca a los elementos reales de dicho contrato, éstos lo constituyen la cosa, el precio y el tiempo. La cosa consiste en la habitación y las instalaciones y servicios que usará el consumidor o vacacionista; cabe señalar que también puede ser objeto de uso y goce cosa mueble; por ejemplo, un contrato de Tiempo Compartido que recaiga sobre un tractor.

El precio debe ser cierto y en dinero, aunque se puede pactar que sea en dinero y en alguna prestación o entrega de frutos, pero siempre deberá ser determinado, y su pago se hace normalmente en plazos durante cierto tiempo y en forma periódica, tal como sucede con la cuota anual para conservación y mantenimiento del inmueble, mismo que aunque no es cierto si es determinable, incluso, en un momento dado puede tratarse de una tarifa establecida por la autoridad turística.

El tiempo es el plazo pactado por las partes en el contrato y que generalmente es de una semana en un determinado mes del año, para que el consumidor o vacacionista haga uso de la habitación y demás bienes y servicios contratados.

A manera de resumen podemos decir que la naturaleza jurídica del tiempo compartido consiste en que este, es un derecho personal de uso y goce de determinadas instalaciones de un inmueble; por lo tanto, no es inscribible en el Registro Público de la Propiedad, aunque se le puede identificar como una forma de propiedad con muchas limitaciones, en virtud de que tiene la facultad de disponer de este derecho. “En Estados Unidos de Norteamérica, el régimen compartido se comercializa bajo la forma de derecho de uso y el *fee simple*, que permite la adquisición del inmueble; en Austria y otros países de Europa se le considera como un hospedaje; en Holanda e Inglaterra, como un arrendamiento, y en Italia y en España, dicen que es un sistema de multipropiedad, equiparándolo con un derecho real.”<sup>45</sup>

Éstas son algunas de las ideas de la naturaleza del tiempo compartido (un derecho personal de uso, una forma muy especial de propiedad, como arrendamiento, hospedaje, derecho real, y como un contrato); consideramos que se trata de un contrato cuyo objeto es la transmisión de un derecho personal de uso de un bien, por un tiempo reducido dentro de un mes y año determinado, a cambio de un precio. Se le aplican supletoriamente y por analogía las disposiciones de contrato de arrendamiento.

En igual sentido, el artículo 3º de la Ley Federal de Protección al Consumidor señala que los actos jurídicos que se celebren respecto al tiempo compartido estarán sujetos a dicha ley, cualquiera que sea la denominación de los contratos respectivos.

### **3. Actualidad de este contrato**

El contrato de tiempo compartido ha introducido una modalidad diferente en las obligaciones: el denominado término interrumpido. Este acto jurídico experimenta, con relación a su efecto principal, una serie de eficacias e ineficacias alternadas, de

---

<sup>45</sup> LAVECE, Graciela. Et. al. Op. cit. p. 27.

tal manera que en algún momento, ese efecto principal se produce, y en otros deja de producirse para presentarse con posterioridad y ser eficaz nuevamente.

Esta transformación de eficacia, que se presenta al concluir cada periodo de uso o de ocupación, está determinado por un acontecimiento futuro de realización cierta, que al cumplirse interrumpe la producción del efecto principal del contrato, y extingue la obligación principal, única y exclusivamente por lo que ve a ese particular periodo de uso. Este acontecimiento futuro y cierto no es suspensivo ni extintivo, sólo se interrumpe.

“Actualmente, muchos turistas se convierten en víctimas de fraude en tiempo compartido mediante la firma de acuerdos injustos de tiempo compartido. Debido a restricciones y tácticas de presión de ventas, los clientes no suelen tener la oportunidad de revisar su contrato de tiempo compartido a detalle. Como tal, se basan en la palabra del vendedor de tiempo compartido para explicarle en detalle lo que están firmando. El contrato es justo si lo que está escrito y firmado en el contrato coincide con lo que el vendedor le dijo en el momento de su compra. Este ejemplo no es la única forma en que se inducen las compras fraude en el tiempo compartido.”<sup>46</sup> Últimamente muchos compradores de tiempo compartido preguntan si fueran tratados de manera justa en los siguientes aspectos.

- “Los tiempos compartidos no tienen un precio fijo.
- Los vendedores de tiempo compartido miden la capacidad financiera de cada cliente para determinar el precio que el cliente puede pagar.
- Los vendedores suelen coleccionar información preliminar para ver si el cliente califica para un crédito y determinar un precio inicial.
- El precio inicial es exorbitante, que se reduce para que el cliente sienta que están recibiendo una ganga.

---

<sup>46</sup> TRANCHINI, Marco. Consideraciones sobre el Contrato de Tiempo Compartido. 2ª edición, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, Argentina, 2010. p.174.

- Los vendedores también utilizan técnicas de venta, como la oferta de recuperar el primer año de uso del cliente con el fin de bajar el precio aún más.”<sup>47</sup>

Las tácticas citadas en realidad, son una estafa porque el tiempo compartido no tiene un valor fijo, por lo que la oferta para el cliente es sólo una estrategia para dar la ilusión de estar ahorrando dinero. En la actualidad, el precio del tiempo compartido es normalmente injusto. La mayoría de los vacacionistas obtienen mejores ofertas con los mismo resorts reservando mediante internet, en lugar de hacerlo usando su membresía. Además, el tiempo compartido es un compromiso a largo plazo que el propietario después tendrá dificultades para vender. El precio que se consigue en el mercado secundario es mucho menor que lo que costaría comprar el tiempo compartido directamente con el resort.

Para que el contrato de tiempo compartido se considere justo, debe ser un reflejo exacto de lo que se explica al cliente durante la presentación de ventas. Muchas de las estafas de tiempo compartido se producen debido a las promesas verbales, tales como alquileres, reventas, anualidades, descuentos de viajes, que no se indican en el contrato. Otros acuerdos de tiempo compartido son redactados para contradecir las promesas verbales, tales como “el vendedor no ofrece ningún programa de vacaciones. Los vendedores se aprovechan de los clientes presionándolos a firmar sin leer todas las cláusulas individuales. Los acuerdos de tiempo compartido que no establecen las promesas verbales, y no se le ha dado al cliente el tiempo suficiente para leer y entender el contrato, son considerados como contratos no justos.”<sup>48</sup>

Para ejemplificar lo anterior, citaremos el siguiente ejemplo cuando a muchos clientes que se les dijo que estaban comprando el tiempo compartido con el financiamiento a una baja tasa de interés, es decir con una tasa del 2,9% a través del resort directamente. Cuando en realidad están solicitando una tarjeta de crédito

---

<sup>47</sup> Ibídem.p.175.

<sup>48</sup> Ibídem.p.176.

a través de una de las empresas de tiempo compartido afiliadas a bancos, donde se cobra la totalidad de la compra en la tarjeta de crédito. El tipo de interés se puede mantener en 2,9% durante los primeros 6 meses, pero después de ese tiempo la tasa de interés se eleva a una cantidad muy alta. Al final muchos clientes encuentran alternativas de financiación, tales como un préstamo con garantía hipotecaria, para pagar la tarjeta de crédito más rápido y conseguimos reducir los pagos de intereses.

Finalmente, el tiempo compartido fraude, se paga en su totalidad desde el momento en que la carga se envía a la tarjeta de crédito. Estos tipos de acuerdos de tiempo compartido no son justos. El acuerdo de tiempo compartido deberá indicar claramente los términos de la financiación, y tener una autorización implícita del cliente para crear una tarjeta de crédito. Muchos clientes no se dan cuenta que los documentos que firmaron en realidad son una solicitud de una tarjeta de crédito. Los términos del acuerdo de financiación de tiempo compartido deben estar claramente indicados por el resort y entendidos por el cliente para que se considere un acuerdo justo.

Una vez que el contrato de tiempo compartido es firmado, el resort que vendió el tiempo compartido tiene el poder, de acuerdo con la ley, el cliente está de acuerdo con todos los términos del contrato mediante la firma en el documento. Si tú te encuentras en esta posición y tienes un contrato de tiempo compartido injusto, no tienes por qué sentirte desamparado.

Para comprobar lo injusto de los contratos de tiempo compartido, ha sido necesario instaurar algunas instituciones como la Mexican Timeshare Solutions, y/o la Procuraduría Federal del Consumidor que ayuda en algunos casos a los clientes a recuperar su poder mediante la cancelación de su contrato y recuperando su dinero. Lo importante será difundir las ventajas y desventajas de esta contratación con el propósito de regularla adecuadamente.

#### 4. Marco jurídico vigente

“En México, es poca la legislación que se pueda aplicar a dicho contrato, en virtud de la reciente aparición de éste; sin embargo, hay disposiciones de carácter nacional e internacional que se pueden aplicar; por ejemplo, la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, que en sus artículos 22 y 24 señala que todo ser humano tiene derecho a la seguridad y a obtener la satisfacción de sus derechos sociales y culturales que sean indispensables a su dignidad y al desarrollo de su personalidad, así como a disfrutar del tiempo libre y a unas vacaciones periódicas.”<sup>49</sup>

Por lo que respecta a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los artículos 3º y 4º, último párrafo, establecen que la educación debe ser integral, y que el Estado tenderá a desarrollar armónicamente todas las facultades del ser humano, para contribuir a la mejor convivencia humana. Encierran, pues, estos preceptos, cuestiones sociales, ya que implícitamente contienen al juego, al deporte y la recreación, que son medios por los cuales se logra un reposo en los quehaceres cotidianos para establecer el equilibrio vital de la personalidad a través del descanso. Así, es obligación de los padres, también, preservar el derecho de los menores a la satisfacción de sus necesidades y la salud física y mental, lo que significa la obligación de propiciar un tiempo para vacacionar en cualquiera de sus formas, y una de ellas es mediante la contratación del régimen de tiempo compartido.

“Las leyes federales aplicables de manera específica son la Ley Federal de Turismo y el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, Campamentos y Paradores de Casas Rodantes, disposiciones que no obstante que implícitamente contemplan al tiempo compartido, en la práctica no se aplican, pues la Secretaría de Turismo se declara incompetente para conocer de asuntos relacionados con aquél. La Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y la Ley Federal de Protección al Consumidor, ésta, según se ha citado de manera

---

<sup>49</sup> MARTÍNEZ PAZ, Enrique. La Compra de Tiempo Compartido. 2ª edición, Selector, México, 2012. p.114.

expresa, refiere su aplicación al tiempo compartido, y la anterior en la realidad práctica no se aplica, no obstante la importancia de las inversiones que personas extranjeras efectúan en nuestro país en materia del tiempo compartido.”<sup>50</sup>

En el ámbito local, los principales esfuerzos se han realizado en el Estado de Quintana Roo, que define al tiempo compartido como un contrato, y declara que está afectado de nulidad absoluta si no se obtiene una licencia para operar el tiempo compartido e impone una multa al compartidor.

Por lo que respecta a Campeche, con su Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y Uso de Inmuebles en Tiempo Compartido del Estado, establece que los contratos de tiempo compartido serán privados y deberán ser registrados ante las autoridades financieras del Estado para el pago de impuestos y derechos. El prestador de los servicios debe obtener la autorización del gobierno del Estado, otorgar fianza para garantizar el servicio a los usuarios.

“El Estado de Nayarit, por su parte, también cuenta con la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para dicho Estado. La ley en cita, contiene un capítulo XI, denominado Los condominios de tiempo compartido, y un capítulo XII, de las Preventas, cuyas disposiciones se aplican al tiempo compartido. Establece como requisito previo a la constitución del régimen un contrato de fideicomiso con una institución nacional de crédito para proteger a los futuros usuarios de la construcción de la obra, y los condóminos deberán celebrar un contrato irrevocable de fideicomiso en administración, cuya finalidad sea la de proporcionar a los fideicomisarios (usuarios) el uso y goce de la vivienda, casa, departamento o local, por días u períodos predeterminados con exactitud. También señala que los condóminos deben tener un reglamento interno.”<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> MOLINA, Salvador. Introducción al Marketing. 2ª edición, Siglo XXI, México, 2012. p. 83.

<sup>51</sup> *Ibidem*. p. 84.

En el ámbito municipal, el Estado de Jalisco tiene su Reglamento para la Operación de la Promoción, Comercialización y Venta de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido en el Municipio de Puerto Vallarta (ROPCVCITCPV), que regula las actividades de las personas físicas y morales que se dediquen a la promoción y venta de tiempo compartido; los desarrolladores (no los promotores) deberán acreditar la titularidad del inmueble para obtener la licencia, la solvencia financiera; el avance del 60% de la obra, estar legalmente constituidos; la legalidad de los contratos; la regularidad del intercambio nacional o internacional; el reglamento de administración. Las empresas desarrolladoras del tiempo compartido serán solidariamente responsables de las violaciones que cometan sus empleados al reglamento (ROPCVCITCPV).

De todas las disposiciones mencionadas, es la de Nayarit la única que se ocupa de prever que los usuarios no queden en estado de indefensión ante los incumplimientos de los desarrolladores y prestadores de los servicios del tiempo compartido.

Es urgente que se unifique, bajo lineamientos generales, sea en un capítulo especial en el Código Civil, como en el Estado de Quintana Roo, o bien, en leyes especiales, la regulación del tiempo compartido, tomando en consideración las necesidades de cada Estado o región, con el propósito de controlar, vigilar y hacer más eficaz la promoción, creación, desarrollo y operación del tiempo compartido, tanto en el ámbito nacional como en el internacional, implementando disposiciones que protejan al país, a los empresarios y, principalmente, a los usuarios, para que tengan certeza y seguridad de lo que adquieren. Recordemos que nuestro país está considerado como el cuarto en el mundo, en cuanto a lugares de esparcimiento o turístico, así como de los más ricos en biodiversidad ecológica ambiental.

## **5. Utilidad práctica**

De acuerdo a lo hasta aquí expuesto, podemos decir que, la utilidad social, económica y jurídica de este contrato, es bastante, pues permite al ser humano descansar, hacer efectivo el derecho a la recreación, y como resultado tener una forma de actuar diferente frente a los demás.

En otras palabras, el tiempo compartido es un hecho socioeconómico que ha traspasado las fronteras de las naciones y representa, por tanto, un manejo muy importante de dinero, de divisas, nacionales y extranjeras. El tiempo compartido proporciona la oportunidad económico-social de internacionalizar, por un lado, la inversión en la que participa capital privado, nacional y extranjero, a través de los desarrolladores de esta modalidad turística, y, por otro lado, el intercambio vacacional que se efectúa de consumidores o turistas de diferentes países del mundo, dando así la oportunidad tanto a inversionistas como a consumidores para obtener provechos y beneficios, para unos económicos y para los segundos satisfactores personales, de esparcimiento, recreación y descanso físico y espiritual y, además, conocer varios lugares a cambio de un costo reducido, que si se hiciera a través del turismo tradicional.

Por otra parte, se debe reconocer que con la inversión, el financiamiento, la construcción, la comercialización, la administración, operación y el intercambio vacacional a que nos hemos referido, se generan muchos empleos permanentes y temporales beneficiando a las poblaciones y habitantes de los lugares donde se asientan estos centros turísticos.

Por lo que respecta al turismo, podemos decir que dicha actividad es de interés público porque, es responsabilidad directa de la Secretaría de Turismo, planear, programar coordinar, dictar los lineamientos para la creación, conservación, protección, promoción, optimización, y aprovechamiento de los recursos turísticos, así como promover el turismo social.

El turismo social, de acuerdo con el artículo 9º de la Ley Federal de Turismo, es el que comprende los instrumentos y medios a través de los cuales se otorgan facilidades para que las personas de escasos recursos económicos realicen viajes recreativos, a bajo precio, seguros y con comodidad. Debe coordinarse con las dependencias federales, estatales y municipales, a fin de otorgar tal beneficio.

“Actualmente se han conformado con promover y proporcionar, aunque sin beneficios importantes, mejor dicho casi sin ningún beneficio, el turismo tradicional, pero poco o nada se ha hecho para promover el tiempo compartido, que sin duda representaría grandes beneficios para los empresarios, para las autoridades y para los usuarios o vacacionistas. Así, el último párrafo del citado precepto establece: La Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), la Comisión Nacional del Deporte (CONADE) y las demás entidades que tengan objetivos similares, elaborarán y ejecutarán programas tendientes a fomentar el turismo nacional, incentivar la inversión y facilitar la recreación de los miembros del sector social.”<sup>52</sup>

De acuerdo a lo anterior, es lamentable que las instituciones de salud mencionadas (ISSSTE e IMSS), no hagan algo al respecto, y tal vez se entienda, pero no se justifique, ya que antes, y actualmente (año 2005) carecen de lo necesario para otorgar el servicio médico adecuado, y no se diga de los medicamentos, que cada vez son menos los básicos, y para colmo, nunca lo hay; esto, debido a los intentos del gobierno de privatizar tales servicios, y para lograrlo recorta el presupuesto de tales rubros.

Ante este panorama, ¿Cómo se puede esperar que se haga algo para proporcionar el turismo social, si no se atiende la salud, menos la recreación o descanso adecuado, a que todo ser humano tiene derecho? Además, debemos percatarnos de que el turismo a que se refiere la citada Ley es solamente en

---

<sup>52</sup> TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. cit. p. 235.

provecho de los trabajadores que estén afiliados como trabajadores del sector público; nos preguntamos ¿y los demás qué?

Ahora bien, la utilidad que tiene este contrato, se da en beneficio de la empresa o del que lo utiliza, es decir, del que lo promueve o del que lo usa, a efecto de explicar oportunamente lo señalado, será necesario explicar lo relacionado al sistema de producción y el precio del tiempo compartido. Comenzaremos diciendo que “el modo de producción en la organización del servicio del tiempo compartido es una nueva forma de utilización de un bien inmueble, adicionándole determinados servicios de manera tal de presentar al mercado un producto atractivo y comercializable. Esta diversa utilización posible del bien inmueble en un proceso de organización es consecuencia, como ya lo hemos señalado, del agotamiento del sistema de producción anterior respecto de la renta de un inmueble, a través de la locación.”<sup>53</sup>

De esta forma, el propietario se organiza como empresa de servicios y el recurso productivo pasa a ser una función de la producción o, mejor dicho, un *out put* productivo, como forma de maximizar la rentabilidad o beneficio. El recurso productivo es la combinación del bien inmueble y de los servicios organizados o, más precisamente, manufacturados y ofrecidos como servicio final. Esta producción del servicio incluye una técnica de manufacturación a través de una formación empresarial; en realidad, es un nuevo sector industrial.

En relación a la llamada lógica del modo de producción, el jurista Vidal Gabancho, nos precisa que: “Se trata de la capacidad o aptitud organizativa de estas nuevas empresas para poner a disposición del consumidor la combinación de un bien y de un servicio, de uso y disfrute discontinuo, pero de producción continuada y

---

<sup>53</sup> GABANCHO, Vidal. El Tiempo Compartido en el Mundo. 2ª edición, Couthiño, San Paulo, Brasil, 2000. p. 37.

por tiempo indeterminado, lo que no implica que no pueda finalizarse, ya que puede hacerlo tanto el empresario/productor, como el consumidor/beneficiario.”<sup>54</sup>

Como podemos ver, el contrato de tiempo compartido, no cuenta con una regulación adecuada, además, suscita diversas controversias que ponen en duda la veracidad de tal figura jurídica.

## **6. Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al respecto**

Con el propósito de conocer lo que al respecto ha emitido la Suprema Corte de Justicia de la Nación, será conveniente citar lo siguiente.

**“TIEMPO COMPARTIDO. LOS NUMERALES 2, 4, 4.1, 4.4, 5.2, 5.2.1, 5.4, 5.5.17 Y 9 DE LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-029-SCFI-2010, PRÁCTICAS COMERCIALES-REQUISITOS INFORMATIVOS PARA LA PRESTACIÓN DE ESE SERVICIO, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 17 DE MAYO DE 2010, NO CONTRAVIENEN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.** Los indicados numerales se limitan a establecer la obligación de insertar determinadas cláusulas en los contratos de adhesión relacionados con la prestación del servicio de tiempo compartido y a registrarlos ante la Procuraduría Federal del Consumidor, a fin de evitar prácticas engañosas en perjuicio de los consumidores, lo cual es congruente con los artículos 28 y 73, fracciones X y XXIX-E, en relación con el 124, todos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, conforme a los cuales, corresponde a la Federación la tutela de los consumidores, siendo las Normas Oficiales Mexicanas un instrumento normativo instituido por el legislador en la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, en concordancia con la Ley Federal de Protección al Consumidor para lograr esa finalidad, las cuales tratándose de la materia regulada por este último ordenamiento legal deben contener las características y especificaciones que han de reunir los servicios o la prestación de servicios de forma generalizada para el

---

<sup>54</sup> *Ibíd.* p. 38.

consumidor, lo que incluye aspectos operacionales como las características de la información que ha de proporcionarse al consumidor y los elementos de información que debe contener el contrato de adhesión utilizado para formalizar las operaciones, así como la suma de los costos asociados a la operación. En ese tenor, los mencionados numerales no pugnan con la facultad de la Legislatura del Estado de Quintana Roo que le confieren los artículos 121 y 27 de la Constitución Federal, para legislar en materia contractual civil y de bienes inmuebles, y para imponer modalidades a la propiedad privada, ya que regulan la prestación del servicio de tiempo compartido, el cual 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 de éste, en una unidad variable dentro de una clase determinada, mediante el pago de alguna cantidad, sin que en el caso de inmuebles se transmita su dominio.”<sup>55</sup>

Si tomamos en cuenta lo anterior, el jurista y el legislador deben proponer que antes de intercalar las leyes citadas, se debe estar a la justicia del o los contratos, que anteriormente se denominaba justicia liberal. Lo fundamental que debe prevalecer y garantizarse en todo contrato es la libertad irrestricta de una y otra parte, porque el ejercicio incontrolado de esa libertad brota espontánea y naturalmente el equilibrio de las prestaciones recíprocas de ambos contratantes como consecuencia de la ley de la oferta y la demanda, porque si, por ejemplo, el interesado en vender o en dar en arrendamiento un determinado bien pretendía un precio exagerado, no encontraría comprador o arrendatario, respectivamente, y si a su vez el prestamista trata de obtener un rédito usurario no hallaría quién le tomara el dinero en esas condiciones. Por lo expuesto, proponemos que se adicione un capítulo especial en el Código Civil para el Distrito Federal donde se regule el contrato de tiempo compartido y a su vez, éste permee en las legislaturas de los estados.

---

<sup>55</sup> Semanario Judicial de la Federación, 10<sup>a</sup> Época, Pleno, Libro XXV, Tomo 1, 14 de marzo de 2014. p. 337.

**“PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. EL ARTÍCULO 87, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY FEDERAL RELATIVA, AL IMPEDIR QUE LOS CONTRATOS RELACIONADOS CON INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACIÓN O DE TIEMPO COMPARTIDO SURTAN EFECTOS CONTRA EL CONSUMIDOR CUANDO EL PROVEEDOR NO LOS HAYA REGISTRADO PREVIAMENTE ANTE LA PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, CONTIENE UNA CAUSA DE NULIDAD RELATIVA.** El primer párrafo del artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor prevé que las normas de dicho ordenamiento son aplicables a la materia inmobiliaria cuando los proveedores sean fraccionadores, constructores, promotores y demás personas que intervengan en la asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa habitación o de tiempo compartido; una de esas normas es la contenida en el segundo párrafo del artículo 87 de la ley citada, relativa a la obligación de inscribir ante la Procuraduría Federal del Consumidor los contratos referidos a dichas actividades, que de no cumplirse impide que surta efectos en contra del consumidor. Ahora bien, la falta de efectos en comento tiene una naturaleza singular, pues constituye una causa de nulidad relativa que perjudica al proveedor en cuanto instituye una sanción que produce la ineficacia de los actos realizados en contra de las normas legales, pero que es benéfica para el consumidor; quien puede aprovecharse de todos los efectos del contrato.”<sup>56</sup>

Como podemos observar la Procuraduría Federal del Consumidor con relación a las facultades que tiene para dar solución a los conflictos que se presentan con motivo del incumplimiento del contrato de tiempo compartido, así como todas las delegaciones que esta tiene en las capitales de los estados y en las más importantes ciudades de ellos, la aplicación de la ley, como organismos administrativos que carecen en principio de facultades jurisdiccionales, ya que por excepción sólo las ejercen en los casos cuando las partes en conflicto la designan árbitro de estricto derecho o amigable composición, o cuando después de una queja y al no haber conciliación ni compromiso arbitral entre las partes, estiman de oficio la Procuraduría y sus delegaciones que ha existido una infracción a la misma. Sin embargo, en

---

<sup>56</sup> Semanario Judicial de la Federación, 9ª Época, Pleno, Tomo XXII, agosto de 2005. p.6.

ningún caso tienen imperio dichos órganos administrativos para ejecutar ni los convenios, ni los laudos, ni las resoluciones administrativas que emitan, pues su ejecución compete a los tribunales judiciales.

### CAPÍTULO 3

## PROBLEMÁTICA DERIVADA DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL EXTRANJERO Y MÉXICO

### 1. El contrato de tiempo compartido en el extranjero

De acuerdo a la doctrina y práctica, el contrato de tiempo compartido es concebido y ejecutado dentro de las fronteras nacionales o internacionales denominado también, servicio transfronterizo así por ejemplo, pueden traspasar las fronteras nacionales o visitar a través de éste, determinados lugares; así, el inmueble puede estar en Panamá y visitarse los volcanes de Costa Rica. En esencia, este contrato tiene las características que a continuación preciso:

- 1) “Por su clasificación es: atípico, innominado, bilateral, oneroso, conmutativo y consensual.
- 2) Por su naturaleza; mercantil, traslativo de uso y disfrute de ejecución diferida y de tracto sucesivo.
- 3) Por su celebración; personal (ya que, normalmente, los derechos que otorgan son inherentes al beneficiario y no al inmueble que de un objeto); de adhesión, y de derechos”.<sup>57</sup>

En esta inteligencia y de acuerdo a los límites que las leyes y reglamentos establecen, el compartidario tendrá los siguientes derechos:

“1. Usar, gozar y disfrutar la unidad o tipo de unidad vacacional que a él corresponda, durante el período 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.

---

<sup>57</sup> HERDEGEN, Mathtías. Derecho Económico Internacional. 2ª edición, Konrad Adenauer, Medellín, Colombia, 2013. p. 109.

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

III. Enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos de compartidario, 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 el término y condiciones previstas 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 de Tiempo Compartido Turístico.

IV. Suscribirse al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, cuando el establecimiento en que se encuentre la unidad vacacional esté afiliado a esos sistemas.”<sup>58</sup>

Para que el compartidario pueda ejercitar estos derechos, deberá estar al corriente en el pago de sus cuotas y haber cumplido con las obligaciones pactadas en el contrato de Tiempo Compartido Turístico.

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 las 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

---

<sup>58</sup> *Ibíd.* p.111.

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. Respecto del uso, goce y disfrute de la unidad vacacional, de los bienes que en ella se encuentren y 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 le correspondan.
- d) No modificar, alterar, variar o sustituir los bienes e instalaciones comunes, la unidad vacacional, y los bienes muebles que en ella se encuentren.
- e) Usar la unidad vacacional exclusivamente durante el período vacacional que les 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 o 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 desempeño 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 compartidarios, 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.

IV. 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 período vacacional que les corresponda, según inventario. Si no reclaman la ausencia de dichos bienes muebles, enseres y utensilios, se entenderá que los recibieron todos en buen estado.”<sup>59</sup>

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.

El compartidor tendrá los derechos y obligaciones establecidos en el Código Civil, en la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo Compartido Turístico, en el contrato de Tiempo Compartido Turístico, en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico y particularmente los siguientes:

I. Otorgar y respetar el derecho del compartidario a usar, gozar y disfrutar de la unidad vacacional que le corresponda, en los términos, condiciones y plazos pactados en el contrato.

II. Con cargo a las cuotas de mantenimiento, prestar los servicios de operación, mantenimientos, reservaciones, conservación, reposición y reparación de los bienes, instalaciones y equipos afectos al Régimen de Tiempo Compartido Turístico, así como los de limpieza, vigilancia y demás servicios que haya ofrecido a los compartidarios. El compartidor podrá contratar dichos servicios con terceros, pero será solidario y mancomunadamente responsable con ellos frente a las autoridades y frente a los compartidarios.

---

<sup>59</sup> Ibídem. p.113.

III. Cuando el compartidario esté al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del Código Civil del contrato de Tiempo Compartido Turístico, del Reglamento Interno y de la escritura constitutiva del Régimen del Tiempo Compartido Turístico, el compartidor no deberá impedir ni permitir a terceros que impidan al compartidario el uso de la unidad vacacional que le corresponda. El incumplimiento obliga al compartidor a cubrir la estancia del compartidario por un período igual al que le corresponda en su contrato y en las mismas fechas, en un a unidad o establecimiento de categoría superior. En caso de no ser posible lo anterior, el compartidor pagará de inmediato el importe de los gastos de transportación del lugar de residencia permanente del compartidario hasta el desarrollo o unidad vacacional y su regreso, por el mismo medio por el que efectuó su viaje y además, indemnizará a éste con otro período vacacional dentro del plazo que ambas partes convengan, Se exceptúan de lo dispuesto en esta fracción, los casos en que el compartidario no pueda usar el establecimiento por causas de caso fortuito o de fuerza mayor.

IV. El compartidor, en caso de negarle al compartidario el ejercicio de sus derechos, estará obligado a acreditar ante la Autoridad competente que lo solicite, el incumplimiento por parte del compartidario.

Es nuestra intención analizar brevemente algunos principios del Derecho Internacional teniendo en cuenta que el contrato de tiempo compartido puede darse, dentro de las fronteras o adquirir la forma de servicio transfronterizo, como lo señalamos. Ahora bien, con el propósito de particularizar en el tema que nos ocupa, será pertinente analizar lo que acontece con esta figura jurídica en Argentina, España, Chile y por supuesto México.

#### **a) Argentina**

En este país, se adoptó un Código de Ética que regula el contrato de tiempo compartido cuyo objetivo principal, consiste en establecer las pautas de comportamiento a las que deberán sujetarse los asociados a la entidad en su

accionar empresario, a los efectos de permitir velar por la seriedad de la industria; de modo de garantizar al público la buena imagen de las empresas comprometidas.

El código referido puntualiza en su cuerpo legal: Que dicho código, regula las conductas generales y particulares que deberán observar en relación con la industria de tiempo compartido, todos los asociados de la Cámara Argentina de Tiempo Compartido. Sus disposiciones son de aplicación cualquiera sea el lugar en que las conductas aquí reglamentadas se desarrollen. La determinación de las conductas de incumplimiento, así como su investigación y sanción estará a cargo del Tribunal de Ética de la Cámara Argentina de Tiempo Compartido.

En relación a las normas generales de conducta que deberán observar los asociados, los artículos 3 al 8 del Código de Ética, establecen lo siguiente.

“Artículo 3. Todos los asociados deben acatar y cumplir por sí mismos y obligar a cumplir a las personas físicas y/o jurídicas que emplee y/o contrate para el desarrollo de su actividad, el Estatuto Social de la Cámara Argentina de Tiempo Compartido, las resoluciones de sus órganos y el presente Código de Ética. Asimismo deberán colaborar con todos los órganos de la Cámara Argentina de Tiempo Compartido suministrando la información que les sea requerida, siempre que se relacione con las disposiciones previstas en este Código.

“Artículo 4. Los asociados deberán ser veraces y exactos en la documentación que suministren a la Cámara Argentina de Tiempo Compartido.

“Artículo 5. Los asociados deberán actuar con lealtad, probidad y buena fe tanto con relación a sus colegas como también a los usuarios y potenciales usuarios; obligándose a denunciar cualquier conducta violatoria de las disposiciones del presente.

“Artículo 6. Los asociados se obligan a suministrar a los potenciales usuarios y usuarios información veraz en forma cierta y objetiva, detallada, eficaz y suficiente, sobre las características y modalidades de los derechos que transmiten, incluyendo condiciones y/o limitaciones. Asimismo se obligan a brindarles adecuado asesoramiento sobre las características del sistema de tiempo compartido y los alcances de los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes.

“Artículo 7. La promoción y publicidad de cualquier medio y tipo que los asociados utilicen para ofertar sus productos y servicios deberá realizarse con seriedad y claridad de forma tal que no genere falsas expectativas ni induzca a error o engaño.

“Artículo 8. La documentación que los asociados suministren a los potenciales usuarios y usuarios y usuarios debe ser redactada en forma clara y fácilmente legible, sin reenvíos a textos o documentos que no se entreguen simultáneamente.”<sup>60</sup>

En el Código citado estipula lo concerniente al actuar de los desarrollistas, administradores, comercializadores y a las empresas de servicios de intercambio, de la siguiente manera.

Respecto a los desarrollistas, el artículo 9 del código en comento establece que: “El contrato mediante el cual se trasmite al usuario el sistema de tiempo compartido deberá especificar en forma clara las características y alcances del derecho que se transmite, las modalidades de uso del período vacacional, las características de la unidad habitacional y su equipamiento, la infraestructura recreativa que conforma el complejo turístico, los servicios que se ofrecen en el mismo y las características y modalidades del sistema de administración elegido.

---

<sup>60</sup> *Ibidem.* p.115.

Artículo 10. Cuando en los contratos existan limitaciones y/o restricciones para el ejercicio de los derechos que se transmiten, las mismas deberán ser explicitadas claramente describiendo el mecanismo que en cada caso deberá seguir el usuario.

Artículo 11. Están obligados a entregar al usuario toda la documentación que a tales efectos le sea suministrada por la empresa prestadora de servicios de intercambio.”<sup>61</sup>

De igual forma, los artículos 12 y 13 establecen lo relacionado a los administradores. “Artículo 12. Las empresas de administración deberán realizar una honesta aplicación de los recursos asignados para el cuidado, mantenimiento, conservación y administración del sistema, orientada siempre a la leal gestión de los intereses comunes de los usuarios.

“Artículo 13. Se obligan a cumplir y hacer cumplir fielmente los Reglamentos y disposiciones vigentes en el sistema que administren.”<sup>62</sup>

Para los comercializadores, los artículos 14 y 15 establecen en su texto lo siguiente: “Artículo 14. Las personas físicas o jurídicas que para la promoción y/o captación de potenciales usuarios ofrezcan regalos, premios, participación en sorteos, cupones, chequeras o cualquier documento representativo de derechos de alojamiento, estadía o viajes, ya sea mediante entrevistas individuales o grupales, telemarketing, medios radiales, televisivos o gráficos, etc., deberán:

- 1) Indicar claramente que la finalidad de la promoción es vender el sistema de tiempo compartido.
- 2) Especificar claramente la verdadera naturaleza, valor, especie o tamaño de los premios y/o regalos y las condiciones, costos y/o limitaciones y/o restricciones para acceder a los mismos.

---

<sup>61</sup> Ibídem. p.116.

<sup>62</sup> Ibídem. p.117.

3) Cuando la entrevista sea la condición para recibir el premio, regalo o participación en sorteos, se deberá indicar en la primera comunicación, por cualquier medio que se realice, el objetivo, característica y el tiempo real de duración de la entrevista.

4) Entregar los premios y/o regalos en el momento de la presentación o dentro de los veinte días de la misma, informando si existieren costos adicionales, traslados, etc.

5) No deberán imponerse procedimientos exageradamente onerosos y burocráticos y cualquier otro impedimento que tenga por objeto que el potencial usuario desista de la utilización del premio y/o regalo”.

“Artículo 15. No podrán basar la promoción ni sustentar la motivación de compra del potencial usuario en declaraciones ilusorias o que se presten a una doble interpretación o que contengan falsas promesas u ocultamientos, o tiendan a inducir a engaño mediante la exhibición de testimonios, fotografías, gráficos, etc., que puedan inducir la decisión del cliente”.

Existen también las denominadas empresas de servicios de intercambio, donde los artículos 21 y 22 establecen lo siguiente:

“Artículo 21. Deberán suministrar a los desarrollistas y a los comercializadores toda la información sobre las características, modalidades, alcances, restricciones, costos, etc., del servicio que presten y la documentación que aquéllos deberán entregar a los usuarios.

“Artículo 22. Las publicaciones y la documentación que las empresas de servicios de intercambio utilicen para promocionar el intercambio, productos y demás servicios, deberán explicitar en forma clara, precisa, de fácil comprensión, completa y detallada, las modalidades, alcances especificando las diferencias entre los

complejos turísticos construidos y en proceso de construcción, procedimientos, restricciones y requisitos de los servicios y productos promocionados”.<sup>63</sup>

De lo expuesto, se deduce que el contrato de tiempo compartido, es ya una realidad en el mundo entero, y en muchos lugares, existe una regulación específica de dicho contrato; realmente, no veo porque en nuestro país no se haga al respecto algo que valga la pena a excepción de algunos Estados como Jalisco, Guerrero, Quintana Roo, entre otros. Es decir, debe ser tarea del legislador brindar a la población los insumos legales necesarios para subsanar las deficiencias jurídicas en este rubro.

## **b) España**

En este país el contrato de tiempo compartido se le denomina “timesharing, o también de multipropiedad, supone la adquisición de un inmueble entre varios compradores, que lo ocupan por turnos durante el transcurso del año. Se desembolsa una cantidad proporcional a la duración del período de ocupación y de la época del año que se elija. Además, mediante el pago de una cuota, se puede entrar en un sistema de intercambio que le permitirá canjear la estancia en el apartamento por otra en distinto país.”<sup>64</sup>

“En España, existe la Ley 42/98, de 15 de diciembre, aplicable al tiempo compartido; que regula los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, que entró en vigor el 7 de enero de 1999. La norma es el resultado de la transposición de la Directiva comunitaria 94/47/CE de 26 de octubre de 1994, que hasta ahora era la única norma a la que se podía acudir en caso de conflicto originado en territorio español.”<sup>65</sup>

---

<sup>63</sup> *Ibíd.* p.118.

<sup>64</sup> *Ibíd.* p.119.

<sup>65</sup> *Ídem.*

La nueva ley supone un paso importante a la hora de reforzar la protección de los consumidores en este ámbito de la realidad turística tan conflictivo.

Entre los rasgos importantes para la solución de los problemas más usuales en este ámbito destacan la prohibición de utilizar en los contratos de tiempo compartido el término, propiedad, en cualquiera de sus modalidades para evitar problemas y confusiones a los consumidores. Como el propio título de la ley indica, el consumidor adquiere un derecho a aprovechar un inmueble, que ha sido previamente destinado a un uso turístico, pero nunca adquiere la propiedad del inmueble, ni siquiera por un tiempo determinado al año. Además, la nueva norma regula la formalización del régimen de tiempo compartido sobre un inmueble, que consiste en la inscripción de una escritura pública, con contenidos obligatorios impuestos por la ley, en el Registro de la Propiedad. De esta forma, el consumidor puede acudir al Registro para consultar los detalles del régimen constituido en el apartamento o alojamiento que pretende contratar.

Como aspecto relevante, es necesario destacar que la ley regula la obligación del dueño del inmueble o del empresario que se dedique a la comercialización del tiempo compartido de publicar un documento o folleto informativo en el que se deben incluir obligatoriamente distintos extremos que no induzcan a error al consumidor, actuando el documento como oferta que compromete al vendedor, en cuanto al respeto y veracidad de su contenido. La ley también regula el contenido obligatorio mínimo que debe tener todo contrato de tiempo compartido y, lo que es más importante, regula el derecho de los consumidores a desistir del contrato firmado en los diez días siguientes a su firma, sin que deba pagar ningún tipo de indemnización al vendedor por ello (ello supone una importante protección frente a las técnicas agresivas de venta que no dejan tiempo de reflexión al consumidor para darse realmente cuenta de lo que ha adquirido o de si ha sido realmente objeto de engaño).

Otro problema que la ley resuelve satisfactoriamente es que, a pesar de que las partes del contrato sean de diferentes países si el inmueble sobre el que se

contrata en régimen de tiempo compartido está situado en España, los tribunales para conocer conflictos derivados del mismo serán los españoles y el contrato quedará regulado por la nueva ley española.

El mercado de segunda mano no está desarrollado y es difícil vender cuotas (son inmuebles sometidos a una gran rotación y se deprecian rápidamente). El intercambio (uno de los reclamos más usados) no siempre es una realidad; se puede estar años en lista de espera para disfrutar de una semana en un lugar muy solicitado, aunque la ley prevé que los sistemas de intercambio si los hubiere, así como las empresas que se dediquen a ellos deben figurar en el contrato y en el documento informativo debidamente detallados.

Frecuentemente hay que pagar unas cuotas anuales elevadas para la conservación del inmueble independientemente de que no se disfrute del apartamento, aunque estas cuotas deben incluirse en el documento informativo y en el contrato, a partir de la entrada en vigor de la nueva ley.

Como podemos ver, en este país europeo, los legisladores, se han preocupado por regular el Contrato de Tiempo Compartido, debido a la frecuencia con que este se utiliza, es por ello, que nuestro país también debe hacer lo propio, en atención a que el turismo ha crecido y por lo tanto es generador de divisas, las cuales pueden aumentar si se cuenta con un documento jurídico idóneo que regule tal contrato.

### **c) Chile**

En este país, el contrato de tiempo compartido, es aquel en virtud del cual el consumidor paga para usar y gozar de un inmueble (departamento, pieza de hotel, etc.) por un periodo determinado; con una empresa especializada que ofrece el servicio. Éste debe explicitar la modalidad en que el contratante gozará del inmueble vacacional. En Chile, el tiempo compartido tiene las siguientes formas:

- “Semana y unidad fija a perpetuidad. El comprador contrata el uso y goce de un inmueble específico, en un periodo determinado cada año y por toda la vida del usuario y de su familia. Bajo esta modalidad, el usuario puede arrendar, vender, intercambiar o donar sus derechos de uso y goce.

- Derecho a uso. El cliente contrata el derecho a usar y gozar de la propiedad en uno o más proyectos, pero por un número determinado de años, generalmente entre 5 y 50. Estos planes son los más utilizados hoy y funcionan como una membresía de club.

- Clubes vacacionales o programas de puntos. Ofrecen la mayor flexibilidad de uso en distinta fecha para cada período vacacional. Los miembros del club compran un paquete de puntos, los cuales son usados como "moneda de circulación" para acceder a los distintos tamaños de suite, temporada o número de días. El número de puntos requeridos varía con relación a la demanda de los socios, el tamaño de unidad, temporada y ubicación del inmueble, entre otros factores.

- Propiedad fraccionada. Permite a los consumidores contratar una cantidad mayor de semanas, generalmente entre 4 y 26, por un costo menor. Esta modalidad es popular en destinos de ski o playa. Unidades con "lock-off" o "lock-out" permiten a los usuarios la opción de ocupar sólo una porción de la unidad en una fecha y el resto, en otra. Puede rentarse una de las porciones o inclusive intercambiarla.”<sup>66</sup>

De igual forma, y de acuerdo con la Ley del Consumidor Chilena, el tiempo compartido se vende como tiempo fijo o como tiempo flotante.

- “Tiempo fijo. La unidad (condominio) o tipo de unidad, es comprada para ser usada una semana específica. Ese intervalo queda asignado para cada año a ese miembro.

---

<sup>66</sup> LOVECE, Graciela. Et. al. Op. cit. p. 120.

- Tiempo flotante. Se refiere al uso de hospedaje de vacaciones generalmente para una temporada específica del año (verano, invierno, todo el año, etc.). El usuario debe reservar con anticipación su fecha de vacaciones deseada, ya que la confirmación de la reservación se realiza generalmente sobre la base de: "primera llamada/primera confirmación".

También existe, la semana dividida y el uso bianual, la primera, son requeridas por los miembros que prefieren vacaciones más cortas y les permiten dividir su intervalo en dos o tres visitas separadas a su desarrollo, comúnmente una por tres noches y otra por cuatro, en dos diferentes fechas en el año. Las reservaciones son generalmente confirmadas también sobre la base de "primera llamada/primera confirmación" y sujetas a disponibilidad.

El uso bianual o alterno, es la modalidad que permite el uso y goce del inmueble sólo cada dos años. Su costo, más económico que la modalidad anual, resulta atractivo para aquellos que no toman vacaciones cada año o no cuentan con los recursos económicos para adquirir el plan completo.

Sólo pueden vender los servicios de tiempo compartido, empresas especializadas en este rubro, que en Chile se agrupan en la Asociación Chilena de Tiempo Compartido (Atico).

No existe alguna ley que regule las vacaciones de tiempo compartido, sin embargo, la Ley del Consumidor estipula, desde 2004, el derecho a retracto para las reuniones concertadas o convocadas siempre que no haya hecho uso del servicio. Esto significa que el consumidor puede arrepentirse y recuperar el dinero que pagó o los documentos que entregó, hasta 10 días después de la contratación del servicio, lo que se hace valer mediante carta certificada al proveedor. El objetivo es que el consumidor pueda tener un "período de enfriamiento" donde medite con más calma su decisión de compra.

Para lograr una contratación adecuada del tiempo compartido, el Servicio Nacional del Consumidor (SERNAC), emite las siguientes recomendaciones:

- “Obtener una escritura definitiva del contrato que acredite su derecho de usufructo del bien raíz sobre el cual se ejerce el tiempo compartido.
- Tener certeza de que dicha escritura y el derecho de usufructo esté correctamente inscrita en el Conservador de Bienes Raíces. Hasta ese minuto la persona no es dueña de nada porque el derecho a usar la propiedad se hace efectivo al momento de esta inscripción.
- Revisar bien lo que firma. No se quede con ninguna duda. Consulte, por ejemplo, si lo que le están ofreciendo sirve para las temporadas altas y feriados. Algunas de estas ofertas de tiempo compartido operan sólo para las temporadas bajas y no incluyen días festivos. Averigüe si debe pagar un derecho de mantención independiente del uso que usted como propietario realice.
- Recuerde que nadie puede obligarlo a firmar un documento sin su consentimiento.”<sup>67</sup>

Lo importante de la legislación chilena, consiste en que si el usuario, contrata un servicio de tiempo compartido y no está conforme con los términos del contrato, se puede anular y que le devuelvan el dinero que pagó o los documentos que firmó. Así lo señala expresamente la ley, en los artículos referidos al derecho a retracto:

“Art. 3° bis a) El consumidor podrá poner término unilateralmente al contrato en el plazo de 10 días contados desde la recepción del producto o desde la contratación del servicio y antes de la prestación del mismo, como en el siguiente caso:

---

<sup>67</sup> Ibídem. p.122.

En la compra de bienes y contratación de servicios realizadas en reuniones convocadas o concertadas con dicho objetivo por el proveedor, en que el consumidor deba expresar su aceptación dentro del mismo día de la reunión.

El ejercicio de este derecho se hará valer mediante carta certificada enviada al proveedor, al domicilio que señala el contrato, expedida dentro del plazo indicado en el encabezamiento.”

Por tratarse de la compra de un bien o servicio, si siente que la empresa de tiempo compartido ha vulnerado alguno de los derechos que le reconoce la ley, puede dirigirse al Servicio Nacional del Consumidor, SERNAC, que cuenta con una gran infraestructura para informar a las personas a la hora de comprar un bien o servicio, para que conozcan sus derechos en materia de consumo y los defiendan cuando sientan que son vulnerados.

Si bien el SERNAC no tiene un rol fiscalizador, sí puede patrocinar demandas contra empresas que atropellen los derechos consagrados en la Ley del Consumidor.

Es necesario que en nuestro país, estemos alertas jurídicamente y en la práctica, para enfrentar el desafío de todas estas nuevas formas de contratación que ya son bien conocidas y aplicadas en la mayor parte de los países latinoamericanos. No debemos quedarnos rezagados en el curso de la historia.

## **2. En México**

En 1974, por la vecindad con Estados Unidos, se introduce el time sharing (tiempo compartido), como una novedosa figura turística del primer mundo. Los destinos nacionales sujetos a tiempo compartido fueron Acapulco y Puerto Vallarta.

Entre 1976 y 1986, el desarrollo vertiginoso de los complejos turísticos se amplió a otros destinos nacionales, como Cancún, Ixtapa-Zihuatanejo y Huatulco.

Ante la necesidad de regular el tiempo compartido en su entorno económico, social y jurídico, manifestada en algunos foros, se generaron las primeras disposiciones legales federales, estatales y municipales en materia de tiempo compartido entre 1987 y 1989. Luego surge la Norma Oficial Mexicana sobre el denominado servicio comercial.

El declive de la operación del tiempo compartido como una opción para el turismo nacional motivada por la crisis financiera de 1994. Según Othón Pérez Fernández del Castillo, el sentido del tiempo compartido bajo dichas circunstancias era el siguiente:

“Hoy el tiempo compartido ha cobrado nueva vida y se presenta como la alternativa más vigorosa y agresiva de la oferta turística. Se trata de una simbiosis entre ofertas y demandas; necesidades y requerimientos que coinciden, de entre las cuales podemos citar cuando menos tres: La primera, la referimos al desarrollador, para quien el sistema de tiempo compartido, representa la inversión más redituable del momento en el renglón inmobiliario. Basta comparar los costos de la inversión con los precios de la venta final, sin perjuicio de que la misma unidad inmobiliaria se venda (sic) cincuenta y dos veces por el mismo costo. Claro está, que las utilidades se obtendrán siempre y cuando se trata de expertos en la materia, que conozcan el “know how” del sistema, que hagan una adecuada planeación financiera y soporten el desarrollo en un andamiaje jurídico sólido.

En segundo lugar, encontramos al consumidor, para quien el tiempo compartido representa más de un gasto, una inversión: congela los precios de hospedaje, minimiza la inflación, asegura la disponibilidad de espacios en centros vacacionales cada día más saturados en temporadas pico, abate costos del servicio, asegura la titularidad de un bien patrimonial vacacional transmisible.

En tercer lugar, el tiempo compartido representa el fomento al turismo, promoción de la industria, generación de ingresos vía impuestos, creación de polos

de desarrollo, obtención de divisas, creación de empleo y la opción más firme y estable de conservar el turismo.”<sup>68</sup>

Se critica en la cita anterior, que se sostenga la existencia de contratos de compraventa de un solo bien inmueble a 52 personas distintas; ¿acaso la compraventa como acto traslativo de dominio tiene limitaciones de temporalidad? ¿No se afecta de nulidad la compraventa de cosa ajena, si se trata de tiempo compartido? nuevamente reiteramos nuestra postura: es imprescindible determinar la naturaleza jurídica de la figura central de esta ponencia, para aplicarla adecuadamente, y evitar absurdos.

Durante la segunda mitad de la década de los años ochenta, el “sueño” del tiempo compartido se vio empañado, pues la industria sin chimeneas realmente no dejaba todas las ganancias en México. A finales de 1986 y principios de 1987 aún no había en México una decisión política para legislar en materia de tiempo compartido, de tal suerte que el auge impresionante de los primeros años del desarrollo de esta figura en nuestro país se oscurece por una multitud de quejas que, merced a varios motivos, se fueron presentando a partir de 1987 ante la Procuraduría Federal del Consumidor, lo cual motivó que esta institución cayera en desprestigio. Generalmente se engañaba a los consumidores, haciéndoles creer que efectivamente habían comprado.

Asimismo, la actitud alarmista asumida entonces por los medios de comunicación propició una incierta e inadecuada imagen entre los turistas y la opinión pública respecto de la operación y funcionamiento del tiempo compartido. Más aún, las ganancias se habían ido al extranjero.

En opinión de Eduardo Torres, “es indiscutible que hubo diversas irregularidades en el mercado turístico del tiempo compartido y que di-

---

<sup>68</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Othón. Tiempo Compartido y Multipropiedad. Apéndice a la Incidencia de la Práctica en la Evolución de la Estructura de los Derechos Reales. Memoria del XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino, Ámsterdam, 1989. pp. 105-117.

consumidores vieron defraudados sus intereses y expectativas de vacacionar de por vida, en períodos predeterminados al año y precios halagüeños.”<sup>69</sup>

Todo ello, por la ausencia de regulación de esta figura, y, por supuesto, la carencia de una verdadera naturaleza jurídica del tiempo compartido. ante la denuncia de fraudes, el 11 de marzo de 1987, a propósito de tres desarrollos en tiempo compartido que por esas fechas operaban de manera fraudulenta, el Secretario de Turismo, Antonio Enríquez Savignac, informó a la opinión pública que se estaba realizando una profunda investigación para asegurar transparencia en la operación del Fonatur (Fondo nacional de Fomento al turismo), independientemente de las acciones judiciales y administrativas ya iniciadas por las autoridades correspondientes.

Igualmente, la revista mexicana Proceso publicó el 16 de marzo de 1987, un artículo denominado “Prospera en Cancún la venta de tiempo compartido en edificios inexistentes. Se denunciaban las irregularidades en que algunos complejos turísticos, como Las Palmas, Dunas, Villas Marlín y Green 16, entre otras, fraudes millonarios, en perjuicio de turistas nacionales y extranjeros; en complicidad con funcionarios de la Sectur (Secretaría de Turismo), con lo cual los desarrolladores, al vender lo que no existe o cumplir parcialmente con lo ofrecido, realizaban grandes negocios evadiendo al fisco y captando ilegalmente divisas que luego enviaban al extranjero.”<sup>70</sup>

En realidad, faltaba en ese entonces clarificar la naturaleza jurídica del tiempo compartido, para evitar el engaño de que una persona compraba fracciones de tiempo, para compartirlo con otros.

Ante la expansión del tiempo compartido, presentada en nuestro país, para finales de los ochentas, merced a las numerosas denuncias y quejas presentadas

---

<sup>69</sup> TORRES, Eduardo. Tiempo Compartido en México. Porrúa, México, 1986. p.170.

<sup>70</sup> Prospera en Cancún la Venta de Tiempo Compartido en Edificios Inexistentes. Proceso, México, núm. 541, 16 de marzo de 1987. pp. 22-25.

ante la Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco), se hizo regular esta figura. Así, se precisa el marco legal aplicable al tiempo compartido:

- “Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera (1973).
- Ley Federal de Turismo (1984).
- Ley Federal de Protección al Consumidor (1975).
- Código Civil del Estado de Quintana Roo (1980).
- Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit (1985).
- Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales y Condominio y Uso de Inmuebles en Tiempo Compartido en el Estado de Campeche.
- Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero (1989).<sup>71</sup>

“La Ley Federal de Turismo de 1984 considera al tiempo compartido como una prestación de servicios turísticos; por lo tanto, compete a la Secretaría de Turismo la vigilancia en la prestación del mismo, así como la interpretación de los respectivos contratos. Por ello, tanto el 16 de julio de 1990 y el 22 de enero de 1992 se publicaron en el Diario Oficial de la Federación, los criterios de interpretación al Reglamento de la Prestación del Servicio de Tiempo Compartido, para proveer cualquier situación derivada de esas operaciones.

Con base en las reformas a diversas leyes de contenido mercantil, los intereses de las partes dentro de las negociaciones del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, a finales de 1992, se derogaron, entre otras, la Ley Federal de Protección al Consumidor de 1975 y la Ley Federal de Turismo de 1984; asimismo, se promulgó una Ley Federal de Metrología y Normalización, así como leyes de

---

<sup>71</sup> CASTAÑEDA RIVAS, María Leoba. Naturaleza Jurídica del Tiempo Compartido. En Régimen Jurídico del Turismo y de la Zona Marítimo-terrestre. Memoria del Congreso Internacional de Derecho Turístico. Coord. Jorge Fernández Ruiz. Serie Doctrina Jurídica, Núm. 516, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 2009. p.428.

Protección al Consumidor, del 24 de diciembre de 1992 y la Federal de Turismo, del 31 de diciembre del mismo año.”<sup>72</sup>

La operación del tiempo compartido ya no figuraba como “servicio turístico” dentro de la nueva Ley Federal de Turismo, sino conforme al artículo 64 de la Ley Federal de Protección al Consumidor de 1992, se le considera “prestación de servicios comercial”. Era competencia de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, y pasaba, en consecuencia, bajo la supervisión y vigilancia de la Procuraduría Federal del Consumidor; por este motivo, y con apoyo en la Ley Federal de Metrología y Normalización, el 30 de noviembre de 1993, la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial (actualmente de Economía), publicó una Norma Oficial Mexicana (NOM), llamada “Información comercial. Elementos normativos del servicio de tiempo compartido”, normativa elaborada con apoyo en las disposiciones de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, y de otra ley de Quintana Roo, relativa a los contratos celebrados bajo régimen de tiempo compartido turístico del 9 de mayo de 1991.

Desde su aparición en América Latina, a principio de los setenta, México ha estado desarrollando el tiempo compartido, además de tener el acceso al mercado turístico de los Estados Unidos. A fines de los años ochenta y principio de los noventa, el tiempo compartido se fue renovando en el aspecto operativo y de comercialización.

Se mencionan las acciones relativas a diversos aspectos del tiempo compartido, sea cual fuere la denominación empleada; es decir, sin definir su naturaleza jurídica. Incluso, respecto a los documentos anexos al permiso del tiempo compartido, se omite la escritura relativa a la constitución del régimen respectivo. Esto, por supuesto, genera inseguridad jurídica. Así, los municipios carecen de facultades para iniciar leyes, y, por supuesto, los estados no conocen las realidades surgidas en este régimen y no se regula de manera adecuada.

---

<sup>72</sup> Ídem.

### **a) Figuras afines de este contrato**

En nuestro derecho existen dos figuras jurídicas que son similares al tiempo compartido o por lo menos, coincidentes en algunos aspectos, como son: la copropiedad y el condominio, las cuales a continuación detallo.

La mayoría de la legislación civil nacional y extranjera omite dar una definición de la copropiedad; no dicen qué es, sino cuando la hay. Así, el artículo 938 del Código Civil para el Distrito Federal dice que habrá copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece pro indiviso (que no está dividido en partes) a dos o más sujetos. Igual que el artículo 392 del código español y el 1100 del código italiano, que emplean la palabra comunidad, no-copropiedad.

Para la Enciclopedia Jurídica Omeba “la copropiedad es la simultaneidad en el derecho que dos o más individuos o personas tienen respecto de una cosa, en la cual poseen una parte llamada alícuota. Scialoja, citado por Ruggiero, dice que es una relación de equilibrio, que hace posible la coexistencia de derecho iguales en la misma cosa limitando en cada uno de la facultad de goce y de disposición, cuando exigen las mismas facultades en los demás.”<sup>73</sup>

El Código Civil para el Distrito Federal, y el Código Civil Español refieren la existencia de la copropiedad no solamente en las cosas, sino también en los derechos, hecho con el que algunos estudiosos no están de acuerdo, y dicen que la copropiedad sólo se da en las cosas materiales, en el derecho real de propiedad, y no en otros derechos, como en los personales (en éstos lo que hay es una cotitularidad, no-copropiedad), y así se debe entender. La copropiedad es una especie de la comunidad; es un derecho real que recae sobre y solamente las cosas materiales o corporales específicamente determinadas cuando pertenecen a varias personas.

---

<sup>73</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba. T. II. Op. cit. p. 1060.

Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro-indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un Derecho de Propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota.

Para Ennecerrus; “si la propiedad de una cosa corresponde a varias personas en común, se tratará de una comunidad por cuotas o de una comunidad en mano común. En la duda, se presume la comunidad por cuotas”.<sup>74</sup>

La parte alícuota es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción. Podría decirse que es una parte que sólo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos.

Por ejemplo, dos personas tienen copropiedad sobre una cosa por partes iguales. La parte alícuota representa la mitad; pero no desde el punto de vista material, pues esto haría cesar la copropiedad y daría lugar a que la cosa quedase dividida perteneciendo exclusivamente, en cada una de sus mitades, a los copropietarios.

Los principios fundamentales que rigen en materia de propiedad, básicamente son:

“1° Todo acto de dominio, es decir, de disposición tanto jurídica como material, sólo es válido si se lleva a cabo con el consentimiento unánime de todos los copropietarios. Ningún copropietario puede enajenar la cosa común sin el

---

<sup>74</sup> Cit. por RUGGIERO, Roberto. Tratado de Derecho Civil. 10ª edición, Depalma, Argentina, 1992. p. 208.

consentimiento de todos. Esta prohibición no sólo se refiere a la disposición jurídica, sino también a la disposición material.

2° Los actos de administración de la cosa objeto de copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de personas y de intereses, y comprenden todos aquellos actos de conservación y uso de la cosa sin alterar su forma, sustancia o destino”.<sup>75</sup>

Existe un acto de administración que no cae bajo esta regla, y consiste en el arrendamiento de las cosas. El contrato de arrendamiento no puede ejecutarse como acto de administración por la simple mayoría, la ley exige el consentimiento de todos los copropietarios, aunque no sea acto de dominio.

De acuerdo con estos dos principios, para usar la cosa o ejecutar actos de dominio se dispone que cada copropietario puede servirse de ella siempre y cuando no impida a los demás que usen la misma conforme a su derecho. La ley determina que cuando no se ha fijado la participación de los copropietarios, se reputa que cada uno tiene iguales derechos, salvo prueba en contrario, es decir, es una presunción *juris tantum*.

Las formas de la copropiedad pueden clasificarse desde los siguientes puntos de vista:

1°. Voluntarias y forzosas. 2° Temporales y permanentes. 3° Reglamentadas y no reglamentadas. 4° Sobre bienes determinados y sobre un patrimonio o universalidad. 5° Por acto entre vivos y por causa de muerte. 6° Por virtud de un hecho jurídico y por virtud de un acto jurídico.

Por lo que se refiere al condominio, podemos decir, que la importancia de dicho régimen está aumentando orden a la imperiosa necesidad de resolver el agudo

---

<sup>75</sup> TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. cit. p. 236.

problema que significa el dar acomodo a una siempre creciente población que confronta la difícil situación de las rentas elevadas al máximo y las viviendas cada vez más reducidas. Por otra parte, el hombre, que tradicionalmente ha recurrido al inquilinato por la dificultad de alcanzar la propiedad inmueble por su carestía y su alejamiento del centro mismo de las poblaciones, ha experimentado y vivido la necesidad de que nos habla León XIII: “Poseer algo como propio y personal es un derecho que dio la naturaleza a todo hombre”.<sup>76</sup>

En México, la propiedad por pisos fue reglamentada, primero por el artículo 1120 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, posteriormente por el 1014 del código de 1884 y finalmente, por el artículo 951, copia fiel del anterior.

En estos términos, nuestro legislador reformó sustancialmente el artículo 951 de la ley citada del Distrito Federal, para que su texto sirviera eficazmente a la solución de aquél, en el supuesto, que tal reforma motivó además a la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio, de 2 de diciembre de 1954, que propiamente reglamenta y desarrolla el artículo 951 citado.

El artículo 951 que comentamos sufrió una nueva reforma, en busca siempre de un mayor perfeccionamiento de la institución que estudiamos, reforma que determinó la abrogación de la ley citada antes y la promulgación de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, que se publicó en el Diario Oficial de la Federación, correspondiente al día 28 de diciembre de 1972.

El artículo referido (951) del Código Civil para el Distrito Federal quedó redactado así.

“Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de

---

<sup>76</sup> DÍAZ CRUZ, Mario. La Función Social de la Propiedad. 6ª edición, Porrúa, México, 2012. p. 130.

aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley Sobre el Régimen de propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables”.

La ley citada, incluye siete capítulos que se refieren: a) el régimen de la propiedad en condominio; b) a los bienes de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común; c) a las asambleas y al administrador; d) al reglamento del condominio; e) a los gastos, obligaciones fiscales y controversias; f) a los gravámenes; g) a la destrucción, ruina y reconstrucción del condominio.

Previamente a la constitución del régimen de propiedad en condominio, el propietario interesado deberá obtener una declaración, que expedirán las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal o de los gobiernos de los territorios, respecto de la realización del proyecto, bien entendido que no podrá autorizarse la construcción de un número mayor de ciento veinte departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aun cuando éste y otros formen parte de un conjunto habitacional.

La constitución de un régimen del tipo de que tratamos debe hacerse mediante la declaración de voluntad del propietario, hecha en escritura pública, en la que, indispensablemente, se hará constar en forma expresa:

- a) “Las especificaciones relativas al terreno y al edificio.
- b) Constancia de la obtención de la declaratoria mencionada antes y de que las autoridades relativas han expedido las licencias, autorizaciones o permisos necesarios.
- c) Descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales a emplear.
- d) Descripción pormenorizada y circunstanciada de cada unidad, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere, así como los demás datos necesarios para la identificación de la misma.
- e) El valor nominal de cada localidad y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio.
- f) El destino general del inmueble, así como el que tenga cada una de las localidades que lo formen.
- g) Todos aquellos datos y circunstancias que, correspondiendo a los bienes de propiedad común, hagan posible la identificación de los mismos.
- h) Características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta, en la inteligencia de que el monto y término de dicha fianza los determinará la autoridad que expida la licencia de construcción.

i) Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura respectiva. La escritura mencionada deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Cada propietario será dueño exclusivo de la localidad que hubiere adquirido y, respecto de los bienes comunes, será copropietario de una parte alícuota equivalente al indiviso que se hubiere fijado en el régimen de propiedad.”<sup>77</sup>

Por lo aquí anotado, se infiere que el condominio, y la copropiedad, son figuras afines al tiempo compartido en razón en que en las tres se disfruta de un bien, otros en forma permanente, pero todos acatando las disposiciones que en forma individual o conjunta establecen para su uso, aunque unos sean dueños y otros nada más poseedores o como gozadores del bien.

#### **b) Acciones protectoras del derecho de propiedad en México**

Estas acciones, son aquellas que se otorgan a los propietarios como medios de defensa legales de carácter público o privado, nacionales e internacionales, para accionarlos contra cualquier persona que directa o indirectamente falte al deber esencial de respetar las cosas o bienes ajenos, perturbe el libre ejercicio de los derechos de usar, disfrutar y disponer de los ellos. En esta inteligencia, el propietario, independientemente de las acciones civiles, puede ejercitar acciones penales; por ejemplo, en caso de robo; administrativas, por ejemplo, en caso de una clausura de una obra o local, etcétera. “En el ámbito civil se protege el Derecho de Propiedad a través de las acciones reivindicatoria, *publiciana*, *negatoria*, *confesoria*, rescisoria, de apeo y deslinde, y de ad *exhibendum* o de exhibir, que pueden ser ejercitadas ante el Poder Judicial, para que éste resuelva sobre la existencia de la propiedad o los conflictos que de hecho o de derecho se susciten respecto de él”.<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> DÍAZ GÓMEZ, Antonio. El Tiempo Compartido en la Actualidad. 2ª edición, Promociones Jurídicas, Jalisco, México, 2011. p. 216.

<sup>78</sup> MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. T.IV. 3ª edición, Porrúa, México, 2009. p. 367.

La reivindicación es una acción real, protectora del derecho de propiedad, contra la privación de la cosa o cualquier detentación posesoria; corresponde ejercitarla a la persona que tiene la titularidad (al propietario) de una cosa mueble o inmueble, en contra de otra persona que tiene la posesión, o bien, contra la persona que la tuvo con objeto de que se le reconozca y restituya ésta con los frutos y accesiones (artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles). Etimológicamente proviene del latín “rei vindicatio, cuyo significado es reclamación de la cosa”.<sup>79</sup>

Es una acción que puede oponerse contra todo el mundo; es decir, contra cualquier poseedor, siempre y cuando la posesión no sea derivada de un derecho personal; por ejemplo, de un contrato de arrendamiento o de comodato. De ser así se tiene las acciones personales respectivas, no la acción real; por lo tanto, es el medio de defensa de la propiedad más completo y más importante de las acciones reales; a diferencia de otras acciones, es la única que reclama la titularidad del dominio de la cosa.

La finalidad de la reivindicación es lograr el reconocimiento, a través de la autoridad judicial, del Derecho de Propiedad y obtener la devolución de la cosa con todos sus accesorios; por ello, el propietario o el copropietario que no tiene la posesión es quien debe ejercitar la acción contra cualquier poseedor o detentador que alega tener derecho a conservar la cosa.

Los elementos para la procedencia de la reivindicación que se desprenden de lo antes mencionado, y siguiendo a Puig, son los siguientes: “a) personales, actor y demandado; b) reales, las cosas muebles e inmuebles, y c) y formales, posesión con título o sin él”.<sup>80</sup>

---

<sup>79</sup> MATEOS M., Agustín. Etimologías Grecolatinas del Español. 4ª edición, Esfinge, México, 2010. p. 165.

<sup>80</sup> PUIG PEÑA, Federico. Derecho Civil Español. 6ª edición, Harla, México, 1993. p. 189.

a) Los personales, se constituyen, por el actor, que no tiene la posesión, a quien en principio le corresponde el ejercicio de la acción por sí o a través de su representante legal (legitimación activa), en contra del poseedor o detentador de la cosa (legitimación pasiva); sin embargo, también puede ejercitar la acción un copropietario, y no sólo contra terceros, sino contra sus copartícipes; igualmente, los coherederos de la masa hereditaria.

“Otro elemento personal, es el demandado, quien tiene la posesión de la cosa, y contra éste se dirige la acción; sin embargo, también puede demandarse a quien se ostente y confiese ser poseedor de la cosa y verdadero propietario. Así que pueden ser demandados, aunque no posean la cosa, el poseedor, que para evitar los efectos de la acción reivindicatoria dejó de poseer, y el obligado a restituir la cosa o su estimación, en dinero, si la sentencia fuera condenatoria. Si el demandado tuvo que pagar la estimación (valor) de la cosa podrá ejercitar a su vez la acción de reivindicatoria (artículo 7°. Del Código de Procedimientos Civiles)”.<sup>81</sup>

Si una persona simplemente tiene, no posee la cosa; es decir, es un tenedor de ella, es demandada mediante la acción reivindicatoria, podrá, para evitarse problemas del juicio, declinar la responsabilidad del mismo designado a la persona que se dice poseedor o que se ostenta como dueño; si lo hace, contra éste se dirigirá la demanda. Asimismo, si el demandado niega que tenga la posesión del inmueble la perderá en beneficio del actor o demandante, de acuerdo con el artículo 5° y 6° del Código de Procedimientos Civiles, respectivamente.

b) Los elementos reales de la acción reivindicatoria son todos los inmuebles y los muebles, con excepción de los prohibidos por el artículo 8° del Código de Procedimientos Civiles; a saber: “a) los que estén fuera del comercio, ya sea por su naturaleza o por disposición de la ley. Éstos generalmente por razón de interés público ya no deben regresar al patrimonio de los particulares; por ejemplo, el propietario de un predio en el cual se construyó una vía pública o instalaciones para

---

<sup>81</sup> TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. cit. p. 362.

la prestación de un servicio público; b) los géneros que no hayan sido determinados al momento de la demanda tampoco podrán reivindicarse, en virtud de que jurídicamente es muy difícil identificarlos; por ejemplo, reivindicar cincuenta toneladas de maíz, ¿cuál maíz, de qué calidad, etcétera?; c) las cosas adquiridas por accesión, en virtud del principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, del cual ya hemos hablado; por ejemplo, el propietario de una barra de plata que fue convertida en una joya por un orfebre aumentado el valor en forma considerable, el dueño de la barra de palta no podrá reivindicarla; sólo tendrá que conformarse con recibir el pago de la misma y, en su caso, el pago de daños y perjuicios, según haya habido buena o mala fe; no obstante, d) de acuerdo con el artículo 799 del Código Civil los muebles perdidos o robados que una persona haya adquirido de buena fe en subasta pública o de un comerciante que en un mercado público se dedique a vender cosas de la misma especie, sólo podrán ser reivindicados si se devuelve o reembolsa el dinero que se pagó por ellos”.<sup>82</sup>

Quien recupera de una manera el mueble podrá reclamar la devolución de su precio de quien se lo haya enajenado. Sin embargo, todos los muebles que no hayan sido adquiridos de acuerdo con los requisitos de buena fe en subasta pública o de un comerciante podrán ser reivindicados o recuperados por el demandante. Se presume la buena fe si de lo perdidos o robado se dio aviso público de manera oportuna.

El elemento real constituido por las cosas a reivindicar debe ser perfectamente identificable; de otra manera no procederá la acción; por ejemplo, si se va a reivindicar un predio debe expresarse en la demanda su ubicación, superficie, medidas y colindancias, de tal manera que no exista duda sobre el predio que se va a reivindicar, y si fuera el caso de que no se pudieran precisar las medidas y colindancias, deberá procederse a ejercer la acción de apeo y deslinde. No obstante, la exactitud en la superficie es de carácter secundario; lo importante es la situación o ubicación precisa del predio.

---

<sup>82</sup> *Ibíd.* p. 209.

Si se tratara de un mueble podrá prosperar la acción reivindicatoria si éste es identificable por o mediante una marca, y cualquier otra circunstancia, como un signo, recubrimiento o envase, etcétera.

c) Los elementos formales. La Suprema Corte de Justicia de la Nación señala como elementos formales, los siguientes: “a) el actor debe acreditar la propiedad de la cosa que se reclama; b) que la cosa reclamada esté en poder del demandado, y c) precisar la identidad de la cosa y a la que se refieren los documentos base de la acción”.<sup>83</sup>

A continuación brevemente explicamos los supuestos que se pueden dar respecto a la acreditación de la propiedad de la cosa a reivindicar.

La acción plenaria de posesión, también conocida como acción publiciana, por haber sido creada por el pretor romano *Publicius*, “es la que se concede a la persona que perdió una cosa que adquirió y poseía de buena fe, para que la reclame al poseedor de ella, siempre y cuando no sea al propietario, a fin de que materialmente se la regrese con todos sus accesorios”.<sup>84</sup>

Ésta es una acción real cuyo origen es el derecho de posesión de la cosa que se ha perdido.

El artículo 9° del Código de Procedimientos Civiles establece el ejercicio de la acción publiciana o plenaria de posesión al que adquirió con justo título y de buena fe, para que aun cuando no haya prescrito, se le restituya la cosa con sus frutos y acciones, y se le reconozca como poseedor, en los términos del artículo 803 del Código Civil; es decir, para que se le mantenga en la posesión, y si ha sido despojado de ella deberá ser restituido contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer.

---

<sup>83</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. p. 294.

<sup>84</sup> *Ibíd.* p. 19.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que para que prospere la acción plenaria de posesión o publiciana el actor deberá probar los elementos siguientes:

1. “Que tiene justo título para poseer. 2. Que es de buena fe. 3. Que el demandado posee el bien a que se refiere el título. 4. Que es mejor el derecho del actor para poseer que el que alega el demandado. Para este efecto, el juzgador debe examinar cuál de los títulos invocados por las partes es mejor para acreditar el derecho a la posesión civil”.<sup>85</sup>

Podemos decir que tiene mejor derecho para poseer, la persona que tiene mejor posesión porque la funda en un título, entendido éste por la tenencia de un documento que respalde la adquisición de la cosa; por ejemplo, en un hecho o en un contrato; sin embargo, si se trata de un inmueble además deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

La diferencia fundamental entre la acción reivindicatoria y la publiciana es que la primera, supone que la propiedad pertenece al actor, quien reclama que se le restituya y se le reconozca el dominio; y la segunda, el actor sólo deberá probar que es un adquirente con justo título y de buena fe, para que aunque no tenga la propiedad pueda pedir la devolución de la cosa con sus accesiones y frutos, en los mismos términos en que se prescriben para la reivindicatoria, de acuerdo con el citado artículo 803 del Código Civil, que regula los conflictos de la posesión entre el actor y el demandado.

“La acción negatoria es un medio de defensa del Derecho de Propiedad. Se ejerce para obtener de la autoridad judicial la declaración de libertad o reducción de gravámenes del bien inmueble y la demolición de obras o señales que importen

---

<sup>85</sup> TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. cit. p. 210.

gravámenes, la anotación en el Registro de la Propiedad, y conjuntamente, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios”.<sup>86</sup>

Cuando la sentencia sea condenatoria, el actor puede exigir del perdidoso demandado que otorgue una caución para garantizar el respeto de la libertad del inmueble. Esta acción real se otorga al poseedor a título de dueño o al que tenga un derecho real sobre un inmueble; por ejemplo, una servidumbre o un usufructo (artículo 10 del Código de Procedencias Civiles). Esta acción tiene como finalidad negar, por parte del propietario, los derechos o pretensiones de su contraparte y que el juzgador libere a la propiedad de cargas o gravámenes; a diferencia de la reivindicatoria que persigue el reconocimiento de la propiedad, y, como consecuencia, la recuperación de la posesión con sus accesiones y frutos.

“La acción confesoria es la acción real que se concede al titular de un derecho real (uso, usufructo, habitación, hipoteca y servidumbre) o al poseedor de un predio dominante que tenga interés en que se mantenga la servidumbre, en contra del tenedor o poseedor jurídico que obstaculiza o contraría el gravamen o derecho de servidumbre, con la finalidad de que la autoridad judicial declare el reconocimiento de los derechos y obligaciones del gravamen, que cese la violación al derecho y que se condene al demandado al pago de frutos, daños y perjuicios; en su caso, además, puede pedir que se obligue al perdidoso demandado para que otorgue una fianza a fin de que garantice el respeto al derecho real controvertido (artículo 11 del Código de Procedencias Civiles)”.<sup>87</sup>

Son tres los elementos de la acción confesoria, a saber: a) que el actor sea el titular de un derecho real o poseedor del predio dominante; b) que la acción se ejerza en contra del tenedor o poseedor jurídico que viola el derecho del gravamen impuesto al predio (uso, usufructo, habitación, hipoteca o servidumbre), y c) que la

---

<sup>86</sup> *Ibidem.* p. 211.

<sup>87</sup> *Ibidem.* p. 214.

autoridad judicial declare la existencia del gravamen de que se trata y los derechos y obligaciones del mismo.

La acción de apeo y deslinde. De ésta hemos hablado cuando nos referimos a las limitaciones del Derecho de Propiedad; ahora diremos que también se le puede considerar como acción real protectora concedida al propietario o poseedor usufructuario para exigir de los titulares de los predios colindantes la medición, delimitación o amojonamiento, a fin de gozar con certeza de toda su propiedad.

Las características de la acción de deslinde son: “que es indivisible, porque se concede a todos los propietarios, colindantes, y obliga a éstos a comparecer al juicio correspondiente y al acto mismo de la medición, limitación o amojonamiento. Es imprescriptible, en virtud de que se trata de un derecho real derivado de la propiedad, y mientras ésta se conserve se tendrá la acción. El artículo 841 del Código Civil dice que el apeo y deslinde es el derecho del propietario para que se delimite y señale, para su conocimiento y el de terceros, la superficie o ámbito espacial donde ejercerá su derecho de propiedad. Por su parte, el Código de Procedimientos Civiles, en los artículos 932 a 937, regula el procedimiento para el apeo y deslinde de predios de particulares, y el Código Federal de Procedimientos Civiles cuando se trata de uno o varios predios del Estado”.<sup>88</sup>

“La acción exhibitoria es real, y aunque no es propiamente protectora del derecho de propiedad, sí es un medio preparatorio que permite al actor preparar un juicio (generalmente de reivindicación) respecto del mismo, pidiendo a la autoridad judicial que una persona se identifique o que exhiba un bien mueble, para que, en su caso, adopte las medidas cautelares posibles para proteger o asegurar el bien”.<sup>89</sup>

---

<sup>88</sup> *Ibídem.* p. 211.

<sup>89</sup> *Ibídem.* p. 212.

En consecuencia, estamos en presencia de una acción real o personal, por la comparecencia de determinadas personas, y real, por la exhibición de determinadas cosas.

Así, el artículo 193 del Código de Procedimientos Civiles precisa que el juicio podrá prepararse cuando el actor pida la declaración bajo protesta de aquel contra quien se propone dirigir la demanda, acerca de algún hecho relativo a su personalidad o a la calidad de su posesión o tenencia; asimismo, la fracción II de este precepto regula la exhibición de la cosa o bien mueble que haya de ser materia u objeto de la acción real se trata de entablar, en la fracción III se refiere a las obligaciones alternativas, ya que se pide al legatario o a cualquier otro que tenga el derecho de elegir una o más cosas entre varias, la exhibición de ellas. Como podemos observar, quedan excluidos de este medio preparatorio los bienes inmuebles, por considerar que éstos se exhiben por sí mismos.

## CAPÍTULO 4

### PROPUESTA PARA INCLUIR EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

#### 1. Porqué, se debe regular en forma específica este contrato

La figura del Tiempo Compartido, ha tenido un gran avance comercial, no solo en México sino en el mundo. Este servicio, generalmente se otorga mediante un contrato a través del cual, el promotor vende al adquirente el derecho de usar una parte determinada de un inmueble turístico, por un número específico de años y en épocas preestablecidas.

“Actualmente, la normatividad federal mexicana, aplicable al sistema de habitaciones de Tiempo Compartido, destinados a la prestación de servicios turísticos, se encuentra representada por la Ley Federal de Turismo y el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, Campamentos y Paradores de Casas Rodantes. La Secretaría de Turismo se ha declarado competente para conocer de estos sistemas, únicamente cuando operan bajo los mismos términos que un hotel, a través del servicio de alojamiento al público y aplicando sus tarifas por día.”<sup>90</sup>

La Ley Federal de Protección al Consumidor opera como un cuerpo normativo que, a falta de legislación aplicable a los sistemas de habitaciones en Tiempo Compartido, contempla en su artículo tercero la figura del consumidor, que encuadra en supuesto de quien utiliza los mencionados servicios turísticos.

“Por lo que corresponde a las Entidades Federativas a nivel local, los Estados de Quintana Roo, Nayarit, Campeche y Jalisco han legislado al respecto: Quintana Roo ha regulado al Tiempo Compartido como un contrato típico en su Código Civil; Nayarit lo ha caracterizado como una modalidad del condominio; Campeche cuenta

---

<sup>90</sup> GUZMÁN MEDINA, Francisco Javier. El Contrato de Tiempo Compartido y su Regulación. 2ª edición, Universidad Abierta, México, 2010. p. 38.

con la Ley de fraccionamientos, unidades habitacionales y condominios y uso de inmuebles en tiempo compartido y, Jalisco cuenta con un Reglamento Municipal, reglamento para la promoción, comercialización y venta de condominios e inmuebles en Tiempo Compartido.”<sup>91</sup>

Ante la ausencia de reglamentación especializada en los demás Estados de la República y en el Distrito Federal, se ha continuado con la práctica poco frecuente pero apropiada de adaptar diversas figuras jurídicas tradicionales a los intereses particulares de las empresas respectivas, destacando entre estos instrumentos normativos los siguientes; el fideicomiso, la asociación civil, el condominio, el contrato de hospedaje y el derecho real de usufructo.

Algunos países han promulgado leyes sobre Tiempo Compartido, como son los casos de Grecia, Portugal, Francia e Italia en Europa. En América hay regulación en la mayoría de los Estados de la Unión Americana, en las seis provincias del Canadá, y existen los proyectos de la ley del Uruguay y Argentina.

En México de manera incipiente ya existen disposiciones federales, estatales y municipales en la materia como son:

1. Federales:

- a) En la Ley Federal de Protección al Consumidor.
- b).En la Ley Federal de Turismo.

2. Estatales:

- a).En el Código Civil del Estado de Quintana Roo.
- b).En la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit.
- c).En la Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales y Condominios y uso de inmuebles en Tiempo Compartido en el Estado de Campeche.

---

<sup>91</sup> Ibídem. p. 39.

### 3. Municipales:

a) Reglamento para la operación de la Promoción, Comercialización y Venta de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

La Secretaría de Turismo fue la primera que convocó en agosto de 1987 a la Reunión Nacional de Tiempo Compartido, en la cual se analizó dicho tema en forma interdisciplinaria desde su perspectiva de impulso al turismo, así como su impacto jurídico, económico y social en México. Una de las conclusiones de dicha reunión fue la necesidad de legislar, tanto federal como localmente en esta materia para que el Contrato de Tiempo Compartido tuviera una mejor regulación y perspectiva de uso y de legislación.

El tiempo compartido está regulado en varios de los Códigos Civiles de las Entidades Federativas que conforman el territorio nacional. Estos códigos apenas regulan lo que en un futuro será la normatividad del tiempo compartido y del club vacacional.

Para comprender lo expuesto, será necesario analizar lo que establece el Código Civil de Quintana Roo.

El artículo 2757 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 de mantenimiento.”

Del numeral citado se desprende, la definición que el Código Civil de Quintana Roo da al contrato de tiempo compartido, misma que adolece de varias imprecisiones, como son:

a).No es forzoso que se conceda única y exclusivamente el uso, en los contratos de tiempo compartido, sino que también puede darse una especie de copropiedad, como es en el caso de aquél que destina un condominio a tiempo compartido, y vende en copropiedad a los interesados cada una de las unidades que lo integran, previa la celebración de un convenio entre los copropietarios, en el cual se regulan los períodos en que cada uno de ellos puede hacer uso de la mitad que adquirió en copropiedad y bajo el régimen de tiempo compartido.

b).Dicho artículo no establece en tal definición, el requisito de que dicho contrato sea de tiempo compartido, asimismo, el compartidario tendrá derecho al uso del bien destinado a tiempo compartido, exclusivamente durante un tiempo determinado al año, por un número limitado de años o bien mientras tenga vida el bien respectivo.

c).En relación a la cantidad que se paga por servicio de mantenimiento, además de ser variable, es pagada constantemente, mientras se tenga el derecho al uso del bien destinado a tiempo compartido, así también se debe decir, que si el inmueble destinado a tiempo compartido se dio en copropiedad a los diversos compartidarios, la cuenta del mantenimiento no se puede decir que sea pagada al compartidor, sino que exclusivamente es una aportación de los diversos compartidores, para mantener en buen estado el bien respectivo, así como para contar con un servicio efectivo.

d).La definición anterior establece que el precio que hay que pagar deberá ser cierto y en dinero, y al respecto, considero que el precio no tiene que ser forzosamente en dinero, sino que puede ser en especie, lo que implica, estar en presencia de una permuta, en virtud de que existen otros elementos que son

característicos y exclusivos del contrato de tiempo compartido, como es el uso y goce del bien, únicamente sobre un determinado período de tiempo al año.

e). En estos términos, el Contrato de Tiempo Compartido de uso, goce y disfrute, es aquél por medio del cual, una persona llamada compartidor se obliga a conceder el uso, goce y disfrute de un determinado bien, por un determinado período al año, durante un cierto número de años, a otra llamada compartidario, quien se obliga a pagar un precio cierto en dinero o en especie, en una sola exhibición o en abonos, más una cantidad anual o mensual, que podrá ser variable, por gastos de servicio y mantenimiento.

Para ejemplificar lo citado, en atención de una mejor comprensión del tema en estudio, nos permitiremos transcribir los artículos 2758 y 2759 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, los cuales establecen lo siguiente.

“Artículo 2758. El compartidor podrá prestar los servicios a que se refiere la parte final del artículo anterior, por mediación de sus propios empleados o contratándolos por personas dedicadas a esas actividades.”

El numeral citado, aparentemente no va en contra de lo que actualmente sucede, sin embargo, de acuerdo a lo antes previsto, el tipo de servicio y mantenimiento, o más bien, la manera en que éste va a ser administrado, no corresponde exclusivamente al compartidor, sino que pueden también tener intervención al respecto los compartidarios, como es en el caso de las Asociaciones Civiles, o cuando se transmite a los compartidarios la propiedad de dicho bien.

“Artículo 2759. El importe de los gastos de servicios y mantenimiento sólo puede aumentarse cuando aumente su costo, y si compartidor y compartidario no se ponen de acuerdo sobre el aumento, el importe de éste lo fijará el Juez”.

Lo citado, es lo que sucede en este tipo de contratos donde los compartidores aumentan el precio que paga por el mantenimiento, a su arbitrio, sin un previo

consentimiento de los compartidarios, no queremos decir que lo dispuesto por el artículo anterior no sea justo, sino que realmente se encuentra fuera de toda realidad, en virtud de:

a) Es casi imposible que se pueda lograr un acuerdo entre todos los compartidarios, tomando en cuenta el número de estos que existen dentro de cada bien que se destina a mantenimiento diferente para cada compartidario; y,

b) A falta de un acuerdo, le corresponderá resolver al Juez, implicará un procedimiento sumamente complicado y dilatorio (simplemente desde las pruebas ya que habría que ofrecer periciales, etc.), además de que dicha situación podría repetirse constantemente.

Por lo anterior, debería darse otra solución, más bien de tipo administrativo.

En relación con lo anotado, vamos a citar lo que establece el artículo 2761 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, sobre la celebración del contrato de habitación en tiempo compartido ante la Secretaría Estatal de Relaciones Públicas.

“Artículo 2761. Para celebrar el Contrato de Habitación en Tiempo Compartido, deberá obtenerse de la Secretaría Estatal de Obras Públicas, una consistencia de que la construcción de las casas o edificios de que se trata, con sus pasillos, andadores, escaleras, elevadores, patios, estacionamientos y demás dependencias de uso común satisfacen las exigencias técnicas y de seguridad sanitarios que sirvieron de base para el otorgamiento de la licencia de construcción.”

El artículo citado, es útil porque implica la celebración del contrato de tiempo compartido y que la casa o edificio de que se trate, ya debe estar construido, para luego obtener una autorización que determine si las instalaciones satisfacen las exigencias debidas, lo que da seguridad a los compartidarios en su adquisición; sin embargo, en la práctica esto no se ha llevado a cabo, pues incluso, se celebra el contrato antes de empezar la construcción del bien respectivo. Lo mismo se opina de

los artículos 2762 y 2763 del Código Civil del Estado de Quintana Roo que establecen:

“Artículo 2762. Los contratos celebrados sin la licencia a que se refiere el artículo anterior, estarán afectados de nulidad absoluta y el compartidor será sancionado por la Presidencia Municipal, con multa hasta el equivalente de cinco mil días de salario mínimo.”

“Artículo 2763. A los propietarios de inmuebles ya construidos al entrar en vigor este Código, le son aplicables, en lo conducente, las disposiciones de este artículo, en cuanto a los nuevos contratos de habitación en tiempo compartido que en adelante celebran y las disposiciones del artículo siguiente (el cual enseguida comentaremos), en cuanto a las renovaciones de los contratos ya celebrados o que llegaren a celebrar.”

El artículo 2764 establece lo siguiente: “La duración del contrato será de 5 años forzosos para ambas partes, renovables por períodos también de 5 años. No podrá hacerse ninguna renovación si los 5 años de ella no están comprendidos dentro del tiempo probable de vida del inmueble.

Para los efectos de esta disposición, el Presidente Municipal, con la periodicidad que proceda, mandará practicar estudios técnicos que determinen dicha vida probable y cuyo resultado notificará al compartidor para su conocimiento y efectos.

La renovación que se haga contrariando el segundo párrafo de este precepto, estará afectada de nulidad absoluta, independientemente que se promueva o no la nulidad, el compartido infractor será sancionado con una multa equivalente al importe de quinientos o dos mil quinientos días de salario mínimo, que en cada caso le impondrá el Presidente Municipal. En estos términos, los contratos de habitación en tiempo compartido, como su renovación, son formales y consensuales

perfeccionándose con el consentimiento de las partes, expresado en dicha formalidad escrita, misma que sólo será notarial si las partes así lo convienen.”

Podemos decir que el artículo en comento, a excepción de lo dispuesto en el último párrafo, de ninguna manera se adecua a la realidad existente, por lo que no estoy de acuerdo con el mismo, ya que, aunque es obvio que dicho precepto se estableció con la finalidad de proteger al compartidario, para que así no fuera a adquirir algo que no alcanzará para los fines que se pretenden (vacacionar), creemos que ésta no es la solución adecuada, ya que esto se puede prevenir en gran parte desde un principio, si se vigila por alguna autoridad desde la construcción del bien que se vaya a destinar a tiempo compartido, así como el mantenimiento del mismo, además que de acuerdo a la realidad, los bienes que se han estado destinando a tiempo compartido y los derechos correspondientes quedan vendidos totalmente a los diferentes compartidarios en un período no muy largo de tiempo, por lo que no caemos en la situación de que alguien vaya a adquirir tiempo compartido, a los 20 o 30 años de que se construyó el inmueble, por lo que si acaso esto se daría, si una persona adquiriera los derechos de algún otro compartidario.

La interrogante será, ¿quién va a adquirir tiempo compartido en un inmueble viejo?, si precisamente el fin del tiempo compartido es turístico (vacacionar en un lugar agradable), por lo que se debe proteger en dicho precepto, la seguridad jurídica y personal del compartidario y no limitar el término del contrato de tiempo compartido a 5 años.

Con relación al último párrafo del artículo en comento, respecto a la forma, estamos de acuerdo a la forma escrita; sin embargo, creemos que se debería de añadir su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o anotación al margen de la inscripción del bien respectivo para garantizar a los compartidarios frente a terceros.

Los numerales 2766 a 2769 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, no merecen comentarios especial, ya que estos, son inclusive, absorbidos dentro del clausulado de la mayoría de los contratos de tiempo compartido, sobre lo cual ya se trató anteriormente, como es: Que el incumplimiento del pago por el compartidario respecto del mantenimiento de derecho al compartidor para negarle el uso del inmueble y proceder al arrendamiento del mismo, para el producto aplicado el pago (artículo 2766), si acaso vale la pena mencionar, que en ningún momento se habla de que la falta de pago del mantenimiento dé lugar a la rescisión del contrato; que si el compartidario no va a usar el inmueble y lo quiere rentar, debe dar el aviso oportuno (artículo 2767); que el compartidario puede ceder libremente sus derechos dando formal conocimiento al compartidor (artículo 2768); se hace notar que no se pide la autorización previa del compartidor, lo que algunos contratos lo hacen exigible; que el compartidario tiene derecho a usar el inmueble con su familia, amistades o prestarlo o rentarlo.

El artículo 2770 del Código Civil en cita, dispone: “Si los compartidarios fueren varios (siempre tienen que ser varios), pueden designar a una o más personas para que los representen en todo lo que a sus intereses comunes se refiere, frente al compartidor y toda clase de autoridades o someterse, en lo conducente, y en lo que no se oponga a las normas de este título, a lo dispuesto por este Código, para el régimen de propiedad en condominio.”

Lo enunciado, precisa la forma de cómo los compartidarios pueden hacer valer sus derechos ante el compartidor y cómo pueden ser vigilados sus intereses, aunque dichos compartidarios no se encuentren presentes, siendo dicha forma la de designar a una o más personas para que los representen; sin embargo, a nuestro juicio sigue existiendo la problemática de la reunión de los compartidarios, para la elección hecha de común acuerdo por todos, del representante o representantes, además de que estas personas deben habitar en el lugar donde se encuentre el bien respectivo, o más bien, ser parte de la administración de dicho bien, con el objeto de que en todo tiempo vigilen los intereses de los compartidarios, por lo que se piensa en dicha

persona no podría ser uno de los compartidarios, pues como se sabe, éstos sólo ocupan el bien durante un período determinado al año, por lo que se perdería la función del representante.

El artículo 2772 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, establece como normas supletorias al contrato de tiempo compartido las relativas a los contratos de arrendamiento y hospedaje y el artículo 2773 establece que también puede darse el uso en tiempo compartido, de bienes muebles como computadoras, tractores u otros similares, en cuyo caso se estará fundamentalmente a lo que sobre el particular convengan las partes y, en lo que fueron omisas y en lo conducente, a lo que en este artículo se dispone.

Respecto de dicho precepto, opino que así como en los contratos de tiempo compartido de bienes inmuebles, también en los de bienes muebles, se puede transmitir la propiedad a los compartidarios y no exclusivamente al uso.

Con lo anotado, podemos tener una idea generalizada de cómo se encuentra regulado el contrato de tiempo compartido dentro de nuestra legislación, en el aspecto sustantivo, el cual definitivamente es muy deficiente, en virtud de que de ninguna manera, resuelve todos los problemas que se han suscitado con motivo del tiempo compartido, que se desprende de lo apuntado durante el presente trabajo, donde hemos señalado que este tipo de contratos son leoninos y muchas de las veces, en las cadenas hoteleras donde se ofrecen, están coludidas con los compartidores donde ofrecen desayunos gratis para enganchar a los nuevos compartidarios.

## **2. La Norma Oficial Mexicana 029 al respecto**

La norma citada, establece los requisitos de información comercial y elementos normativos a que deben ajustarse los prestadores del servicio y usuarios

del tiempo compartido, con el objeto de proteger la capacidad adquisitiva y logra la plena satisfacción del consumidor por el servicio contratado.

La Norma Oficial Mexicana, es de interés y observancia general para todas aquellas personas que se dediquen directa o indirectamente a la comercialización, operación y prestación de servicio de tiempo compartido en el territorio nacional.

Para dar cumplimiento a lo anterior, en la Norma Oficial Mexicana, se establecieron las siguientes definiciones:

Por área común, se entenderá a la parte de las instalaciones del establecimiento que pueden disfrutar todos los usuarios del servicio de tiempo compartido, conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin transgredir los derechos de los demás.

Para Gerardo Guzmán, el comercializador, es “la persona física o moral que, a nombre y representación del prestador, promueve media y/o realizar en el territorio nacional la venta o preventa del servicio de tiempo compartido.”<sup>92</sup>

En relación al establecimiento, éste es el bien inmueble o la parte de él en que se presta el servicio de tiempo compartido.

En esta hipótesis, el operador, es la persona física o moral que haya asumido con el prestador la obligación de proporcionar el servicio de tiempo compartido a los usuarios, ya sea en forma total o parcial.

Para Lovece, el prestador, 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. Aun cuando el prestador contrate con terceros la

---

<sup>92</sup> GUZMÁN ARAUJO, Gerardo. Naturaleza Jurídica del Tiempo Compartido. 2ª edición, Trillas, México, 2011. p. 37.

prestación de los servicios que se proporcionen a los usuarios o al establecimiento, aquél es el único responsable en los términos de la Norma Oficial Mexicana.”<sup>93</sup>

Por prestador del servicio, se entiende a aquel intermediario que, independientemente del acto jurídico que celebre, ofrezca la prestación periódica de los servicios a que se refiere la Norma Oficial Mexicana en bienes inmuebles o desarrollos turísticos respecto de los cuales carece de derechos de propiedad o disposición o no estén afectos al servicio de tiempo compartido. Como puede apreciarse, son muchas las personas que intervienen en el contrato citado para al final, ninguna se hace responsable de las inconsistencias o incumplimiento de los contratos y por lo regular, las oficinas matriz o sede, se encuentran en lugares turísticos alejados del compartidario.

En esta tesitura, la Procuraduría Federal del Consumidor, será la institución encargada de resolver, las quejas y controversias que se susciten entre los prestadores de servicio y los consumidores.

De igual forma, por reglamento interno, debemos entender aquel documento en el que se especifican todos los servicios que ofrece el prestador a los usuarios de la membresía, o miembros, o el manual de procedimientos o de políticas de prestación de los servicios, en donde queden establecidos los derechos y obligaciones del prestador y los usuarios.

Cuando se haga alusión a la Secretaría, nos estaremos refiriendo a la Secretaría de Economía.

Sobre el tema que nos ocupa, por servicio de tiempo compartido, nos referimos a 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

---

<sup>93</sup> LOVECE, Graciela. Op. cit. p. 93.

previamente convenidos, mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en ningún caso, se transmita el dominio de los establecimientos, bienes muebles e inmuebles afectos al servicio.

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

El usuario, será la persona o personas que por cualquier justo título son acreedoras a recibir el servicio de tiempo compartido.

En los términos de la presente Norma Oficial Mexicana, es de interés y observancia general para el prestador y/o el prestador intermediario, que son los únicos responsables aun cuando estos, el comercializador u operador contraten con terceros la prestación de los servicios de tiempo compartido que se proporcionen a los usuarios o al establecimiento.

Raúl Cervantes Ahumada al referirse a la forma de pago señala que, “las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de la República, para ser cumplidas en ésta, se deben solventar entregando el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se haga el pago, tal y como lo señala la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, o en la moneda extranjera, a elección del usuario en el momento de efectuar cada pago. Lo anterior es aplicable de igual forma a las cuotas ordinarias y extraordinarias”.<sup>94</sup>

En los contratos celebrados en el Territorio Nacional el prestador debe establecer un lugar de pago dentro del mismo, sin menoscabo de que pueda especificar uno o más lugares en el extranjero a fin de que el usuario pueda optar por liquidar sus pagos en cualquiera de ellos.

---

<sup>94</sup> CERVANTES AHUMADA, Raúl. Títulos y Operaciones de Crédito. 2ª edición, Herrero, México, 2002. p. 201.

Por lo expuesto, podemos decir que 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 establecen la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y otras leyes aplicables.

Para que el prestador pueda realizar, directamente o a través de comercializadoras, la venta o la preventa del servicio de tiempo compartido, debe de notificar previamente a la Secretaría el inicio de las operaciones. Para tal efecto, debe cumplir con los siguientes requisitos:

Se debe presentar el escrito de notificación en el que se especifique el nombre, denominación o razón social del prestador y, en su caso, de su representante legal, así como los datos relativos al (los) lugar (es) en el (los) que se ofrece la prestación del servicio de tiempo compartido. En el caso de presentar el escrito a través de un representante legal, éste debe acreditar su personalidad adjuntando copia simple del documento comprobatorio, previo cotejo con su original.

Para el caso de personas morales, además de lo señalado en el inciso anterior, acompañar copia certificada del acta constitutiva, en la que el objeto social admita la prestación de servicios de tiempo compartido.

En relación a lo anterior Ricardo Treviño afirma que: “los contratos de adhesión que celebre el prestador con los usuarios, deben contar con el registro previo ante la Procuraduría Federal del Consumidor, y estar escritos en idioma español, sin perjuicio de que sean también escritos en otro idioma, siempre y cuando el prestador compruebe que se trata de una traducción fiel del documento registrado en español, hecha por perito oficial. Dichos contratos, deben incluir una cláusula donde se señale que en caso de existir discrepancias, debe prevalecer el texto en español sobre el texto del idioma extranjero. Los contratos deben indicar los siguientes datos:

- a) Nombre y domicilio del prestador.
- b) Lugar donde se presta el servicio.
- c) La obligación del prestador de hacer efectivos los derechos de uso y goce de bienes que tienen los usuarios, incluyendo periodos de uso y características de los bienes muebles e inmuebles del servicio de tiempo compartido.
- d) El costo de la adquisición de los derechos que genera el servicio de tiempo compartido.
- e) En su caso, indicar la opciones de intercambio con otros prestadores del servicio y si existen costos adicionales para realizar tales intercambios, señalando que el desarrollo está inscrito a un programa de intercambio prestado por terceros, sujeto a un contrato de afiliación que implica un costo adicional y la duración.
- f) La indicación expresa de que, por cuenta del prestador, el usuario debe ser alojado inmediatamente en algún establecimiento en el mismo lugar, y de categoría y calidad similares al servicio contratado, siempre que por causas imputables al prestador no pueda utilizar los servicios pactados”.<sup>95</sup>

Cuando el prestador demuestre que esta garantía tampoco puede ser cumplida por motivos fuera de su alcance, se obliga a pagar al usuario los gastos comprobables en que haya incurrido para trasladarse desde su lugar de origen hasta el establecimiento y viceversa en un lapso no mayor a cinco días naturales, contados a partir de la fecha en que se produzca el incidente.

- g) Se debe incorporar una cláusula en la que se mencione el plazo en que el consumidor puede cancelar el servicio de tiempo compartido, sin que sufra menoscabo en los pagos efectuados, dicho plazo no podrá ser menor al de cinco días hábiles, contados a partir del siguiente día hábil al de la firma del contrato. La devolución de la inversión inicial debe hacerse, como

---

<sup>95</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Op. cit. p. 208.

máximo, dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha de cancelación del contrato.

Dicha cancelación se debe hacer por escrito en el lugar en que se haya realizado la operación o en el domicilio del prestador o representante de la empresa señalado en el contrato.

Para que la Procuraduría Federal del Consumidor otorgue el registro del contrato de adhesión del servicio de tiempo compartido, el prestador debe presentarle los siguientes documentos:

Comprobante de la notificación presentada ante la Secretaría, en los términos previstos en el artículo 86-Ter de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Constancia de que el bien está afectado a la prestación del servicio de tiempo compartido, en los términos que señalen las legislaciones locales sobre la materia o mediante declaración unilateral de voluntad otorgada ante notario público, o contenida en un contrato de fideicomiso en escritura pública, y en ambos casos, se comprueba con la constancia de la presentación del aviso correspondiente en el Registro Público de la Propiedad o con la constancia de inscripción definitiva.

Que haya contratado una póliza del seguro contra daños y siniestros totales o parciales de los bienes muebles e inmuebles destinados al servicio de tiempo compartido, para la reconstrucción o reparación del bien y para amparar a los usuarios en su integridad física y sus pertenencias. Dicho seguro en ningún caso puede tener una cobertura inferior a lo dispuesto para los servicios hoteleros.

Los prestadores intermediarios deben cerciorarse de que los establecimientos en donde se preste el servicio de tiempo compartido cuenten con el seguro indicado en el párrafo anterior. En el caso de que el establecimiento no cuente con el mismo

será responsable de cubrir los daños y perjuicios que sufra el usuario en el establecimiento.

Descripción que se precisen todos los conceptos y cobros de los mismos, que se pretendan hacer al usuario, por la contratación del servicio de tiempo compartido contratado, incluyendo, en su caso, los costos por la suscripción o membresía.

De acuerdo a lo anterior, los contratos de adhesión para la venta o preventa del servicio de tiempo compartido, deben indicar lo siguiente:

- Nombre y domicilio del prestador dentro de la República Mexicana.
- Registro Federal de Contribuyentes del prestador.
- Lugar donde se presta el servicio de tiempo compartido.
- Espacio para indicar el nombre y domicilio del usuario.

La obligación del prestador de hacer efectivos los derechos de uso y goce de bienes que tienen los usuarios, incluyendo períodos de uso y características de los bienes muebles e inmuebles del servicio de tiempo compartido.

Para el caso de las ventas, mencionar el importe de las cuotas ordinarias para el primer año y la manera en que se deben determinar los cambios en este rubro para períodos subsecuentes. Por lo que se refiere a las preventas, los criterios o mecanismos para determinar los costos para el primer año en que se proporcione el servicio de tiempo compartido y la forma en que se deben definir los cambios en este costo en periodos subsecuentes.

El costo de la adquisición de los derechos que genera el servicio de tiempo compartido.

Salvo lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley Federal del Consumidor, en caso de que los contratos de adhesión requieran de un registro previo ante la

Procuraduría, ésta se limitará a verificar que los modelos se ajusten a lo que disponga la norma correspondiente y a las disposiciones de esta ley, y emitirá su resolución dentro de los treinta días siguientes a la fecha de presentación de la solicitud de registro. Transcurrido dicho plazo sin haberse emitido la resolución correspondiente, los modelos se entenderán aprobados y será obligación de la Procuraduría registrarlos, quedando en su caso como prueba de inscripción la solicitud de registro.

Se deben, indicar las opciones de intercambio con otros prestadores del servicio de tiempo compartido y si existen costos adicionales para realizar tales intercambios, señalando que el desarrollo está inscrito a un programa de intercambio prestado por terceros, sujeto a un contrato de afiliación que implica un costo adicional y la duración.

El prestador se obliga a inscribir al usuario a la empresa de intercambio, en su caso, en un plazo máximo de 30 días de la fecha de compra o de acuerdo a los plazos establecidos en el contrato con la compañía de intercambio.

La indicación expresa de que por cuenta del prestador, el usuario debe ser alojado inmediatamente en algún establecimiento en el mismo lugar, y de categoría o calidad similares al servicio de tiempo compartido contratado, siempre que por causas imputables al prestador no pueda utilizar los servicios pactados.

En caso de que el prestador demuestre que esta garantía no puede ser cumplida por motivos fuera de su alcance, está obligado a pagar al usuario en un lapso no mayor de quince días naturales, contados a partir de la fecha en que se produzca el incidente, los gastos comprobables en que haya incurrido para trasladarse desde su lugar de origen hasta el establecimiento y viceversa.

Se debe incorporar una cláusula que mencione el plazo en el que el usuario puede cancelar el servicio de tiempo compartido, sin que sufra menoscabo en los

pagos efectuados; dicho plazo no puede ser menor al de cinco días hábiles, contados a partir del siguiente día hábil al de la firma del contrato. La devolución de la inversión inicial debe hacerse, como máximo, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de cancelación del contrato.

La cancelación se debe hacer por escrito en el lugar en que se haya realizado la operación o en el domicilio del prestador o representante de la empresa señalado en el contrato.

Para el caso de los prestadores intermediarios, se debe incorporar además la mención expresa de que dichos prestadores se responsabilizan solidariamente de la prestación del servicio de tiempo compartido en el desarrollo o establecimiento de que se trate.

La mención de que existe un Reglamento Interno que contiene las bases o reglas de operación al que se sujeta la prestación y uso del servicio de tiempo compartido, el cual debe anexarse al contrato de adhesión.

Los prestadores deben crear o establecer un sistema de reservaciones que responda a las necesidades y requerimientos de los usuarios del servicio de tiempo compartido. Dicho sistema debe tomar en cuenta la demanda anticipada para el uso de los bienes del establecimiento, de acuerdo con la capacidad de ocupación de los mismos, su tipo o clase y temporada.

El incumplimiento a lo dispuesto en esta NOM debe ser sancionado por la Procuraduría Federal del Consumidor y por las dependencias competentes, conforme a lo dispuesto en la ley y demás ordenamientos legales aplicables.

La Procuraduría Federal del Consumidor debe recibir las reclamaciones de los contratantes con base en la ley y en esta NOM y en su caso, debe agotar los procedimientos que la misma ley señala.

### **3. Justificación jurídica y social de la propuesta**

Como lo hemos venido señalando, el contrato referido, es una institución de extracción y origen netamente turística, donde una persona denominada promotor concede u otorga el uso y a veces la propiedad de un departamento, vivienda, cuarto u otras instalaciones, bienes y servicios turísticos durante un tiempo y término previamente establecido dentro de cualquier mes del año a otra denominada, consumidor donde éste, se compromete a pagar un precio cierto y otra cantidad variable para la conservación y mantenimiento del inmueble, en muchas de las veces existe la posibilidad de hacer un intercambio turístico internacional de la vivienda o departamento adquirido.

En nuestro país es insuficiente la legislación aplicable a dicho contrato, por ello, surgió la inquietud de escribir sobre éste tema para incluir en el Código Civil para el Distrito Federal un capítulo que regule el contrato de tiempo compartido donde se precisen los derechos y obligaciones para las partes, en atención a que los artículos 22 y 24 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos promulgada en el año de 1948 establece, que todo ser humano tendrá derecho a la seguridad y a obtener la satisfacción de sus derechos sociales y culturales que sean indispensables para su dignidad y que ayuden a desarrollar su personalidad así como al disfrute de un tiempo libre y unas vacaciones periódicas.

En nuestro país, son pocos los Códigos que regulan dicho contrato sobre todo, los Estados que lo hacen, son aquellos donde existen lugares turísticos o centros recreativos pero adolece de una legislación especializada al caso concreto y únicamente, la Ley Federal de Turismo, el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, Campamentos y Paradores de Casa rodantes así como la Ley para promover la inversión mexicana y regular la inversión extranjera y la Ley Federal de Protección al Consumidor son las únicas que refieren su aplicación al tiempo compartido.

Por lo citado se considera pertinente que el Código Civil para el Distrito Federal y el Código Civil Federal respectivamente regulen de manera específica el tiempo compartido así como las diferentes hipótesis que surjan de éste.

#### **4. Propuesta de adición del contrato de tiempo compartido en el Código Civil para el Distrito Federal.**

Para lograr la adición citada, será necesario que se estudien cuidadosamente las formas de reenvío y referencia, a las disposiciones generales comunes a los actos jurídicos originarios de obligaciones aplicables específicamente al contrato de que se trata. Como complemento de este capítulo, deberán estipularse en forma sucesiva lo referente a la regulación concreta como sería el caso de Publicidad, Garantías, Nulidad y Registro de dicho contrato.

Será de gran trascendencia, establecer en este nuevo título que se sugiere con su paralela reglamentación, el Registro Público de Contratos Sobre Tiempos Compartidos que además de dar seguridad jurídica a los particulares, con los principios de la función registral, se constituirá en vigilante y receptor de las garantías que se exigen a las personas morales que propalen este tipo de Contratos.

Podemos, en la adición que se pretende, considerar que el contrato de Tiempo Compartido se clasifica como, atípico, innominado, bilateral, oneroso, conmutativo y consensual, y como este, es de naturaleza mercantil se le conocerá como, traslativo de uso y disfrute de ejecución diferida y de tracto sucesivo.

En cuanto a su celebración; en base a los derechos que otorgan son inherentes al beneficiario y no al inmueble que es un contrato de adhesión, y de derechos”.

En el capítulo que se pretende adicionar, deberán especificarse los derechos y obligaciones del compartidario y del compartidor, es decir cómo:

- Usará, gozará y disfrutará la unidad vacacional que le corresponda durante el tiempo contratado así como de los bienes que en ella se encuentren y las demás instalaciones inherentes a este bien.
- Se le brindarán los servicios contratados.
- Tendrá derecho a vender, ceder o grabar sus derechos de compartidario por cualquier título informando de esto al compartidario en forma escrita. Si la transmisión fuere definitiva a terceros se hará en el término y condiciones previstos en el contrato debiendo, el adquirente o cesionario respetar el régimen de tiempo compartido en los términos del Código Civil.
- Tendrá derecho a suscribirse al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional si el sistema en que se encuentre está afiliado a éstos.

Con el propósito de que el compartidario pueda hacer uso de estos derechos deberá estar al corriente en el pago de sus cuotas y haber cumplido con las obligaciones pactadas en dicho contrato.

El compartidario tendrá obligaciones siguientes siempre y cuando consten por escrito en el contrato de tiempo compartido las cuales, podrán ser las siguientes:

- Pagar el precio por la adquisición de los derechos de tiempo compartido en la moneda que contraten.
- Pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias para pagar los gastos de póliza y de seguro así como los gastos de conservación que genere dicho bien.
- El uso, goce, disfrute de la unidad vacacional y de los bienes que en ella se encuentren, deberá sujetarse a las normas y reglamentos que para el efecto se establezcan en dichas unidades.

- Al recibir y entregar una unidad vacacional, el compartidario informará de cómo recibe y entrega dicho bien de lo contrario se entenderá que los recibió todos a satisfacción.

En relación a los derechos y obligaciones del compartidor, podemos decir que éstos serán los establecidos en el Código Civil correspondiente, en la escritura constitutiva del régimen de tiempo compartido o en el contrato respectivo, en su reglamento interno y podrán ser los siguientes:

- Deberá otorgar y respetar el derecho del compartidario así como a gozar y disfrutar de la unidad vacacional de acuerdo a lo pactado en el contrato, cooperará a las cuotas de mantenimiento así como a los demás servicios de operación, mantenimiento y conservación del inmueble.
- Cuando el compartidario esté al corriente de sus obligaciones derivadas del Código Civil del contrato de tiempo compartido y de los demás ordenamientos a que se obliga el compartidor, no impedirá ni permitirá a terceros que impidan al compartidario el uso de la unidad vacacional que le corresponda si el compartidor incumple se obliga a cubrir la estancia del compartidario por un período igual al que le corresponde en su contrato y en las mismas fechas, en una unidad o establecimiento de categoría superior.

En caso de incumplimiento a lo anterior, el compartidor pagará de inmediato y en efectivo el total de los gastos de transportación al lugar de residencia permanente del compartidario.

De lo expuesto, se pretende, terminar con el problema de las cláusulas abusivas que pueden llegar a existir en un contrato de Tiempo Compartido. Para comprender la problemática es indispensable tener en cuenta que la explotación del recurso turístico mediante el sistema de tiempo compartido se realiza sobre la base del modelo de contratación por adhesión, es decir que las empresas predisponen las

condiciones contractuales en formularios tipo, y el consumidor no puede discutir ninguna de las cláusulas, quedándole únicamente la libertad de determinar si contrata o no.

En este tipo de contrato, la inclusión de cláusulas abusivas se ve favorecida, aunque las mismas no existen en todos los contratos de o por adhesión. A través de distintas cláusulas se suele desequilibrar la relación contractual, lo cual permite denotar el poder económico del organizador del sistema. Estas cláusulas abusivas pueden consistir en: aquellas que otorgan discrecionalidad en las facultades resolutorias por parte del organizador, las que la imposibilitan el acceso del adquirente al control efectivo en la administración y al sistema de banco de datos, las que le quitan al adquirente la facultad de rescindir el vínculo que lo une con el organizador, a menos que abone a éste una importante suma de dinero en concepto de indemnización, cualquiera hubiera sido el tiempo en el que la relación que los unía se mantuviera, etc. Ante la ausencia de claridad y precisión, característica de estas operaciones, dificulta la solución de los conflictos que surgen si se produce el incumplimiento o la resolución del contrato. Es por ello que nuestra propuesta la fundamentamos en incluir en el Código Civil para el Distrito Federal así como en el Código Civil Federal un capítulo específico que regule el contrato de tiempo compartido bajo las cláusulas antes señaladas de la siguiente manera:

### **Capítulo V-Bis**

#### **Del Contrato de Adhesión y del Tiempo Compartido**

“Artículo 2669-I. Los contratos de adhesión son aquellos en los cuales las cláusulas esenciales ya están previamente establecidas sin que la contraparte tenga oportunidad de discutir su contenido, siempre que estas no sean contrarias a la ley o al derecho.”

“Artículo 2669-II. El contrato de tiempo compartido es aquél donde el compartidor de casas, habitaciones o departamentos amueblados se obliga a

conceder al compartidario el uso y disfrute de los inmuebles señalados por el plazo que convengan sin que este se exceda al señalado a lo estipulado para los contratos de esta naturaleza, deberá estar registrado ante la PROFECO y no ser contrario a la ley o al derecho.”

“Artículo 2669-III. El compartidario se obligará con el compartidor a pagar un precio cierto y en dinero en los plazos que éstos convengan así como una cantidad más, también en dinero por los gastos que se ocasionen por el servicio de mantenimiento y reparación de los daños por el uso del compartidario.”

“Artículo 2669-IV. El compartidor podrá prestar los servicios de reparación y mantenimiento a que se refiere la parte final del artículo anterior por sí, o mediante acuerdo entre éste y el compartidario acordando el lapso de tiempo y precio que se debe pagar por dichos servicios.”

“Artículo 2669-V. El total de los gastos de reparación y mantenimiento, sólo podrá aumentarse cuando aumente su costo. Para el caso en que no haya acuerdo entre compartidor y compartidario respecto del aumento, el importe lo fijará el Juez competente.”

“Artículo 2669-VI. Para que se pueda celebrar el contrato de tiempo compartido, deberá obtenerse del Gobierno del Distrito Federal en su Departamento de Obras y Construcciones un peritaje de que la construcción de las casas, departamentos o edificios de que se trate con todos sus accesorios, satisfacen las exigencias técnicas y de seguridad, sanitarias y arquitectónicas. En caso de omisión de lo estipulado en este artículo no se podrá hacer efectivo dicho contrato, quedando a salvo los derechos del compartidario.”

“Artículo 2669-VII. Los contratos celebrados sin la licencia y peritaje a que se refiere el artículo anterior, estarán afectados de nulidad absoluta y el compartidor será sancionado hasta el equivalente de cinco mil días de salario mínimo.”

“Artículo 2669-VIII. La duración del contrato de tiempo compartido será de cinco años forzosos para ambas partes, renovables por períodos también de cinco años. No podrá hacerse ninguna renovación si los cinco años de ella no están comprendidos dentro del tiempo probable de vida del inmueble.”

“Artículo 2669-IX. Cuando los compartidores fueren varios, éstos podrán designar a una o más personas para que los representen en todo lo que a sus intereses comunes se refiere, frente al compartidor y toda clase de autoridades o someterse, en lo conducente, y en lo que no se oponga a las normas de éste capítulo, a lo dispuesto por éste código, para el régimen de propiedad en condominio.”

“Artículo 2669-X. El compartidor y la sede o lugar donde se firme el contrato de tiempo compartido, serán responsables solidarios de los incumplimientos o anomalías que presente dicho contrato en favor del compartidario, debiendo omitir el compartidor la redacción de letras pequeñas en el texto de los contratos pero sí, deberán ser claros y precisos en los derechos y obligaciones para el compartidario y compartidor, pudiendo el primero rescindir dicho contrato en cualquier tiempo, cuando las prestaciones no hayan sido las estipuladas en el contrato, así como también la jurisdicción a la cual se van a someter en caso de controversia.”

“Artículo 2669-XI. Se aplicará de manera supletoria al contrato de tiempo compartido, las normas relativas a los contratos de arrendamiento y hospedaje así como también, lo referido en la Ley Federal de Protección al Consumidor, respecto a este contrato.”

Con lo anterior se pretende brindar seguridad jurídica a las partes que en este tipo de contrato intervienen de acuerdo a los principios generales del derecho, es decir así como en los contratos de adhesión, las partes se adhieren a las disposiciones y condiciones establecidas por una de las partes, el contrato de tiempo

compartido en la actualidad, prácticamente hace lo mismo, por eso mi interés porque este contrato se encuadre dentro de los de adhesión y más aún, que tenga una regulación específica en el Código Civil para el Distrito Federal.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.** El contrato es un acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones. Asimismo, el convenio lo puedo definir como el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

**SEGUNDA.** Los elementos principales de todo contrato, son de dos clases de existencia y de validez. Dentro de los de existencia están el consentimiento y el objeto y dentro de los elementos de validez están, la capacidad, ausencia de vicios del consentimiento, la forma que exige la ley y el fin o motivo debe ser lícito, es decir, que no sea contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

**TERCERA.** El tiempo compartido lo definimos como aquella actividad específica al aprovechamiento del uso de inmuebles destinados al turismo, durante un plazo determinado y restringido a ciertos períodos al año.

**CUARTA.** El contrato de tiempo compartido se clasifica como un contrato atípico, de adhesión, puesto que las cláusulas son impuestas por una de las partes contratantes el promotor del tiempo compartido. Es principal porque no depende de otro contrato, es bilateral, es oneroso y es conmutativo, pues dichas cargas y provechos se conocen desde la celebración del contrato, no obstante, que la cantidad que se tenga que pagar por mantenimiento y conservación varíe, generalmente cada año.

**QUINTA.** La naturaleza jurídica de este contrato es de un derecho personal de uso, una forma muy especial de propiedad, como arrendamiento, hospedaje, derecho real y como un contrato; consideramos que se trata de un contrato cuyo objeto es la transmisión de un derecho personal de uso de un bien, por un tiempo reducido dentro de un mes y año determinado, a cambio de un precio.

**SEXTA.** La utilidad económica y personal de este contrato consiste en hacer efectivo el derecho a la recreación, y una forma de actuar diferente frente a los demás. El

tiempo compartido es un hecho socioeconómico internacional y representa por tanto, un manejo muy importante de dinero, de divisas, nacionales y extranjeras razón para que éste tenga una regulación adecuada en nuestros ordenamientos civiles respectivos.

**SÉPTIMA.** En la legislación mexicana, el tiempo compartido destinado a la prestación de servicios turísticos, se encuentra regulado por la Ley Federal de Turismo, el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, Campamentos y Paradores de Casas Rodantes y la Ley Federal de Protección al Consumidor.

**OCTAVA.** Son pocos los Estados que regulan esta figura jurídica, otros Estados de la República y el Distrito Federal, son omisos ante la ausencia de reglamentación específica y continúan adaptando diversas figuras jurídicas tradicionales a los intereses particulares de las empresas respectivas, destacando entre estos instrumentos normativos los siguientes; el Fideicomiso, la asociación civil, el condominio, el contrato de hospedaje y el derecho real de usufructo.

**NOVENA.** Planteo que se incluya y adicione un capítulo en el Código Civil para el Distrito Federal, que regule a este contrato donde se establezcan de manera clara y conforme a la ley, los derechos y obligaciones del tiempo compartido para dar seguridad jurídica a los particulares.

**DÉCIMA.** Para lograr lo anterior, proponemos la inclusión del capítulo correspondiente en el Código Civil para el Distrito Federal que regule al contrato de tiempo compartido donde se establezca, como ya lo señalamos, el uso, goce y disfrute de la unidad vacacional que le corresponda durante el tiempo contratado así como de los bienes que en ella se encuentren y las demás prestaciones, derechos y obligaciones inherentes a este bien.

## BIBLIOGRAFÍA

BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán. Interpretación de los Contratos y Testamentos. 8ª edición, Porrúa, México, 1990.

BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. Obligaciones Civiles. 2ª edición, Harla, México, 2003.

BONNECASE, Jullién. Tratado Elemental de Derecho Civil. Vol. 1, 2ª edición, Harla, Biblioteca Clásicos de Derecho, México, 2000.

CASTÁN TOBEÑAS, José. Derecho Civil Español Común y Foral. Tomo 3, 16ª edición, Revisada y Puesta al Día por Gabriel García Cantero, Reus, Madrid, España, 1992.

CERVANTES AHUMADA, Raúl. Títulos y Operaciones de Crédito. 2ª edición, Herrero, México, 2002.

DE BUEN Y BATTLE. Notas de Obligaciones. 3ª edición, Themis, Valladolid, España, 1993.

DE DIEGO, Clemente. Derecho Civil Español, Común y Foral. 3ª edición, Bosch, España, 1990.

DÍAZ CRUZ, Mario. La Función Social de la Propiedad. 6ª edición, Porrúa, México, 2012.

DÍAZ GÓMEZ, Antonio. El Tiempo Compartido en la Actualidad. 2ª edición, Promociones Jurídicas, Jalisco, México, 2011.

DIEZ PICAZO, Luis. El Contrato Civil en General. 2ª edición, Paidós, Barcelona, España, 2001.

FERNÁNDEZ, Enrique. Sistemas de Venta: Marketing y Publicidad. 2ª edición, Temis, España, 2003.

GABANCHO, Vidal. El Tiempo Compartido en el Mundo. 2ª edición, Couthiño, San Paulo, Brasil, 2000.

GHERSI, Carlos. El Derecho de Propiedad y Prestación de Servicios. 2ª edición, Editorial Universidad, Argentina, 2001.

GUZMÁN MEDINA, Francisco Javier. El Contrato de Tiempo Compartido y su Regulación. 2ª edición, Universidad Abierta, México, 2010.

HERDEGEN, Mathtías. Derecho Económico Internacional. 2ª edición, Konrad Adenauer, Medellín, Colombia, 2013.

LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando. La Multipropiedad y el Tiempo Compartido. 3ª edición, Depalma, Argentina, 2001.

LOVECE, Graciela. Et. al. Contrato de Tiempo Compartido. 2ª edición, Editorial Universidad, Argentina, 2004.

MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. T.IV. 3ª edición, Porrúa, México, 2009.

MARGADANT, Guillermo F. Derecho Privado Romano. 8ª edición, Esfinge, México, 1996.

MARTÍNEZ PAZ, Enrique. La Compra de Tiempo Compartido. 2ª edición, Selector, México, 2012.

MATEOS M., Agustín. Etimologías Grecolatinas del Español. 4ª edición, Esfinge, México, 2010.

MOLINA, Salvador. Introducción al Marketing. 2ª edición, Siglo XXI, México, 2012.

ORIZABA MONROY, Salvador. Contratos Civiles. 3ª edición, Pac, México, 2002.

PÉREZ SERRANO, Nicolás. Derecho Civil Español. 4ª edición, Bosch, Barcelona, España, 2000.

PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. 18ª edición, Porrúa, México, 2002.

PLANIOL, Marcel y Georges Ripert. Derecho Civil. Vol. VIII, Harla, Biblioteca Clásicos del Derecho, México, 2000.

PLANIOL, Marcel. Derecho Civil. 2ª edición, Vol. 8, Harla, Biblioteca Clásicos del Derecho, México, 2001.

PUIG PEÑA, Federico. Derecho Civil Español. 6ª edición, Harla, México, 1993.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Contratos T. III. 7ª edición, Porrúa, México, 2010.

RUGGIERO, Roberto. Tratado de Derecho Civil. 10ª edición, Depalma, Argentina, 1992.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. 10ª edición, Porrúa, México, 2003.

TAPIA RAMÍREZ, Javier. Bienes, Derechos Reales, Derechos de Autor y Registro Público de la Propiedad. 3ª edición, Porrúa, México, 2004.

TORRES, Eduardo. Tiempo Compartido en México. Porrúa, México, 1986.

TRANCHINI, Marco. Consideraciones sobre el Contrato de Tiempo Compartido. 2ª edición, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, Argentina, 2010.

TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Los Contratos Civiles y sus Generalidades. 5ª edición, Mc Graw Hill, México, 2008.

VON REBEUR, Ana. Lo que se Debe Saber del Tiempo Compartido. 4ª edición, Ediar, España, 2001.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Contratos Civiles. 4ª edición, Porrúa, México, 2004.

## LEGISLACIÓN

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. 3ª edición, Porrúa, México, 2014.

CÓDIGO CIVIL FEDERAL. 2ª edición, PAC, México, 2014.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 2ª edición, PAC, México, 2014.

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO. 2ª edición, Anaya, México, 2014.

LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. 2ª edición, PAC, México, 2014.

LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL. 2ª edición, Sista, México, 2014.

### **JURISPRUDENCIA**

Semanario Judicial de la Federación, 10ª Época, Pleno, Libro XXV, Tomo 1, 14 de marzo de 2014.

Semanario Judicial de la Federación, 9ª Época, Pleno, Tomo XXII, agosto de 2005.

### **DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS**

Enciclopedia Jurídica Omeba. T. II. 10ª edición, Dris-Kill, Buenos Aires, Argentina, 2001.

Enciclopedia Jurídica Omeba. T. IV. 10ª edición, Dris-Kill, Buenos Aires, Argentina, 2000.

### **OTRAS FUENTES**

CASTAÑEDA RIVAS, María Leoba. Naturaleza Jurídica del Tiempo Compartido. En Régimen Jurídico del Turismo y de la Zona Marítimo-terrestre. Memoria del Congreso Internacional de Derecho Turístico. Coord. Jorge Fernández Ruiz. Serie Doctrina Jurídica, Núm. 516, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 2009.

LEVY, Emmanuel. “Contrato”. Revista Trimestral de Derecho Civil. No. 2. Francia-México, 1998.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Othón. Tiempo Compartido y Multipropiedad. Apéndice a la Incidencia de la Práctica en la Evolución de la Estructura de los Derechos Reales. Memoria del XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino, Ámsterdam, 1989.

Prospera en Cancún la Venta de Tiempo Compartido en Edificios Inexistentes. Proceso, México, núm. 541, 16 de marzo de 1987.