

**Universidad Nacional Autónoma de México**  
FACULTAD DE DERECHO



101343

---

NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DE  
TIEMPO COMPARTIDO EN LA OCUPACION  
DE BIENES INMUEBLES

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A:

ARMANDO RAFAEL POLANCO GARCIA

MEXICO, D. F.

1982



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.

## CAPITULADO

### CAPITULO I

#### PLANTEAMIENTO DE HECHO Y DE DERECHO DEL PROBLEMA

- a) ANTECEDENTES HISTORICOS DEL TIEMPO COMPARTIDO
- b) GENERALIDADES DEL TIEMPO COMPARTIDO
- c) PROBLEMAS JURIDICOS QUE SE PRESENTAN

### CAPITULO II

#### GENERALIDADES SOBRE LOS CONTRATOS RELACIONADOS CON EL TEMA

- a) CONTRATO DE COMPRAVENTA
- b) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
- c) CONTRATO DE COMODATO
- d) CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS
  - 1) Contrato de Hospedaje

### CAPITULO III

#### GENERALIDADES SOBRE LOS DERECHOS REALES RELACIONADOS CON EL PROBLEMA

- a) USO
- b) HABITACION
- c) USUFRUCTO
- d) POSESION
- e) PROPIEDAD

### CAPITULO IV

#### ANALOGIAS Y DIFERENCIAS CON LA INSTITUCION QUE AQUI SE CONSIDERA Y LOS DIVERSOS CONTRATOS Y DERECHOS REALES, MATERIA DE ESTUDIO DE LOS DOS CAPITULOS ANTERIORES

### CAPITULO V

#### CRITERIO PERSONAL DEL SUSTENTANTE RESPECTO DE UNA DETERMINADA REGLAMENTACION DEL CONTRATO LLAMADO TIEMPO COMPARTIDO

### CONCLUSIONES

#### BIBLIOGRAFIA Y LEGISLACION CONSULTADA

INTRODUCCION

La inquietud que en mí se despertó para escribir y buscar la naturaleza jurídica del llamado Tiempo Compartido, tuvo su raíz en el hecho de que cuando desempeñaba mis labores como funcionario de la Agencia del Ministerio Público del fuero común del Estado de Guerrero, específicamente en el -- Puerto de Acapulco, se presentó ante el suscrito un grupo de personas que venían notoriamente alteradas porque una empresa de las que ofrecen el Tiempo Compartido no les había cumplido con lo prometido, es decir, darles alojamiento durante la semana o semanas que habían comprado bajo ese sistema vacacional.

Cuando tuve nuevamente la oportunidad de trabajar en la Ciudad de México, me percaté de que algunos compañeros habían adquirido el derecho a gozar de una semana o semanas en algún hotel dentro de la República Mexicana, también bajo el sistema de Tiempo Compartido, quienes me hicieron saber los problemas que se suscitaron, algunos de los cuales posteriormente y a lo largo del presente trabajo se especificarán.

Por lo anteriormente expuesto es que tomé la iniciativa de buscar cuál era la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido en la ocupación de inmuebles, con el fin de una vez desentrañada, proponer una debida reglamentación del sistema vacacional aludido.

Para la realización del presente tema, en principio y en el Capítulo I se mencionan algunos antecedentes históricos del Tiempo Compartido, que por ser un sistema vacacional de reciente creación no existe suficiente material, pues se remonta hacia los años sesentas del presente siglo. En seguida se mencionan algunas generalidades del Tiempo Compartido, así como los problemas jurídicos que se presentan en la vida cotidiana, algunos de los cuales se ventilaron ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

En el Capítulo II se hace alusión a los contratos que se relacionan con el tema a estudio, con el objeto de ver si el Tiempo Compartido puede encuadrarse dentro de las figuras jurídicas que se mencionan.

De igual manera, en el Capítulo III se mencionan algunos de los derechos reales que más íntimamente se relacionan con el tema a estudio.

Con el fin de ver cuáles contratos, o bien, qué de rechos reales son los que más analogía guardan con el Tiempo Compartido, se procedió a enfrentarlos ante el sistema vacacional de donde se sacaron algunas conclusiones, las cuales en la parte conducente aparecen debidamente descritas.

Por último, en el Capítulo V, se establece el criterio personal del sustentante respecto de una debida reglamentación del acto jurídico denominado Tiempo Compartido.

Para la realización del presente tema de tesis, -- conté con la valiosa cooperación del Maestro Angel Guerrero Linares, quien fué mi director de tesis y a quien le agradezco profundamente las directrices y consejos que me proporcionó para la culminación del presente trabajo.

Asimismo, quiero hacer patente mi profundo agradecimiento al Dr. Raúl Ortíz Urquidi, Director del Seminario de Derecho Civil de la Facultad de Derecho, de la Universidad Nacional Autónoma de México, por su apoyo y aprobación definitiva de la presente tesis.

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DE HECHO Y DE DERECHO DEL PROBLEMAa) ANTECEDENTES HISTORICOS DEL TIEMPO COMPARTIDO

Con el objeto de conocer cuáles han sido los antecedentes históricos del Tiempo Compartido, nos avocamos a la tarea de investigar tanto en bibliotecas, revistas, así como en algunas instituciones, embajadas y asociaciones que por - revestir características o aspectos de derecho, o bien, por ser su objetivo principal el estudio del derecho, si existían algunos antecedentes. Sin embargo, no obstante haber realizado labor exhaustiva tratando de encontrar dichos antecedentes en la Embajada Americana, la Biblioteca Benjamín Franklin, la Procuraduría Federal del Consumidor (que por ventilarse constantemente quejas relacionadas con el incumplimiento de las empresas respecto del Tiempo Compartido que ofrecen, pudiera encontrarse en esa institución algún antecedente), la Barra Mexicana de Abogados, Secretaría de Turismo, - Revista del Consumidor y algunas publicaciones en diarios capitalinos; no encontramos nada al respecto, sino uno que más o menos puede entenderse como antecedente histórico, ya que no funciona exactamente como se conoce en México.

Dicho antecedente se encuentra en la revista Cardinal No. 18, publicada en Febrero de 1981 por la Universidad Nacional Autónoma de México, de donde se pudo obtener los -- más cercanos y exactos datos, ya que por voz del pueblo se - ha llegado a descubrir que el Tiempo Compartido surgió por - primera vez en la Costa Azul, República Francesa, pues por - ser éste un país pequeño en extensión territorial, tenía necesidad de que sus lugares de verano pudiesen ser gozados - por la mayoría de los franceses; posteriormente, se dice que pasó este tipo de promoción turística a España, de donde se difundió a todo el mundo.



Referente a los antecedentes históricos del Tiempo Compartido que nos exponen los autores Fernando Pérez Torregano y Pablo Bernach Lizárraga en la Revista Cardinal antes citada, se deduce que en cuanto a la terminología Tiempo Compartido, éste se deriva del comercial inventado en los Estados Unidos "Time Sharing".

Este concepto de venta fue orientado a unidades habitacionales ubicadas en las zonas turísticas y de recreo y surge en la segunda mitad de los años sesentas del presente siglo en el país vecino del norte, para ampliar el mercado de bienes raíces y funciona de la siguiente manera: Permite a la clase media contar con una habitación, bungalow, suite o chalet por una fracción de precio, generalmente una vigésima o quincuagésima parte del costo total de la unidad, dividiendo en la misma proporción los costos de mantenimiento y administración. Este es el más cercano antecedente histórico del Tiempo Compartido y no existiendo otro, no es posible profundizar más en este tema.

b) GENERALIDADES DEL TIEMPO COMPARTIDO

Sin duda, la actividad turística comercial en México ha motivado a las grandes empresas de este carácter a crear diversos "contratos" con el objeto de proporcionar a los posibles turistas lo que ellos llaman un determinado Tiempo Compartido en los múltiples hoteles que existen en nuestro país, tal es el caso específico que se presenta en la Ciudad y Puerto de Acapulco, Gro. El sistema denominado Tiempo Compartido consiste a groso modo en ofrecer al turista la oportunidad de disfrutar por una semana o más de cualquiera de las 52 que integran el año de unas vacaciones en alguna de las habitaciones de que consta el hotel a elección del turista, celebrando para ello con dicho turista lo que ellos han llamado un "Contrato de Promesa de Designación de Fideicomisario Participante del Tiempo Compartido". El plazo que establecen en venta las empresas consta de siete días y el número de personas que pueden ocupar la habitación será de máximo cuatro. Otro caso que se presenta en dicho Puerto, es el que consiste en la compraventa en copropiedad de cond<sup>o</sup>minios y con ese objeto se celebra con el posible comprador un contrato de promesa de venta con una serie de cláusulas notoriamente contrarias a derecho; entre ellas se pueden citar las siguientes:

...3a. Cláusula.- Se manifiesta el hecho de que si la empresa o inmobiliaria no cumple con la entrega de la suite en la semana elegida por el comprador, el cliente no podrá reclamar los pagos efectuados si ha existido caso fortuito o fuerza mayor que afecten a la empresa.

...11a. Cláusula.- Los "copropietarios" quedan limitados en sus derechos por renunciar en esta cláusula al derecho del tanto.

...16a. Cláusula.- También es constitutiva de limitación de derechos de los posibles compradores, ya que establece que en caso de que el cliente no cubra dos mensualidades consecutivas de las especificadas en el contrato o no pague en un plazo de dos meses los gastos efectuados por la empresa por cuotas de mantenimiento "o de cualquier orden", la inmobiliaria podrá rescindir "este convenio" sin "obtener" ninguna responsabilidad, quedando a su favor los pagos efectuados hasta el momento por el cliente.

Las cláusulas que hemos mencionado se encuentran en los contratos de promesa de venta que celebra con los compradores un hotel en el Puerto de Acapulco, Gro. y, con el objeto de que se puedan verificar las mismas, se anexa al presente trabajo uno de esos contratos.

Por otra parte, es conveniente hacer mención de -- las críticas que se han presentado en contra del sistema denominado Tiempo Compartido y al efecto transcribiremos algunas de ellas, mismas que han quedado plasmadas, o bien, se han recogido por el Instituto Nacional del Consumidor a través de su revista que edita, así como en diversos periódicos de la Ciudad de México.

Nos parece de especial interés hacer alusión a un artículo que sobre el sistema de tiempo compartido de camarotes de barco tiene lugar en nuestro país, cuyo artículo a la letra dice:

"Tal parece que el negocio de las vacaciones --y en particular el sistema de Tiempo Compartido-- no se circunscribe solamente al espacio terrestre, quizá porque ya les resulta insuficiente. Ahora, al igual que los piratas de antaño, se aventuran a recorrer el Caribe y parte del Pacífico en --

grandes barcos; se trata del Crucero Royal Prince que ofrece camarotes de tiempo compartido.

El navío en cuestión es manejado en nuestro país - por Corporación Naviera Intercontinental de México y, aunque a decir verdad no ha despertado quejas en su contra, sigue - lineamientos similares a los condominios de tiempo compartido que tantos casos ventilan todavía en la Procuraduría Federal del Consumidor.

Existen muchos planes y tipos de camarotes, que -- fluctúan alrededor de los 100,000 pesos por goce a una semana al año "de por vida", según reza la publicidad. Sin embargo, un vendedor indicó al reportero que la vida del barco es de 30 a 40 años.

El contrato presenta algunas cláusulas dudosas, -- por ejemplo: 'El promitente suscriptor declara que ha conocido las escrituras de la Sociedad', las cuales no son mostradas en todos los casos; el futuro accionista 'tiene el beneficio de usar y disfrutar las instalaciones del Crucero Royal Prince', más no de usar la propia acción; 'la Sociedad - se reserva el derecho de admisión', pero no especifica en -- qué casos; se contempla, además, la posibilidad de utilizar un barco diferente en ciertos casos y de sustituir las rutas o las semanas de goce del crucero; y en caso de rescindir la promesa contenida en el contrato, el suscriptor deberá pagar una renta por el tiempo que haya utilizado las instalaciones del Royal Prince, 'de acuerdo a las tarifas públicas vigentes', pero no especifica quién fija esas tarifas.

Además, como en la mayoría de los servicios de --- tiempo compartido, existe una cuota de mantenimiento que puede aumentar al paso del tiempo y que a ciencia cierta nadie

sabe cómo se fija ni a cuánto puede ascender". (1)

Según hemos visto, el sistema de Tiempo Compartido parece ser un magnífico "negocio", pues ya no sólo se da en bienes inmuebles sino hasta en los muebles, considerado como tal el barco a que nos hemos referido. Es por esto que es indispensable se determine cuál es la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido para después poder reglamentarlo, logrando con esto evitar el fraude que se comete en contra de los compradores y proporcionar una verdadera seguridad en las inversiones particulares que se lleven a cabo con este sistema.

Continuando con nuestras críticas acerca del sistema de Tiempo Compartido, consideramos necesario transcribir un artículo que se publicó en el periódico Uno Más Uno el día 24 de Marzo de 1980, el cual reza:

"EL NEGOCIO DE ARRENDADORES: DOS MILLONES AL AÑO POR UNIDAD TURISTICA DE TIEMPO COMPARTIDO. Sin una legislación que norme sus condiciones de compraventa y promovidas por una publicidad inexacta, 7 empresas inmobiliarias controlan el mercado turístico nacional de los condominios de Tiempo Compartido que, dados los altos precios y los lugares exclusivos en donde se han construido, son un hospedaje usado por personas con altos ingresos.

De acuerdo a un estudio de la Procuraduría Federal del Consumidor los precios de los tiempos compartidos fluctúan de la siguiente manera: de contado un mínimo de 154 mil pesos en Acapulco, para ocuparse 2 semanas durante el mes de octubre; de contado máximo 180 mil pesos en Manzanillo para

---

(1) Revista del Consumidor No. 44, publicada por el Instituto Nacional del Consumidor en Octubre 1980. Página 35.

ocuparse durante la segunda quincena de diciembre. Inclusive, algunos de los condominios de la empresa, Playa-Sol-Can-cún, rebazan el millón de pesos en su precio base.

Además, muchos de estos condominios en tiempo compartido no cumplen con los requerimientos mínimos de calidad y no se respeta la vigencia de los contratos, que establecen 2 años de cuota fija en gastos de mantenimiento.

Por su parte, la Procuraduría Federal del Consumidor precisó que de 5 mil 162 quejas presentadas contra inmobiliarias por casos de Tiempo Compartido, el 46% fueron originadas por incumplimiento en el momento de la ocupación del departamento, el 20% por aumento en la cuota de mantenimiento, el 7% por incremento en el precio original, el 6% por -- obra no terminada y el porcentaje restante por malos manejos de administración y deficiencias en las construcciones.

Es recomendable que los consumidores piensen bien si les conviene invertir en este tipo de condominios en Tiempo Compartido, ya que dadas las anomalías prevalecientes pueden resultar perjudicados". (2)

Sin apartarnos de las críticas sobre el sistema de Tiempo Compartido, transcribiremos otro artículo, lo cual no nos parece ocioso, para dejar claramente establecido cuales son los puntos negativos que tiene dicho sistema. Este artículo fue publicado en el periódico El Heraldo de México el día 22 de Mayo de 1980, y dice:

"NUEVO FRAUDE DE UNA INMOBILIARIA QUE OFRECIA - -  
'SUITES' DE TIEMPO COMPARTIDO EN ACAPULCO.

---

(2) Diario Uno más Uno. Marzo 24 de 1980.

- \* Puede ascender a 30 millones de pesos
- \* Los presuntos responsables, prófugos
- \* Se descubrió a raíz de unas cancelaciones.

Un fraude que podría superar los 30 millones de pesos quedó al descubierto al detenerse a los empleados de una inmobiliaria que ofrecían suites en Tiempo Compartido en Acapulco.

Los ejecutivos de la inmobiliaria 'Improblan', un arquitecto de nombre Humberto Blanchet y Adalberto Cruz del Villar, se encuentran prófugos.

De acuerdo a las investigaciones realizadas por los detectives que se encuentran bajo las órdenes del coronel -- Francisco Sahagún Baca y el mayor Arturo Cisneros, se estableció que la mencionada inició sus operaciones hace tres -- años.

Además de anunciarse en diversos periódicos y colocar sus maquetas en sitios muy concurridos, contaban con un equipo de 50 agentes.

Se indicó que llegaron a ser más de 600 personas -- las que adquirieron el Tiempo Compartido en las suites, por lo que pagaron la cantidad de 50 mil pesos.

Algunos clientes al ver que la obra del 'ambicioso centro turístico' se encontraba detenida y ni siquiera la -- obra negra había sido concluida, decidieron cancelar sus contratos.

Los agentes de la DIFD detuvieron a -- Jacco Antonio Cruz del Villar, Lilia Martínez Martínez, María de los Angeles Rodríguez Sánchez y Ana María Martínez Martínez, quienes

prestaban sus servicios para la pareja de vivales.

Se dió a conocer que los empleados coincidieron en señalar que todo el dinero fue a parar a manos de Blanchet y Adalberto Cruz del Villar.

La investigación del caso se inició debido a la serie de denuncias que se presentaron en la Dirección General de Policía y Tránsito y se espera que en el transcurso de la semana se presenten en esa dependencia decenas de personas - que también fueron defraudadas por los mencionados sujetos.

Las maquetas y folletos del 'Club Terrazas' en Acaapulco, fueron decomisadas, así como varias fotografías en las que se muestra que ninguna de las habitaciones fue terminada.

En la DIPD se informó que la detención de las referidas personas se realizó en las oficinas que tenían en las calles de Valladolid 17, colonia Roma, de donde se cambiaron sin dar aviso a sus clientes.

Los detenidos serán puestos a disposición del agente del Ministerio Público de la DGPT, en tanto los detectives de la DIPD continúan con las investigaciones a efecto de aprehender a los responsables". (3)

En seguida transcribiremos un artículo sobre condominios de Tiempo Compartido publicado por el Instituto Nacional del Consumidor en su revista:

(3) Diario El Heraldo de México. Mayo 22 de 1980.



111

"NO COMPARTA SUFRIMIENTOS. Más de 3,000 quejas -- presentadas en dos años por usuarios de los 'condominios de tiempo compartido' convierten este sistema en una riesgosa tentación. Más allá de la publicidad engañosa y de las artimañas esgrimidas por 'vendedores de promesas', conviene estar precavido. A menos que durante siete días al año, usted elija compartir sus vacaciones con confianzudos roedores o arribar a un supuesto edificio del que no existen siquiera los cimientos.

Un día de tantos, Ernesto Salgado encontró en el periódico un anuncio que le llamó la atención: 'Disfrute -- las maravillas de Acapulco: adquiera su condominio vacacional pagando módicas mensualidades'. Dispuesto a aprovechar tan formidable oportunidad, llamó, terminó apabullado por el sinfín de ventajas que le presentaba el vendedor, y firmó el contrato.

Después de pagar por espacio de 12 largos meses, -- Ernesto cubrió la cantidad por la cual creía haberse comprado un condominio en Acapulco. Y partió hacia allí. En la administración le explicaron que estaban muy complacidos de recibirlo durante la semana de vacaciones anuales que le correspondía; después tendrían mucho gusto en hospedarlo al -- año siguiente, por otros maravillosos siete días, 'Siempre y cuando cubra usted con toda puntualidad el pago de mantenimiento', le advirtieron. Apenas ahí descubrió que a lo largo de todo el tiempo que duraba su contrato debía pagar determinada cantidad por concepto de mantenimiento.

No muy conforme con la situación, pero decidido a disfrutar sus vacaciones como fuere, Ernesto pasó a la suite que le había sido asignada. Y entonces comenzaron los verdaderos problemas.

Los muebles estaban deteriorados, en la cocina no había trastos, y en la alcoba las sábanas de las camas mostraban una sospechosa antigüedad. No había agua caliente y la de la alberca estaba sucia. 'Es que no tiene filtro', se limitaron a explicarle lacónicamente. Y así transcurrió la semana, entre lamentos e indignaciones. Las abismales diferencias entre la promoción y la realidad, hacían que ese nuevo sistema de 'condominio de tiempo compartido' se pareciera demasiado a una estafa.

EL CAOS. De 1976 a la fecha, la Procuraduría Federal del Consumidor ha recogido más de 5,500 denuncias de - - usuarios de este sistema. En 1976 recibió 1,182, al año siguiente 1,089 y en 1978 casi 2,900. Por otra parte, en los dos primeros meses de este año ya se habían recibido 336 quejas.

¿Qué se esconde detrás de tanto engaño? Una primera aproximación al problema indica que la confusión y consecuentemente el desorden que propicia los abusos, obedece en gran medida a que no hay una legislación expresa para este tipo de bien-servicio.

En la connotación 'condominio de tiempo compartido' cabe desde la posibilidad de ser copropietario de un departamento vacacional en condominio, hasta la contratación de una suite, con todos los servicios de hotelería, por un número - de años determinado. Todo depende de la figura jurídica que la empresa promotora o la inmobiliaria emplee para fundamentar la contratación.

Por lo tanto, el consumidor puede contratar tiempo compartido como copropietario o como simple vacacionista que paga anticipadamente el servicio de hotelería.

La figura jurídica a la cual se apega la gran mayoría de las contrataciones es la del fideicomiso con emisión de certificados de participación inmobiliaria. Se admite, como plazo más funcional, el límite de 30 años. Quien adquiere derechos en tiempo compartido puede hacer uso del apartamento contratado durante ese tiempo. Al cabo, puede volver a contratar o finiquitar. Por otra parte, si adquiere los derechos bajo el régimen de condominio, como copropietario, el término puede ser hasta por 99 años.

Lo que ocurra al cabo de esos 99 años es una incógnita que parece no tener respuesta, ya que el Código Civil habla de este límite cronológico para el condominio, pero nada resuelve en el caso de los 'tiempos compartidos'. 'Lo ideal -en opinión de José Hernández Cardona, gerente de Suites El Dorado y de Villas Stardust, de Acapulco- sería una legislación expresa que estableciera perfectamente los lineamientos de la contratación y los derechos y obligaciones de cada una de las partes que intervienen, las prevenciones a tomar para determinar con anticipación todo lo relativo a la entrega, a las condiciones de servicio y al mantenimiento, que son los aspectos más conflictivos. Sin embargo, hasta la fecha no ha habido una iniciativa bien orientada'.

Sea como fuere, la situación es caótica y un análisis de los casos presentados ante la Procuraduría permite detectar cuáles son los motivos más frecuentes de queja: un 45 por ciento de las denuncias alude al incumplimiento en terminar la construcción y entregar las unidades, un 20% al aumento de la cuota de mantenimiento, el 7 por ciento al aumento del precio original, el 6 a la construcción inconclusa del inmueble y el resto al deterioro de la suite.

VENDEN LO QUE NO EXISTE. La evidente agudización

del problema dió lugar a que la Procuraduría realizara un minucioso estudio sobre este sistema vacacional. De allí se desprende que los condominios -ubicados principalmente en -- Acapulco, Cancún, Zihuatanejo, Manzanillo y Puerto Vallarta- tienen variaciones profundamente significativas en lo que hace a su precio. De acuerdo con el piso en que se encuentra el departamento ofrecido, el área que ocupa, el mes o semana del año que se contrata para habitarlo, la ubicación geográfica del inmueble, sus acabados, e incluso el prestigio de la empresa promotora, los precios pueden oscilar desde los - 12 o 15 mil pesos hasta una suma que bordea los dos millones.

Claro que es en Acapulco donde se halla concentrado más del 70 por ciento de todos los condominios de tiempo compartido. Pero en los cinco puntos mencionados, hasta el año pasado había un total de 2,180; otros 611 estaban en -- construcción y más de 1,500 aún en proyecto. Y la gran mayoría, si no la totalidad de estos últimos ya estaba siendo -- promocionada para su venta, aún cuando no se tuvieran todavía ni los cimientos del inmueble.

Es éste, precisamente, uno de los puntos más conflictivos: los promotores realizan la campaña de ventas con base sólo en los proyectos a futuro, y esta anticipación es uno de los motivos del alto nivel de engaños. Además, muchas empresas desaparecen -por quiebra u otras razones- después de haber recibido por adelantado dinero de los consumidores.

HABLAN LOS QUEJOSOS. Por supuesto, aun en el caso de que el condominio ya esté construido, los problemas que pueden surgir son muchos. 'Todo fue abrir la puerta del dominio y empezaron los problemas. Las instalaciones sanitarias estaban descompuestas, no había trastos en la cocina, y

por añadidura había una plaga de hormigas. En la alcoba, -- las sábanas estaban rotas y los colchones en un estado lamentable. Parecía que aquello había sido abandonado... después de haber sido muy usado. Para colmo, hasta ratas había; todas las mañanas los alimentos amanecían mordisqueados, teníamos que tirarlos. No sé realmente cómo me fui a meter en esto'. María del Carmen Rojas Castro (vecina de Las Arboledas en el D.F.) relata lo anterior. Por todas esas irregularidades demandó a Abraham Abayú, Administrador de Turismo Programado, S.A.

Samuel Schultz Suárez (de la colonia Moctezuma) demandó a C.I.P.A.S.A., administradora del Condohotel Playa -- Mar, de Acapulco: 'Después de haberles pagado 4,316 pesos de los 10,740 en que habíamos contratado la compra de una semana de condominio, inopinadamente me mandaron una carta diciendo que daban por terminado el convenio. Me advierten en ese papel que sólo devolverán 250 pesos, y como no estoy dispuesto a dejarme tomar el pelo, los acusé en la Procuraduría'.

En cuanto al caso presentado por Alberto Rodríguez (de la colonia Narvarte) también se inscribe dentro del mismo contexto. 'Compramos nuestro condominio a la Asociación Mexicana de Turismo, y resulta que cuando llegamos a Acapulco, el edificio ni siquiera estaba en condiciones de uso. -- Nos habían prometido maravillas: que tendría servicio de comedor, salón de juegos, equipo de sonido y una cocina equipada. Pero nada de eso encontramos, y no tiene caso relatar las peripecias de nuestras discusiones con la empresa. Lo cierto es que la demandamos y esperamos que nos devuelva -- nuestro dinero. Pero no todo tendría que terminar ahí; esta manera de engañar a la gente debería merecer castigos que -- realmente sirvieran de escarmiento'.

La cólera de este demandante se justifica, y más si se toma en cuenta que no sólo había pagado su contrato de condominio, sino también el de mantenimiento, otro punto a tener en cuenta. Este segundo contrato es secundario, pero a la larga puede resultar mucho más oneroso ya que si no se hace en él especificación muy clara de los aspectos que cubre y de sus condiciones de cumplimiento, puede llegar a ser causa de serios conflictos y desacuerdos.

El contrato de mantenimiento se refiere a la cantidad que el consumidor debe pagar precisamente para ese fin, y debe cubrir aspectos tales como pago de sueldos del personal de servicio y materiales de consumo, como sábanas, colchas, sobrecamas, toallas, cobertores, muebles, pintura, servicios técnicos de las instalaciones, etc.

LOS EMPRESARIOS SE JUSTIFICAN. Entretanto, y a -- juicio de los prestadores de este servicio, el éxito o fracaso de estos condominios depende sobre todo de la habilidad y experiencia empresarial. Según este punto de vista, el mayor número de problemas los acumula quien menos reúne esos -- dos requisitos.

Por su parte, Raúl Rodríguez -gerente de Impulsora Turística Internacional- señala: 'los condominios de tiempo compartido surgen como un recurso para fortalecer la subsistencia de la industria turística, sujeta como pocas a las variaciones de temporada. Una parte del año los hoteles están atestados, la gente inunda los centros de verano y demanda al máximo los servicios. Pero después vienen los periodos - en que todo está desierto. La única manera de balancear la situación era echando las bases para disponer de un turismo cautivo en toda época del año. La venta de alcobas por semanas programadas sigue siendo hasta ahora la solución más fun

cional, a pesar de las fallas'.

Pero, como ya se ha visto, las deficiencias abundan. Según los empresarios, se deben a la existencia de muchos que improvisan en esta nueva modalidad de turismo. Cualquiera sea la causa, la realidad es que el panorama confuso requiere mucho cuidado y precauciones por parte de los consumidores". (4)

Resultaría muy complicado mencionar en este trabajo todas y cada una de las empresas que tienen por negocio - ofrecer un Tiempo Compartido en cualquier lugar de la República, tomando en consideración que dichas empresas que ofrecen ese Tiempo Compartido han proliferado y siguen proliferando día con día, lo que se puede comprobar por medio de -- los artículos que se publican en los periódicos ciudadanos; - el último de los cuales se hizo en el periódico Ovaciones de fecha 22 de Abril de 1981, el cual menciona que de 1977 a la fecha se han presentado ante la Procuraduría Federal del Consumidor más de 80 mil denuncias.

Con lo anteriormente expuesto queda bien claro la necesidad imperiosa de una vez por todas descubrir cuál es -- la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido, para con ello las personas que decidan adquirir esa clase de servicio turístico sepan qué clase o qué tipo de obligación van a contraer y qué es a lo que tienen derecho de exigir a su contra parte.

---

(4) Revista del Consumidor No. 39, Instituto Nacional del Consumidor. Mayo de 1980. Pagina 23.

c) PROBLEMAS JURIDICOS QUE SE PRESENTAN

Nos parece atinado dejar plasmado en el presente - estudio un caso muy singular que se llevó a cabo, o se ventiló ante la Procuraduría Federal del Consumidor, en donde entraron en controversia, por una parte la empresa turística - (hotel) y, por la otra, con el carácter de consumidor, un -- ciudadano de Montreal, Canadá. Con el objeto de ser más objetivos, seguiremos la secuencia del caso referido:

1.- Primeramente, el consumidor adquirió en Tiempo Compartido dos apartamentos de un edificio que se iba a - construir en la Ciudad y Puerto de Acapulco. Dicha adquisición la hizo con fecha 18 de Enero de 1977.

2.- Posteriormente, por conducto de la Embajada - de Canadá acreditada en México, se presentó la queja ante la Procuraduría Federal del Consumidor, a través de escrito fechado el día 24 de Abril de 1979, en donde se manifestaba -- que hasta la fecha el edificio en donde se iban a adquirir - los apartamentos no estaba aún construído, y asimismo se - - aclaraba que no obstante las diversas promesas hechas por el apoderado de la empresa en el sentido de que iba a proceder a la cancelación de los contratos relativos a la adquisición de los apartamentos, dicha cancelación no se había llevado a cabo hasta la fecha, ni la consecuencia legal que es el reembolso del dinero que había hecho el ciudadano canadiense.

3.- Por motivo de la queja presentada por el citado ciudadano canadiense, la Procuraduría Federal del Consumidor procedió a citar legalmente al proveedor, por conducto - de su representante legal, señalándose las 9 horas del día - 21 de Mayo de 1979, para que tuviera lugar la celebración de



la audiencia de conciliación a que se refiere el Artículo 59, Fracción VIII, Inciso b, de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

4.- En virtud de no haber sido notificado debidamente al consumidor para que compareciera el día y hora indicados para la celebración de la audiencia de conciliación a que se hizo mención en el párrafo anterior, se difirió la misma y se señaló nuevo día y hora para que tuviera verificativo la citada audiencia, señalándose las 13 horas del día 5 de Junio de 1979.

5.- Así, sucesivamente, se fueron difiriendo diversas audiencias en las que se pretendía llegar a un acuerdo definitivo y en las que manifestaban las partes antagonicas que en virtud de encontrarse en pláticas conciliatorias, solicitaban a la Procuraduría Federal del Consumidor se les fijara nuevo día y hora para llevar a cabo la audiencia de conciliación o el cumplimiento del convenio que para entonces se había celebrado el día 5 de Julio de 1979.

6.- Finalmente, con fecha 8 de Agosto de 1979, y como el proveedor en ningún momento pudo dar cumplimiento al contrato que tenía celebrado con el consumidor, se vió en la necesidad imperiosa de devolver a través de cheque certificado la cantidad que había recibido como precio de los dos apartamentos que han quedado descritos, claro está, no sin antes causar un sinnúmero de problemas a la parte consumidora. Resultado éste último feliz, gracias a la intervención que tuvo la Procuraduría Federal del Consumidor.

Nos parece interesante y, con el objeto de verificar los pasos seguidos por la Procuraduría Federal del Consumidor respecto del asunto anteriormente planteado y resumido

en unas cuantas líneas, anexamos al presente estudio el citado conflicto, para quien se interese en el estudio del mismo.

Como se puede observar, del análisis que se realizó de tan sólo tres empresas que se dedican a ofrecer un Tiempo Compartido, en todas ellas existen múltiples inconvenientes, tanto de Hecho como de Derecho, vulnerando ambos aspectos, - pero sobre todo, ocasionando molestias y perjuicios de carácter económico a los que quizá con gran ilusión confían en -- las empresas ya citadas, para que posteriormente padezcan de una gran desilusión. Asimismo, no conformándose con crear - estos problemas, atentan contra el derecho, creando normas - jurídicas moldeadas a su conveniencia que ni siquiera en la imaginación del legislador se han propuesto como una iniciativa de ley. Por otra parte y transportándonos al ámbito -- del Derecho Penal, las empresas multicitadas al no cumplir - con lo establecido en los contratos o fideicomisos celebrados, se encuadran perfectamente en el tipo legalmente descrito en abstracto por el Código Penal y que se conoce como el delito de FRAUDE, ya que, como quedó establecido, obtienen - un lucro indebido a través de maquinaciones o artificios encaminados a producir un error en la persona y que, en el caso que nos ocupa, dicha persona es calificada por la Procuraduría Federal del Consumidor como "consumidor".

En virtud de que en algunas empresas se habla de - una promesa de designación de fideicomisario participante -- del Tiempo Compartido, es necesario remontarnos al Derecho - Mercantil para definir lo que es un fideicomiso, con el objeto de poder decir si dicha terminología utilizada por las empresas es adecuada o no; por lo tanto, pasando al concepto - de fideicomiso y haciendo un breve estudio del mismo, diremos que el Artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de crédito se refiere al fideicomiso en los siguien-

tes términos:

Art. 436.- "En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria.

Elementos personales del fideicomiso.- Son a saber: El fideicomitente, que es la persona que constituye el fideicomiso; el fiduciario, que es la persona a quien se encomienda la realización del fin establecido y que siempre es un -- banco; y el fideicomisario, que es la persona que tiene derecho a recibir los beneficios del fideicomiso.

Derechos del fideicomisario.- Los derechos del fideicomisario se encuentran consignados en el artículo 355 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que a la letra dice:

Art. 355.- "El fideicomisario tendrá además de los derechos que se le concedan por virtud del acto constitutivo del fideicomiso, el de exigir su cumplimiento a la institución fiduciaria; el de atacar la validez de los actos que ésta comete en su perjuicio, de mala fe o en exceso de las facultades que por virtud del acto constitutivo o de la ley le corresponda, y cuando ello sea procedente, el de reivindicar los bienes que a consecuencia de estos actos hayan salido -- del patrimonio objeto del fideicomiso.

Quando no exista fideicomisario determinado o cuando éste sea incapaz, los derechos a que se refiere el párrafo anterior corresponderán al que ejerza la patria potestad, al tutor o al Ministerio Público, según el caso".

Para el caso que nos ocupa, sería correcta la ter-

minología usada por las empresas que ofrecen un Tiempo Compartido, si existiera una fiduciaria y si los que ocuparan los cuartos o suites que se ofrecen en tiempo compartido no tuvieran que hacer erogaciones para pagar dicho tiempo, pues, como se sabe, el fideicomisario resulta beneficiado sin tener que hacer ningún pago, por lo que desde ahora podemos afirmar que la terminología usada por las citadas empresas no reúnen los requisitos necesarios para poder hablar de fideicomiso, motivo por el cual están creandose figuras jurídicas no reglamentadas en la actualidad y tal vez deberíamos decir figuras no jurídicas por no existir esta reglamentación, ya que el negocio se lleva a cabo únicamente entre dos personas, una la que ofrece un tiempo compartido y la otra la persona física que lo adquiere, pagando por él una determinada cantidad de dinero, no obstante que en las formas que algunas empresas reparten se habla en el capítulo respectivo de las declaraciones, que se ha celebrado un contrato de fideicomiso con X banco, entre cuyas finalidades se encuentra la posibilidad de designar fideicomisarios participantes del Tiempo Compartido y permitir que los fideicomisarios designados puedan hacer uso de sus derechos.

Como ya se dijo, al no existir técnicamente el supuesto fideicomiso el 'fideicomisario' nunca podrá hacer valer sus derechos como tal.

Otras empresas hablan de una "Solicitud de Contrato de Compraventa de Derechos de Condominio", algunas más de "Contrato de Promesa de Venta" y, por si fuera poco, hay quienes hablan de "Copropiedad".

Creemos que la terminología referida no se ajusta al más elemental principio de derecho porque jamás las empresas que ofrecen el Tiempo Compartido transmiten al cliente -


la propiedad del bien inmueble en cuestión.

Me permito exhibir la publicación del diario capitalino Ovaciones a que hicimos mención anteriormente, con el objeto de dejar plasmado con mayor precisión la serie de situaciones que han surgido en nuestro país por la falta de -- una debida reglamentación de este tipo de servicios turísticos, así como también algunos impresos referentes a los contratos que celebran las empresas respecto del Tiempo Compartido. (Sección de Anexos)

A N E X O S

<u>Número</u>	<u>A n e x o s</u>	<u>Página</u>
1	Contrato No. 10251 de Apartamentos Playasol	26
2	Contrato No. 10255 de Apartamentos Playasol	27
3	Oficio No. 014355 de la Embajada Canadiense dirigida a la Procuraduría Federal del Consumidor, de fecha 24 de Abril de 1979.	28
4	Demanda del Sr. Richard LA Charite contra - Playasol, S.A., de fecha Mayo 21 de 1979.	30
5	Demanda del Sr. Richard LA Charite contra - Playasol, S.A., de fecha Junio 5 de 1979.	32
6	Demanda del Sr. Richard LA Charite contra - Playasol, S.A., de fecha Agosto 8 de 1979.	34
7	Publicación del Diario Ovaciones del 22 de Abril de 1981.	36
8	Solicitud de Contrato de Compraventa de Derechos de Condominio.	37
9	Contrato de Promesa de Venta del Sun Pacific Club	39
10	Contrato de Promesa de Designación de Fideicomisario Participante del Tiempo Compartido (Ascamil, S.A.)	43

**APARTAMINIOS PLAYASOL**  
 PASO DE LA RIQUENA 24 1100  
 MEXICO D.F. MEXICO  
 TEL: 664 3300 FAX: 017 3315



**"APARTAMINIO"**  
**AGREEMENT AND LIST OF GENERAL DATA**

APARTAMINIO

Result: **ACORDADO**

Building: **CIUDAD NORO.**

Apartment: **2012**

Maximum Occupancy: **FOUR PERSONS**

**CLIENT**

MR & MRS. **RICARDO LA VERDE**

ADDRESS: **20. AVENIDA 2**

ORDER: **the-Lux Loft**

STATE: **QUEBEC**

TELEPHONE: **514-473-2304-514-473-2304**

BUSINESS ACTIVITY: **PROPERTY & DEVELOPMENT**

FURNITURE, APPLIANCES AND AIR CONDITIONING (WINDOW UNIT, ARE INCLUDED IN THE PRICE)

**PRICE & PAYMENT PLAN**

NO.	CONCEPT	AMOUNT	TOTAL
1	A	40,000	40,000
2			
3			
4			
5			
6			
<b>TOTAL:</b>		<b>40,000</b>	<b>40,000</b>

**GENERAL DISCOUNT**

**CONDITIONS.**

This Agreement shall be deemed perfect and shall be full in force once the head office of Playasol has sent to the client the original of such Agreement duly signed and registered.

For all sales made on any installment plan, the client shall have the option of paying the total value of the Apartment within the 30 days following the execution of this Agreement in which case the client shall be entitled to a discount of 5%.

For purchases made under any installment plan, the cumulative discount shall be made through the delivery of a certificate of credit that shall be applied against the payment of the last monthly installment.

For purchases made under the installment plan, both the 5% cash discount as well as the cumulative discount shall be applied in the price.

**Aculco, Gro., January 18, 77**

**DATE**

IN INSTALLMENT: **10/12/77**

LAST INSTALLMENT: **11/12/77**

ESTIMATED DELIVERY DATE OF THE SALES: **11/21/77**

DATE OF FIRST INSTALLMENT: **2/1/78**

If, in any state, the laws or regulations in effect for the contracting state require the client to submit to a distribution of the client in part of the price in any interval within such terms are available, for one week of the entire interval, at no cost of rent or maintenance to such an event, Playasol continues to be liable for the maintenance fees of the first interval of occupancy of the Apartment.

**INTERVIEW HELD AT**

PLAYASOL OFFICE (CLIENTS OFFICE) CLIENTS HOME

REPRESENTATIVE: **DOUGLAS**

**SIXTY TWO AND A L. P. 305 09/100**

**PLAYASOL RECEIPT**

Registration Number

Serial Number: **10251**

CLIENT

By: **Ricardo La Verde** (Apartment)

Amount received: **40,000.00**

DATE: **18/01/77**

PLAYASOL



APARTAMENTOS  
**PLAYASOL**  
 CALLE DE LA REFORMA 28 1201  
 MEXICO, D.F. MEXICO  
 TEL. 514 2260 TELEFAX 514 2123



CLIENT

MR & Mrs. **RICHARD LA CLAYTON**

ADDRESS **20 AVILA 12**

CITY **GENERAL MARTINEZ** STATE **MEXICO** COUNTRY **USA**

PHONE **1-514-771-0304**

BUSINESS ACTIVITY **COMMERCE & MUNICIPAL**

APARTAMENTO, DORMITORIO Y BAÑO COMPLETOS  
 (WINDOW UNIT) ARE INCLUDED IN THE PRICE

AGREEMENT NO. **102**

DATE **10/10/100**

PRICE & PAYMENT PLAN

PRICE **1,000**

DOWN PAYMENT **1,000**

**CONDITIONS:**

This Agreement shall be deemed perfect and shall be full in force once the first check of Playasol has been paid to the client by the date of your Agreement being signed and registered.

For all cases made on any installment plan, the client shall have the option of paying the total value of the Apartment within the 20 days following the execution of this Agreement, in which case the client shall be entitled to a discount of **15%**.

For purchases made under any installment plan, the cumulative discount shall be made through the delivery of a certificate of credit that shall be applied against the payment of the last monthly installment.

For purchases made under the prepayment plan, both the 15% cash discount as well as the cumulative discount shall be applied immediately.

**Accumulo, C.A., of January 18, 7**

PRICE & PAYMENT PLAN

PRICE **1,000**

DOWN PAYMENT **1,000**

INSTALLMENTS

DATE **10/10/100**

AGREEMENT NO. **102**

INTERVIEW FIELD AT

PLAYASOL'S OFFICE (OWNER'S OFFICE) CLIENT'S HOME OR REPRESENTATIVE **OSCAR RIVERA**

BY **FRANCISCO RIVERA** 00/100

PLAYASOL'S OFFICE (OWNER'S OFFICE) CLIENT'S HOME OR REPRESENTATIVE

BY **FRANCISCO RIVERA** 00/100

**PLAYASOL**

RECEIPT

Serial Number **10273**

Owner: **OSCAR RIVERA**

APARTAMENTO

COCKEN HERRERA AND PARRA S.A. DE C.V.

CLASE **21003 059**

\*Playasol Building Plan No. 1000/1000

Canadian Embassy

Ambassadeur de l'Ontario

Melchor Celisano 412-87  
México 7, D. F.,  
México, le 11 février 1979

Estimado Sr. Procurador:

Queja de Consumidor contra PLAYASOL

Paseo de la Reforma 7m. Vía 20, México 7, D. F.

Desearnos presentar a su urgente consideración una queja contra Playasol, S. A., que hemos recibido del Sr. Richard La Charité, 2175, rue St. Eustache, Québec, Canadá.

El 18 de enero de 1977, por medio de los contratos Nos. 10211 y 10255, Playasol vendió y garantizó al Sr. La Charité la entrega de los apartamentos en Acapulco. Los apartamentos serían los numerados con los números 2311 y 2312 del edificio que se iba a construir y llamar "Girasol Norte".

Adjunta enviamos la carta del Sr. La Charité de fecha 3 de abril de 1979, en la que proporciona todos los detalles del caso. Aún cuando el Sr. La Charité ha pagado la cantidad total del importe de los apartamentos, han pasado tres años y el edificio no ha sido todavía construido.

Asimismo adjuntamos copias de los contratos junto con:

- a) Del Lic. Tomás Evans T., Consejero Legal de Playasol, S. A., de fecha 7 de marzo de 1978 en la que promete cancelar los contratos de los apartamentos y reembolsar el dinero recibido.
- b) Del Sr. Richard La Charité, fechada el 22 de febrero de 1979, indicando que el Lic. Evans no ha cumplido sus promesas en varias ocasiones.

Sr. Procurador  
Procuraduría Federal del Consumidor  
Dr. Carrón y Valle No. 11  
México, 7, D. F.

C.c. Secretaría de Turismo, Presidente Masaryk 173, México, D. F.  
C.c. Under Secretary of State for External Affairs, (IFLC), Ottawa, Ont.,  
Canada

- 3 -

Según comentó a usted en el caso del Juicio Anticorrupción, los métodos que están siendo usados por el yonel, S. A. para sus actividades, van a servir únicamente para perjudicar futuras inversiones en el país de México.

Por lo anterior, mucho agradecería que usted se hiciera un estudio y tuviera a bien ordenar o hacer una investigación sobre el caso y me enviara informarme del resultado. Estamos enviando los datos de su cuenta a la Secretaría de Turismo para su información.

Al reiterar las gracias por su amable cooperación, quedo a usted muy atentamente,

K. L. Burke  
Primer Secretario  
y Consul









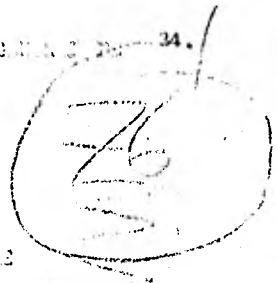
ANEXO No. 6

DEPENDENCIA: DIRECCION GENERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

Nº DEL OFICIO:

EXPOSICION 14355/79

ASUNTO: RICHARD LA CHARITA VS. PARTAMINOS, S.A.



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

En la ciudad de México, Distrito Federal, siendo las 11:00 horas del día 8 de agosto de 1979, día y hora señalados para la celebración de la audiencia de conciliación a que se refiere el artículo 59 Frac.VIII inciso (b) de la Ley Federal de Protección al Consumidor, comparecen ante los C. Lics. Director Genl. de Juas y Jefe de Oficina de Conciliación, asistidos en este acto por el C. Lic. José Alfredo Acosta Vázquez, comparece por la parte consumidora comparece, se dice, por la parte proveedora el apoderado del Sr. Richard La Charita, el C. Lic. Guanteco Gallegos Rufaelos, cuya personalidad se encuentra debidamente acreditada en autos.-----

Por la parte proveedora comparece el C. Lic. J. Luis Rodríguez Garza, quien se encuentra debidamente identificado y acreditada su personalidad en autos.-----

En uso de la palabra del representante legal el C., se dice, de la empresa proveedora el C. Lic. José Luis Rodríguez Garza, manifiesta: que en este acto exhibe el cheque certificado No. 8899 - de fecha 3 de agosto de 1979, girado a favor del consumidor con cargo al Banco Nacional de México, S.A., que ampara la cantidad de \$111,794.00, ( CIENTO ONCE MIL SETECIENTOS NOVENA Y CUATRO CIENTOS /100 M.N.), a efecto de dar cumplimiento al convenio celebrado con la parte consumidora, dándose por recibido de los contratos originales de compra venta números 215 y 216, correspondientes a los partamínos 2911 y 2912, intervalos A, del conjunto denominado torres gemelas torre norte, Playasol, Icazulco, Gro.,-----

En uso de la palabra del apoderado de la parte consumidora el C. Lic. Guanteco Gallego Rufaelos, manifiesta: que recibo de conformidad el documento de crédito consistente en cheque No. 8899, con cargo al Banco Nacional de México, girado a favor del consumidor por la cantidad de \$111,794.00, documento debidamente certificado y cruzado, haciendo entrega al representante del proveedor de los contratos descritos.----- Dando por extinguido el litigio sus terminos la reclamación instaurada por el Sr. Richard La Charita, por lo que solicita tener este asunto como concluido en forma total y definitiva, no reservándose acción alguna que promover en contra del indiciado como proveedor.-----

ACUERDO: Téngase por presentados a los comparecientes, por reconocida la personalidad que han acreditado en autos, y por hechas sus manifestaciones en el sentido de tener por dadas las sus intereses.----- Téngase por recibido el cheque No. 8899, girado por el proveedor a favor de la parte consumidora, con cargo al Banco Nacional de México, certificado y cruzado amparando la cantidad de \$111,794.00, que recibe el C. Lic. Guanteco Gallego Rufaelos, apoderado legal del consumidor den enteramente,-----

*Handwritten notes:*  
 Recibido el cheque 8899  
 de Partaminos S.A.  
 [Signature]

*Vertical handwritten note:*  
 El contenido de este expediente de fechos y sus  
 en el momento de ser el expediente depositado.





## 80 mil Denuncias Contra Condominios Compartidos

Por Angel  
MADRID VALDERRABANO

Más de 80 mil denuncias en contra de inmobiliarias de tiempos compartidos ha recibido la Procuraduría General del Consumidor, de 1977 a la fecha y éstas se han acentuado con motivo de las vacaciones de Semana Santa.

La Procuraduría Federal del Consumidor afirmó que se ha detectado a través de sus registros estadísticos una incidencia significativa de asuntos referentes a esa modalidad turística conocida como tiempos compartidos.

Dicha dependencia hizo saber que el incremento de (Pasa a la Página 6)

### Arrecia...

(Viene de la Página 1)... denuncias ha sido del orden del 70 por ciento, a partir de 1979, en razón a que nuestra legislación carece de figuras jurídicas que contemplen los servicios compartidos por estas empresas.

También señalaron en dicha dependencia, que las empresas de tiempos compartidos realizan preventas de proyectos a futuro, cuando únicamente disponen del proyecto y la maqueta, del inmueble a construirse.

Además estas preventas propician actos ilegales, como es el caso de que muchas de ellas desaparecen por quiebra u otras razones, antes de entrar en operación y una vez que se han recibido pagos adelantados, por parte de los consumidores.

También hay muchas empresas de este tipo, cláusulas de compra-venta en sus contratos, que les favorecen en forma desproporcionada y hasta leonina que tardamente descubren los compradores.

Además, están realizando una publicidad tendenciosa y con mensajes engañosos, asegurando a los consumidores que adquieren un bien cuyo costo se va incrementando por la plusvalía, no obstante que lo que venden es un producto que solamente se puede utilizar una o dos veces al año y con formas inadecuadas.

Periódico: Ovaciones.

Fecha: Abril 22 de 1981.



**SUN PACIFIC CLUB  
ACAPULCO**

AV. DIVISION DEL NORTE No. 997

TEL. 657 - 05 - 33

MEXICO 12, D.F.

**SOLICITUD DE CONTRATO DE COMPRAVENTA  
DE DERECHOS DE CONDOMINIO**

No. \_\_\_\_\_

No. Cta. Cliente \_\_\_\_\_

Nombre \_\_\_\_\_

Estado Civil \_\_\_\_\_ Edad \_\_\_\_\_

Domicilio y Población \_\_\_\_\_

Colonia \_\_\_\_\_ Z.P. \_\_\_\_\_ Te. \_\_\_\_\_

Personas que dependen económicamente del cliente \_\_\_\_\_

Antigüedad en el domicilio \_\_\_\_\_

Trabaja en \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_

Domicilio \_\_\_\_\_

Puesto que ocupa \_\_\_\_\_

Sueldo \_\_\_\_\_ Antigüedad \_\_\_\_\_

No. Seguro Social \_\_\_\_\_ P.F.C. \_\_\_\_\_

Otros Ingresos \_\_\_\_\_ Por concepto de \_\_\_\_\_

Es propietario de \_\_\_\_\_

Boleta Predial \_\_\_\_\_

**3 REFERENCIAS PERSONALES**

Nombre .....

Dirección ..... Tel. ....

Nombre .....

Dirección ..... Tel. ....

Nombre .....

Dirección ..... Tel. ....

**3 REFERENCIAS COMERCIALES**

Nombre .....

Dirección ..... Tel. ....

Nombre .....

Dirección ..... Tel. ....

Nombre .....

Dirección ..... Tel. ....

Observaciones .....

.....

.....

Al cliente se le puede ver de ..... a .....



SUN PACIFIC CLUB  
ACAPULCO  
AV. DIVISION DEL NORTE No. 427  
TEL 545-52-71  
MEXICO 12, D. F.

**CONTRATO DE PROMESA DE VENTA** que celebran por una parte ..... a quien en lo sucesivo se le denominará La Inmobiliaria y por la otra el Sr.tal ..... a quien en lo sucesivo se le designará como cliente y quienes se someten a las siguientes declaraciones y cláusulas.

**DECLARACIONES**

a).— 1.—Declara el cliente tener su domicilio particular en ..... y acepta que todas las notificaciones le sean efectuadas en esa dirección, obligándose a informar por escrito a la Inmobiliaria en un plazo máximo de 15 días, cualquier cambio de éste. Ser de nacionalidad ..... Estado Civil ..... Edad ..... Por tal motivo se considera capaz para celebrar el presente Contrato.

2.—Manifiesta el cliente y declara conocer sus deberes para respetar las leyes mexicanas tanto en el ejercicio de sus derechos como en el cumplimiento de sus obligaciones.

3.—Ser su voluntad el adquirir en compra-venta en copropiedad, el condominio que se describe en la última declaración de la Inmobiliaria.

b).— La Inmobiliaria declara:

1.—Ser una sociedad onónima, legalmente constituida con capital 100% mexicano.

2.—Ser el domicilio de su razón social el ubicado en la Av. División del Norte No. 427, Colonia del Valle, México 12, D. F., en la ciudad de México.

3.— Por último, declara ser su voluntad vender la suite en condominio marcada con el número ..... y cuyo domicilio se encuentra en el kilómetro ..... de la carretera Acapulco Puerto Márquez y mismo que se describe a continuación.

Construido en .....

Consta de .....

CLAUSULAS

1.—La Inmobiliaria promete vender al cliente, quien a la vez promete comprar, el derecho de copropiedad en la proporción de una cuadragésima octava (48<sup>a</sup>) parte de la suite mencionada en el punto tercero del inciso B) relativa a las declaraciones manifestadas en este contrato.

2.—El cliente se compromete por su parte a hacer uso de la suite durante la semana del día ..... de ..... al día ..... de ..... de cada año, a partir del año de .....

3.—En caso de que la Inmobiliaria no cumpla con la Entrega de la suite la semana del día ..... de ..... al día ..... de ..... de ..... el cliente podrá reclamar de inmediato los pagos efectuados salvo caso fortuito o fuerza mayor en cuyos casos la falta de entrega no será imputable a la empresa.

4.—La Inmobiliaria se compromete a amueblar la suite anterior para el uso de la misma. El inventario del mobiliario y equipo se adjunta como anexo No. 1.

5.—El precio de los derechos de copropiedad adquiridos por lo que se refiere a la suite, así como el uso de los bienes muebles es de:

6.—El cliente liquidará el precio anterior de la siguiente manera:

a).—A la firma del presente contrato la cantidad de \$ .....

b).—Un pagaré único por la cantidad de \$ .....

cubierto en ..... mensualidades cada una \$ .....

contadas a partir del mes de .....

7.—Una vez construida totalmente la suite y cubierto el pago total mencionado en la cláusula Quinta, la Inmobiliaria transmitirá los derechos de copropiedad adquiridos por el cliente.

8.—El costo total de los gastos que origine este contrato, así como los de la Expedición de la escritura traslativa de propiedad, y cualquier otro para estos efectos serán por cuenta del cliente.

9.—Todos los pagos efectuados a la Inmobiliaria deberán ejecutarse en el lugar señalado por la Empresa, debiendo obtener el cliente el recibo correspondiente que acredite el pago del mismo. Para que sea válido este, deberá contener registro de caja y la firma del cajero.

10.—Queda entendido que el Cliente no podrá a su vez traspasar o vender sus derechos mientras el precio convenido no quede íntegramente pagado, salvo con autorización expresa de la Inmobiliaria cuya primera limitación será que el Cliente se encuentre al corriente de todos sus pagos, así como al hecho de seguir con la misma estructura de este contrato.

11.—Los 49 copropietarios renuncian terminantemente a la interrelación que la Ley les confiere como asociados en la compra de un mismo bien, quedando liberados de toda limitación para poder vender sus títulos de propiedad o los derechos adquiridos por los pagos efectuados, y asimismo terminantemente ajustarse al uso de la suite por la semana aceptada, no pudiendo alterarse esta circunstancia, aún con la reunión de los cuarenta y ocho compradores quedando entendido que renuncia al derecho del tanto.

12.—La Inmobiliaria se obliga a proporcionar al cliente los servicios de primera categoría que incluyen la limpieza requerida y el mantenimiento normal del mobiliario como queda entendido en el Anexo No. 7 que se firma por ambas partes y que forma parte íntegra de este convenio. Este servicio podrá otorgarse directamente o a través de la subcontratación de otra Empresa que administre estos servicios.

13.—Por los servicios de mantenimiento descritos en el Anexo No. 2 el cliente pagará a la Inmobiliaria o a quien ésta designe una cuota de servicio especificada ampliamente en ese anexo.

14.—El cliente durante el tiempo que le corresponda el uso de la suite podrá efectuarlo directamente o en favor de sus familiares y amigos. En caso de que desee rentarla a través de la Administración deberá avisar con 30 días de anticipación con el objeto de que se pueda promover su rentabilidad de cuyos ingresos la Administración cobrará el 25% para los gastos de promoción y el saldo será entregado líquido al cliente, salvo que exista algún adeudo de esto a la inmobiliaria o administración en cuyo caso tendrá primacía este pago.

15.—El cliente se compromete a pagar a la Inmobiliaria cualquier gasto que ésta haya efectuado por él, ya sea por cuotas de mantenimiento o de cualquier orden con el simple hecho de mostrarle los comprobantes, y así mismo, cubrir un interés del 2% mensual durante el tiempo que estos pagos queden sin cubrir a la Inmobiliaria, como intereses moratorios.

16.—En caso de que el Cliente no cubra dos mensualidades consecutivas de las especificadas en el inciso II) de la cláusula Sexta o no pague en un plazo de 2 meses los gastos efectuados según la cláusula 15a. la Inmobiliaria podrá rescindir este convenio sin obtener ninguna responsabilidad quedando a su favor los pagos efectuados hasta el momento por el cliente.

17.—El Cliente se obliga a respetar y a acatar los reglamentos interiores de la Administración del Conjunto, así como el reglamento que se anexa a este contrato con el objeto de mantener el nivel moral y de servicio establecido y que necesariamente es el cometido a lograr en este Conjunto de Lujo para familias.

18.—El reglamento antes mencionado queda ubicado como Anexo No. 3.

19.—Mientras esté en vigor el presente contrato la Inmobiliaria podrá obtener créditos para terminar la construcción del inmueble. Pero al transmitir el dominio de la suite pasará al Cliente libre de todo gravamen.

20.—Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato ambas partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales del fuero común del Distrito Federal, renunciando así a cualquier fuero que por razones de domicilio o competencia de Leyes pudiera invocar en lo futuro.

México, D. F., a            de            de            19            19            20

Atentamente,

EL CLIENTE

LA INMOBILIARIA



Marshall Street, Inc. 510 - So. Paso  
Mexico 5, D. F.  
Tel. 250 - 19 - 88

Acapulco

### CONTRATO DE PROMESA DE DESIGNACION DE FIDEICOMISARIO PARTICIPANTE DEL TIEMPO COMPARTIDO

CONTRATO DE PROMESA DE DESIGNACION DE FIDEICOMISARIO PARTICIPANTE DEL TIEMPO COMPARTIDO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE ASCAMIL, S. A., A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DESIGNARA COMO LA "EMPRESA" Y POR LA OTRA: ..... A QUIEN EN EL CUERPO DE ESTE CONTRATO SE DESIGNARA COMO EL "CLIENTE" AL TITOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

#### DECLARACIONES

I. Declara la EMPRESA la siguiente:  
A. Que es una sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número 23,715 otorgada ante el titular de la Notaría número 26 de esta Ciudad, señor licenciado Rafael Oliveros Delgado con fecha 78 de enero de 1950, cuyo primer testamento quedó inscrito en la sección de comercio del Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad bajo el número 261, a fojas 192 del tomo 255, libro Tercero

B. Que adquirió por compra-venta los terrenos que actualmente ocupa el inmueble comercialmente conocido como "AUTO HOTEL RITZ", en la Ciudad y Puerto de Acapulco, Gro., mismo que construyó con fondos de su propio patrimonio

C. Que mediante escritura número 39077 otorgada ante el titular de la Notaría número 7 de esta Ciudad, señor licenciado Juan Manuel García de Quevedo Jr., celebró con el Departamento Fiduciario del Banco Nacional de México, S. A., contrato de fideicomiso, entre cuyos finalidades se encuentran la posibilidad de designar fideicomisarios participantes del tiempo compartido y permitir que los fideicomisarios designados puedan hacer uso de sus derechos, mismos que son objeto del presente contrato.

II. Por su parte el CLIENTE declara:  
A. Ser de nacionalidad ..... de ..... años de edad, Estado Civil ..... con domicilio en ..... Colonia ..... Z. P. .... teléfono número .....

B. Que conoce el sistema denominado TIEMPO COMPARTIDO y que se encuentra interesado en participar en el mismo. ATENTAS las partes a las anteriores declaraciones otorgan de común acuerdo las siguientes:

#### CLAUSULAS

##### PRIMERA.—OBJETO.

1.1 La EMPRESA promete designar al CLIENTE, fideicomisario participante del tiempo compartido del AUTO HOTEL RITZ, en el momento en que el CLIENTE cubra integralmente el precio convenido y a que se refiere el inciso 2.1 de este contrato.

1.2 La designación a que alude el inciso 1.1 concederá al CLIENTE el derecho de uso, habitación y aprovechamiento temporal de la habitación(es) número(s) ..... y de su mobiliario, así como de las zonas de uso común en las semanas número ..... de cada año, lo que se identificará en el calendario semanal que se agrega al presente contrato como parte integrante del mismo.

1.3 El CLIENTE podrá hacer uso de los derechos que le son tenidos en el inciso 1.2 día antes de que se le designe fideicomisario, para lo cual deberá cubrir integralmente el enganche y estar al corriente en el pago de cada una de las cuotas que se obligó a efectuar en los términos de este contrato.

1.4 La duración de los derechos mencionados en este artículo no excederá a la del término de vigencia, el cual según el permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores, será de 30 años contados a partir de la fecha de la firma del contrato de fideicomiso.

##### SEGUNDA.—PRECIO Y FORMA DE PAGO

2.1 El precio que pagará el CLIENTE a la EMPRESA para disfrutar de los beneficios de este contrato será la cantidad de \$ ..... que deberá cubrir en la siguiente forma:

Por concepto de enganche ..... el saldo a ser la cantidad de ..... que deberá cubrirse en ..... pagos iguales mensuales y sucesivos por la cantidad de \$ ..... cada uno, los días ..... de ..... de ..... de cada una de las temporadas.

2.2 La cantidad que integre e abarque el pago no cubrirá interés alguno, con excepción de los intereses moratorios a que se refiere el inciso 2.4.

2.3 Los pagos a que se refiere esta cláusula deberán efectuarse el CLIENTE sin necesidad de previo cobro en el domicilio de la EMPRESA, o en su lugar que esto implique.

2.4 Si el CLIENTE se demora en el pago de uno o más de los abonos pactados en el inciso 2.1, cubrirá intereses moratorios a partir del día por vencer merced a lo que le corresponde el pago, como consecuencia por todo el tiempo que subsista la mora, los morosos moratorios serán preferentes a cualquier otro pago que efectúe el CLIENTE, por lo que los pagos cubrirán en primer término dichos intereses, aplicándose el resto a los abonos vencidos comenzando por el de la fecha más cercana, siguiendo el orden de sus vencimientos hasta que el CLIENTE se ponga al corriente, quedando convenido igualmente que tales intereses moratorios se computarán por meses completos aun cuando solo haya transcurrido parte del mes.

##### TERCERA.—DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CLIENTE.

El CLIENTE tendrá los siguientes derechos y obligaciones:

3.1 Disfrutar de sus derechos sobre la habitación señalada en el inciso 1.1 por la semana que comienza en el día señalado en dicho inciso.

3.2 Disfrutar de las zonas de uso común destinadas a jardín, salones de recreo o canchales, elevadores, zonas de escuelas, albergo y en general de todas aquellas zonas que reúnan las características de zonas de uso común.

3.3 Disfrutar de los servicios de hotel en plan europeo, a sea sin alimentos.

3.4 Permitir que terceras personas hagan uso de la habitación en la semana fijada, cuando el propio CLIENTE no hiciera uso de la misma, para lo cual deberá cumplir con los requisitos que para tal efecto se señalan en este contrato o los que en el futuro fije la EMPRESA para efectos de control.

3.5 Ceder temporalmente o definitivamente a terceras personas los derechos de ARRENDAMIENTO de este contrato previa aprobación por escrito de la EMPRESA y en su favor el FIDUCIARIO.

3.6 Transmitir por herencia los derechos de este contrato.

3.7-Intercambiar los derechos de la semana contratada con otros clientes de la EMPRESA o de algún otro HOTEL que hubiere adoptado un plan similar, previa aprobación de la EMPRESA.

3.8 Intercambiar temporalmente con la EMPRESA sus derechos contratados por otra semana, siempre y cuando existieren habitaciones disponibles y se ajuste el ajuste de precio correspondiente.

3.9 Recibir servicio de restaurant, bar, lavandería, tele-fónico y en general los servicios que se prestan en un hotel, mediante el pago de los consumos, los que no quedan incluidos en el precio ni en la cuota de mantenimiento.

3.10 Recibir una parte de la contraprestación que el FIDUCIARIO cobrará al momento de la transmisión del inmueble en el momento en que de acuerdo con el permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores, el FIDUCIARIO deba transmitir la propiedad del inmueble aquí mencionado.

La contraprestación que se obtenga por el FIDUCIARIO por la transmisión del inmueble se dividirá entre cada uno de los participantes del tiempo compartido y la EMPRESA o su causahabiente, entregándose a cada uno de ellos la cantidad que resulte de dividir la contraprestación entre el porcentaje de valor que a cada quien correspondiere en el valor total del inmueble.

Para los efectos de este punto el porcentaje de valor del CLIENTE es de...

3.11 Pagar el precio en la forma y términos convenidos.

3.12 Pagar la cuota de mantenimiento con un mínimo de 100 días de anticipación a la fecha en que se inicia la semana elegida.

3.13 Pagar los consumos de telefonía, bar, lavandería, servicio telefónico de larga distancia o cualquier otro servicio, extra que resulte, antes de abandonar el hotel.

3.14 Responder de los daños que sus familiares, invitados o ocasionarios temporales causen a la habitación, su mobiliario, enseres, alfileres o a las instalaciones de uso común, cuando los mismos sean ocasionados por simple negligencia, descuido o accidente, debiendo responder los familiares del invitado, que se hospede en esta habitación.

3.15 Pagar, los honorarios judiciales y los honorarios del representante común en la proporción que le correspondiere, así como los impuestos, derechos o cualquier otro gravamen que actualmets o en el futuro impongan las Autoridades Federales, Estatales o Municipales al presente contrato si en general o la participación del tiempo compartido.

**CUARTA.- USO DE LA HABITACION, Y ZONAS COMUNES.**

4.1 El CLIENTE, sus familiares, invitados o cualquier otra persona que, en los términos de este contrato, haga uso de la habitación, la utilizará de manera ordenada, pacífica y responsable, sin causar y, conllevando los dichos de la moral, la decencia, las buenas costumbres, ni Regionales Internas y la Ley.

4.2 El CLIENTE, sus familiares, invitados o cualquier otra persona, podrá hacer uso de la habitación en forma que afecte la paz y la tranquilidad de los otros ocupantes o de cualquier otra persona en peligro o molestia de cualquier índole o seguridad, por lo que se prohíbe el AUTO FUMIGAR, el uso de bombas de nebulización o cualquier otro sistema, aparatos

que impliquen peligro de derrumbes, incendio, robo u otra falta de cualquier especie, o dar causa a situaciones que puedan provocar resultados similares.

4.3 El número máximo de personas que podrán ocupar la habitación será de... personas.

4.4 La semana comprenderá 7 noches sucesivas y comenzará a contar a partir de las 14 hrs. del día miércoles y concluirá a las 10 hrs. del siguiente día miércoles.

4.5 La habitación deberá ser desocupada y entregada a la administración a más tardar en la fecha y hora de ocupación de la semana contratada, de no haberlo las ocupantes serán responsables en los términos de las disposiciones legales vigentes.

4.6 La(s) habitación(es) no podrán ser ocupadas por persona(s) que padezcan enfermedades contagiosas o infecciosas, ni podrán fumar en la(s) habitación(es) o en las instalaciones del Hotel durante su estancia.

4.7 El CLIENTE no podrá cobrar como hospedaje, ni caso de haberlo a personas dadas para hacer uso de los derechos, contenidos respecto a las habitaciones, en las tarifas aprobadas por la Secretaría de Turismo, siendo responsable de cualquier sanción que por violación a este inciso empadere cualquier autoridad.

4.8 El CLIENTE, sus familiares, invitados o cualquier otra persona que haga uso de la habitación y zonas de uso común en los términos de este contrato, no hará caso a excluir responsabilidad, riesgo y en consecuencia a la EMPRESA, la administración, así como a sus empleados y representantes por cualquier daño, accidente o Siniestro contingencias que así sufrieren.

4.9 Los asuntos de restaurant, bar, lavandería, servicio telefónico de larga distancia o cualquier otro servicio que la EMPRESA o sus concesionarios puedan proporcionar, serán cubiertos por el CLIENTE, sus familiares, invitados o ocasionarios, respondiendo al respecto el CLIENTE a sus ocupantes en su caso, por los cargos correspondientes, pudiendo la EMPRESA para garantizar el pago de tales créditos, retener los cheques y valores personales de los ocupantes de la habitación contratada al tener de la establecido en las disposiciones legales relativas.

4.10 Los valores y dinero deberán depositarse en las cajas de seguridad que existen en la recepción, pagando no haciendo a la EMPRESA y a la administración no serán responsables de los pérdidas que de dichos efectos pudieren sufrir el CLIENTE en la habitación.

4.11 El CLIENTE no podrá realizar modificación alguna en el mobiliario y decoración del inmueble de la habitación con o sin cualquier otra que pueda usar conforme al presente contrato.

4.12 El CLIENTE utilizará y distribuirá de los bienes de uso común, así como de los servicios e instalaciones, de acuerdo con su deseo, sin limitar o afectar los derechos de otros ocupantes.

En ninguna circunstancia de las 9 a las 20 hrs.

4.13 El CLIENTE, sus familiares, invitados o cualquier otra persona que en los términos del presente contrato haga uso de la habitación se abstendrá de cualquier acto, incluido el de fumar en el interior de su habitación, que obstruya o afecte la operación de los sistemas de ventilación de los ambientes.

**QUINTA.- CUOTA DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO.**

5.1 El CLIENTE se obliga al pago de una cuota anual por los servicios de administración, mantenimiento, operación y mantenimiento de la habitación de \$...

## AUTO HOTEL



Acapulco.

52. La cuota a que se refiere el inciso 5.1 deberá cubrirse con 180 días de anticipación a la fecha en que inicie la semana que al CLIENTE ha contratado.

53. La cuota de administración y mantenimiento será susceptible de modificaciones cuando así lo requiera la variación de los costos de operación y en la misma proporción que aumenten.

54. En caso de controversia la cuota de administración y mantenimiento se determinará aplicando al total de los gastos que requieran dichas funciones el porcentaje de valor determinado al CLIENTE en el inciso 3.19 de este contrato.

55. El CLIENTE, sus familiares, invitados, estacionarios temporales o cualquier otra persona no podrá hacer uso de la habitación si no está al corriente en el pago de la cuota anual de administración y mantenimiento.

56. La falta de pago oportuno de la cuota de administración y mantenimiento será motivo suficiente para que la EMPRESA disponga en su beneficio de la habitación por el periodo contratado por el CLIENTE.

## SEPTA.—REPRESENTANTE COMUN.

61. El CLIENTE acepta como su representante común a VAREJAL, S. A., quien tendrá las facultades que se le confieren en el contrato de fideicomiso mencionado en los anexos de este presente contrato.

62. El CLIENTE se obliga a pagar como honorarios del representante común la cantidad anual de \$100.00 (CIENTOS CERO/100 M. N.), pagaderos en las mismas fechas y condiciones aplicables a la cuota de mantenimiento.

## SEPTIMA.—CESIONES DE DERECHOS DE LOS PARTICIPANTES DE TIEMPO COMPARTIDO.

71. El CLIENTE podrá ceder temporalmente o en forma definitiva sus derechos, previa la aprobación que por escrito se otorgue a la EMPRESA y al FIDUCIARIO, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a.—Que la cesión se formalice en documentos cuyo texto sea aprobado por el FIDUCIARIO.

b.—Que los cedentes y cesionarios estén en capacidad jurídica suficiente, al momento de celebrar la cesión.

c.—Que el cedente dé aviso a la EMPRESA y al FIDUCIARIO de la cesión, dentro de un plazo no mayor de 15 días hábiles siguientes a la fecha en que ésta se haya celebrado, adjuntando un duplicado auténtico del contrato de cesión firmado por los partes y autenticado por un fedatario público.

Si la operación se efectúa en el extranjero deberá seguirse el trámite correspondiente en derecho, observándose entre otras disposiciones la relativa a la autenticación de firmas.

d.—Que el cesionario acepte expresamente en su contrato de cesión el pago de todas y cada una de las obligaciones fiscales que se le deriven con motivo de la cesión.

e.—Que el cesionario acepte pagar los honorarios en favor del FIDUCIARIO y del representante común.

f.—Que el cedente y el cesionario comparezcan al FIDUCIARIO dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de la cesión que los impuestos causados por la operación se les pague oportunamente.

g.—Que se cumpla con dichos requisitos, el FIDUCIARIO

no aceptará la cesión y en consecuencia no efectuará cambio en sus registros.

g.—Que los comisionados y gastos en favor del FIDUCIARIO y del representante común por la parte correspondiente al fideicomiso comparezcan en custodia, según rubricados y pagados.

h.—Que estén al corriente en el pago de los costos de mantenimiento o de administración o de cualquier otro pago relacionado con el tiempo compartido en cuestión.

72. El CLIENTE pagará a la EMPRESA por concepto de gastos de cesión, el medio por ciento del valor en que haya adquirido el tiempo compartido, igual cantidad pagada por el cliente al intercambio definitivo de una semana por otra que la EMPRESA tenga disponible.

## OCTAVA.—DEFINICION DEL SERVICIO

81. La EMPRESA se obliga a prestar por sí o a través de su personal técnico o auxiliar que libremente elija el servicio de habitación en el plan conocido como "Europas" en su modalidad de:

82. El servicio comprenderá el uso de la habitación, lavado de ropa de cama y toallas, suministro de jabones y papel higiénico, servicio telefónico interno, acceso de equipaje y de generalidades análogas a las que se prestan dentro del plan "Europas" en hoteles de similar categoría.

## NOVENA.—ADMINISTRACION DEL BIEN INMUEBLE.

91. La administración, operación, conservación y mantenimiento corresponden a la EMPRESA quien podrá designar para dichas funciones directamente o por medio de la persona física o moral que ella misma designe.

92. La EMPRESA se obliga a mantener la habitación y en general el bien inmueble en buen estado de conservación y mantenimiento, reparando con cargo a los costos de mantenimiento, el mobiliario, decoración, ropa de cama y de baño y otros enseres y utensilios.

93. La EMPRESA tiene los más amplios facultades para llevar a cabo las obras y modificaciones necesarias en el bien inmueble por razones de seguridad, estética, mantenimiento o en cumplimiento de disposiciones legales o administrativas, siempre que sean congruentes con los fines del fideicomiso y no alteren derechos de terceros.

94. Si por razones de mantenimiento o reparación no pudiere el CLIENTE utilizar la habitación contratada, la EMPRESA se compromete a proporcionar el uso de otra habitación similar durante toda la semana contratada, si la habitación disponible.

95. La EMPRESA no será responsable cuando el CLIENTE no pueda hacer uso de la habitación contratada por causa fortuita o causas de fuerza mayor.

96. La EMPRESA mantendrá en vigor los seguros necesarios para cubrir los riesgos que pueda sufrir el inmueble por incendio, incendio, huracán, explosión y huracán, comprando además a cualquier las tarifas que perciba de dichos seguros en la respectiva del dato.

97. La Empresa estará facultada para inspeccionar la habitación cuando necesite la misma para fines de mantenimiento de los muebles, utensilios y otros existentes en la misma.

**DECIMA.—INCUMPLIMIENTO Y RESCISION.**

10.1 En caso de incumplimiento del CLIENTE a de sus obligaciones o cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente contrato, la EMPRESA puede a su elección dar por vencido anticipadamente el plazo fijado para el pago de la totalidad del capital adeudado y exigir desde luego del CLIENTE todo el capital exigible con todo por cuanto a este contrato tenga efecto, o bien a proceder a la rescisión del mismo.

10.2 Independientemente de lo expresado en el inciso 10.1 que antecede, si alguno de que la EMPRESA podrá rescindir anticipadamente por su propia voluntad y su necesidad de declaración judicial, se presente contrato constituyendo la anterior se plian persona expreso, en los siguientes supuestos:

- a.—Si el CLIENTE dejara de pagar oportunamente dos o más de las cuotas mensuales venudas.
- b.—Si el CLIENTE dejara de pagar dos años consecutivos la cuota de mantenimiento y administración.
- c.—Si el CLIENTE cesara temporal o definitivamente sus derechos, sin cumplir con los requisitos establecidos en el presente contrato.
- d.—Si el CLIENTE se hubiera embargado los derechos que en su favor se derivan del presente contrato.
- e.—Si el CLIENTE faltara a alguna de las obligaciones que contrae en el presente contrato.
- f.—Si sobreviniera alguno de los eventos en virtud de los cuales se hace exigible antes del término el cumplimiento de las obligaciones a plazo de acuerdo con el artículo 1959 del Código Civil del Distrito Federal.

**DECIMA PRIMERA.—PENAS CONVENCIONALES.**

11.1 Si por causas imputables a la EMPRESA, el CLIENTE no pudiese disponer de las habitaciones y servicios del hotel por una o más temporadas contratadas, la EMPRESA deberá resarcir los daños y perjuicios que le hubiere ocasionado y devolvérle la cuota de mantenimiento anual más sus intereses según a la fecha respectiva.

11.2 Si la EMPRESA rescando el presente contrato, en las terminas de la cláusula DECIMA, antes de que el CLIENTE pague íntegramente el precio convenido, ambos partes aceptan expresamente que el CLIENTE tendrá derecho a la devolución en porcentaje de las cantidades pagadas que aparece en la TABLA DE RECUPERACION que se adjunta al presente contrato como parte del mismo, quedando el resto en beneficio de la EMPRESA como indemnización por los daños y perjuicios que le serán causados por la falta de cumplimiento de CLIENTE.

11.3 La pena convencional a que se refiere el inciso 11.2 no se será aplicable al CLIENTE en caso de que cada sus derechos en sus terminas previstas en el presente contrato.

**DECIMA SEGUNDA.—VARIOS.**

12.1 El presente contrato no podrá ser modificado sino por acuerdo escrito firmado por las partes en el que se estipulan las modificaciones propuestas, conviniéndose que las disposiciones aquí pactadas constituyen el único acuerdo entre las partes en lo que la EMPRESA no quedará obligada por cualquier rescisión, declaración o promesa verbal o en otro modo que no conste en este contrato, ni las partes podrán invocar cualquier circunstancia que no conste expresamente en el presente.

12.2 En este contrato no existen arbot, dolo o lesión, pues las obligaciones contraídas en el mismo son la libre y espontánea voluntad de sus contratantes y asimismo las penas, costas y condiciones fijadas son las justas y correspondientes a sus meritos y respectivos derechos, por lo que

renuncian a cualquier acción o derecho que pudieran derivarse de tales vicios inherentes.

12.3 Para los efectos del cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato señala como su domicilio:

LA EMPRESA, Matigosa Escobedo No. 510 en Piso México D.F. ID: 411311

El CLIENTE

12.4 Para todos los efectos de este contrato ambas partes se someten a las leyes y jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México, D. F., por lo que renuncian expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio actual o futuro pudiera corresponderles.

Debidamente enterados los partes de su contenido, valor y fuerza legal, la firman por cuadruplicado en la Ciudad

de \_\_\_\_\_ a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año de mil novecientos \_\_\_\_\_

LA EMPRESA  
ASCAMAR, S. A.

El CLIENTE

**TABLA DE RECUPERACION**

ENGANCHE	% Pagado del precio total	% de recuperación el % pagado del total del precio
1 Mes		
2	20.00	56
3	22.66	50
4	25.33	45
5	27.96	41
6	30.64	39
7	33.30	36
8	35.96	34
9	38.62	32
10	41.28	30
11	43.94	29
12	46.60	27
13	49.26	26
14	51.92	25
15	54.58	24
16	57.24	23
17	59.90	22
18	62.56	22
19	65.22	21
20	67.88	20
21	70.54	19
22	73.20	18
23	75.86	17
24	78.52	16
25	81.18	15
26	83.84	14
27	86.50	13
28	89.16	12
29	91.82	8
30	94.48	6
31	97.14	4
32	100.00	

CAPITULO II

GENERALIDADES SOBRE LOS CONTRATOS RELACIONADOS CON EL TIEMPO

Habiendo visto el planteamiento de hecho y de derecho de los problemas que surgen del Tiempo Compartido, es necesario determinar, tanto su naturaleza jurídica como la ubicación de este tipo de actos jurídicos, en la clasificación - que nos expone el código civil respecto de los contratos. -- Por tanto, realizaremos el estudio de los diversos contratos, así como de los derechos reales que se relacionan íntimamente con la institución que aquí se considera, iniciando primeramente este estudio por cuanto se refiere a sus antecedentes históricos y posteriormente en el derecho contemporáneo, en ese orden de ideas, a fin de determinar si se encuadra -- dentro de los contratos o bien dentro de los derechos reales.

Con el objeto de tener una visión más clara, mencionaremos a continuación tanto la definición del contrato - en general, como algunas clasificaciones o categorías de contratos que tienen trascendencia para nuestro estudio.

Igualmente, en el transcurso de la elaboración del presente trabajo, analizaremos las analogías y diferencias - existentes entre los contratos mencionados y el llamado Tiempo Compartido; por ahora, creemos necesario establecer tanto en el Derecho Romano como en el Derecho Moderno el concepto y definición del contrato de manera concisa y para tal efecto iniciaremos con la definición a que alude el Derecho Romano:

CONTRATO.- En el Derecho Romano tenía capital importancia el contrato, o sea "El acuerdo de voluntades entre dos o más personas, reconocido y amparado por la ley, encaminado a crear una o varias obligaciones. El tratadista Euge-

nio Petit, fundándose en la forma como se creaban las convenciones en el Derecho Romano, nos dió el siguiente concepto - de contrato: 'unas convenciones que están destinadas a producir obligaciones y que han sido sancionadas y nombradas por el Derecho Civil'.

Así pues, un contrato, para que realmente lo fuera en el Derecho Romano, requería que estuviera sancionado por una acción y que tuviera un nombre, es decir, todo contrato lleva dentro un pacto, pues sin acuerdo de voluntades no -- existe contrato". (5)

Ahora bien, por lo que respecta a la definición -- del contrato a que hace referencia Floris Margadant, Guillermo, también lo considera como el más importante dentro de -- las fuentes de las obligaciones del Derecho Romano y lo define como "el acuerdo por el cual dos o más personas regulan - sus respectivos intereses jurídicos y al cual el Derecho Objetivo atribuye determinados efectos según la función económico-social del contrato en cuestión". (6)

Trasladándonos al Derecho Moderno, por su parte - Rojina Villegas, Rafael, define al contrato: "El contrato -- se define como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios. El convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales o personales; por lo tanto, el convenio tiene dos funciones: una positiva que es crear o transmitir obligaciones y derechos y otra negativa: modificarlos

---

(5) Ventura Silva Sabino, Derecho Romano. Cuarta Edición. Editorial Porrúa. México 1978. Página 275.

(6) Floris Margadant S., Guillermo. El Derecho Privado Romano. Editorial Esfinge, S.A. México 1965. Pág. 317.

o extinguirlos". (7)

En el Derecho Francés la definición de contrato se encuentra en el Artículo 1101 y proviene de Pothier: Artículo 1101.- 'Contrato es un convenio por el cual una o mas -- personas se obligan, respecto de otra u otras, a dar, a hacer o a no hacer alguna cosa'.

Gandemet afirma "que para Pothier el contrato es -- una especie del género convenio y éste el acuerdo de dos o -- mas personas con un fin jurídico; cuando ese fin es la creación de una obligación, el convenio toma el nombre de contrato.

Los contratos a título oneroso son los únicos que pueden tener carácter mercantil, pues el comercio implica -- una idea de intercambio y de especulación, inconciliable con la naturaleza de los contratos a título gratuito.

La culpa del deudor se aprecia por la ley con menos severidad en el contrato a título gratuito, que en el -- contrato a título oneroso". (8)

La definición legal actual del contrato la encontramos en el artículo 1793 del Código Civil para el Distrito Federal en vigor, en relación con el artículo 1792 del citado ordenamiento legal, los cuales a la letra dicen:

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

(7) Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. T VI. Vol. I. Tercera Edición corregida y aumentada. Editorial Porrúa, S.A. México 1977. Página 9.

(8) Gandemet Eugène. Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa, S.A. México 1974. Páginas 37 y 39.



contratos".

Art. 1792.- "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".

Después de esta breve referencia relacionada con la definición del contrato en general, que a nuestro juicio era necesario hacer, con el fin de establecer las bases de todo contrato y en especial de los contratos que se relacionan íntimamente con el derecho de tiempo compartido sujeto a estudio, a continuación nos referiremos, como ya lo dijimos, a algunas clasificaciones o categorías de contratos.

#### DE LAS DIVERSAS CATEGORIAS DE CONTRATOS

Las categorías de los contratos fueron reconocidas y tuteladas desde el Derecho Romano y al respecto Floris Magadant, Guillermo, nos dice que existen diversas categorías y que son las siguientes:

"A) Contratos Nominados (reconocidos por el Ius Civile de la última época republicana), que debemos distinguir de los innominados añadidos posteriormente.

En el grupo de estos contratos encontramos, según su manera de perfeccionarse, cuatro clases:

1.- Contratos Verbis, que se perfeccionaban pronunciando frases consagradas por la tradición, a veces relacionadas con la religión o la magia. El ejemplo más corriente era la Stipulatio, que se perfeccionaba mediante el intercambio de una pregunta y una contestación, utilizándose en ambas el mismo verbo.

2.- Contratos Litteris, que se perfeccionaban en algunos casos determinados con el uso de la escritura.

3.- Contratos Reales, que se perfeccionaban mediante el consentimiento, unido a la entrega de un objeto. Este grupo comprendía un contrato Stricti Iuris (el mútuo, - préstamo de consumo) y tres contratos de buena fé (el préstamo de uso o comodato, la prenda y el depósito).

4.- Contratos Consensuales, que fueron una gran victoria en la lucha contra el formalismo del derecho antiguo. Se perfeccionaban por el simple consentimiento de las partes. En dos contratos de este grupo, lo esencial era el objeto mismo (contratos Intuitu Rei: compraventa y arrendamiento); en los otros dos, se trataba más bien de las calidades individuales de la parte contraria (Contratos Intuitu Personae: sociedad y mandato).

Esta cuádruple división de los contratos nominados la encontramos ya en las instituciones de Gayo.

B) Además de esos Contratos Nominados, existía -- una familia de Contratos Innominados, la cual se componía -- igualmente de cuatro grupos, que son:

1.- Do Ut Des (doy para que des) (ejemplo típico: la permuta).

2.- Do Ut Facias (doy para que hagas) (ejemplo: prestación de servicios contra indemnización en especie).

3.- Facio Ut Des (hago para que des)

4.- Facio Ut Facias (hago para que hagas) (intercambio de servicios).

Lo particular de estos contratos innominados era -- que se perfeccionaban con la prestación de cualquiera de las partes, por lo cual se parecían algo a los contratos reales del grupo de los nominados. Su creación paulatina redujo -- considerablemente el campo de los pactos nudos. Cualquiera de tales pactos a condición de ser sinalagmático y de poder ser comprobado, podía recibir eficacia procesal por la simple prestación hecha por cualquiera de las partes.

Desde que se introdujeron estos contratos en el -- mundo jurídico romano, quedaban sólo sin acción los pactos -- unilaterales, de los que también la promesa de dote y la de donación recibieron con el tiempo una sanción, por intervención, respectivamente, de Teodosio II y de Justiniano. Además, quedaban sin sanción los contratos innominados durante el tiempo en que ninguna de las partes hubiera comenzado todavía a ejecutarlos, situación que no creaba grandes inconvenientes prácticos. Así, en el curso de los siglos, el senti miento natural de la justicia triunfó sobre el formalismo -- del Derecho Preclásico.

El Derecho Europeo posterior a los Glosadores ha -- modificado esencialmente el sistema de los contratos innominados; sobre todo, incorporándole un cambio importante: Los deberes vencidos, oriundos de tales contratos, pueden ser re clamados inmediatamente después de su vencimiento, aún cuando el mismo actor todavía no hubiera cumplido; por ejemplo, por no estar vencido aún su propio deber.

C) Además de estos contratos nominados e innomina dos, debemos mencionar los pactos vestidos (adyectos, pretorios y legítimos)... Se parecían en todo a los contratos, -- sobre todo desde que la introducción de los contratos consen suales demostró que la forma no era un elemento indispensa-

ble de los contratos. Gozaban de eficacia procesal, ya por incorporarse a un auténtico contrato de buena fé, ya por intervención pretoria o en virtud de una decisión imperial. - Sin embargo, los juristas romanos no querían clasificarlos - como 'contratos'; no pueden olvidar que siempre se trataba - de 'parvenus', de pactos originalmente nudos que hacía muy - poco tiempo se habían promovido". (9)

Después de haber citado esta clasificación de los contratos en el Derecho Romano, mencionaremos a continuación otras clasificaciones de los contratos en el Derecho Moderno o Contemporáneo, que son las siguientes; según lo expone Julián Güitrón Fuentesvilla:

"1) Derecho estricto. Como son el Contrato de Mú tuo, la Estipulación y el de Líteris.

2) Buena fé. Independientemente de los ya citados, son todos los demás.

3) Unilaterales. Donde la obligación es sólo para una de las partes.

4) Sinalagnáticos o Bilaterales. Son aquéllos -- donde la obligación es para todos los contratantes y los cuales se subdividen en perfectos o imperfectos. Los primeros obligan a todas las partes desde que se forma el contrato; - entre ellos tenemos la compraventa, el arrendamiento y la so ciedad. Por lo que se refiere a los segundos, obligan a una sola de las partes cuando se forma el contrato, pero pueden surgir obligaciones después para la otra parte; entre éstos

---

(9) Floris Margadant S., Guillermo. El Derecho Privado Romano. Editorial Esfinge, S.A.. México 1965 Páginas 381 y 382.

tenemos el depósito, comodato, prenda y mandato.

5) Onerosos y Gratuitos. Entre los primeros se encuentran la compraventa, sociedad, permuta y arrendamiento. Por lo que se refiere a los segundos, encuadran la donación, el comodato y el mandato.

6) Principales. Como son la compraventa, la locación y la permuta.

7) Accesorios. En donde están el fideiuso, la prenda y la hipoteca.

8) Solemnes y no solemnes. Los primeros se dan cuando la forma constituye la causa de la obligación y en los segundos es a la inversa". (10)

Rojina Villegas, Rafael, expone a su vez otra clasificación de contrato, misma que se presenta tanto en la doctrina como en el Derecho Positivo, según dice, derivada de diversos criterios y se distinguen:

- "1) Contratos Bilaterales y Unilaterales
- 2) Onerosos y Gratuitos
- 3) Conmutativos y Aleatorios
- 4) Reales y Consensuales
- 5) Formales y Consensuales
- 6) Principales y Accesorios
- 7) Instantáneos y de Tracto Sucesivo.

1) Contratos Unilaterales y Bilaterales.- El contrato unilateral es un acuerdo de voluntades que engendra -

---

(10) Apuntes del Curso de Contratos impartido por el Dr. Julián Gutiérrez Fuentevilla en la Facultad de Derecho, de la Universidad Nacional Autónoma de México. 1969.

solo obligaciones para una parte y derechos para la otra. El contrato bilateral es el acuerdo de voluntades que da nacimiento a derechos y obligaciones en ambas partes (artículos 1835 y 1836).

2) Contratos Onerosos y Gratuitos.- Es oneroso - el contrato que impone provechos y gravámenes recíprocos. Es gratuito aquél en que los provechos corresponden a una de las partes y los gravámenes a la otra.

3) Contratos Conmutativos y Aleatorios.- Los contratos onerosos se subdividen en Conmutativos y Aleatorios. Conmutativos, cuando los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato, es decir, cuando la cuantía de las prestaciones puede determinarse desde - la celebración del contrato. Aleatorios, cuando los provechos y gravámenes dependen de una condición o término, de tal manera que no pueda determinarse la cuantía de las prestaciones en forma exacta, sino hasta que se realice la condición o término.

Lo aleatorio está en que las prestaciones no son - determinadas en su cuantía al celebrarse el contrato, y en - que habrá de precisarse en el futuro, cuando se realice la - condición o el término.

4) Contratos Reales y Consensuales.- Los contratos reales son aquéllos que se constituyen por la entrega de la cosa. Entre tanto no exista dicha entrega, sólo hay un - antecontrato, llamado también contrato preliminar o promesa de contrato.

Si las partes de un contrato real pactan que en el futuro se entregará la cosa, no han celebrado el contrato --

real; han celebrado una promesa de contrato, porque cuando se entregue la cosa, se constituirá propiamente el contrato real. Actualmente la entrega de la cosa puede llegar a ser jurídica, virtual, ficta o simbólica, como sucede en el caso de la prenda.

En oposición a los contratos reales, se encuentran los consensuales, que indican que no es necesaria la entrega de la cosa para la constitución del mismo.

5) Contratos Formales y Consensuales.- Otra clasificación muy importante, por las consecuencias que tiene en cuanto a la validez y nulidad de los contratos, es la que los distingue en solemnes, formales y consensuales... Diremos que son contratos formales aquéllos en los que el consentimiento debe manifestarse por escrito, como un requisito de validez, de tal manera que si no se otorga en escritura pública o privada, según el acto, el contrato estará afectado de nulidad relativa.

Por lo que se refiere al Contrato Consensual, en oposición al Formal, es aquél que para su validez no requiere que el consentimiento se manifieste por escrito y, por lo tanto, puede ser verbal, o puede tratarse de un consentimiento tácito, mediante hechos que necesariamente lo supongan, o derivarse del lenguaje mímico, que es otra forma de expresar el consentimiento sin recurrir a la palabra o a la escritura.

Por último, refiriéndonos a los contratos solemnes, son aquéllos en que la forma se ha elevado por la técnica jurídica, a un elemento esencial del contrato, de tal manera que si no se observa la forma, el contrato es inexistente.

6) Otra clasificación o distinción de los contra-

tos a que alude Rojina Villegas, Rafael, es la que se refiere a los Contratos Principales y de Garantía Accesorios:

Los principales son aquéllos que existen por sí -- mismos, en tanto que los accesorios son los que dependen de un contrato principal. Los accesorios siguen la suerte de -- los principales porque la nulidad o la inexistencia de los -- primeros origina a su vez, la nulidad o la inexistencia del contrato accesorio.

7) Los instantáneos son los contratos que se cumplen en el mismo momento en que se celebran, de tal manera -- que el pago de las prestaciones se lleva a cabo en un solo -- acto; y los de tracto sucesivo son aquéllos en que el cumpli -- miento de las prestaciones se realiza en un periodo determi -- nado. Por ejemplo, en un contrato instantáneo la compraven -- ta al contado, la permuta. En cambio, el arrendamiento es -- de tracto sucesivo, porque durante un tiempo determinado la cosa estará en poder del arrendatario y a su vez éste pagará periódicamente una renta". (11)

---

(11) Ob. Cit. Rojina Villegas, Rafael. Páginas 11 a 41.



## CLASIFICACION LEGAL

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal en vigor, en el Capítulo I, del Título Primero, Primera Parte, Libro Cuarto, establece una división de los contratos, la cual se encuentra consignada en los Artículos 1835 al 1838 y en el Título Primero, Segunda Parte, consigna a las diversas especies de contratos.

Por lo que se refiere a la división de los contratos que hace nuestro Código Civil, tenemos:

Art. 1835.- "Contrato Unilateral es aquel cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada";

Art. 1836.- "El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente";

Art. 1837.- "Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito --- aquel en que el provecho es solamente de una de las partes";

Art. 1838.- "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. Es aleatorio, cuando la prestación debida - depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice".

Por lo que respecta a las diversas especies de contratos nuestro Código Civil se refiere:

- 1) Contrato de Promesa. Art. 2243
- 2) Contrato de Compraventa. Art. 2248
- 3) Contrato de Ventas Judiciales. Art. 2323
- 4) Contrato de Permuta. Art. 2327
- 5) Contrato de Donación. Art. 2332
- 6) Contrato de Mútuo. Art. 2384
- 7) Contrato de Arrendamiento. Art. 2398
- 8) Contrato de Comodato. Art. 2497
- 9) Contrato de Depósito. Art. 2516
- 10) Contrato de Mandato. Art. 2546
- 11) Contrato de Secuestro. Art. 2359.
- 12) Contrato de Prestación de Servicios:

a) De Servicio Doméstico, de Servicio o Jornal, de Servicio a Precio Alzado en el que el operario sólo pone su trabajo y del Contrato de Aprendizaje.- Art. 2605. Estos contratos se regirán por la Ley Reglamentaria que debe expedir el Congreso de la Unión, de acuerdo con lo ordenado en el Párrafo Primero del Art. 123 de la Constitución Federal. Mientras que esa Ley no se expida, se observarán las disposiciones contenidas en los Capítulos I, II, V y parte relativa del III, del Título XIII del Libro Tercero del Código Civil - para el Distrito Federal que comenzó a estar en vigor el 10. de Junio de 1884, en lo que no constituyen las bases fijadas en el Artículo 123 Constitucional, y a lo dispuesto en los Artículos 4 y 5 del mismo Código Fundamental.

b) De la Prestación de Servicios Profesionales. Art. 2606.

c) Del Contrato de Obra a Precio Alzado. Art. 2616.

d) De los Porteadores y Alquiladores. Art. 2646.

e) Contrato de Hospedaje. Art. 2666.

- 13) De las Asociaciones. Art. 2670
- 14) De la Aparcería Rural. Art. 2741
- 15) Del Juego y de la Apuesta. Art. 2764 (Contrato aleatorio).
- 16) De la Renta Vitalicia. Art. 2774 (Contrato - - aleatorio).
- 17) De las Compras de Esperanza. Art. 2791 (Contrato aleatorio).
- 18) De la Fianza. Art. 2794
- 19) De la Prenda. Art. 2856
- 20) De la Hipoteca en General. Art. 2893
- 21) De las Transacciones. Art. 2944.

Consideramos que no es necesario seguir mencionando otras clasificaciones de las múltiples que existen elaboradas por diversos autores, toda vez que en resumidas cuentas vienen equiparándose a las ya mencionadas, sólo que con distinta terminología y de acuerdo al criterio personal de cada autor.

Después de habernos dado una idea general de las diversas clasificaciones de los contratos en general, tanto en el Derecho Romano como en el Derecho Moderno, así como a la que alude nuestro Código Civil para el Distrito Federal - en vigor, nos percatamos que no existe regulado un nuevo contrato que ha aparecido realizándose con mucha frecuencia en nuestro país; este contrato es el llamado Tiempo Compartido, que genéricamente pertenece al grupo de los llamados Contratos Innominados.

En esta virtud, a reserva de analizarlo más concienzudamente, definiremos lo que se entiende por Tiempo Com

partido, que por ser un contrato innominado, su definición - la da el Art.1858 y dice: "los contratos que no estén reglamentados especialmente por este código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueron omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en este Ordenamiento".

Por tanto, una vez que dimos el concepto de Tiempo Compartido con la reserva ya apuntada, analizaremos los contratos que sí están reglamentados en el Código Civil y que tienen analogía o semejanza con el contrato ~~Tiempo Compartido~~ para determinar su naturaleza jurídica.

Como indicamos anteriormente y a lo largo de este capítulo, empezaremos por ver cuales son las diferentes clases de contratos relacionados con el tema. Para tal efecto, iniciaremos con la definición del contrato de compraventa para ver si responde a la misma; en este mismo orden de ideas trataremos lo relacionado con el Tiempo Compartido y el Contrato de Arrendamiento, el Contrato de Comodato y el Contrato de Prestación de Servicios (dentro de este rubro se incluye el contrato de hospedaje). En el capítulo respectivo seguiremos la misma secuencia por lo que se refiere a los de rechos reales.

Antes de llevar a cabo de manera estricta lo anteriormente mencionado y sólo a manera de una simple consideración, citaremos una breve referencia del contrato de compraventa y a que hacen mención Henri y León y Jean Mazeaud, - - quienes manifiestan que "con la moneda, medida común de los valores, aparece la compraventa, que es el cambio de un objeto contra un precio, representado por cierta cantidad de numerario. Mientras que la persona que quiere enajenar una co

sa encuentra con dificultad un adquirente susceptible de entregarle a cambio un objeto que aquélla quiera recibir, no hay esfuerzo apenas para descubrir a un adquirente capaz de abonarle una suma de dinero, que la primera empleará a su un tojo. La compraventa se convierte así en el contrato más -- usual, por no representar la permuta sino un papel excepcional.

Por lo demás, siempre cabe hablar de venta o de -- compra, tan sólo en enfoques especiales del enajenante o del adquirente". (12)

Sin más por el momento, realizaremos el plan traza do, comenzando primeramente con la definición de la compra- venta y sus modalidades en el derecho francés, por conside- rar que esta legislación tuvo influencia directa en el dere- cho mexicano, y, posteriormente en nuestro derecho positivo.

#### a) CONTRATO DE COMPRAVENTA

Definición en el Derecho Francés:

"La compraventa es el contrato por el cual una per sona, el vendedor, transmite un derecho a otra persona, el -- comprador, que se obliga a pagarle un precio en dinero. Esta definición destaca los caracteres del contrato.

1) La compraventa implica la entrega de una suma de dinero al vendedor; es el precio. Si, en lugar de mone- das, el comprador entregara al vendedor otra cosa, el contra to no sería una compraventa; sino permuta.

---

(12) Henri y León y Jean Mazeaud. Lecciones de Derecho Ci- vil. Parte Tercera, Vol. III. Los principales Contra- tos. Traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo. Edi- ciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires 1962. Páginas 12 y 13.

2) El objeto de la compraventa puede ser, con exclusión de los derechos de la personalidad, que no podrían ser cedidos, un derecho patrimonial cualquiera:

a) Ya sea un derecho real:

Casi siempre, la transmisión, que se efectúa del --vendedor al comprador, concierne al derecho de propiedad. Es sabido que, en el lenguaje corriente, y hasta en el de los -juristas, el derecho de propiedad se confunde con la cosa sobre la cual recae; por eso cuando se habla de compraventa de una cosa, se trata de compraventa del derecho de propie-dad que recae sobre esa cosa. Por ser la compraventa tal derecho de propiedad, entre todas las compraventas, la mas -corriente, se ha implantado la costumbre de reservarle la denomi nación de 'compraventa', y designar con la palabra 'cesión' la compraventa de otro derecho. Al reglamentar la compraventa, los redactores del código civil no pensaron, por otro lado, sino en la compraventa de una cosa, o sea, del derecho -de propiedad. Según los términos del Art. 1583, la compra-venta 'es perfecta entre las partes, y la propiedad se ad- -quiere de pleno derecho por el comprador, con respecto al --vendedor, desde el instante en que se conviene sobre la cosa y el precio, aunque la cosa no haya sido entregada todavía -ni pagado el precio'.

Sin embargo, la compraventa puede recaer sobre - -otro derecho real; la cesión de un derecho de usufructo, por ejemplo, es una compraventa.

b) Ya sea un derecho personal:

Los derechos personales o créditos pueden ser cedidi dos bajo ciertas condiciones; las cesiones de créditos son -compraventas.

c) Ya sea un derecho intelectual:

También los derechos intelectuales son susceptibles de ser cedidos, ya se trate de los derechos llamados de propiedad literaria o artística o los derechos denominados de propiedad industrial: marcas, patentes de invención, dibujos y modelos, etc.

3) La compraventa, como por lo demás la permuta, es un contrato traslativo de derechos. Hay en él un efecto muy particular del contrato. En principio, un contrato tiene solamente por efecto crear obligaciones con cargo a cada uno de los contratantes (contrato sinalagmático) o cargo a uno de ellos o a algunos de ellos (contrato unilateral). - - Ciertamente, la compraventa y la permuta crean obligaciones con cargo a cada uno de los contratantes; son contratos sinalagmáticos. Pero, además de ese efecto normal, producen el efecto excepcional de producir la transmisión de un derecho. Por efecto de contrato, el derecho que es objeto del mismo, pasa de la persona de uno de los contratantes a la persona del otro; por ejemplo, el derecho de propiedad se encuentra transmitido del vendedor al comprador. Al acuerdo de los consentimientos, que perfecciona la compraventa o la permuta, - el legislador une ese poder; la transmisión del derecho vendido o permutado se produce 'solo consensu'; así lo dispone el Art. 1583 del Código Civil para la compra de derecho de propiedad.

Este efecto excepcional era ignorado por el derecho romano, para el cual la compraventa no tenía otro efecto que el de poner algunas obligaciones a cargo del vendedor y del comprador; especialmente, el vendedor quedaba obligado a

trasmitirle al comprador la propiedad de la cosa vendida. En la actualidad, esa obligación ha desaparecido, porque, por el solo acuerdo de las voluntades, el derecho vendido ha salido del patrimonio del vendedor para ingresar en el patrimonio del comprador.

No obstante, la transmisión del derecho puede no realizarse, en algunos casos particulares, por el solo efecto de la conclusión del contrato de compraventa. Ocorre, así, por ejemplo, en las compraventas de cosas genéricas, por encontrarse necesariamente retrasada la transmisión de propiedad hasta la individualización de la cosa vendida. En esos supuestos, pesa sobre el vendedor una obligación de transmisión de propiedad, por ejemplo, individualizando la cosa vendida". (13)

Ahora bien, siguiendo con el Derecho Francés, el artículo 1582 del Código Civil Francés define a la compraventa como "una convención por la que uno se obliga a entregar una cosa o a pagarla".

Al respecto, Marcel Planiol y Jorge Ripert manifiestan que "esa definición evoca la compraventa romana en la cual el vendedor no contrae más obligación que la de asegurar al comprador el disfrute pacífico de la cosa vendida, sin estar obligado a transmitir su propiedad.

La ingeniosidad de los contratantes ha usado liberalmente esa facultad y resulta imposible mencionar la totalidad de las cláusulas susceptibles de figurar en las compraventas". (14)

---

(13) Ob. Cit. Henri y León y Jean Mazeaud. Págs. 15,16 y 17.

(14) Marcel Planiol y Jorge Ripert. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo X, Los Contratos Civiles. Primera Parte, Traducción Española del Dr. Mario Díaz Cruz. 1943. Página 2.



## MODALIDADES

Según Mazeaud, en la legislación francesa existen las siguientes modalidades de la compraventa:

"Compraventa sujeta a Medida.

En la compraventa sujeta a medida, o compraventa - según peso, cuenta o medida, la individualización de la cosa vendida se efectúa por una operación de medida posterior a - la conclusión del contrato de compraventa. Tal es el ejem- plo de una compraventa que recaiga sobre cien de los mil - - quintales de trigo que se encuentren en los almacenes del -- vendedor, o sobre ciento cincuenta toneladas de plantas de - patatas a retirar de la cosecha del vendedor. La compraven- ta se ha perfeccionado desde el cambio de los consentimien- tos; pero la transmisión de la propiedad y de los riesgos no tendrá lugar sino en el instante del peso, de la medida; por que ese peso, esa medida, es la que transformará la cosa ge- nérica vendida en un cuerpo cierto.

Tal es la regla establecida en el Artículo 1585 -- del Código Civil: 'Cuando unas mercaderías no son vendidas en bloque, sino según peso, cuenta o medida, la compraventa no es perfecta, en el sentido de que las cosas vendidas quedan a riesgo del vendedor, hasta que se hayan pesado, conta- do o medido; pero el comprador puede pedir o su entrega o el abono de daños y perjuicios, si ha lugar, en caso de incum- plimiento de la obligación'. El precepto no significa que - la perfección del contrato se retrase hasta la medida, sino solamente la transmisión de la propiedad y del riesgo. Sin duda, declara que 'la compraventa no es perfecta', pero sola- mente 'en el sentido' de que no produce todavía todos sus --

efectos, por encontrarse retrasada hasta la medida la transmisión de la propiedad y la del riesgo. Por lo demás, del propio texto legal resulta que el contrato se haya perfeccionado inmediatamente; en efecto, el derecho de que el comprador obtenga la entrega se considera en él como anterior a la medida. Eso es lo que ha puesto de relieve la Corte de casación: 'Que, en virtud de ese precepto, la compraventa según peso, cuenta o medida no es perfecta, desde el punto de vista de la transmisión del riesgo o de la transmisión de la propiedad, sino cuando la mercadería ha sido pesada, contada o medida; pero obliga a las partes a las obligaciones que hayan contraído desde el instante en que haya acuerdo acerca de la cosa y sobre el precio'.

#### Compraventa en Bloque.

La compraventa sujeta a medida, que es una compraventa de cosa genérica, se opone así a la 'compraventa en bloque', que es una compraventa de cuerpo cierto. Esta consiste en la compraventa de una cosa individualizada globalmente por la designación de sus límites, pero cuyo precio no será determinado sino por una operación de medida posterior a la conclusión del contrato. Por ejemplo, la compra de todo el trigo que se encuentre en los almacenes del vendedor, y cuyo precio se fija a tantos francos nuevos el quintal.

La indeterminación no recae en esto sino sobre el precio, y no sobre la cosa vendida, que queda individualizada desde la perfección del contrato: desde luego hará falta proceder a una medición, pero solamente para determinar el precio. La propiedad y el riesgo del cuerpo cierto vendido se transmiten entonces inmediatamente al comprador, según expresa el Art. 1586 del Código Civil Francés: 'Por el contrario, si las mercaderías han sido vendidas en bloque, la com-

praveuta es perfecta, aunque las mercaderías no hayan sido -- todavía pesadas, contadas o medidas'; la compraveuta es perfecta, en el sentido de que produce, desde su formación, todos sus efectos, con transmisión desde ese instante de la -- propiedad al comprador". (15)

"Para modificar la transmisión de la propiedad, -- que debería producirse desde el cambio de los consentimientos, los contratantes someten, por lo común, la compraveuta a una modalidad: término suspensivo, condición suspensiva o condición resolutoria.

Tienen por finalidad, o bien dejarle al comprador un plazo de verificación o de reflexión (compraveuta a calidad de ensayo, compraveuta a gusto del comprador, compraveuta condicional) o al vendedor (venta con pacto de retro), o bien para garantizar el cumplimiento del contrato al vendedor (compraveuta a plazos, locación-venta, compraveuta 'auto servicio') o al comprador (compraveuta de una cosa que se ha de fabricar).

A. Compraveuta a calidad de ensayo, compraveuta a gusto del comprador, compraveuta condicional.

1) Compraveuta a calidad de ensayo: El comprador se reserva la facultad de ensayar o probar la cosa para verificar si es apta para el uso a que la destina; pero no es -- juez soberano de los resultados del ensayo, por poder impugnar su apreciación el vendedor. La compraveuta a calidad de ensayo se hace bajo la condición suspensiva de una prueba satisfactoria. Pendente Conditione, la propiedad y el riesgo siguen perteneciendo al vendedor. Si la prueba no es satis-

---

(15) Ob. Cit. Henri y León y Jean Mazeaud. Págs. 194 y 195.

factoria, subsiste esa situación. Si la prueba es satisfactoria, la propiedad se ha transmitido, desde el cambio de -- los consentimientos, al comprador; que, sin embargo, no adquiere la carga del riesgo sino desde la prueba.

2) Compraventa a gusto del comprador: El comprador se reserva la facultad de aceptar o de rechazar la cosa; es el único soberano de la aprobación. Se está en presencia de una promesa unilateral de venta, cuya opción ejerce el -- comprador al darle su aprobación. La transmisión de la propiedad y del riesgo se efectúa en el día de la aprobación.

3) Compraventa condicional: El comprador se reserva la facultad de restituir la cosa y de resolver así el contrato; es libre para conservar o devolver la cosa comprada. La compraventa condicional se traduce en una compraventa hecha bajo la condición resolutoria de la devolución. Pendente conditione, la propiedad y el riesgo pertenecen al comprador. Si el comprador no restituye la cosa, esa situación subsiste. Si devuelve la cosa, la propiedad no se le ha -- transmitido nunca; pero los actos de administración que haya efectuado se mantienen; y queda a su cargo el riesgo que se haya concretado hasta la devolución.

#### B. Venta con pacto de retro.

En la venta con pacto de retro, el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando el precio y los gastos. La venta con pacto de retro se traduce en una compraventa hecha bajo la condición resolutoria del ejercicio del retracto.

La facultad de retraer debe ser indicada en la escritura de compraventa, y publicada si la compraventa recae

sobre un inmueble. No puede exceder de cinco años. El vendedor ejerce el retracto reembolsándole al comprador el precio y los gastos, además de las impensas necesarias y útiles; cabe estipular que el vendedor deberá entregarle al comprador un precio superior al precio recibido.

Pendente Conditione, la propiedad y el riesgo corresponden al comprador. Cuando el retracto no pueda ser -- ejercido, esa situación subsiste. Si se ejerce el retracto, la propiedad no se le ha transmitido jamás al comprador; pero el riesgo que se haya concretado hasta el ejercicio del -- retracto, queda a cargo del comprador; y se mantienen los actos de administración que haya efectuado. (Esta modalidad -- está prohibida en nuestro derecho por imperio del Art. 2302 del Código Civil para el Distrito Federal vigente).

C. Compraventa a plazos, locación-compraventa, --  
compraventa 'auto-servicio'.

1) Compraventa a plazos: Una compraventa es a -- plazos cuando el precio es pagadero en varios vencimientos; que, salvo el primero por lo general, son posteriores a la -- entrega. Para garantizar al vendedor contra la insolvencia del comprador, el contrato va acompañado de una cláusula llamada de reserva de dominio: el comprador no adquirirá la -- propiedad de la cosa vendida, que se le entrega inmediatamente, sino en el momento en que abone la última parte del precio; y la compraventa será resuelta de pleno derecho por la falta de pago de un vencimiento del precio (pacto comisorio). El comprador no asume el riesgo, salvo pacto en contrario, -- sino con la propiedad. Si se resuelve la compraventa, el -- vendedor debe devolver los anticipos recibidos a cuenta del precio, salvo convención que lo autorice para conservarlos a título de resarcimiento de daños y perjuicios. La jurisprudencia

dencia no permite que el vendedor oponga la cláusula de reserva de dominio a los acreedores del comprador en quiebra.

2) **Locación-Compraventa:** Es un arrendamiento -- acompañado de una promesa de venta; el propietario arrienda una cosa suya durante tiempo determinado, a la expiración -- del cual el arrendatario tiene la facultad de comprar la cosa a un precio convenido. Salvo ejercicio de la opción, el arrendador sigue siendo propietario, incluso frente a los -- acreedores del arrendatario en quiebra, y, en principio, conserva el riesgo. Pero si la locación-compraventa disimula -- una compraventa a plazos, con reserva de dominio, no es oponible a los acreedores del arrendatario-comprador en quiebra,

3) **Compraventa 'Auto-Servicio':** Aquellas compraventas al contado en que la cosa vendida se le entrega al -- comprador o es tomada por él (compraventa por libre servicio) antes de su paso por la caja, pueden contener una convención implícita que retrase la transmisión de la propiedad y del -- riesgo hasta el pago del precio.

#### D. Compraventa de una cosa que ha de fabricarse.

Cuando el comprador de una cosa que deba fabricarse haya pagado cantidades a cuenta durante el curso de la fabricación, y si el vendedor insolvente interrumpe la cons--trucción, el comprador no es sino acreedor quirografario de los anticipos abonados, sin poder apoderarse de la cosa en -- curso de fabricación; la propiedad de la misma no la adquiere hasta el día de la terminación. Para evitar ese peligro, el comprador estipula que adquirirá la propiedad a medida -- que avance la fabricación. Esa cláusula es oponible a los -- acreedores del vendedor en quiebra.

Salvo pacto en contrario, el riesgo queda entonces

a cargo del comprador". (16)

Como podemos observar, en tanto que el Derecho Mexicano unicamente habla respecto de las modalidades de la compraventa, el Derecho Francés por su parte se refiere a modificaciones convencionales a la transmisión de la propiedad, lo que nos parece atinado, pues en realidad con las modalidades de la compraventa sí se modifica convencionalmente la transmisión de la propiedad.

Por otra parte, cabe mencionar que además el Derecho Francés en este aspecto, representado por Henri y León y Jean Mazeaud, también se refiere a las modificaciones convencionales de la transmisión del riesgo, aspecto éste que en el Derecho Mexicano no existe, como veremos más adelante, por lo menos con esa terminología.

Independientemente de las modalidades antes mencionadas, con excepción de la compraventa condicional, locación-compraventa, compraventa auto-servicio y de la compraventa de una cosa que ha de fabricarse, Marcel Planiol y Jorge Ripert también se refieren o hacen mención de otras modalidades, tales como:

"Venta mediante arras. Se llama arras a la suma de dinero o al objeto que una de las partes entrega a la otra en el momento de la conclusión definitiva del contrato. Artículo 1590.

Según este artículo en principio, y salvo prueba en contra, exige que las arras sean consideradas como un medio para volverse atrás.

---

(16) Ob. Cit. Henri y León y Jean Mazeaud. Páginas 203 a 207.

Venta con declaración de 'por orden'. El comprador aparente puede no ser el vendedor comprador, viniendo a conocerse a éste con posterioridad a la venta por una declaración que efectúa el comprador aparente.

Licitación. Se llama licitación a la venta en subasta de un bien indiviso. La palabra latina *licitare* significaba inicialmente 'hacer varias mejoras, unas sobre otras', más tarde se individualizó a la venta en subasta de una cosa indivisa. Artículos 1686, 1687 y 1688. La licitación puede ser judicial o voluntaria.

Venta por muestra. Es aquélla en que el comprador ha prestado su asentimiento por la presentación de una muestra destinada a darla a conocer y a apreciar la calidad de la mercancía". (17)

#### DEFINICION DE LA COMPRAVENTA EN LA LEGISLACION MEXICANA:

Rojina Villegas, Rafael explica en su obra de Derecho Civil que la compraventa en el derecho latino actual tiene su origen en el Código de Napoleón, diciendo que es un -- contrato traslativo de dominio y la define "como el contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero".(18)

En los Códigos Civiles de 1870 y 1884:

Tanto el Código Civil de 1870, como el de 1884, en

---

(17) Ob. Cit. Marcel Planiol y Jorge Ripert. Págs. 223, 224, 229, 238, 239 y 337.

(18) Ob. Cit. Rojina Villegas, Rafael. Página 130.



sus artículos 1552 y 2811, respectivamente, nos dan un concepto de compraventa diciendo: "La compraventa es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa, y el otro a pagar un precio cierto y en dinero". Aquí se nota que no hay nuevos conceptos ni terminología en ambos artículos de los códigos mencionados.

En el Código Civil vigente:

"El Código Civil vigente, por último, de manera -- clara dice que el contrato de compraventa crea la obligación de transmitir la propiedad de las cosas o de los derechos".(19)

Art. 2248.- "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

#### MODALIDADES

"1) Sistema del Código.- En el Código Civil vigente se estudian sólo algunas modalidades y por ésto el capítulo respectivo se titula en esa forma: 'De algunas modalidades del contrato de compraventa'; es decir, el legislador no ha querido agotar todas las que pueden existir y dentro del sistema de la autonomía de la voluntad, ha dejado a las partes el derecho de estipular otras modalidades, reglamentando sólo aquellas que ha considerado de fundamental importancia. Trataremos de aquéllas a que se refiere la ley, siguiendo un orden distinto al del capítulo respectivo y clasificándolas en atención a su importancia. En tal virtud, es-

---

(19) Ob. Cit. Rojina Villegas, Rafael. Página 148.

tudiaremos primero la venta con reserva de dominio, que es seguramente la modalidad de mayor trascendencia.

2) **Compraventa con reserva de dominio.**- La venta con reserva de dominio, como su nombre lo indica, está supeditada a una condición suspensiva consistente en que la propiedad de la cosa no se transferirá al comprador, sino hasta que se realice un acontecimiento futuro e incierto, que consiste, según el Código Civil, generalmente, en el pago posterior del precio. Es acontecimiento futuro, ya que se concede un plazo para pagar. El hecho de conceder un término al comprador no le priva a esta modalidad de su carácter de condición, porque el pago mismo en sí es un acontecimiento incierto que podrá realizarse o no. En otras palabras, se trata de una condición suspensiva que debe verificarse dentro de un cierto plazo. Las condiciones suspensivas pueden por su naturaleza, verificarse dentro de un cierto término, o bien, pueden no implicar plazo alguno para su realización, y en ese evento, se necesitará tener la certeza de que la condición ya no se podrá realizar, porque haya una imposibilidad física para ello". (20)

En la venta con reserva de dominio, nos comenta Rojina Villegas, "no sólo cabe la condición suspensiva que fija el legislador, que consiste en el pago ulterior del precio, sino que "en rigor es posible supeditar la transferencia de la propiedad a cualquier otro acontecimiento futuro e incierto. El legislador sólo ha reglamentado aquella venta en que la transferencia del dominio dependerá del pago del precio, pero dentro de la autonomía de la voluntad, y siguiendo por analogía las reglas generales de las condiciones **suspensivas y las particulares de la reserva de dominio**, puede subordinarse una venta a cualquier otra modalidad de ca-

---

(20) Ob. Cit. Rojina Villegas, Rafael. Página 359.

rácter condicional suspensivo". (21)

Lo anteriormente expuesto por Rojina Villegas, Rafael, se encuentra plasmado en el artículo 2312 del Código Civil, que dice: Art. 2312.- "Puede pactarse válidamente - que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida - hasta que su precio haya sido pagado..."

Continuando con las modalidades de la compraventa a que hace mención este autor, tenemos la siguiente:

3) "Venta en abonos.- La venta en abonos transfiere el dominio de la cosa. Puede relacionarse esta modalidad consistente en pagar el precio en partidas parciales con la reserva de dominio, aunque ésta no supone necesariamente una venta en abonos. Generalmente el precio, cuando se estipula la reserva de dominio, sí se paga en abonos, pero puede pactarse que la totalidad del precio se cubrirá en cierta fecha y que la propiedad no se transferirá sino hasta que se pague íntegramente ese precio.

En la venta en abonos sin reserva de dominio, la modalidad sólo consiste en que el precio se va cubriendo en exhibiciones periódicas" (22), circunstancia ésta que Rojina Villegas, siguiendo la teoría francesa, identifica a esta modalidad de la compraventa en abonos sin reserva de dominio con el pacto comisorio, es decir, "con una cláusula de rescisión del contrato para el caso de incumplimiento. Dicho pacto supone necesariamente que se ha transmitido el dominio, y por ésto es menester prever la posibilidad de que en el caso de incumplimiento, surta efectos en contra de tercero, -- tratándose de bienes inmuebles, mediante la inscripción relativa de la cláusula, en el Registro Público de la Propiedad

(21) Loc. Cit. Rojina Villegas, Rafael.

(22) Ob. Cit. Rojina Villegas, Rafael. Páginas 369 y 370.

o de muebles identificables, cuando también se haga la inscripción de esa cláusula". (23)

Sin embargo, el maestro Ortíz Urquidi, Raúl, en su obra de Derecho Civil nos expone una tesis muy diferente del pacto comisorio a la ya expresada por Rojina Villegas. En relación con este tema, Ortíz Urquidi nos dice que hay dos especies del pacto comisorio... "El pacto comisorio expreso consiste en la cláusula mediante la cual las partes que celebran un contrato bilateral, convienen en que si cualquiera de ellas falta al cumplimiento de lo que se comprometió a -- cumplir, la otra parte, de propia autoridad y por ello sin -- necesidad de acudir a los tribunales, estará facultado para tener por resuelto el negocio notificando por cualquier medio idóneo su decisión a la parte incumpliente. Mas si ya -- hay un principio de ejecución, el perjudicado con el incumplimiento solo podrá optar entre exigir el cabal cumplimiento o demandar la resolución mediante juicio en forma, con el correspondiente resarcimiento de daños y perjuicios en cualquiera de ambos casos, como expresamente lo dispone la parte final del Art. 1949 del Código Civil.

En el pacto comisorio tácito sucede exactamente lo mismo. Lo establece, como ya vimos, dicho artículo 1949 en su parte inicial y su única diferencia con el expreso estriba en que éste es por escrito, en tanto que aquél no, (por -- eso y porque no se pacta es precisamente tácito) sino que en el silencio de los contratantes el artículo 1949 habla por -- ellos". (24)

---

(23) Ob. Cit. Rojina Villegas, Rafael. Página 370.

(24) Ortíz Urquidi, Raúl. Derecho Civil. Parte General, Editorial Porrúa, S.A. México 1977. Primera Edición  
Página

Con esta idea dilucidamos que realmente la venta - en abonos sin reserva de dominio no se equipara para nada -- con el pacto comisorio, pues, según la tesis expuesta por el Dr. Raúl Ortíz Urquidi, es requisito indispensable para que opere la figura del pacto comisorio que no exista en el negocio jurídico realizado ningún principio de ejecución. Por lo que resulta inoperante en nuestra legislación la identificación que hace Rojina Villegas, Rafael de la modalidad de la compraventa en abonos sin reserva de dominio con el pacto comisorio.

Antes de continuar con las modalidades de la compraventa y como ya se habrá notado, hemos tomado como base - lo estipulado respecto a este tema por el maestro Rojina Villegas, Rafael en su obra de Derecho Civil, aclaración que - hacemos con el fin de que no parezca que únicamente consideramos como valederas las opiniones del citado autor y que, - como veremos mas adelante, también nos referiremos a ciertas modalidades que no fueron citadas por él, ya que, como nuestro código civil lo dice en el capítulo respectivo, sólo habla de algunas modalidades de la compraventa, por lo que cada -- autor puede establecer un número determinado de ellas.

4) Venta con pacto de preferencia.- "Según esta modalidad, es válido el pacto en que se estipule, que en el caso de venta de la cosa enajenada, el vendedor será preferido en igualdad de condiciones a cualquier otro comprador, y que, por tanto, para que pueda ejercitar su derecho de preferencia, si el comprador posteriormente resuelve vender la cosa deberá notificar oportunamente a su enajenante, dándole a conocer las condiciones de la oferta que tenga, para que si él desea hacer uso de su derecho por el tanto de preferencia, pueda adquirir la cosa en las mismas condiciones de precio.

Este derecho de preferencia se caracteriza por no originar la nulidad de la compraventa que se ejecute en violación del mismo. No es, por consiguiente, el derecho del tanto que se reconoce al copropietario o al heredero. En efecto, la copropiedad o en la herencia, si se viola el derecho de preferencia por el tanto, la venta es nula; en esta modalidad que estudiamos, la violación del derecho de preferencia únicamente obliga a reparar daños y perjuicios, pero el vendedor no podría perseguir la cosa y obtener la nulidad de la venta hecha a tercero". (25)

Esta modalidad se encuentra debidamente reglamentada por los artículos 2303, 2304 y 2308 del Código Civil vigente, en los que a groso modo se refieren al derecho por el tanto que asiste al vendedor de la cosa enajenada, así como también el término que tiene dicho vendedor para hacer valer su derecho por el tanto y, por último, a que el derecho adquirido por el pacto de preferencia no es objeto de cesión ni de herencia.

5) Venta con pacto de no vender a determinada persona.- Por cuanto se refiere a esta modalidad, Rojina Villegas, Rafael dice que "En ella se crea una incapacidad especialísima, por cuanto que el comprador no puede vender a determinada persona", (26) modalidad que se encuentra reglamentada en el artículo 2301 que a la letra dice:

Art. 2301.- "Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna". Continúa comentando Rojina Villegas, Rafael sobre el pacto de no vender a determinada persona, diciendo que: "En reali

(25) Ob. Cit. Rojina Villegas, Rafael. Página 371.

(26) Ob. Cit. Página 372.

dad, podemos decir que es un caso especial de obligación de no hacer el que se encierra en esta modalidad, pues la cláusula no es otra cosa que una prohibición de ejecutar un determinado acto jurídico, de la misma manera que dentro de la libertad contractual, puede pactarse que el comprador no hipoteque o que no ejecute determinado acto jurídico, siempre y cuando tenga un interés legítimo del vendedor. La cláusula de no hipotecar es válida si el precio aún no se ha cubierto, porque el vendedor sí tiene interés legítimo en que la cosa no esté gravada. Pero cuando se viola la obligación de no ejecutar determinado acto jurídico, nuestro derecho lo impone, como en el caso general de incumplimiento, la reparación de daños y perjuicios". (27).

El ejemplo citado por este autor referente a la cláusula de no hipotecar puede ser perfectamente aplicable - para ejemplificar el pacto comisorio del cual ya hablamos, - pues en este caso no existe ningún principio de ejecución si el comprador osa gravar el bien inmueble, por lo que también se trata de un caso de incumplimiento quedando expedita únicamente la acción en contra del comprador para demandarle ante los tribunales competentes la reparación de daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de la prohibición pactada.

6) Compra de Esperanza y compraventa de cosa futura.- Respecto de esta modalidad, igualmente Rafael Rojina - Villegas nos expone que: "Otra modalidad que regula el Código Civil es la venta en la que el comprador corre el riesgo de que la cosa vendida no exista, porque se trata de una cosa futura. En realidad, podemos decir que aún cuando el régimen de la compra de esperanza se aplica a la presente moda

---

(27) Loc. Cit. Rojina Villegas, Rafael. Página 372.

lidad, hay una distinción, porque en el artículo 2309, se -- permite que en general las cosas futuras puedan ser objeto - de contrato, tomando el comprador el riesgo de que no lle- - guen a existir; en cambio, en la compra de esperanza se res- tringe la operación solo a los frutos o productos futuros de una cosa". (28)

Lo anteriormente manifestado por este autor se encuentra debidamente reglamentado en el artículo 2309 que reza:

Art. 2309.- "Si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza".

Sobre el contenido de este artículo Rojina Villegas, Rafael comenta lo siguiente: "Lo que nos demuestra que son dos operaciones jurídicas distintas; que se consideran - contratos aleatorios y se aplican las reglas de la compra de esperanza a la venta de cosas futuras, pero se distinguen en tre sí en que la primera sólo se refiere a los frutos o productos futuros, en tanto que la modalidad regulada en el artículo 2309 abarca la cosa misma". (29)

Lo anterior, encuentra su fundamento jurídico en - la disposición legal contenida en el artículo 2792 de la legislación adjetiva en vigor para el Distrito Federal, el cual a continuación transcribiremos:

Art. 2792.- "Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir, por una cantidad deter-

---

(28) Ob. Cit. Rojina Villegas, Rafael. Página 374.

(29) Loc. Cit.



minada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir; o bien, los productos inciertos de un hecho, que puedan estimarse en dinero.

El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados".

7) Compraventa a vista.- Actualmente esta modalidad de la compraventa encuentra su fundamento legal en lo -- que establece el artículo 2257, en donde se utiliza el nombre técnico aceptado por la doctrina 'compras a vistas', según lo refiere Rojina Villegas, Rafael. Dicho artículo literalmente establece lo siguiente:

Art. 2257.- "Las compras de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos, sino -- después que se hayan gustado, pesado o medido los objetos -- vendidos".

8) Compraventa sobre muestras.- Se encuentra reglamentada esta modalidad en el artículo 2258 de nuestro Código Civil para el Distrito Federal vigente, el cual establece:

Art. 2258.- "Cuando se trate de venta de artículos determinados y perfectamente conocidos, el contrato podrá hacerse sobre muestras.

En caso de desavenencia entre los contratantes, -- dos peritos, nombrados uno por cada parte, y un tercero, para el caso de discordia, nombrado por éstos, resolverán sobre la conformidad o inconviniencia de los artículos con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato".

Esta modalidad también se encuentra consignada en el Código de Comercio en el artículo 373, que estipula:

Art. 373.- "Las compraventas que se hicieren sobre muestras o calidades de mercancías determinadas y conocidas en el comercio se tendrán por perfeccionadas por el solo consentimiento de las partes.

En caso de desavenencia entre los contratantes, -- dos comerciantes, nombrados uno por cada parte, y un tercero para el caso de discordia nombrado por éstos, resolverán sobre la conformidad o inconviniencia de las mercancías con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato".

De la redacción de ambos artículos se desprende -- que aún cuando la terminología usada no es exactamente la -- misma, en el fondo son perfectamente iguales.

Pues bien, para Rojina Villegas, Rafael, existe -- compraventa sobre muestras "cuando las partes se ponen de -- acuerdo no respecto del objeto mismo, sino sobre una parte - desprendida de él, que se llama muestra, o bien, sobre su -- descripción, precisando todas sus circunstancias, requisitos, atributos y datos que puedan identificarlo". (30)

Según lo expone atinadamente el tantas veces aludido autor, en la modalidad de la compraventa sobre muestras, no siempre recae sobre una parte desprendida de la cosa que se llama muestra, pues "en una compraventa sobre acervo se - puede dar un pedazo de acero como muestra, pero en una compraventa de tornillos, se da ya el objeto mismo en su individualidad, es decir, un tornillo. No podemos decir que éste sea una cosa desprendida del objeto, como sí lo es el pedazo de casimir que se nos da como muestra". (31)

9) Venta por acervo o a la vista.-- Se refiere a

(30) Ob. Cit. Rojina Villegas, Rafael. Página 391.

(31) Ob. Cit. Página 392.

esta modalidad de la compraventa el artículo 2259 del Código Civil para el Distrito Federal en vigor, el cual literalmente dispone:

Art. 2259.- "Si la venta se hizo sólo a la vista y por acervo, aún cuando sea de cosas que se suelen contar, pesar o medir, se entenderá realizada luego que los contratantes se avengan en el precio, y el comprador no podrá pedir la rescisión del contrato alegando no haber encontrado - en el acervo la cantidad, peso o medida que él calculaba".

Y para que dicho contrato de compraventa por acervo a la vista pueda ser referido, se deberá satisfacer los - extremos del artículo 2260, mismo que a la letra dice:

Art. 2260.- "Habr<sup>á</sup> lugar a la rescisión si el vendedor presentare el acervo como de especie homogénea y ocultare en él especies de inferior clase y calidad de las que - están a la vista".

En relación con esta modalidad, el multicitado autor Rojina Villegas, Rafael, expresa que "Esta venta por - - acervo se refiere a un conjunto de bienes homogéneos o heterogéneos, es decir, pueden ser de la misma calidad o de calidades distintas. Pueden ser bienes muebles e inmuebles juntamente; pero si el vendedor presentó el acervo como homogéneo, ocultando especies distintas, la venta se rescindirá si ese acervo resulta heterogéneo". (32)

10) Refiriéndose a la Venta Judicial, este autor manifiesta que "para algunos constituye una modalidad y para otros es una figura jurídica distinta que ni siquiera debe -

---

(32) Ob. Cit. Rojina Villegas, Rafael. Página 396

clasificarse dentro del régimen de los contratos. En nuestro concepto es un acto jurídico de autoridad, que se presenta - con las características propias de estos actos, de tal manera que se realiza sin la conformidad del dueño de la cosa. - No existe el consentimiento que es el elemento esencial de - todo contrato y, en consecuencia, no podemos hablar de un acto de esa naturaleza. No importa que el Código Civil considere que por lo que se refiere a las obligaciones de comprador y vendedor, se aplicarán las reglas de la venta ordinaria". (33)

La presente modalidad encuentra su fundamento en - los artículos 2323 y 2324, mismos que literalmente rezan:

Art. 2323.- "Las ventas judiciales en almoneda, - subasta o remate públicos se regirán por las disposiciones - de este título, en cuanto a la substancia del contrato y a - las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, -- con las modificaciones que se expresan en este capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles".

Art. 2324.- "No pueden rematar por sí, ni por interpósita persona, el juez, secretario y demás empleados del juzgado; el ejecutado, sus procuradores, abogados y fiadores; las albaceas y tutores, si se trata de bienes pertenecientes a la sucesión o a los incapacitados, respectivamente; ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate".

Tomando en consideración, y como sabemos, las modalidades de la compraventa a que se refieren tanto el derecho

francés, como el derecho mexicano, son sólomente unas cuantas de las que en la realidad existen, pues, partiendo de la base de la libre contratación, las partes pueden incluir las modalidades que les convenga, por supuesto, siempre respetando las buenas costumbres, la moral y lo acorde con la ley; - de esta manera, podrá haber tantas modalidades como negocios jurídicos se realicen y serán válidas siempre y cuando sean lícitas y de conformidad con la voluntad de las partes, con la salvedad de que en la legislación francesa se regulan algunas modalidades distintas a las que contiene nuestro derecho y, aún más, varias de dichas modalidades están prohibidas en nuestra legislación, ejemplo: la compraventa con pacto de retroventa y que en su oportunidad hicimos notar está situación.

Por su parte, Rafael de Pina también se refiere a las modalidades de compraventa a que hace mención Rojina Villegas, Rafael y las cuales ya han quedado debidamente citadas y descritas en páginas anteriores, pero además, aquél -- autor hace citación de las ventas ad corpus, y ventas ad mensuram.

Sobre estas modalidades, Rafael de Pina nos dice: "La venta de inmuebles puede presentar dos modalidades: la venta 'ad corpus' y la venta 'ad mensuram'.

La Venta ad corpus o sin indicación de área, es -- aquélla en la que se vende 'tal edificio' o 'tal predio' como un todo, sin tener en cuenta las medidas.

Venta ad corpus quiere decir venta de una cosa como cuerpo, en un conjunto, como un todo, tal cual es.

Si la venta de uno o más inmuebles -dice el artícu

lo 2261 del Código Civil- se hiciere por precio alzado y sin estimar especialmente sus partes y medidas, no habrá lugar a la rescisión, aunque en la entrega hubiere faltas o exceso.

La Venta ad mensuram o con indicación de área, es aquella en la cual la transmisión de las cosas se realiza a tanto el metro cuadrado (o con arreglo a otra medida) respondiendo el precio a la extensión". (34)

Por lo que respecta a Sánchez Medal, Ramón, además de las modalidades de la compraventa ya referidas por los autores antes citados, expone su particular punto de vista sobre la diversidad de facetas que tiene la compraventa y las trata en un capítulo al cual denomina como 'Modalidades del consentimiento en la compraventa' y menciona diferentes especies de compraventa, entre las cuales están las siguientes:

#### ESPECIES

a) "En primer lugar, hay compraventa civil y compraventa mercantil. Esta última lo es cuando se hace con el propósito directo y preferente de traficar o especular (artículos 75 Fracciones I y II y 371 del Código de Comercio). -- Son también mercantiles las que se celebran entre comerciantes (artículo 75 Fracción XXI del Código de Comercio) y las que tengan por objeto títulos de crédito, como acciones, - - obligaciones, etc. (artículo 75 Fracciones III, XIX y XX -- del Código de Comercio). Cobra, sobre todo, importancia esta primera clasificación, porque en las compraventas mercantiles no se da la lesión (artículo 385 del Código de Comercio), a causa del propósito de especulación, expreso o pre-

---

(34) Rafael de Pina. Elementos de Derecho Civil Mexicano. (Contratos en Particular). Vol. Cuarto. Cuarta Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1978. Página 60.

sunto, que persiguen las partes; además, en las compraventas mercantiles, son muy breves los plazos para reclamar los defectos de calidad o de cantidad o los vicios ocultos de las cosas vendidas (artículo 383 del Código de Comercio), debido a la mayor rapidez y a la mayor seguridad que reclaman las transacciones mercantiles; y finalmente, la compraventa entre ausentes cuando es mercantil se perfecciona por la expedición de aceptación por el destinatario de la oferta (artículo 80 del Código de Comercio) y, en cambio, cuando es civil el perfeccionamiento del contrato se produce hasta que el solicitante recibe dicha aceptación. (1807)" (35)

b) Sánchez Medal Hace una distinción sobre la compraventa diciendo: "Se distingue también entre compraventa pública y compraventa privada, según que el vendedor la contrate con un comprador a su elección (privada) o sea llevada la cosa a una almoneda para adjudicarla al que ofrezca mejor precio (pública).

c) Hay compraventa judicial y compraventa extra judicial, según que intervenga o no la autoridad judicial en la venta de la cosa.

d) Existe compraventa común y ordinaria, que se rige por las disposiciones generales en materia de compraventa; y compraventa especial, que no se ajusta a dicho tipo común y se rige por disposiciones especiales. Ejemplos de estas últimas: Ventas 'ad gustum', ventas con reserva de dominio, ventas por acervo, ventas con cláusula resolutoria, etc.

e) Finalmente, cabe hablar de compraventa voluntaria o compraventa necesaria, según sea consentida espontáneamente por el vendedor sin estar obligado a hacerla, o bien

(35) Ob. Cit. Sánchez Medal, Ramón. Página 120.

la haga por una necesidad o compulsión jurídicas. Ejemplos de estas últimas: La expropiación forzosa, la venta de cosa indivisa (939, 940 y 1772), la venta en remate judicial (2323), la venta de los bienes del quebrado (artículos 211 y siguientes de la Ley de Quiebras), la venta que se haga en cumplimiento de una promesa de venta (2243 y 2245)". (36)

En relación con esta última modalidad o especie de la compraventa a que alude Sánchez Meda, Ramón; Aguilar Carbajal, Leopoldo coincide con Rojina Villegas, Rafael al considerar que la compraventa forzada, llamada judicial por este último autor, "trae consigo una contradicción, puesto que el contrato presupone la voluntad libre; pero en ocasiones, ... existen contratos cuya voluntad está forzada, y aunque propiamente no estamos frente a un contrato, sino a una institución sea procesal o administrativa que se rige por las normas del contrato, reciben el nombre de contratos. Tales son el remate, la adjudicación y la expropiación que propiamente no son contratos, sino instituciones de otra índole, actos de autoridad que se rigen por normas contractuales; en esta forma se explica la disposición contenida en el artículo 2323 del Código Civil". (37)

Sin otro particular respecto de las modalidades de la compraventa, únicamente diremos que este autor hace mención de la compraventa de cosa esperada y de la compraventa de la herencia de una persona viva como modalidades distintas o diferentes y que no fueron citadas.

Al respecto de la compraventa de cosa esperada, ma

---

(36) Sánchez Meda, Ramón. De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A. México 1976. Página 121.

(37) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A. México 1977. Páginas 79 y 80.



nifiesta Aguilar Carbajal que "el contrato queda sujeto a una condición suspensiva, relacionada con la existencia de la cosa, Si no llegare a existir la cosa principal, tampoco llegará a existir la obligación; no se adeuda el precio, ni existe ninguna responsabilidad entre las partes". (38)

En relación con la compraventa de la herencia de una persona viva, este autor establece que el código se ocupa de este caso sólo para prohibirla, por inmoral, en el artículo 1826 del Código Civil para el Distrito Federal.

Después de haber tratado el contrato de compraventa y sus modalidades o especies, tanto en el Derecho Francés como en el Derecho Español y el Mexicano, llegamos a la conclusión de que el llamado Tiempo Compartido no se encuadra en la figura jurídica de la compraventa, así como en ninguna de sus modalidades, opinión que no es totalmente definitiva ya que el estudio último se llevará a cabo en el capítulo siguiente; sin embargo, como se dijo anteriormente, en la compraventa como principal fuente de las obligaciones, trasmite la propiedad y en el Tiempo Compartido no ocurre tal situación, es decir, al adquirirlo no se trasmite en ningún momento la propiedad del inmueble o mueble en su caso. En tal virtud, es necesario estudiar el contrato de arrendamiento para ver si dentro de esta figura jurídica puede quedar introducido desde el punto de vista jurídico el Tiempo Compartido; por lo tanto, empezaremos con su definición en Derecho Francés, Derecho Español y finalmente en Derecho Mexicano, así como las modalidades que pudiera tener.

---

(38) Ob. Cit. Aguilar Carbajal, Leopoldo. Páginas 94 y 95.

b) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Definición en el Derecho Francés:

Sobre el contrato de arrendamiento en la legislación francesa, su definición está contenida en los artículos 1709 y 1713, comenta Julien Bonnecase, mismos que indican "el arrendamiento de cosas es un contrato por el cual una persona, se obliga a procurar a otra el goce de una cosa mueble o inmueble, durante un tiempo determinado y mediante cierto -- precio. Quien se obliga a procurar el goce se llama arrendador, y arrendatario o locatario la otra persona.

Duración posible del arrendamiento de cosas. La -- duración máxima es de 99 años (Ley 18-20 de diciembre de 1790, Art. Primero) más allá de este límite el contrato es absolutamente nulo, ya que los tribunales no pueden reducir su duración". (39)

Art. 1709.- "Se define como un contrato por el -- cual una de las partes se obliga a hacer disfrutar a otra de una cosa por cierto tiempo y mediante cierto precio que ésta se obliga a pagar a aquélla".

Por su parte, Marcel Planiol nos expone que "el -- arrendamiento de cosas es, por tanto, un contrato sinalagmático a título oneroso. El arrendamiento es por tiempo limitado". (40)

Algunos autores franceses, además de definir a este importante contrato, también hacen referencia a sus caracte-

(39) Julien Bonnecase. Elementos del Derecho Civil. Tomo II. 1945. Traducción Lic. José M. Cajica Jr. Editorial Jose M. Cajica Jr. Puebla, Pue. México. Página 544.

(40) Ob. Cit. Marcel Planiol y Jorge Ripert. Página 481.

rísticas, como es en el siguiente caso:

"En el arrendamiento el arrendatario es un simple detentador, o también poseedor precario, a título precario; si poseen no es por su propia cuenta, sino por cuenta de -- otro. En este mismo caso se encuentran los depositarios, -- mandatarios, comodatarios (usuarios) acreedores prendarios y también los domésticos, los empleados". (41)

#### Definición en el Derecho Español:

Es considerado por los españoles este contrato como traslativo de uso o disfrute y al respecto Castán Tobeñas, José dice: "Nuestro código nos da una definición genérica del arrendamiento, y las que formulan los autores son más que -- una síntesis, una mera descripción en que se yuxtaponen los conceptos de sus especies tradicionales. Así, los romanistas lo definían diciendo que era contractus consensuales de rei usu, vel operis pro certa mercede prestandis. Y Zacharias, comprendiendo no dos (como la definición anterior), -- sino tres clases de arrendamiento, dice que este es un contrato por el que una de las partes se compromete, mediante -- un precio que la otra se obliga a pagarle, o a procurar a és ta el uso o goce temporal de una cosa (locatio Rerum), o a prestarle temporalmente sus servicios (locatio operarum), o a hacer por cuenta de ella una obra determinada (locatio operis". (42)

Respecto del arrendamiento de cosas, se da el siguiente concepto:

- 
- (41) Louis Josseland. Derecho Civil. T I. Vol. III. La -- Propiedad y los otros Derechos Reales y Principales. Trad. Santiago Cunchillas y Manterola. Ed. Jurídicas Europa-América Bosch y Cía. Buenos Aires 1952. Pág. 379
- (42) Castán Tobeñas, José. T IV. Derecho Civil Español Común y Foral. Octava Edición. Madrid 1956. Editorial Instituto Editorial S. S. Página 228.

Art. 1543.- "En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto". (43)

#### Definición en el Derecho Mexicano:

Al respecto, daremos diversas definiciones que han formulado distintos autores en México por considerar que es más importante para nosotros conocer las mismas, por ser México el país dentro del cual vivimos y practicamos las diversas facetas que tiene el arrendamiento.

Sánchez Medel, Ramón, alude a la definición legal -- que se consigna en el Código Civil vigente en su artículo -- 2398 y al efecto manifiesta:

"El arrendamiento es el contrato por el que el -- arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto". (44)

Rafael de Pina nos dice:

"El arrendamiento es el más importante de los contratos llamados de uso y disfrute.

La palabra arrendamiento ha tenido (y tiene todavía en algunas legislaciones) una significación excesivamente lata, comprendiendo no sólo el de cosas, sino también los denominados de obra y de servicios, con un sentido que repugna, ciertamente, a la sensibilidad jurídica de nuestro tiempo.

(43) Código Civil Español del 24 de Julio de 1889 con todas sus modificaciones posteriores.

(44) Ob. Cit. Sánchez Medel, Ramón. Página 193.

En términos generales el contrato de arrendamiento se define diciendo que es aquél en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho - mediante un precio cierto.

De acuerdo con lo dispuesto por el Código Civil para el Distrito Federal, el contrato de arrendamiento existe cuando las partes se obligan recíprocamente, una, a ceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto (Artículo 2398)". (45)

Rojina Villegas, Rafael, nos dá su definición:

"Se define el arrendamiento como un contrato por - virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a -- otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una - cosa, mediante el pago de un precio cierto. Por tanto, son elementos de la definición del contrato, los siguientes:

1.- La concesión del uso o goce temporal de un -- bien. 2.- El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce, y 3.- La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente ese uso o goce (Artículo 2398)". (46)

En relación con este contrato de arrendamiento, -- Aguilar Carbajal, Leopoldo nos proporciona algunos aspectos relacionados con la evolución que ha sufrido dicho contrato y a groso modo expresa:

---

(45) Ob. Cit. De Pina, Rafael. Página 98.

(46) Ob. Cit. Rojina Villegas, Rafael. Página 548.

"El arrendamiento en el Derecho Romano comprendía hipótesis muy distintas a las actuales, ha sufrido una evolución restrictiva. En efecto: existía el arrendamiento de cosas: -locatio conductio operarum-, el contrato de obras --locatio conductio operis-; de este derecho pasó al francés, italiano y español.

En México, desde la promulgación del primer código civil de 1870, el arrendamiento se limitó al primer caso y se dijo que el trabajo humano no podía asimilarse a una cosa, porque debido a la dignidad del hombre no podría reglamentarse como un arrendamiento; que predominando en el contrato de trabajo un intuitu personae, debería reglamentarse junto con el mandato, que también es de trabajo e intuitu personae".(47)

Continuando con el análisis que de este contrato - hace el citado autor, nos ofrece la definición de arrendamiento desde el punto de vista doctrinario, en los siguientes términos:

"Doctrinalmente se ha definido al contrato de arrendamiento como aquél en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto".(48) Esta acepción es la que está contenida en el artículo 2398 - del Código Civil para el Distrito Federal en vigor.

El arrendamiento es no sólo de carácter civil, sino también mercantil, con sus características propias, mismas que nos las da la Fracción I del Artículo 1 del Código de Comercio, que determina:

---

(47) Ob. Cit. Aguilar Carbajal, Leopoldo. Páginas 151

(48) Loc. Cit. (Páginas 151-153)

"... Habrá arrendamiento mercantil cuando se celebre con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural o después de trabajados o labrados". Consecuentemente, nos dice Aguilar Carbajal, "todo arrendamiento de bien inmueble, - será de naturaleza civil, ya sea que se celebre entre comerciantes o por necesidades del comercio. Será administrativo cuando se celebre respecto de bienes que correspondan a la Federación, a los Estados o a los Municipios, sobre sus bienes propios; en este supuesto estará reglamentado por disposiciones de naturaleza administrativa, y sólo en forma supletoria por el Código Civil. (Artículo 2411)". (49)

Después de haber estudiado la definición del contrato de arrendamiento, podemos adelantar desde ahora que es una de las figuras jurídicas que más se asemeja al Tiempo -- Compartido. Sin embargo, el estudio más preciso en cuanto a las analogías o diferencias que pudieran tener se hace en el Capítulo IV del presente trabajo.

#### MODALIDADES EN LA LEGISLACION MEXICANA

Sánchez Medal, Ramón, manifiesta:

"Hay sólo arrendamiento civil sobre bienes inmuebles, puesto que tradicionalmente no se considera el arrendamiento mercantil sobre bienes raíces; en tanto que el arrendamiento sobre muebles puede ser arrendamiento civil o mercantil, según los casos (Artículo 75, Fracción I y II del Código de Comercio).

En los últimos tiempos han cobrado gran importan-

cia los arrendamientos de bienes muebles: de automóviles, - de máquinas copiadoras, de máquinas electrónicas, de aparatos de sonido, de equipo, de ropa para ceremonias, etc., pero en ocasiones se pretende disfrazar de arrendamientos verdaderas compraventas". (50)

Por otra parte y con el objeto de no ser repetitivos ni tediosos en la elaboración de este trabajo, diremos - que tanto Rojina Villegas, Rafael, como Aguilar Carbajal, Leopoldo, mencionan como modalidades de arrendamiento al civil, mercantil y administrativo, entendiéndose por el civil aquél que no es mercantil o administrativo, es decir, por exclusión de los dos anteriormente mencionados.

#### c) CONTRATO DE COMODATO

En relación con este contrato aludiremos a su definición únicamente por lo que se refiere al Derecho Español y Mexicano.

Definición en el Derecho Español:

La legislación española, concretamente el Código - Civil Español, en su artículo 1740 y que se refiere al contrato de préstamo, lo define de la siguiente manera:

"Por el contrato de préstamo una de las partes entrega a la otra, o alguna cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo y se la devuelva, en cuyo caso se llama comodato, o dinero u otra cosa fungible, con condición de devolver otro tanto de la misma especie y calidad, en cuyo caso conserva simplemente el nombre de préstamo. El comoda-

---

(50) Ob. Cit. Sánchez Medal, Ramón. Página 193.



to es esencialmente gratuito y el préstamo puede ser gratuito o con pacto de pagar interés". (51)

En la doctrina, Castán Tobeñas nos proporciona una definición del comodato apegándose estrictamente a lo manifestado por el Código Civil Español en su artículo 1740, diciéndonos que "el comodato (de *commodum*, provecho), es el -- contrato por el cual una de las partes entrega gratuitamente a la otra una cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo, y se la devuelva...". (52)

#### Definición en el Derecho Mexicano:

Nuestra legislación, en el código civil vigente, - en su artículo 2497, define al comodato de la siguiente manera:

Art. 2497.- "El comodato es un contrato por el -- cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y el otro contrae la -- obligación de restituirla individualmente".

Tanto Rafael de Pina como Rojina Villegas, Rafael y asimismo Aguilar Carbajal, Leopoldo, definen al comodato - según lo hace el Código Civil para el Distrito Federal vigente, por lo que no hay análisis acucioso que exponer sobre es-  
tos autores.

#### MODALIDADES

Resulta muy interesante hacer mención de una moda-  
lidad del comodato en el Derecho Español llamada ad nomen  
"que se dá cuando en ocasión de una fiesta, el anfitrión de-  
sea aparentar la propiedad de botellas de vinos de marca per

---

(51) Ob. Cit. Castán Tobeñas, José. Página 436.

(52) Ob. Cit. Página 439.

teneciente al comodante, a los solos efectos de la ostentación con la intención de no consumirlas, lo mismo respecto - de candelabros con velas ajenas que no han de ser encendidas". (53)

Según hemos visto, los españoles, en su artículo - 1740 del Código Civil, se refieren tanto al comodato como al mutuo, considerando estos dos aspectos como modalidades del contrato de préstamo.

En relación con este tema, en el Derecho Mexicano, tanto Rojina Villegas, Rafael, como Rafael de Pina y Aguilar Carbajal, Leopoldo, autores mexicanos que hemos estado citando de manera regular en este trabajo, no hacen mención en -- forma específica de las modalidades del comodato, si acaso -- menciona dos ejemplos Rojina Villegas, Rafael, pues habrá -- tantas modalidades del comodato como los contratantes que intervengan en la celebración del contrato deseén hacerlas, -- siempre y cuando reúnan las características del comodato.

Las características del comodato consisten en que es un contrato bilateral, consensual por oposición al real y al formal, esencialmente gratuito e intuitu personae, principal y traslativo de uso de bienes no fungibles.\*

Tomando en consideración las características del - comodato antes mencionadas, podemos decir que el Tiempo Compartido no se puede encuadrar en esta figura jurídica, ya --

---

(53) Trabucchi Alberto. Instituciones de Derecho Civil. TII. Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid 1967. Página 307.

---

\*En relación con la fungibilidad de los bienes materia del comodato, Aguilar Carbajal, Leopoldo, dice: "La ley habla de bienes no fungibles, incurriendo en la confusión de identificar la fungibilidad con la -

que éste es esencialmente oneroso y en el caso que nos ocupa, que es el comodato, tiene como una de sus notas fundamentales el carácter de gratuito.

Por lo anteriormente expuesto, nos remitimos al estudio del siguiente contrato, que en este caso es el de Hospedaje, que corresponde, como sabemos, al capítulo relativo al contrato de prestación de servicios, dejando a un lado -- los demás contratos que pertenecen al referido capítulo, -- pues no guardan ninguna relación con el tema a estudio. Particularmente consideramos que el contrato de hospedaje, al igual que el de arrendamiento, guardan una íntima relación con el Tiempo Compartido en la ocupación de inmuebles, por lo que principiaremos con la definición del Contrato de Hospedaje en el derecho español y posteriormente en el derecho mexicano.

#### d) CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS

##### 1) Contrato de Hospedaje

Definición en el Derecho Español:

"Se puede definir esta convención como un contrato consensual, por virtud del que una persona se obliga a prestar a otra alojamiento (suministrándole también o no alimentación) mediante un precio. La parte que presta el alber

---

consumibilidad por el primer uso, a pesar de que el Artículo 763 del Código Civil da un concepto de fungibilidad perfectamente claro, para apreciarla al momento del pago, independientemente de la consumibilidad, permitiendo que sean objeto del contrato de comodato los bienes consumibles, siempre que se prohiba su consumo, contradiciendo la definición que exige que los bienes sean no fungibles, por lo que debe sustituirse por no consumibles". (54)

(54) Ob. Cit. Aguilar Carbajal, Leopoldo. Páginas 147 y 148.

que recibe las denominaciones de hostelero, posadero o fondista; la otra, las de huésped o viajero". (55)

Definición en el Derecho Mexicano:

Sánchez Medal, Ramón, lo define como "El contrato por el que una persona llamada hospedero u hotelero, se obliga a prestar albergue a otra persona llamada huésped o viajero, a cambio de una retribución comprendiéndose o no también los alimentos y demás servicios que origina el alojamiento. En el primer caso se trata de un alojamiento completo, y en el segundo caso de un alojamiento incompleto". (56)

Rafael de Pina manifiesta:

"Podemos definir por lo tanto este contrato como - aquel en virtud del cual una persona (hotelero, fondista, posadero) contrae frente a otra (huésped) la obligación de dar alojamiento, y, en caso de estipularse también, alimentos y otros servicios, mediante un precio, bien a ella solamente, bien, además, a otra u otras, por las que responda". (57)

Aguilar Carbajal, Leopoldo, lo define como:

"aquel por virtud del cual una de las partes, llamada hostelero, se obliga a prestar a la otra, llamado huésped, mediante una remuneración convenida, albergue, comprometiéndose o no, según se estipule, a darle alimentos y efectuar los demás gastos que origine". (58)

---

(55) Ob. Cit. Castán Tobeñas, José. Página 650.

(56) Ob. Cit. Sánchez Medal, Ramón. Página 313.

(57) Ob. Cit. Rafael de Pina. Página 192.

(58) Ob. Cit. Aguilar Carbajal, Leopoldo. Página 209.

En nuestra legislación sustantiva y específicamente el Artículo 2666, no nos define realmente al contrato de hospedaje, sino solamente nos dice en qué consiste:

Artículo 2666.- "El contrato de hospedaje tiene lugar cuando alguno presta a otro albergue, mediante la retribución convenida, comprendiéndose o no, según se estipule, los alimentos y demás gastos que origine el hospedaje".

#### MODALIDADES

Para Sánchez Medal, Ramón, existe contrato de hospedaje público y contrato de hospedaje privado. "En el primer caso se tiene abierto al servicio del público el establecimiento especializado para prestar alojamiento con o sin -- alimentos; y en el segundo caso, se trata de una casa no -- abierta al público, pero en la que se destina un máximo de -- tres habitaciones a prestar alojamiento completo o incompleto a personas allegadas al jefe de familia para auxiliarse -- en los gastos normales de alimentación y habitación de la -- misma familia. (Artículo 2 y 4 del Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, REH, del 7 de Abril de 1942)". (59)

Rafael de Pina, en su obra de Derecho Civil únicamente menciona las dos modalidades a que se refiere nuestro Código Civil para el Distrito Federal, mismos que encuentran su fundamento legal en los artículos 2667 y 2668, los cuales respectivamente establecen:

Art. 2667.- "Este contrato se celebrará tácitamente, si el que presta el hospedaje tiene casa pública destinada a ese objeto".

---

(59) Ob. Cit. Sánchez Medal, Ramón. Página 313.

Art. 2668.- "El hospedaje expreso se rige por las condiciones estipuladas, y el tácito por el reglamento que expedirá la autoridad competente y que el dueño del establecimiento deberá tener siempre por escrito en lugar visible".

Y, por último, Aguilar Carbajal, Leopoldo, se refiere al hospedaje civil y al hospedaje mercantil. En relación con el hospedaje mercantil, que se obtiene por exclusión del civil según este autor, Rafael de Pina nos dice que en la legislación mercantil mexicana vigente no contiene precepto alguno relativo al contrato de hospedaje, no obstante la importancia que en la actualidad tiene.

"Hospedaje Civil y Hospedaje Mercantil. También el hospedaje civil se obtiene por exclusión, cuando no sea mercantil, y el hospedaje será mercantil, cuando lo presta una empresa". (60)

Por lo que toca a este tipo de contrato, el Tiempo Compartido tampoco tiene, a juicio del suscrito, mucha identificación, pues en el contrato de hospedaje existen contraprestaciones que son periódicas y pueden ser éstas constantes o espaciadas, según la voluntad del huésped o viajero; sin embargo, en el Tiempo Compartido solamente existen obligaciones recíprocas y forzosas, durante una época prefijada y al año y, aunque el titular del derecho de usar el bien, quiera continuar en el goce, no podrá hacerlo, pues la próxima e inmediata semana ya pertenece el derecho de uso a otra persona y en el hospedaje si el huésped desea continuar utilizando el servicio de hospedaje puede hacerlo cumpliendo únicamente con el pago respectivo, actualizando en esta forma el citado contrato.

CAPITULO III

306

GENERALIDADES SOBRE LOS DERECHOS REALES  
RELACIONADOS CON EL PROBLEMA

Antes de entrar en materia al estudio de los diferentes derechos reales que se relacionan con el Tiempo Compartido y los cuales se encuentran debidamente citados en el capitulado, creemos necesario, como se hizo en la elaboración del Capítulo II, hacer una breve referencia histórica de los mismos, así como una diferenciación entre los derechos reales y derechos personales, con el objeto de no llegar a confundirnos en lo subsecuente.

En estas condiciones, empezaremos primero por dar a conocer la definición que sobre derechos reales nos proporciona Oscar Morineau, quien al efecto manifiesta:

"El derecho real es aquél que atribuye a su titular un señorío inmediato y directo sobre la cosa. Tal derecho se opone a todos y por eso se llama absoluto". Por otra parte, continúa diciendo, que "la obligación personal es un vínculo jurídico entre dos personas en virtud del cual una de ellas (acreedor) tiene derecho a exigir a la otra (deudor) el cumplimiento de una obligación". (61)

Para Mazeaud, el derecho real "es una relación jurídica inmediata y directa entre una persona y una cosa".(62)

- 
- (61) Oscar Morineau. Los Derechos Reales y El Subsuelo en - México. Fondo de Cultura Económica. México-Buenos Aires. Primera Edición, 1948. Página 14.
- (62) Henri y León y Jean Mazeaud. Lecciones de Derecho Civil Parte Segunda. Volumen IV. Derechos Reales Principales: El Derecho de Propiedad y sus Desmembraciones. Edición: Jurídicas Europa-América. Buenos Aires 1969. Página 1.



De acuerdo a lo antes estipulado podemos ver que, tratándose de la definición de derecho real, estos autores - citados lo definen de manera muy semejante y en el fondo no existe ninguna diferenciación.

Después de haber tratado brevemente lo relacionado con la definición de los derechos reales, haremos brevemente un análisis de los antecedentes históricos de los mismos.

#### ANTECEDENTES HISTORICOS DE LOS DERECHOS REALES

"Los derechos reales son derechos oponibles a cualquier tercero, que facultan a su titular para que saque provecho de una cosa, sea en la forma máxima que permite el derecho -en cuyo caso hablaremos del derecho de propiedad- o en una forma reducida, como sucede con los diversos 'desmembramientos de la propiedad', como, por ejemplo, el derecho de hipoteca o el usufructo. Desde el derecho romano hasta - nuestros días, existe una tendencia fundamental a obligar al público a que escoja entre una limitada serie de figuras básicas homogeneizadas, en materia de derechos reales. En cambio, tratándose de derechos de crédito, se permite una más amplia libertad creadora por parte de quienes celebren negocios jurídicos.

El término 'derechos reales' se deriva de la palabra 'res', que significa 'cosa'." (63)

#### DIFERENCIACION ENTRE LOS DERECHOS REALES Y DERECHOS PERSONALES.

"Como características de los derechos reales, tenemos:

(63) Ob. Cit. Floris Margadant S., Guillermo. Página 172.

1a. Constituyen facultades que el titular ejercita directamente sobre las cosas sin necesidad de intermedio.

2a. Son derechos absolutos respecto de los cuales nadie tiene deber especial, sino simplemente el de guardar - aquella conducta de respeto y abstención que es general a todos los miembros de la sociedad.

3a. Tienen acciones que pueden ser utilizadas, no contra determinada persona, sino indistintamente contra el - que perturbe al titular.

4a. Facultad de persecución de la cosa donde quiera que se encuentre. Al titular del derecho real de usufructo, por ejemplo, nada le importa que la cosa sobre la cual - éste recae, cambie varias veces de dueño, esté en manos de - quien esté, el usufructuario la recobrará para ejercitar su derecho real.

5a. Derecho de preferencia o poder de excluir a - cuantos reclamen la cosa fundados en un derecho de crédito y en un derecho real posterior.

Llámense derechos reales a aquéllos que facultan a su titular para obtener provecho de una cosa, sea en la forma más amplia (derecho de propiedad) o en una forma limitada (derecho de usufructo)". (64)

#### CARACTERÍSTICAS DE LOS DERECHOS PERSONALES

"Se pueden citar como características de éstos los siguientes:

(64) Ob. Cit. Ventura Silva, Sabino. Página 266.

1a. Las facultades del titular no se ejercitan directamente sobre las cosas, sino de un modo remoto, a través de otra persona que se las proporciona o modifica, o que cumple actuaciones de índole diversa.

2a. Son derechos relativos, porque recaen sobre una persona determinada. Su ejercicio requiere la colaboración de determinadas personas (deudores).

3a. Como consecuencia están protegidos por acciones de las llamadas personales, que no se entablan contra -- cualquiera, sino contra los obligados de antemano conocidos.

4a. El titular de estos derechos carece del derecho de preferencia que señalamos en los derechos reales.

Al ejercer las acciones reales, el demandante hace fundamentalmente la afirmación de un derecho que le pertenece, de un poder suyo sobre ciertas cosas; *Meum esse aio; Ius Mibi esse*; mientras que en las personales se habla de un deber que otra persona tiene: *dare, facere, praestare*.

El que tiene una acción real, no sabe de antemano contra quién la tendrá que utilizar; es una *actio erga omnes*, que puede utilizar contra cualquiera. El que tiene una acción personal sabe, que si se ve precisado a utilizarla, el demandado será una persona determinada.

Se entiende por derecho personal o de crédito a la relación que existe entre dos personas de las cuales una, el acreedor, puede exigir de la otra, deudor, la prestación de un hecho determinado". (65)

---

(65) Ob. Cit. Ventura Silva, Sabino. Página 267.

Según nuestra particular opinión y de manera más - concisa, Aguilar Carbajal, Leopoldo, se refiere a los caracteres esenciales y específicos de los derechos reales y de los derechos personales, quien manifiesta que "entre el derecho real y el derecho personal se señalan las siguientes diferencias:

a) De estructura. El derecho personal necesita - forzosamente de su sujeto pasivo, el deudor que debe efectuar la prestación; en el derecho real de goce, sin interferencias, no se hace visible el sujeto pasivo, ya que el titular va a actuar de por sí y sólo necesita el respeto de los demás.

b) Naturaleza interna del derecho. El derecho -- real consiste en la facultad de actuar sobre la cosa; el personal en recibir la prestación del deudor y en la facultad - de exigirla.

c) Naturaleza del sujeto pasivo. Es determinado en los derechos personales y múltiple, universas o indeterminado en los derechos reales, con obligación de no hacer.

d) Clase de obligaciones que genera. El derecho personal puede generar obligaciones de dar, hacer o no hacer; el derecho real sólo genera obligaciones de no hacer, en el sujeto pasivo múltiple, universas e indeterminado.

e) Diferencia con las obligaciones de no hacer. Si bien es cierto que el derecho personal puede generar obligaciones de no hacer, aún en este caso recae sobre personas específicamente determinadas, mientras que la obligación de no hacer, en el derecho real, recae sobre el sujeto pasivo - múltiple, universas e indeterminado.

f) En relación al objeto. El derecho real sólo puede recaer sobre bienes corpóreos, generalmente; pero siempre específicamente determinados; en cambio, el derecho personal puede recaer sobre bienes determinados, ya sea en cuanto a su especie o en cuanto a su género y aún sobre bienes - futuros.

g) El derecho real es absoluto, se impone a todos; el personal es relativo, sólo obliga a efectuar la prestación a determinadas personas al obligado. Por ésto, el primero - confiere los derechos de persecución y de preferencia". (66)

Creemos que con las anteriores opiniones, definiciones, características y diferenciaciones de los derechos - reales y personales dadas por los autores citados, queda perfectamente claro en qué consisten tanto los derechos reales como los personales, con lo cual en la elaboración del presente capítulo ya no podremos llegar a confundirnos, por lo que a continuación empezaremos a analizar los derechos reales específicos que se relacionan con el tema a estudio, que es la "naturaleza jurídica del Tiempo Compartido, en la ocupación de bienes inmuebles".

Ahora bien, seguiremos los mismos lineamientos que llevamos a cabo para la elaboración del Capítulo II, dando - primeramente las definiciones de cada uno de los derechos -- reales relacionados con el tema, así como sus modalidades -- que han elaborado otras legislaciones, especialmente la francesa y la española y por último en el derecho mexicano. De acuerdo a lo estipulado, iniciaremos con los derechos reales de uso y habitación.

---

(66) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho - Civil, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. Cuarta - Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1980. Págs. 33 y 34.

## USO Y HABITACION

### Definición en el Derecho Francés:

En la legislación francesa, Marcel Planiol nos -- identifica al derecho de uso como "un derecho real de la misma naturaleza que el usufructo, pero inferior a éste en cuanto a su extensión. De los dos elementos que componen el usufructo, el derecho de uso y el de percibir los frutos, el -- uso sólo comprendía antiguamente el primero de ellos. Sin embargo, se le ha agregado, un derecho limitado a los -- frutos". (67)

Continúa exponiendo el autor citado y nos explica las limitaciones a los frutos:

1) "El uso implica, en primer término, el jus utendi. Pero el usuario no puede usar la cosa sin reservas; deberá usarla dentro de los límites de sus necesidades y las de su familia"; (68) o sea, que el usuario sólo podrá tomar los frutos necesarios para satisfacer sus primordiales necesidades para él y su familia.

2) "En la propia medida, implica también el jus fruendi. En rigor el usuario no deberá tener derecho alguno sobre los frutos de la cosa cuando ésta los produce. -- Así, el usuario de una finca rústica, tenía el derecho a tomar de ella algunos frutos menores, necesarios para su subsistencia; el artículo 630, permite al usuario la percepción de los frutos de la cosa en tanto los necesitare para cubrir sus necesidades o las de su familia. Se asemeja tanto al --

---

(67) Ob. Cit. Marcel Planiol. Página 733.

(68) Loc. Cit.

usufructo que es un pequeño usufructo, limitado a las necesidades del usuario". (69)

Derecho de habitación en la antigüedad.- La habitación era solamente el derecho de uso aplicado a una casa, según nos comenta Marcel Planiol, diciendo que era un aedium usus. Pero que "los testadores romanos empleaban a veces -- expresiones ambiguas, tales como usus fructus habitationis y los jurisconsultos no llegaban a un acuerdo para su interpretación. El que tiene un derecho de habitación no puede arrendar ni ceder su derecho; la habitación, por tanto, no presenta caracter propio alguno que justifique se le considere como un derecho distinto del uso.

La habitación en la legislación francesa (derecho real y vitalicio) nunca es conferida por la ley. El derecho de habitación que los artículos 1465, 1495 y 1570 del Código Civil Francés conceden a la viuda, tienen la condición de un crédito de corta duración". (70)

Con el fin de ser mas objetivos, a continuación -- transcribiremos los artículos antes mencionados, los cuales respectivamente dicen:

Art. 1465.- "La viuda ya sea que acepte, ya sea -- que renuncie, tiene derecho, durante los tres meses y cuarenta días, que se le concedan, para formar inventario y deliberar, a tomar su alimentación y la de sus domésticos sobre -- las provisiones existentes, como préstamo a cuenta de la masa común, con la carga de usar de ello moderadamente.

No debe alquilar alguno por razón de la habitación

---

(69) Loc. Cit. Marcel Planiol.

(70) Ob. Cit. Marcel Planiol. Página 736.

que haya podido ocupar durante esos plazos, en una casa dependiente de la comunidad o perteneciente a los herederos -- del marido; y si la casa que habitaron los esposos en la época de la disolución de la comunidad fuera ocupada por ellos a título de alquiler, la mujer no contribuirá, durante los mismos plazos, al pago de dicho alquiler que será sacado de la masa".

Art. 1495.- "La mujer puede ejercer todas las acciones y recuperaciones..., tanto sobre los bienes de la comunidad como sobre los bienes personales del marido.

Sus herederos pueden efectuarlo asimismo, salvo en lo que concierne al retiro preferente de las ropas y trapos, así como al alojamiento y a la alimentación durante el plazo concedido para ser inventario y deliberar; los cuales derechos son puramente personales de la mujer supérstite".

Art. 1570.- "Si el matrimonio se disuelve por la muerte de la mujer, los intereses y los frutos de la dote -- que haya de restituirse corren, de pleno derecho, a favor de sus herederos desde el día de la disolución.

Si es por la muerte del marido, la mujer puede elegir entre exigir los intereses de su dote durante el año de luto, o hacer que se le suministre alimentos durante dicho tiempo, a expensas de la sucesión del marido; pero, en ambos casos, deben ser procurados por la sucesión, y sin imputación sobre los intereses debidos a ella, el alojamiento durante ese año y los trajes de luto".

Definición del Uso y de la Habitación en el Derecho Español:

Los derechos de Uso y de Habitación son muy semejantes al de usufructo, según nos explica Planas y Casals, -



pero dichos derechos se diferencian del usufructo en que -- constituyen un disfrute parcial de la cosa, en cambio en el usufructo se da un disfrute total. Consiste el uso, nos dice Planas y Casals, "en el derecho de percibir los frutos de la cosa ajena que basten a las necesidades del usuario y de su familia; y la habitación, en el derecho de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para su familia -- por parte de aquél que tiene constituido este derecho a su favor". (71)

El uso y la habitación se regularán, expone el Código Civil Español, por el título constitutivo de dichos derechos y en su defecto por las disposiciones del Código (artículo 523); siendo aplicables igualmente las disposiciones establecidas para el usufructo en cuanto no se opongan a las ordenadas especialmente sobre el uso y la habitación (artículo 528).

Las anteriores disposiciones citadas por Planas y Casals las transcribiremos a continuación a fin de lograr -- una mayor objetividad, así como también el artículo 524, ya que tiene relación directa con el presente tema:

Art. 523.- "Las facultades y obligaciones del -- usuario y del que tiene derecho de habitación se regularán -- por el título constitutivo de estos derechos y, en su defecto, por las disposiciones siguientes".

Art. 524.- "El uso da derecho a percibir de los -- frutos de la cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y de su familia, aunque ésta aumente. La habitación

---

(71) Planas y Casals. Derecho Civil Español Común y Foral. Librería Bosch. Ronda de la Universidad, 5-Barcelona. Página 614.

da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar de una - casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia".

Art. 528.- "Las disposiciones establecidas para - el usufructo son aplicables a los derechos de uso y habitación en cuanto no se opongan a lo ordenado en el presente ca pítulo".

Continúa diciéndonos este autor, que el uso y la - habitación están afectos a una cosa corporal y son exigibles contra cualquiera persona que esté en posesión de aquella co sa. El uso y la habitación, nos dice Planas y Casals, "es el que llamaban los romanos ius utendi, viniendo a ser un usufructo más limitado. Existe como principio general sobre el uso y la habitación, el de que están enlazados con las necesidades del que tiene estos derechos y de las personas de su familia, idea primordial de estos derechos que falta completamente en el de usufructo. La idea de las necesidades del usufructuario no entra para nada en el goce de su derecho, - mientras que es carácter esencial y determinante del uso y - de la habitación. Además, por lo mismo que en el usufructo no entra la idea de las necesidades del usufructuario, éste puede gozar de este derecho por sí o por medio de otra perso na y por lo tanto puede enajenar y arrendar las cosas mate ria del usufructo; al paso que en el uso y la habitación es- to es imposible por lo mismo que se trata de dos derechos su bordinados a las necesidades de aquéllos en cuyo favor se -- constituyen y a las de su familia, no concibiéndose que pue- dan traspasarse a un tercero estos derechos". (72)

De ésto se concluye que el uso y la habitación pue

---

(72) Loc. Cit, Planas y Casals.

den ampliarse y así lo prevee el Código Civil Español en su artículo 524 transcrito anteriormente, ya que si aumenta la familia del usuario en igual medida se extenderá el derecho de uso. Por otra parte, cabe aclarar que Planas y Casals -- nos explica las características de los derechos reales de -- uso, habitación y usufructo, tomando en consideración elementos netamente subjetivos como es el concepto de 'idea'.

Nos da un ejemplo al respecto Planas y Casals sobre este artículo: "Si el usuario gozaba de una quinta parte de los frutos y ésto bastaba para las necesidades de su familia, si aumentan estas necesidades les aumentará también la parte de frutos que deben entregársele. Igual puede decirse de la habitación. Creciendo estas necesidades puede venir un momento en que ellas alcancen la totalidad de los frutos de una cosa o de las habitaciones de un edificio y entonces se transformarán el uso o la habitación en un derecho de usufructo, aplicándose a dicho caso las mismas reglas susceptibles al derecho del usufructo. En tanto que ésto no suceda, el usuario o el que tiene la habitación, tendrán derechos y no tendrán obligaciones. El usuario utiliza los -- frutos y no ha de pagar contribución; el que tiene el derecho de habitación tampoco ha de contribuir al pago de tributos ni gastos de cultivo; pero si el derecho se va extendiendo, puede suceder que el propietario no tenga lo bastante con lo que quede de los productos de la finca para pagar las cargas ordinarias y las reparaciones, en cuyo caso para cubrir estos gastos ordinarios, deberá el usuario contribuir a ellos en la proporción necesaria, así como deberá hacerlo el que -- tenga a su favor el derecho de habitación; porque la ley no puede consentir que se lastimen injustamente los intereses -- del propietario". (73)

---

(73) Ob. Cit. Planas y Casals. Páginas 614 y 615.

Estos derechos de uso y habitación se extinguen en la legislación española por las mismas causas que el usufructo, aunadas por el abuso grave de la cosa y de la habitación, según lo dispone el artículo 529 del Código Civil Español, - que a la letra dice:

Art. 529.- "Los derechos de uso y de habitación se extinguen por las mismas causas que el usufructo, y además por abuso grave de la cosa y la habitación".

Planas y Casals nos da a conocer otros argumentos jurídicos en los cuales la disposición legal antes mencionada debe interpretarse en forma restrictiva, según nos dice - este autor que ha quedado establecido por el Tribunal Supremo de España en las sentencias de 28 de Noviembre de 1908 y 30 de Abril de 1910, en donde se dijo que la restricción citada no lo determinan "hechos que más que actos constituyen omisiones, como deterioros en la casa y falta de reparaciones". (74)

#### Definición del Uso y la Habitación en el Derecho Mexicano:

Referente a estos derechos de uso y habitación, -- nuestra legislación, en sus artículos 1049 y 1050 del Código Civil en vigor, no dan la definición legal de los mismos, si no únicamente manifiestan en qué consisten, al establecer respectivamente lo siguiente:

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

---

(74) Ob. Cit. Planas y Casals. Página 615.

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

Al respecto, Gutiérrez y González, Ernesto, nos comenta que el Código Civil vigente mantiene dos instituciones jurídicas obsoletas e inútiles y "que implican con su enseñanza en las universidades pérdida de tiempo, y por lo mismo debieran suprimirse o reducirse a su sola mención en una norma, ya que no reporta ventaja alguna y la meta noble que se quiso lograr con ellas en pasados tiempos se puede alcanzar ahora con otras instituciones. Se puede afirmar con gran -- aproximación que estos derechos reales no se han usado en -- los últimos cincuenta años de la vida jurídica mexicana".(75)

Sin embargo, este autor no escapa a la necesidad de tomar en cuenta los derechos reales de uso y habitación -- antes citados, motivo por el cual en su obra de Derecho Civil elabora, según su particular criterio, la definición de uso y habitación en los siguientes términos:

a) DERECHO REAL DE USO

El concepto de uso se encuentra contenido en el artículo 1049 del Código Civil vigente anteriormente transcrito; sin embargo, Gutiérrez y González, Ernesto, nos da una definición más amplia y completa sobre el uso, diciendo que "es un derecho real, temporal, vitalicio, salvo pacto en contrario, no transmisible ni enajenable o gravable, para usar

---

(75) Gutiérrez y González, Ernesto. El Patrimonio Pecuniario y Moral o Derechos de la Personalidad. Ed. José M. Cájica Jr., S.A., Puebla, 1971. Página 383.

de una cosa ajena y tomar de ella los frutos necesarios para el usuario y su familia". (76)

b) DERECHO REAL DE HABITACION

Por lo que se refiere al Derecho Real de Habitación este mismo autor nos proporciona su definición de la siguiente manera: "es un derecho real, temporal, vitalicio, salvo pacto en contrario, intransmisible, inalienable, no gravable, de usar en forma gratuita una o más habitaciones o piezas, - de una casa ajena". (77)

Nos comenta el autor citado que "esta materia del derecho real de habitación, si llegara el remoto caso de que el alumno tuviera una consulta al respecto, podrá decir que se rige por los lineamientos dados para el usufructo" (78) y así el artículo 1053 determina:

Art. 1053.- "Las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables a los derechos de uso y de habitación, en cuanto no se opongan a lo ordenado en el presente capítulo".

Aguilar Carbajal, Leopoldo, nos dá su definición - sobre los derechos de uso y habitación, diciéndonos que "los derechos de uso y de habitación son también desmembramientos del derecho de propiedad. También, como al usufructo, se les denominó derechos personales, en oposición a las servidumbres o cargas reales; pero en la actualidad se ha eliminado esta terminología y se denominan con el nombre específico de cada derecho". (79)

(76) Loc. Cit. Gutiérrez y González, Ernesto.

(77) Loc. Cit.

(78) Ob. Cit. Página 385.

(79) Ob. Cit. Aguilar Carbajal, Leopoldo. Página 171.

Sobre la definición y sus caracteres jurídicos, dice Aguilar Carbajal, Leopoldo que "propiamente son simples -variantes del derecho de usufructo y de menor importancia". (80)

En cuanto al uso, ya aludido al transcribir el artículo 1049 del Código Civil en vigor, Aguilar Carbajal, Leopoldo nos dice que "es un derecho real, temporal, generalmente vitalicio, que da facultad a su titular de usar de la cosa de otro y de aprovecharse de una parte limitada de sus -- frutos y que es intransferible. Puede ser gratuito u oneroso". (81)

Dilucidándose de estas ideas que el uso y la habitación vienen siendo un derecho de usufructo limitado, ya -- que sólo da facultades al titular de aprovecharse de los fru-- tos estrictamente necesarios para el sostenimiento del usua-- rio y de su familia.

Por lo que toca a la habitación, Aguilar Carbajal, Leopoldo nos la define y da sus caracteres jurídicos, diciendo que "es un derecho real, temporal, gratuito, generalmente vitalicio, que da facultad al habitante para ocupar las pie-- zas necesarias de una casa, para el alojamiento del titular y de su familia, aunque aumente, que es intransferible y que sólo puede ser inmueble". (82)

Sus formas de constitución son: "por contrato, -- testamento y por prescripción, nunca por ley" (83), según -- Aguilar Carbajal, Leopoldo.

---

(80) Loc. Cit. Aguilar Carbajal, Leopoldo. Página 171.

(81) Loc. Cit.

(82) Ob. Cit. Aguilar Carbajal, Leopoldo. Página 173.

(83) Loc. Cit.

Del planteamiento hecho respecto de estos derechos reales, se desprende que el de habitación es el más similar al Tiempo Compartido.

Nos compete ahora analizar el derecho real de usufructo y sus modalidades que pudieran presentarse tanto en el derecho civil francés, como en nuestra legislación mexicana.

Continuando con la búsqueda de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido, pasaremos a continuación a efectuar el estudio, según nuestro plan, del derecho real denominado usufructo.

### c) USUFRUCTO

El usufructo en el derecho francés encuentra su fundamento en el artículo 578, el cual dice:

Art. 578.- "El usufructo es el derecho de gozar, como el mismo propietario, de las cosas de que otro tiene la propiedad; pero con la carga de conservar la substancia de las mismas".

Según Marcel Planiol y Jorge Ripert, nos dicen que esta definición es incompleta, ya que "la ley olvida expresar que el disfrute del usufructuario es esencialmente vitalicio ejercitándose con el carácter de derecho real. La definición que preferimos es la siguiente: El usufructo es un derecho real de disfrute, ejercitado sobre una cosa ajena, con la obligación de conservar su substancia, extinguiéndose necesariamente con la muerte del usufructuario". (84)

---

(84) Ob. Cit. Marcel Planiol y Jorge Ripert. Página 640.



El usufructo, nos dicen los autores citados, puede establecerse sobre toda clase de bienes, muebles e inmuebles, o sea, "en términos generales cualquier bien, corporal o in corporal, susceptibles de producir una ventaja cualquiera de orden económico, moral o intelectual a su poseedor, puede -- ser objeto de usufructo". (85)

La excepción a la regla del término vitalicio como carácter esencial del usufructo la expresa claramente Josserand en su obra de Derecho Civil, pues manifiesta "cuando el usufructo es establecido en posesión de una persona moral dura 30 años; una vez expirado este plazo se extingue de pleno derecho; es que, en efecto, no se podía soñar en semejante - caso, en esperar la muerte del usufructuario, cuya longevidad puede confiar con la inmortalidad". (86)

Ahora bien, otras causas por las cuales se termina el usufructo, son las siguientes:

\* Por causa de utilidad pública, por pérdida total de la cosa.

\* Por fallecimiento del usufructuario.

\* Por perecimiento de la cosa.

\* Por renuncia del derecho.

\* Por el no uso en este caso se extingue cuando - su titular no ha realizado actos de usufructuario durante 30 años (Artículo 617).

\* La llegada del término.

\* Por consolidación. Teóricamente existe consolidación cuantas veces se produce la reunión, en la misma -

---

(85) Ob. Cit. Marcel Planiol y Jorge Ripert. Página 641.

(86) Ob. Cit. Louis Josserand. Página 426.

forma, de las dos condiciones de usufructuario y de propietario". (87)

Al no estar de acuerdo con la definición legal del Código Francés (Artículo 578), Mazeaud propone la siguiente definición: "El usufructo es un derecho real, vitalicio como máximo, que le confiere a su titular el uso y el goce de una cosa que pertenece a otro o el de un derecho cuyo titular es otra persona; es susceptible de posesión". (88)

#### MODALIDADES EN EL DERECHO FRANCÉS:

El usufructo en el derecho francés puede ser contractual, testamentario y legal, según dice Mazeaud: "El usufructo nace unas veces del contrato, otras veces de un testamento y en ocasiones de la ley". (89)

#### MODALIDADES Y DEFINICION EN EL DERECHO ESPAÑOL:

En el derecho español "el usufructo se puede constituir o puede ser creado por la ley, por contrato, por testamento o por la voluntad del propietario simplemente". (90)

Respecto a su definición, el código civil español en el artículo 467 define al usufructo expresando que "es el derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y substancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa".

---

(87) Ob. Cit. Louis Josserand. Páginas 426 y siguientes.

(88) Ob. Cit. Henry y León y Jean Mazeaud. Página 376.

(89) Loc. Cit.

(90) Ob. Cit. Planas y Casals. Página 600.

DEFINICION Y CARACTERES JURIDICOS EN EL DERECHO --  
MEXICANO:

Respecto del usufructo, nuestro Código Civil vigente en su artículo 980 define al usufructo en los siguientes términos:

Art. 980.- "El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos".

Aguilar Carbajal, Leopoldo, en su obra de Derecho Civil, nos da la siguiente definición: "Usufructo es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, que permite al titular usar y hacer suyos los frutos de los bienes ajenos, generalmente sin modificar su forma ni substancia".(91)

Analizando la definición dada por el citado autor, concluye que el usufructo es un derecho real ya que existe una relación entre un sujeto activo, el titular del derecho y un sujeto pasivo que puede ser cualquier otra persona. Es temporal pues no puede establecerse de manera perpetua, ya que traería un perjuicio social consigo. Además, siempre estará sujeto a término.

Es vitalicio, continúa exponiendo Aguilar Carbajal, Leopoldo, pues "el legislador prohíbe que dure más de la vida del usufructuario, se extingue con la muerte y no se puede transmitir a los herederos. Esto quiere decir que el usufructo no puede ser superior a la vida del usufructuario".(92)

En cuanto al uso y disfrute de los bienes ajenos, permite al usufructuario ejercitar sobre dichos bienes un de

(91) Ob. Cit. Aguilar Carbajal, Leopoldo. Página 158.

(92) Ob. Cit. Página 159.

recho de uso y además hacer suyos los frutos que produzca la cosa, generalmente sin alterar su forma y substancia. "La doctrina clásica estableció que el usufructo sólo puede recaer sobre bienes que no sean consumibles por el primer uso, ya que el consumo es una facultad de disposición; sin embargo, desde el Derecho Romano, en casos excepcionales se permitía el usufructo sobre bienes consumibles por el primer uso con la obligación de devolver la misma cantidad, calidad y especie". (93)

Lo anteriormente manifestado respecto del establecimiento del usufructo sobre bienes consumibles por el primer uso, encuentra su razón de ser en la legislación mexicana en el artículo 994 del Código Civil en vigor, que literalmente dice:

Art. 994.- "Si el usufructo comprende cosas que no pueden usarse sin consumirse, el usufructuario tendrá el derecho de consumirlas, pero está obligado a restituirlas, al terminar el usufructo, en igual género, cantidad y calidad. No siendo posible hacer la restitución, está obligado a pagar su valor, si se hubiesen dado estimadas, o su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo, si no fueron estimadas".

De lo que se concluye que nuestro Código Civil sigue el sistema establecido en el derecho romano sobre el usufructo de bienes consumibles por el primer uso en relación con el usufructo.

---

(93) Ob. Cit. Aguilar Carbajal, Leopoldo. Página 160.

## MODALIDADES DEL USUFRUCTO EN EL DERECHO MEXICANO:

Las únicas modalidades que establece nuestra legislación mexicana como formas de constitución son por contrato, por testamento, por ley y por prescripción, aunque esta última forma es muy eventual ya que sería raro que alguien pretenda adquirir solamente el derecho de usufructo para un bien, estando en posibilidad por ser mas conveniente de poder adquirir en todo caso la titularidad absoluta del bien en cuestión, delimitándose más bien la prescripción positiva, con lo que adquiriría de pleno derecho la propiedad de la cosa.

Cuando es por testamento existen dos variantes: a título universal y a título particular. "La importancia que tiene el usufructo a título universal consiste en que responde por las deudas; en cambio a título particular no". (94)

En atención al estudio realizado sobre el usufructo como derecho real podemos adelantar desde ahora, aún cuando es materia del capítulo siguiente, que este derecho real tiene algunas notas o características que se pueden aplicar al Tiempo Compartido, como por ejemplo y de acuerdo a su definición, el que adquiere el Tiempo Compartido adquiere el derecho de disfrutar del bien ajeno inmueble que pertenece a la empresa que proporciona el citado servicio de Tiempo Compartido; claro está, que las analogías y diferencias existentes entre el tema a estudio y el usufructo, se harán con mayor precisión y como lo hemos venido reiterando en el Capítulo IV de este trabajo.

---

(94) Loc. Cit. Aguilar Carbajal, Leopoldo.

Por ahora, entraremos al estudio del siguiente derecho real, que en este caso se trata de la posesión, siguiendo los mismos lineamientos que hemos venido llevando a cabo por lo que se refiere a los derechos reales ya estudados.

d) POSESION

La Posesión.- Concepto gramatical, etimológico y romano.

En cuando al primer ~~aspecto~~ mencionado, la posesión, es decir, desde el punto de vista gramatical, según lo establecen los diccionarios y en este caso especial, el Larrousse, tiene diferentes significados a saber:

a) Acto de poseer una cosa, facultad de disponer de un bien. b) Disfrute de un bien no fundamentado en un título de plena propiedad. c) Dar posesión de un cargo a uno.

Habiendo quedado establecido el concepto gramatical de la posesión, en seguida nos avocaremos a su concepto etimológico:

"La palabra posidere, conforme a la etimología más generalizada proviene de sedere y de por, prefijo de refuerzo; de suerte que, significa aquélla sentarse o hallarse establecido. Con acepción idéntica pasó a los idiomas actuales, siendo de observar que los de origen germánico emplean el vocablo besitz, que tiene el mismo alcance y etimología. Por medio de ello se introdujo en el viejo léxico francés, en que la palabra saisine equivalía a la de posesión".(95)

(95) Enciclopedia Jurídica OMEBA. Tomo XXII. Editorial Bibliográfica Argentina. Buenos Aires, Argentina 1966.

Por último, nos queda tratar lo relativo al concepto romano de la posesión, y al respecto los autores de la Enciclopedia Jurídica Omeba nos transcriben la interpretación de Savigny, diciendo que:

"Los romanos según interpretación de Savigny (debe hacerse la aclaración porque la interpretación de Ihering es literalmente opuesta), consideraban a la posesión como una relación o estado de hecho que permitía ejercer un poder físico exclusivo para ejecutar actos materiales sobre una cosa animus domini o ren sibi habiendi". (96)

Habiendo dejado establecidos los anteriores conceptos sobre la posesión, hablaremos sobre las principales teorías que se han elaborado acerca de la posesión y cuyos protagonistas principales son Savigny y Von Ihering; con respecto a la teoría de Savigny, denominada clásica, nos refiere Rafael de Pina, atiende específicamente desde el punto de -- vista subjetivo a los dos elementos que según él integran la posesión y que son, a saber, el corpus y el animus y que, -- aún cuando dichos elementos no tienen un significado unánime por los diversos autores que se han avocado al estudio de la posesión, se puede decir, no obstante, que el animus es la intención del poseedor de servirse de la cosa como suya para poder atender sus necesidades; en cuanto al corpus, es la exteriorización de ese ánimo o propósito. De lo que se concluye que en realidad el elemento subjetivo, que es el animus, es el característico de la posesión; para Savigny, el animus tiene la virtud de transformar la mera detentación en posesión. (97)

---

(96) Ob. Cit. Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XXII.

(97) Ob. Cit. Rafael de Pina. Página 45.

Contraria a esta teoría, existe la de Ihering que, en términos generales, expone que el elemento animus o intencional se encuentra inseparablemente unido al puramente corporal, es decir, el corpus lleva implícito el animus, por lo que todo detentador es poseedor y únicamente se le puede privar al detentador de la posesión cuando la ley expresamente lo determine. (98)

Se concluye que "Savigny expresa, como punto central de su teoría, la apropiación jurídica, ya que sólo existe posesión cuando el poseedor tiene el animus domini, es decir, tiende a la propiedad. En cambio Von Ihering, considera sólo el vínculo de explotación económica, ya que, conforme a él, todo detentador es poseedor, salvo que un texto expreso de ley le excluya". (99)

A continuación hablaremos de la posesión en la legislación francesa, posteriormente en la legislación española y finalmente en el derecho mexicano.

#### DEFINICION EN LA LEGISLACION FRANCESA

Según nos refiere Marcel Planiol y Jorge Ripert, - no es una institución jurídica, sino un hecho, ya que lo institucional corresponde únicamente a los medios empleados o - señalados por la ley, para dar protección a ese hecho de la - posesión y la definen de la siguiente manera: "La posesión es un estado de hecho, que consiste en retener una cosa de modo exclusivo y en realizar en ella los mismos actos materiales de uso y disfrute que si se fuera propietario de ella. El artículo 2228 se reduce a expresar que la posesión es la detentación o el disfrute de una cosa". (100)

(98) Loc. Cit. De Pina, Rafael.

(99) Ob. Cit. Aguilar Carbajal, Leopoldo. Págs. 223 y 224.

(100) Ob. Cit. Marcel Planiol y Jorge Ripert. Página 145.



Adquisición.- La adquisición de la posesión. Continúan exponiendo los citados autores que "La posesión se adquiere por la reunión de los dos elementos que la constituyen; el corpus y el animus. La adquisición del primero resulta a veces de un hecho unilateral del poseedor al ejercer, por su propia iniciativa, actos materiales de tenencia, uso o disfrute y con la condición que tales actos no sean institutivos de delitos contra la propiedad, y otros por el abandono de la posesión por el poseedor antiguo.

El animus resulta, por regla general, de la aprehensión de la cosa, que permite presumir que existe la intención de conservarla como propia.

Los dos elementos, el material y el institucional, deben concurrir, ya que la sola voluntad de poseer, no basta, pues debe revelarse por la tenencia o el disfrute efectivo - de la cosa". (101)

Continuando con la legislación francesa, Mazeaud, en su libro de Derecho Civil, define a la posesión en los siguientes términos: "La posesión es un simple poder de hecho; se opone a la propiedad y a los derechos reales, que confieren a su titular un poder de derecho. Por lo general, es el propietario de la cosa el que tiene la posesión de ella; pero puede suceder de modo diferente (por ejemplo, el ladrón - es un poseedor)". (102)

Tratándose de los elementos constitutivos de la posesión, Mazeaud señala que "la posesión exige la reunión de dos elementos, el corpus y el animus. El 'corpus', elemento

---

(101)Ob. Cit. Marcel Planiol y Jorge Ripert. Págs. 152 y 154.

(102)Ob. Cit. Henry y León y Jean Mazeaud. Página 126.

material de la posesión, es el ejercicio, sobre la cosa, de actos de dueño. Cabe ejercer y adquirir el corpus por mediación de otro. El 'animus', elemento intelectual de la posesión, es la intención que mueve al ocupante". (103)

En relación con este mismo tema, daremos a conocer una última definición de la posesión, establecida por Jorge Ripert y Jean Boulanger en su obra Tratado de Derecho Civil, la cual reza de la siguiente manera: "La posesión es el - - ejercicio sobre una cosa de un poder de hecho que, en su manifestación exterior y al mismo tiempo, en la intención del poseedor, corresponde al ejercicio de un derecho". (104)

#### MODALIDADES EN LA LEGISLACION FRANCESA:

Es sabido, que tanto en la legislación francesa como en la mexicana, existen diferentes modalidades de este derecho real de posesión, mismas que a continuación citaremos.

Para Mazeaud, hay dos tipos de poseedores, que son el de buena fe y el de mala fe, y considera que es de buena fe "cuando creé ser propietario; por lo tanto, la buena fe - implica la existencia de un título en virtud del cual el poseedor haya creído convertirse en propietario, cuando menos la creencia de que existe ese título. La buena fe se presume siempre". (105)

---

(103) Ob. Cit. Henry y León y Jean Mazeaud. Página 127.

(104) Tratado de Derecho Civil. Según el Tratado de Planiol, Georges Ripert y Jean Boulanger. Tomo VI. Los Derechos Reales. Traducción de la Dra. Delia García Daireaux. La Ley, S.A. Editora e Impresora. Buenos Aires, Argentina 1965. Página 107.

(105) Ob. Cit. Henry y León y Jean Mazeaud. Página 150.

Y continúa diciendo que "la posesión de mala fe, produce tres efectos: 1) le confiere al poseedor las acciones posesorias, 2) le asigna al poseedor el papel de demandado en acción reivindicatoria, y 3) lleva a adquirir, por la prescripción de treinta años, la propiedad de la cosa poseída". (106)

#### DEFINICION DE LA POSESION EN LA LEGISLACION ESPAÑOLA:

Para Planas y Casals la definición de la posesión en el derecho español se encuentra contenida en las partidas (Ley Primera, Título 30, Partida Tercera), mismas que dicen: "Según dixeron los sabios antiguos es tenencia derecha que home a en las cosas corporales con ayuda del cuerpo e del --ánimo". (107)

En la Legislación Española actual esta definición no ha variado gran cosa, ya que en esencia sigue la misma --idea, con la salvedad de que el artículo 430 del Código Civil Español, que se refiere a la posesión, hace mención a --dos tipos de posesión que son: la natural y la civil, como se consigna en la transcripción que de dicho artículo se hace a continuación:

Art. 430.- "Posesión natural es la tenencia de --una cosa o el disfrute de un derecho por una persona. Posesión civil es esa misma tenencia o disfrute unidos a la intención de haber la cosa por derecho como suyos".

La jurisprudencia española al comentar este artícu

---

(106) Ob. Cit. Henry y León y Jean Hazeaud. Página 150.

(107) Ob. Cit. Planas y Casals. Página 669.

lo manifiesta "aunque mantenida en este artículo la distinción entre posesión natural y civil, está unánimemente aceptado que sólo la posesión civil reúne los caracteres indispensables para dar nacimiento al derecho de posesión, porque la que no está acompañada de la creencia de poseer la cosa, quien la obtuviera, no está asistido de las acciones que ampara el derecho, ni aunque llegasen a concurrir los plazos y demás circunstancias legales, puede convertirse en verdadero derecho de propiedad. La tradición sin ánimo de transmitir la propiedad, aunque realiza un cambio material en la situación de las cosas, no lo hace con trascendencia jurídica..."

#### MODALIDADES DE LA POSESION EN LA LEGISLACION ESPAÑOLA

En relación con las modalidades que presenta la posesión, nos expone Planas y Casals que "el Código Civil Español establece diferentes clases de posesión, empezando por la distinción antigua y tradicional posesión natural y posesión civil. La posesión natural (*naturalis possessio*), en el derecho romano es la tenencia de una cosa, o bien, disfrute de un derecho; sin ningún requisito, es decir, el hecho solo. Es civil la posesión cuando la tenencia de la cosa o disfrute de un derecho van acompañadas del ánimo de haber la cosa para sí por parte del que tiene esta cosa o disfruta el derecho". (108)

"Aún cuando las dos formas de posesión en su esencia son distintas, por fuera presentan el mismo carácter y tienen la misma consideración a los ojos de la ley". (109)

---

(108) Ob. Cit. Planas y Casals. Página 674.

(109) Loc. Cit.

Por otra parte, Planas y Casals expresa diversos puntos de vista a través de los cuales se originan diversas modalidades y que son los siguientes: a) desde el punto de vista de la persona, b) desde el punto de vista legal, y -- por último c) desde el punto de vista interno. Al respecto establece lo siguiente:

a) "Desde el punto de vista de la persona, la posesión se divide en personal o por representante; la personal es el tipo común y ordinario de la posesión, la misma -- persona es la que posee. Por el contrario, la por representante se da cuando existe imposibilidad o incapacidad del -- que ha de tenerla, en cuyo caso, se ejerce en representación suya por medio de otra persona ya sea apoderado o bien de un representante legal". (110)

Al respecto, Puig Brutau, afirma que "no hay dos posesiones, ya que el representante legal no poseé para sí". (111)

Respecto a los criterios ya citados, continúa diciendo Planas y Casals, que:

b) "Desde el punto de vista legal, se divide la posesión en posesión con o sin título. La primera es aquella que lleva consigo un título suficiente para traspasar el dominio del que posee, el cual está en condiciones para hacer suya la cosa o el bien mediante la prescripción ordinaria; por el contrario, la posesión sin título es aquella que no va acompañada de ningún título para traspasar el dominio del que poseé, que en último caso podrá llegar a prescribir la cosa, pero mediante la prescripción ordinaria". (112)

---

(110) Loc. Cit. Planas y Casals.

(111) Puig Brutau José. Fundamentos de Derecho-Civil. Tomo III. Derecho de Cosas. Editorial Bosch, 1953. Pág. 48.

(112) Loc. Cit. Planas y Casals

c) Por último y desde el punto de vista del elemento interno de la posesión, puede ser ésta de buena o de mala fe. La de buena fe nace de un título "que considera el que poseé que le ha sido transferido por el legítimo dueño. Por el contrario, la de mala fe ocurre cuando el poseedor la tiene por virtud de un título, pero sabiendo que el que otorgó dicho título a favor suyo no era el verdadero dueño de la cosa". (113)

Posesión mediata e inmediata.- Haciendo un análisis comparativo entre las clases de posesión citadas por este autor y a las que se refiere José Puig Brutau en su obra Fundamentos de Derecho Civil, se advierte que la única modalidad de posesión a la que no alude Planas y Casals es la posesión mediata e inmediata, de la cual este autor da su definición tomando como base el artículo 432 del Código Civil Español. (114)

Art. 432.- "La posesión de los bienes y derechos puede tenerse en uno de dos conceptos; o en el de dueño, o en el de tenedor de la cosa o del hecho para conservarlos o disfrutarlos, perteneciendo el dominio a otra persona".

#### DEFINICION DE LA POSESION EN LA LEGISLACION MEXICANA

El presente tema a tratar es espinoso, lo que ha sido señalado por diferente tratadistas y para tener una idea más clara de la dificultad que implica la posesión, nos parece interesante citar una anécdota filosófica marcada por Margadant en su obra de Derecho Romano, quien manifiesta: -

---

(113) Ob. Cit. Planas y Casals. Página 675

(114) Ob. Cit. Puig Brutau, José. Página 49.

"En un rincón del palacio de la ciega diosa de la justicia, vive una extraña solterona. Su carácter es complicado y causa muchos trastornos a la pacífica convivencia de los conceptos jurídicos. Sin embargo, se la tolera, ya que no se puede prescindir de ella. Aunque de rancio abolengo jurídico, no pertenece a la alcurnia de los auténticos derechos; pero, debido a sus frecuentes intimidades con el derecho de propiedad, permitimos que viva en la antecámara de éste. Me refiero a la posesión". (115)

Araujo Valdivia, Luis, en su obra de Derecho Civil, se refiere a la definición de posesión consignando la que establece nuestro Código Civil en vigor, en su artículo 790, - mismo que a la letra dice:

Art. 790.- "Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él". (116)

En resumidas cuentas, tanto Rafael de Pina, como Oscar Morineau, en sus obras de Derecho Civil se refieren a la definición de posesión de conformidad con lo que establece el artículo 790 citado y sólo Rojina Villegas, Rafael, dice: "La posesión puede definirse como una relación o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para efectuar actos naturales de aprovechamiento, animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno". (117)

---

(115) Ob. Cit. Floris Margadant S., Guillermo. Página 178

(116) Araujo Valdivia, Luis. Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones. Editorial Cajica. Puebla, Pue. México. Mayo 1965

(117) Ob. Cit. Rojina Villegas, Rafael. Página

Por lo antes expuesto y tomando en consideración - que si para autores tan connotados como los ya mencionados - anteriormente resulta difícil e intrincado explicar la definición de la posesión, nosotros, en el caso que nos ocupa y para hacer posible la aplicabilidad o inaplicabilidad del de recho de posesión al Tiempo Compartido en la ocupación de -- bienes inmuebles, tomaremos como base la definición que al - respecto hace el Código Civil para el Distrito Federal en vi gor, con el objeto de no confundirnos al tratar de conseguir una perfecta definición del derecho real de posesión.

#### MODALIDADES

Rafael de Pina nos dice que "partiendo de la reali dad vigente en México, la posesión puede clasificarse con -- arreglo a los criterios siguientes: Desde el punto de vista de la intención, en de buena fe, de mala fe y delictuosa; por la procedencia, en originaria y derivativa; por la forma de adquisición y disfrute, en pacífica, continua y pública".(118)

La anterior clasificación tiene su fundamento legal en el Código Civil Vigente. La Posesión de buena fe y de ma la fe, así como la delictuosa, están consignadas en los artí culos 806 y 814.

Ahora bien, por lo que se refiere a la posesión -- originaria y derivada aludida por el autor antes citado, encuentra su fundamento en el artículo 791; y, por último, la pacífica, continua y pública, se encuentra debidamente funda da en los artículos 823, 824 y 825.

---

(118) De Pina, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. T. II. Editorial Porrúa, S.A. México 1977. Pág. 51.



Como los demás derechos reales tratados a lo largo de la elaboración del presente capítulo, podemos afirmar, -- aunque someramente, que el que tiene el derecho de poder ocupar un inmueble por un tiempo determinado al año, tiene la posesión derivada respecto del que la poseé a título de dueño; sin embargo, el análisis exhaustivo del presente tema se hará en el capítulo correspondiente y que concretamente es el siguiente.

Por último, nos resta entrar al estudio del derecho real de propiedad y como reiteradamente lo hemos venido diciendo en la elaboración de este trabajo, seguiremos el plan de estudio trazado y a que hicimos mención en la parte conducente de este trabajo.

En igual forma y como lo hicimos con el derecho -- real de posesión, principiaremos primeramente por dar su definición o concepto gramatical, posteriormente su concepto -- etimológico y finalmente su concepto en el derecho romano.

#### e) PROPIEDAD

Propiedad.- Concepto gramatical, etimológico y -- romano:

En cuanto al primer aspecto mencionado, la propiedad, desde el punto de vista gramatical, su significado es el siguiente:

"(Femenino como común denominador). Derecho de gozar y disponer de una cosa con exclusión de otra persona".

(119)

---

(119) Diccionario Larrouse

En seguida daremos a conocer el concepto etimológico de la palabra propiedad y que es el siguiente:

Propiedad. Etimología.- La palabra propiedad proviene de la latina propietas, que a su vez se deriva de prope, cerca, indicando en su acepción más general, una idea de aproximidad y adherencia entre las cosas. De ahí que en un sentido jurídico económico, la propiedad represente la relación de dependencia en que se encuentra el hombre respecto de las cosas que a éste sirven para satisfacer sus necesidades. (120)

Por último, nos toca tratar el concepto romano de la propiedad: "La propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar. Este derecho puede estar limitado por el interés público y por otros derechos privados que desmiembren la propiedad (hipotecas, servidumbres, etc.)". (121)

Es conveniente hacer alusión a los elementos y características del derecho de propiedad, aún cuando los jurisconsultos romanos no definen el derecho de propiedad, según expone Eugene Petit en su obra de Derecho Romano, quien manifiesta que "en efecto la propiedad escapa a toda definición por su sencillez y extensión, pues es el derecho más completo que se pueda tener sobre una cosa corporal. Por eso, los jurisconsultos romanos sólo se limitaron a estudiar los beneficios que procura el derecho real de propiedad". (122)

---

(120) Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XXIII.

(121) Ob. Cit. Floris Margadant S., Guillermo. Página 188.

(122) Eugéne Petit. Tratado Elemental de Derecho Romano, Editora Nacional Impresora, S.A. México, 1976. Página 229.

Continúa diciéndonos este autor que esos benefi- -  
 cios se resumen en "a) el Jus Utendi o Usus que consiste en  
 la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los  
 servicios que pueda rendir fuera de sus frutos; b) el Jus -  
 Fruendi o fructus, derecho de recoger todos los productos; y  
 c) el Jus Abutendi o abusus, es decir, el poder de consumir  
 la cosa y por extensión, de disponer de ella de una manera -  
 definitiva, destruyéndola o enajenándola". (123)

Después de haber dado las notas características --  
 del derecho de propiedad, así como el concepto gramatical, -  
 etimológico y romano que se asentaron en líneas anteriores,  
 pasaremos, desde luego, siguiendo el plan trazado para la --  
 elaboración del presente trabajo, a la definición del dere-  
 cho real de propiedad sujeto a estudio, en la legislación --  
 francesa.

#### DEFINICION EN LA LEGISLACION FRANCESA:

Nos refieren Marcel Planiol y Jorge Ripert al co-  
 mentar este derecho real de propiedad, que el artículo 544 -  
 del Código Civil Francés establece que la propiedad es el de  
 recho de gozar y disponer de las cosas de la manera más abso  
 luta. Al respecto, señalan que esta definición, tiene el --  
 mal de no señalar más que un sólo carácter de la propiedad,  
 cuya exactitud misma, puede ponerse en duda, pues se verá --  
 que ni el derecho de goce ni el de disposición de los propie  
 tarios son realmente absolutos; al contrario, implican nume-  
 rosas restricciones. Pero la propiedad posee otro carácter  
 esencial: es exclusiva, es decir, consiste en la atribución  
 del goce de una cosa a una persona determinada, con exclu- -  
 sión de los demás. Debemos pues, preferir la definición si-

guiente: "El derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva a la acción y voluntad de una persona". (124)

El criterio anteriormente manifestado en el sentido de limitar los derechos de goce y de disposición de la -- propiedad se encuentra reforzado por lo que establece la segunda parte del propio artículo 544 y el artículo 348, que -- respectivamente establecen:

Art. 544.- ..."Siempre que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes o por reglamentos";

Art. 348.- "La propiedad es el derecho de gozar - de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el - poseedor de la cosa para reivindicarla".

Las anteriores disposiciones se refieren al Código Civil Francés promulgado en 1803.

#### DEFINICION DE PROPIEDAD EN LA LEGISLACION ESPAÑOLA:

Asimismo y en relación con el concepto general de la propiedad, Calixto Valverde y Valverde manifiesta que "es un derecho real por excelencia, y por ende el más importante de todos..." (125)

---

(124) Marcel Planiol y Jorge Ripert. Tratado Elemental de - Derecho Civil. Los Bienes. Vol. V. Editorial Porrúa Hnos. y Cía. Página 138.

(125) Calixto Valverde y Valverde. Tomo II Parte Especial. Derechos Reales. Tercera Edición, 1925. Editorial Talleres Tipográficos "Cuesta". Valladolid, España. Páginas 33 y 34.

Para este autor, la propiedad puede ser considerada en un doble aspecto, "o sea un aspecto positivo y otro negativo. La propiedad se toma en el primer aspecto, cuando se dice que el propietario puede disponer de las cosas como quiera, y en el segundo, o sea en su aspecto negativo, cuando se ve la relación de propiedad de forma que nadie pueda disponer de la cosa sin la voluntad del propietario". (126)

Y continúa comentándonos de manera muy interesante que "el propietario tiene en principio todos los servicios posibles, toda la suma de facultades sobre la cosa, la universalidad de servicios sobre ella, con excepción de aquellos que le corresponden a los demás derechos reales, y el titular de estos derechos reales, tiene solamente los derechos y servicios que por excepción no tiene el propietario, y por tanto no puede pretender otras facultades que las específicamente determinadas en el título de su derecho". (127)

Por su parte, Planas y Casals expone que sobre la definición de la propiedad en su aspecto jurídico, hay tantas definiciones como autores han tratado de la misma y dice que el Código Civil Español define la propiedad en su artículo 348 que a la letra dice:

Art. 348.- "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes".

En relación con esta definición, Planas y Casals comenta que "con las palabras gozar y disponer, se comprende todo lo que es esencial al derecho de propiedad el *ius uten-*

---

(126) Loc. Cit. Calixto Valverde y Valverde.

(127) Loc. Cit.

di, fruendi y disponendi, del Derecho Romano" (128), y la crítica al señalar que "cuando el Código Civil alude a disponer de una cosa, omite que debe ser una cosa corporal, siendo esencial esta circunstancia, pues el derecho sobre una cosa incorporal, la propiedad de un crédito por ejemplo, no es un derecho real, sino que constituye un derecho personal, -- aún cuando se trate de un concepto de propiedad de ambos casos". (129)

#### DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DERECHO MEXICANO:

El derecho real de propiedad en el derecho mexicano se encuentra consignado en el artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal en vigor, que a la letra dice:

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

Como se puede ver, la anterior disposición no define el derecho de propiedad, sino más bien establece en qué consiste, por lo que aludiremos a la definición que sobre este aspecto y que desde el punto de vista legal Rafael de Pina nos proporciona, en los siguientes términos: "Derecho de propiedad es aquél que autoriza al propietario de una cosa -- para gozar y disponer de ella con las limitaciones que fijen las leyes". (130)

Las modalidades del derecho de propiedad se encuentran consignadas en el Artículo 27 Constitucional en su primera parte, el cual manifiesta:

(128) Ob. Cit. Planas y Casals. Página 495.

(129) Ob. Cit. Páginas 495 y 496.

(130) Ob. Cit. Rafael de Pina. Página 64.

Art. 27.- "La propiedad de las tierras y aguas -- comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada".

Por otra parte, en el párrafo tercero del citado artículo se establece: "La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades -- que dicte el interés público,... Con este objeto, se dictarán las medidas necesarias para el fraccionamiento de los latifundios..."

Después de haber hecho un breve estudio sobre el derecho de propiedad y por consistir este derecho real el último a tratar en el presente capítulo, podemos afirmar desde este momento que el Tiempo Compartido en la ocupación de bienes inmuebles no puede constituir en favor del adquirente -- del mismo un derecho de propiedad.

Sin otro particular, en el siguiente capítulo nos compete ahora sí, a través de las analogías y diferencias entre los contratos y derechos reales que se hagan con el tema de esta tesis, desentrañar de una vez por todas cuál es la naturaleza jurídica del llamado Tiempo Compartido.

CAPITULO IV



ANALOGÍAS Y DIFERENCIAS CON LA INSTITUCIÓN QUE AQUÍ SE  
CONSIDERA Y LOS DIVERSOS CONTRATOS Y DERECHOS REALES,  
MATERIA DE ESTUDIO DE LOS DOS CAPITULOS ANTERIORES

Nos corresponde en la elaboración de este capítulo analizar brevemente pero con precisión, las analogías y diferencias que puedan existir entre el llamado Tiempo Compartido y los diversos contratos que se relacionan con el tema, - así como los diversos derechos reales que también tienen íntima relación para que una vez establecidas tanto las diferencias como las analogías, desentrañar definitivamente cuál es la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido en la ocupación de bienes inmuebles, aclarando que para la realización de este capítulo, tomaremos como base principal las definiciones que sobre los diversos contratos tratados en la elaboración de este trabajo, así como los derechos reales que fueron materia de estudio en el Capítulo III nos proporciona el Código Civil para el Distrito Federal en vigor.

Refiriéndonos al primer contrato que se relaciona con el tema a estudio, o sea el de compraventa, y de conformidad con lo que establece el artículo 2248 del Código Civil que dice: Art. 2248.- "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por - - ellos un precio cierto y en dinero", así como también las diferentes modalidades que presenta este importante contrato; en principio, creemos que el Tiempo Compartido es un contrato genéricamente hablando, pero no de compraventa, pues en - el Tiempo Compartido existe también un acuerdo de voluntades para crear y transferir obligaciones y derechos, reuniéndose igualmente los requisitos que establecen los artículos 1794 y 1795 del Código Civil, es decir, se dan en este caso los -

elementos de validez y de existencia de todo contrato. Sin embargo, no es un contrato de compraventa como ya dijimos, - porque en este contrato es nota característica la transmisión de la propiedad de la cosa dada en compraventa, en cambio, - en el Tiempo Compartido en ningún momento se establece en las cláusulas relativas al referido contrato que se transmitirá - la propiedad del bien inmueble que se da en Tiempo Compartido.

Por lo tanto, no existe ninguna analogía entre el Tiempo Compartido y el contrato de compraventa.

Por lo que respecta a las modalidades que presenta el contrato de compraventa en el derecho mexicano, podemos - decir: En cuanto a la compraventa con reserva de dominio a que se refiere el artículo 2312 del Código Civil en vigor y que sería con la que tuviere mayor semejanza, tampoco el - - Tiempo Compartido puede encuadrarse dentro de esta modalidad, pues se habla de una reserva de la propiedad por parte del - vendedor hasta en tanto no se cubra el precio pactado por la venta de una cosa y, como ya se dijo en líneas anteriores, - el Tiempo Compartido no implica transmisión de la propiedad, por lo que resulta ocioso seguir estudiando las demás modalidades de la compraventa ya que todas ellas tienen como nota esencial la transmisión de la propiedad.

Siguiendo el orden del plan trazado que se llevó a cabo para el estudio de los contratos que se relacionan íntimamente con el tema a estudio, nos corresponde ahora tratar las analogías y diferencias que puedan existir entre el Contrato de Arrendamiento y el Tiempo Compartido.

Las dos únicas analogías existentes entre el Tiempo Compartido y el contrato de arrendamiento, consisten en -

que en ambos casos se celebran generalmente sobre bienes inmuebles, así como en los dos casos se establece un límite para la terminación del contrato, haciendo la aclaración que el arrendamiento puede recaer sobre bienes muebles y en el Tiempo Compartido no es así, sino, sólo recae sobre bienes inmuebles. Por lo demás, existen únicamente diferencias, las cuales se resaltan tomando como base la definición que del contrato de arrendamiento nos proporciona el artículo 2398 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el cual reza:

Art. 2398.- "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

De esta manera podemos manifestar las siguientes diferencias:

1) En cuanto al plazo máximo de duración del contrato de arrendamiento, varía según se trate, para casa habitación (diez años), de fincas destinadas a comercio (quince años) y de fincas destinadas a una industria (veinte años); en cambio, en el Tiempo Compartido, el plazo máximo de duración se establece a conveniencia de la empresa o negociación que lo ofrece, siendo más costoso el Tiempo Compartido en cuanto más amplio sea el término de su vencimiento.

2) En el contrato de arrendamiento si no hay uso de la cosa dada en arrendamiento, no hay renta, pudiéndose -

rescindir si el uso o goce se impide por más de dos meses (artículos 2431 y 2432 del Código Civil). En cambio, en el Tiempo Compartido, si el tiempo-compartiente usa o no usa y no puede ejercitar su derecho de gozar del bien inmueble, por caso fortuito o fuerza mayor o por simple capricho de la empresa, el adquirente de dicho tiempo se encuentra impedido no sólo - para dejar de pagar los abonos en tanto dure dicho impedimento y si éste dura más de dos meses tampoco está facultado, (por el contrato que haya firmado para obtener el Tiempo Compartido), para poder rescindir el contrato en cuestión, sino que deberá seguir pagando los abonos que adeuda o que queden insolutos, en tanto no haya hecho el pago total del inmueble en cuestión.

3) En cuanto a la mensualidad o abono para efectuar el pago del Tiempo Compartido, se establece un número - determinado de ellos, en cambio en arrendamiento, el pago se hace mensualmente y por todo el tiempo que dure el arrendatario en uso o disfrute del bien inmueble.

4) Otra diferencia que debemos subrayar entre el Tiempo Compartido y el arrendamiento, consiste en que en este último se paga una sola cantidad consistente en el importe de la renta, sin que se tenga que hacer otro pago adicional por mantenimiento o por otra causa; por el contrario, en el Tiempo Compartido no sólo se paga la cantidad determinada que corresponde o que sirve para pagar únicamente el importe del Tiempo Compartido, es decir, para poder usarlo y disfrutarlo durante el tiempo adquirido, sino que además establece una cuota por concepto de mantenimiento que una vez liquidado el mismo deja de existir, pues ya no resulta lucrativo para la empresa el seguir ofreciéndolo sin obtener la cuota correspondiente. Deduciéndose de esto que con el arrendamiento es con el que tiene mayor analogía el Tiempo Compartido - que con la compraventa, pues inclusive hay legislaciones que

establecen que en caso de dudas sobre el Tiempo Compartido - se estará a lo regulado por el arrendamiento.

En cuanto al contrato de comodato y tomando en consideración la definición que sobre el mismo nos proporciona el Código Civil en vigor, en su artículo 2497 que establece:

Art. 2497.- "El comodato es un contrato por el --cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y el otro contrae la --obligación de restituirla individualmente".

Consideramos que es una de las figuras jurídicas - que más se asemejan al contrato de Tiempo Compartido, según lo plasmamos de acuerdo con las siguientes analogías:

De acuerdo a la definición que dá el Código Civil, en el Tiempo Compartido se da un préstamo de uso respecto de una cosa no fungible en el que existe el goce o uso temporal de un bien que, como ya dijimos, no es fungible y que en este caso se trata de la habitación suite o cuarto. Sin embargo, el Tiempo Compartido escapa a la definición del comodato, pues, en éste, el comodante se obliga a conceder el uso del bien no fungible de manera gratuita y en el Tiempo Compartido esta circunstancia no existe, ya que las empresas que lo proporcionan obtienen un beneficio económico por el hecho de permitir el uso o goce temporal del cuarto o suite en cuestión.

Por lo que se refiere a la restitución del comodatario o del compartidario (término usado en el Código Civil para el Estado de Quintana Roo, en el Título Noveno, que se refiere al contrato de Tiempo Compartido), ambos contraen la obligación de restituir la cosa individualmente.

De lo anteriormente estipulado, se puede concluir que el Tiempo Compartido se podría equiparar en algunos aspectos con el contrato de comodato; por supuesto, con las salvedades ya apuntadas, o sea, que en el primero es siempre oneroso y en el segundo su característica es la ser gratuito.

Nos compete ahora tratar acerca de las analogías y diferencias que pudiera tener con el contrato de hospedaje. De acuerdo a lo que establece el artículo 2666 del Código Civil para el Distrito Federal en vigor, el Tiempo Compartido presenta diversas analogías con el contrato de hospedaje y son:

En el Tiempo Compartido, la empresa que lo proporciona presta a otro albergue, mediante una retribución convenida que puede pagarse de contado, o bien, a plazos; y en el hospedaje, sucede exactamente lo mismo, sólomente que en el Tiempo Compartido la determinación de una suite o cuarto, en el cual se proporciona albergue al comprador, se hace de manera anticipada, así como el precio o los plazos pactados para el pago de dicho Tiempo Compartido.

Por lo demás, creemos que el Tiempo Compartido sí encuadra perfectamente en el contrato de hospedaje, es el -- que más se asemeja hasta ahora por sus características. Sin embargo, cabe aclarar que en el contrato de hospedaje el -- equipaje de los pasajeros responde preferentemente del importe del hospedaje y a ese efecto, los dueños o propietarios de los establecimientos donde se hospedan, podrán retenerlos en prenda hasta que se obtenga el pago de lo adeudado (artículo 2669 C.C.). En cambio; en el contrato de Tiempo Compartido, para el caso de que el adquirente del mismo no efectúe los abonos convenidos en las fechas fijadas en el contrato --

para el pago de ese derecho, la empresa no se cobra con el equipaje de los pasajeros, sino que procede a rescindir el contrato celebrado, no obligándose, indebidamente, a restituir los abonos recibidos con anterioridad. Esta situación se encuentra prevista en el contrato que se celebra, y para muestra de ello se puede consultar la página 39 (Anexo No.9 Hoja No. 4) -Cláusula 16 del contrato denominado por la empresa "Contrato de Promesa de Venta"-. En otros casos, con mejor suerte para el comprador, si se rescinde el contrato de Tiempo Compartido, tendrá derecho a un porcentaje de los abonos efectuados en una llamada "Tabla de Recuperación", cuyo ejemplo se puede consultar en la página 43 (Anexo No. 10, Hoja No. 4) -Cláusula Onceava, Inciso 11.2- del contrato denominado por la empresa Ascamil, S.A. "Contrato de Promesa de Designación de Fideicomisario Participante del Tiempo Compartido".

Sin más por el momento, damos por terminadas las analogías y diferencias entre los contratos antes citados y que, a juicio del sustentante, tienen mayor analogía con el Tiempo Compartido.

En seguida nos corresponde hacer el mismo planteamiento por lo que se refiere a los derechos reales que fueron materia de estudio en el Capítulo III del presente trabajo, iniciando por lo tanto con el uso y la habitación.

Entrando en materia, el derecho real de uso se encuentra definido, o mas bien, como se dijo al tratar este derecho real en el Capítulo III, el artículo 1049 del Código Civil en vigor nos dice en qué consiste, más no lo define; sin embargo, tomando en cuenta dicha concepción que sobre el derecho real de uso nos proporciona el referido artículo, el cual a continuación se transcribe:

Art. 1049.- "El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente"; podemos encontrar las siguientes diferencias con el Tiempo Compartido:

En primer término, encontramos que el Tiempo Compartido no da el derecho de percibir ningún fruto de la cosa ajena, pues no es propia refiriéndonos a la habitación, suite o cuarto, ya que el derecho de ocupar por un tiempo determinado una habitación no proporciona ningún tipo de fruto, - llámese natural, industrial o civil.

Por otra parte, el común denominador del derecho real de uso es de carácter gratuito, en tanto que en el Tiempo Compartido siempre será esencialmente oneroso.

Por tal motivo, el Tiempo Compartido no puede considerarse tampoco como un derecho real de uso, de acuerdo a las anteriores manifestaciones.

Respecto del derecho real de habitación y de conformidad con lo estatuido en el artículo 1050 que dice:

Art. 1050.- "La habitación da, a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para él y para las personas de su familia", se encuentran las siguientes diferencias:

Como se desprende de la definición, o mejor dicho, de la forma en que el Código Civil en vigor nos dice en qué consiste el derecho de habitación, podemos afirmar que éste tiene como nota esencial el ser gratuito y, nuevamente cabe decir, que el Tiempo Compartido es esencialmente oneroso, -- aún cuando en ambos casos se trata de cosas ajenas.



La única analogía que presenta el Tiempo Compartido en relación con los derechos reales de uso y habitación, es que en los tres casos no se puede enajenar, gravar, ni hipotecar, ni en todo ni en parte el derecho adquirido, ya que estas facultades de disposiciones del bien inmueble se encuentran prohibidas; para los dos derechos reales citados anteriormente esta prohibición se encuentra consagrada en el artículo 1051 del Código Civil vigente, y en el Tiempo Compartido se incluye en el clausulado de los contratos que celebran las empresas para ese fin. Por lo tanto, podemos afirmar que el Tiempo Compartido tampoco puede tener su naturaleza jurídica en el derecho real de uso y de habitación.

En seguida, de acuerdo al capitulado del presente trabajo, nos corresponde ver cuales son las analogías y diferencias que presenta el derecho real de usufructo, que por su importancia y por sus notas esenciales, así como por las características que presenta, puede ser el que más se asemeja al Tiempo Compartido y con el objeto de poder demostrarlo, tomaremos como base primeramente la definición que sobre el mismo nos proporciona el Código Civil para el Distrito Federal vigente en el artículo 980 que dice:

Art. 980.- "El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos".

De acuerdo a esta definición, encontramos las siguientes analogías con el Tiempo Compartido:

1) La definición de usufructo nos dice que este derecho real es temporal y precisamente en el Tiempo Compartido los contratos o convenios que se celebran son por un determinado tiempo, que varía según convenga a las empresas -- que lo proporcionan.

2) De la definición de usufructo también se desprende que recae sobre bienes ajenos y es nota esencial del Tiempo Compartido el hecho de que se trata de disfrutar de bienes ajenos, que pertenecen a la empresa que se dedica a ese giro comercial, pero entendiendo el término disfrutar como sinónimo de gozar, ya que, como se dijo anteriormente, el Tiempo Compartido no proporciona ningún tipo de fruto.

3) En cuanto a la forma en que se constituye el usufructo, nos dice el Código Civil vigente en su artículo 981 "es por la ley, por la voluntad del hombre o por prescripción". En el caso que nos ocupa, el Tiempo Compartido se constituye por la voluntad del hombre, configurándose de esta manera otra analogía con el usufructo, aún cuando aquél no pueda constituirse por las otras dos formas, o sea, por la ley ni por prescripción.

4) En cuanto a las obligaciones del usufructuario a que se refiere el Código Civil en el artículo 1006, Fracción I, es decir, tener la obligación de formar a sus expensas con citación del dueño, un inventario de los bienes muebles e inmuebles haciendo tasar los primeros y constar el estado en que se encuentran los segundos. Esta característica del usufructo se encuentra consignada en algunos contratos o convenios que celebran las empresas que ofrecen el Tiempo Compartido y la cual se puede consultar en la sección de anexos de este trabajo, página 40, cláusula 4a. (Anexo No. 9, Hoja No. 2), resultando de esta manera otra analogía con el usufructo.

5) En los contratos o convenios celebrados entre los clientes y las empresas que ofrecen el Tiempo Compartido, se hace mención que el derecho a ocupar por un determinado tiempo una suite o cuarto se puede transmitir por herencia o

sucesión, integrándose en este aspecto otra analogía con el usufructo, de conformidad con lo que establece el artículo - 1027 del Código Civil en vigor.

Para corroborar este hecho, se puede consultar en los formatos que se anexan al presente trabajo relativos al Tiempo Compartido, en la página 44 (Anexo No. 10, Hoja No.2) Cláusula Tercera, Inciso 3.6.

En cuanto a las variantes que puede presentar el - Tiempo Compartido con el Usufructo, está en primer término - la relacionada con la forma en que puede terminar su vigencia, o bien, el modo de extinguirse el mismo, ya que el Código Civil en vigor establece nueve formas por medio de las -- cuales se extingue el usufructo (artículo 1038). En cambio, el Tiempo Compartido puede extinguirse además por rescisión del convenio o contrato celebrado con el adquirente de dicho tiempo, estableciéndose que la empresa procederá a la rescisión del Tiempo Compartido por incumplimiento del cliente de las obligaciones múltiples que se le imponen, entre otras, - el de dejar de pagar oportunamente dos o más abonos mensuales vencidos, o bien, por dejar de pagar por más de dos años consecutivos la cuota de mantenimiento y administración.

De las anteriores consideraciones se desprende que el Tiempo Compartido escapa a la definición de usufructo, es decir, no se encuadra dentro de esta figura jurídica (aún -- cuando, según nuestro particular punto de vista y como ya -- quedó establecido, existen más analogías que diferencias) por el simple hecho de que el Tiempo Compartido no proporciona - ningún tipo de fruto, ni natural, industrial o civil.

Sin otro particular, entramos ahora al estudio de la posesión en relación con el Tiempo Compartido, para ver -

cuáles son las analogías y diferencias que existen entre la posesión, considerada como un derecho real, y el Tiempo Compartido, considerado tanto como un contrato así como también como un derecho real, de acuerdo con lo que establece el Código Civil de Quintana Roo, que en su oportunidad lo analizaremos únicamente por lo que se refiere al capítulo del Tiempo Compartido.

Tomando en cuenta la definición que nos da el artículo 790 del Código Civil en vigor ya transcrito anteriormente, se desprende que no se define a la posesión, sino más -- bien nos dice cómo se puede ejercitar. Sin embargo, basándonos en dicha concepción, podemos decir en cuanto a las analogías con el Tiempo Compartido, que encontramos las siguientes:

a) El adquirente del Tiempo Compartido al celebrar el convenio o contrato, adquiere también el derecho de ejercer sobre el inmueble un poder de hecho, por lo menos durante la semana o semanas que hayan sido objeto del Tiempo Compartido.

b) La posesión de ese inmueble temporalmente puede realizarse a través de un acto jurídico, es decir, a través de un usufructo, hospedaje y en estos casos el propietario del inmueble tiene la posesión originaria; la otra, es -- decir, el poseedor, tiene una posesión derivada. (Art. 791)

De esta manera, resulta ser la posesión un concepto o derecho real demasiado amplio, ya que puede realizarse a través de todo tipo de contrato o derecho real desmembrado, por lo que cabe concluir que en el Tiempo Compartido hay posesión de hecho del inmueble, equiparándose en este caso a la posesión natural a que se refiere el artículo 430 del Có-

digo Civil Español, así como a la jurisprudencia aplicable a dicho artículo que oportunamente fue consignado en el capítulo respectivo (Véase páginas 131-132), pero sin compararse con la posesión, ya que ésta requiere como elementos esenciales el animus y el corpus, y en el Tiempo Compartido solamente se presenta el corpus, pues el animus (animus possidenti, animus domini) no existe, ya que éste consiste en el propósito o intención del poseedor de servirse de la cosa como propia para atender a sus necesidades, según lo expone la teoría clásica de Savigny; y, por otra parte, Rojina Villegas, Rafael, refiriéndose al animus domini manifiesta que dicho elemento de la posesión consiste en el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento. Como sabemos, la teoría objetivista de Ihering es totalmente opuesta a la de Savigny, pues este autor sostiene que el elemento subjetivo (animus) se encuentra inseparablemente unido al puramente corporal.

Nuestro Código Civil vigente se apega a la teoría de Ihering y se pone de manifiesto en el artículo 798 del ordenamiento citado en su primera parte que dice: "La posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales..." De lo anteriormente expuesto, cabe concluir que en el Tiempo Compartido hay una posesión natural (según se dijo en líneas anteriores) relativa y limitada al uso y disfrute del tiempo que dure el contrato o convenio.

Por último, entraremos al estudio del derecho real por excelencia que es la propiedad y que resulta ser el último a tratar respecto del Capítulo III y que constituye, según nuestro particular criterio, el más importante de todos los derechos reales, pues los autores citados a lo largo de la elaboración de este trabajo coinciden en el hecho de que tanto el usufructo, el uso y la habitación, son desmembracio

nes del derecho real de propiedad, por lo tanto y de acuerdo a la definición o concepto que sobre ella nos da el artículo 830 del Código Civil vigente, que dice: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que rigen las leyes", podemos decir que dichas limitaciones son los derechos reales antes analizados y que a saber son: el uso, la habitación, el usufructo y la posesión, aunque ésta frecuentemente se confunde con la propiedad, de acuerdo a lo que establece el artículo 798, primera parte, del Código Civil en vigor que dice: "La posesión da al que la tiene la presunción de ser propietario para todos los efectos legales..."

Por lo que respecta a las analogías y diferencias que pueda tener este derecho real con el Tiempo Compartido, desde ahora podemos afirmar que el mismo no guarda la más mínima similitud o analogía con el derecho de propiedad y, por el contrario, sí se dan todas las diferencias posibles, pues en éste en ningún momento se trasmite a quien lo adquiere por la semana o semanas que va a disfrutar en un determinado inmueble la propiedad de esos derechos, ni tampoco del inmueble; motivo por el cual resulta ocioso seguir analizando este derecho real en relación con el Tiempo Compartido, dando por terminado en este momento el Capítulo IV, para pasar al último, en donde daremos a conocer, según nuestra modesta -- opinión, cuál es la real Naturaleza Jurídica del Tiempo Compartido para que, con base en ello, proponer una debida reglamentación del tema a estudio, con el fin de evitar los múltiples problemas de fraudes y controversias que se suscitan cuando se llega a adquirir en Tiempo Compartido algún bien inmueble.

CAPITULO V

CRITERIO PERSONAL DEL SUSTENTANTE RESPECTO DE UNA DEBIDA  
REGLAMENTACION DEL CONTRATO LLAMADO TIEMPO COMPARTIDO

Habiendo analizado ampliamente los problemas que gravitan alrededor del llamado Contrato de Tiempo Compartido, exponiendo en dicho análisis las diferencias y semejanzas -- que tiene este contrato con los demás negocios jurídicos que regula nuestra legislación, nos resta por tratar de esclarecer la situación real y jurídica que guarda el Tiempo Compartido en nuestro Derecho Positivo, pues son del dominio público las situaciones tan anómalas y fuera de la órbita del Derecho con la que operan los contratantes del Tiempo Compartido y que nuestros juzgadores se han visto impotentes para -- controlar y resolver en estricto derecho los mil y un problemas que han surgido con estos actos "semijurídicos", algunos de los cuales fueron citados en el Capítulo I de la presente tesis.

Sin embargo, en nuestro país actualmente existe un ordenamiento legal en el que se ha reglamentado el Tiempo -- Compartido y es precisamente el Código Civil para el Estado de Quintana Roo, cuyo proyecto original se debe al Maestro - Raúl Ortiz Urquidi. Este ordenamiento jurídico ubica al - - Tiempo Compartido dentro de los contratos en particular, en el Título Noveno de la Cuarta Parte Especial, Libro III, página 154; sólo que lamentablemente dicho proyecto fue desvirtuado por sus "revisores" mediante descabelladas innovaciones que le introdujeron, tales como las de considerar al contrato de habitación como consensual y a la vez formal, como se establece en el artículo 2764 que a la letra dice:

Art. 2764.- "Tanto el contrato de habitación en -- Tiempo Compartido, como su renovación, son formales y consensuales y se perfeccionan por el mero consentimiento de las -



partes expresado en dicha formalidad escrita, misma que sólo será notarial si las partes así lo convienen".

En relación con la formalidad y la consensualidad en negocios jurídicos, con lujo de claridad el Maestro Raúl Ortíz Urquidí establece en su libro de Derecho Civil las siguientes concepciones: "Son formales los negocios que necesariamente requieren para su validez de la forma escrita. No admiten, por ende, el consentimiento tácito, ni el manifestado por mímica o verbalmente, sino sólo el expreso y por escrito. El caso de que puede servirnos de ejemplo es el de la compraventa de inmuebles (artículos 2317 al 2322 del Código Civil)". (131)

Y sobre la consensualidad de los negocios jurídicos dice: "Son consensuales (en oposición a formales; los hay también en oposición a reales...) los negocios que se perfeccionan por el mero consentimiento y para cuya validez, por tanto, no se requiere ninguna formalidad. Esto no quiere decir que no puedan revestir la forma escrita, pero no es necesario que la tengan para que valgan. La compraventa de bienes muebles, verbigracia, no requiere la forma escrita, - en la inteligencia de que si en ocasiones las operaciones relativas (compra de automóviles, refrigeradores, televisores, radios, etc.) se realizan extendiéndose la factura correspondiente, esto es sólo para los efectos fiscales, pero no porque la operación de compraventa requiera para su validez de dicha forma escrita. Los negocios consensuales pueden realizarse, inclusive, mediante señas (mímica) o por hechos (comportamiento o conducta: consentimiento tácito), que presuman este consentimiento o que autoricen a presumirlo".(132)

(131) Ortíz Urquidí, Raúl. Derecho Civil. Parte General. Página 336.

(132) Ob. Cit. Página 337.

De lo antes expuesto se desprende que un negocio - jurídico o es formal, o sea que requiere para su validez la forma escrita establecida por la ley, o es meramente consensual, o sea que se perfecciona por el simple acuerdo de voluntades.

Es criterio personal del sustentante que tratándose de del Tiempo Compartido, debe establecerse claramente cuál es su naturaleza jurídica, precisando las normas jurídicas - que deben regularlo para evitar las múltiples controversias que se suscitan entre los que ofrecen el Tiempo Compartido y los que lo adquieren.

Por lo que se refiere a la ubicación que de este - contrato proporciona el Código Civil para el Estado de Quintana Roo (Título Noveno, Cuarta Parte Especial, Libro III), el suscrito se permite ubicarlo en nuestro Código Civil para el Distrito Federal dentro del Libro Cuarto, Segunda Parte, Título Décimo; debiéndose crear el Capítulo Sexto, el cual - se llamaría desde luego "Del Contrato de Habitación en Tiempo Compartido", ya que como contrato puede generar tanto derechos reales como personales, y en el presente caso para -- que sea considerado el Tiempo Compartido como Contrato de Habitación deberá generar estos últimos.

Con esta posición que hemos adoptado se pueden evitar fraudes a los compradores y, por otra parte, en el caso de que surja alguna víctima o defraudada persona, tenga ésta elementos jurídicos de qué disponer para poder acudir a los tribunales y solicitar el amparo y protección de la justicia.

Ya una vez que se proporcionó por el sustentante - en qué lugar del Código Civil se debería ubicar al Tiempo - Compartido, surgiría un problema de esencia: ¿Qué acción ten

dría la persona defraudada o víctima, o bien, llámesele compradora, por incumplimiento del contrato o convenio? ¿Qué autoridad judicial sería la competente para conocer de dicha controversia, teniendo en cuenta la máxima 'Locus Regit Actum' (el lugar rige al acto), si por una parte el inmueble está ubicado en partido judicial fuera del Distrito Federal, y por otra parte el negocio jurídico, contrato o convenio, se celebra en el Distrito Federal?

Antes de entrar de lleno a fin de proponer la solución a las interrogantes antes planteadas, haremos mención brevemente a la definición de la acción, pues resulta ser este derecho el que debemos conocer para dar solución a las preguntas formuladas con antelación; pues bien, la acción, nos comenta Fernando Arilla Bas, "es un derecho subjetivo para provocar la actividad del órgano jurisdiccional y actuar en el proceso con el fin de obtener respecto de otra persona una decisión que se traduce generalmente en constitución, de claración o condena sobre relaciones jurídicas". (133)

Tomando en consideración la anterior definición, la solución respecto a las incógnitas planteadas se propone en la siguiente forma:

En la primera interrogante, la víctima podrá acudir a los tribunales a demandar del vendedor la rescisión del contrato o convenio por incumplimiento del mismo, exigiendo el pago de daños y perjuicios y la devolución del enganche o de los abonos que se hayan realizado.

En relación a la segunda interrogante planteada en

---

(133) Arilla Bas, Fernando. Manual Práctico del Litigante. Octava Edición. Editores Mexicanos Unidos, S.A. Pág. 23.

líneas anteriores, pensamos que tratándose de una obligación personal, la acción debe hacerse valer ante el juez del domicilio del demandado, o sea, de esta Ciudad de México, aún -- cuando el inmueble se encuentre en partido jurisdiccional fuera -- del Distrito Federal, tanto más cuanto que el negocio jurídico se celebra en esta ciudad.

Por otra parte y con el objeto de que tenga sobre todo mayor seguridad el compartidario de un Tiempo Compartido, el sustentante se propone sugerir que es factible incluir dentro del convenio una cláusula penal que puede traducirse en una cantidad determinada, para el caso de que el comprador incumpla con el contrato o convenio celebrado, ya sea en su totalidad o en alguna de sus cláusulas, sin perjuicio de que el comprador pueda ejercitar las acciones y hacer valer sus derechos ante los tribunales de la Ciudad de México, con base en la solución que propusimos respecto de las dos incógnitas planteadas.

Asimismo, resultaría muy conveniente y muy atractivo el hecho de que en todos los trámites que se lleven a cabo, o bien, todas las gestiones que sean necesarias para la adquisición de un Tiempo Compartido en cualquier lugar de la República, existiera la presencia, o mejor dicho, tuviera intervención una fiduciaria, ya que proporcionaría además de seguridad jurídica, mucha confianza.

CONCLUSIONES

### PRIMERA

El contrato de tiempo compartido tiene su antecedente histórico más remoto en la Costa Azul de la República Francesa, y el menos antiguo en la segunda mitad de los años sesentas del presente siglo, en el vecino país del norte.

### SEGUNDA

El tiempo compartido se reglamenta de diversas maneras y con distinta terminología por las empresas que lo -- ofrecen:

A) "Contrato de Promesa de Venta". Pero, como se gún vimos, en el caso que nos ocupa jamás se adquiere la propiedad del inmueble en cuestión, resulta concluyente que esta calificación es totalmente inadecuada.

B) "Contrato de Promesa de Designación de Fideicomisario Participante del Tiempo Compartido". Esta designación también resulta impropia, dado que, según lo analizamos en el cuerpo de este trabajo, técnicamente no existe un fideicomiso al celebrar el referido contrato.

### TERCERA

Los problemas a los que se enfrenta el compartidario son múltiples, los cuales ya fueron debidamente mencionados a lo largo de la presente tesis.

CUARTA

El contrato que guarda más relación con el de tiempo compartido, es el de hospedaje.

QUINTA

El derecho real que guarda más relación con el de tiempo compartido, es el de uso, que como sabemos se llama de habitación cuando recae gratuitamente sobre casas o departamentos habitables.

SEXTA

En el Código Civil para el Distrito Federal, debe considerarse al contrato de tiempo compartido como innominado pues no está reglamentado, aplicándose al respecto lo que dispone el artículo 1858 de dicho ordenamiento.

SEPTIMA

Si bien es cierto que el uso (que como lo dijimos en la conclusión quinta, cuando se ejerce sobre un inmueble para vivir en él gratuitamente toma el nombre de habitación), es un desmembramiento de la propiedad y como tal un derecho real; no es menos cierto que no podemos decir que en el caso sea un derecho real, sino un derecho personal derivado de un contrato, del mismo modo que sucede en el contrato de arrendamiento, en el que también hay el derecho de habitación, pero no real sino personal.

OCTAVA

Se distinguen, pues, ambos contratos citados en la conclusión anterior, del contrato de concesión del derecho real de habitación, porque en tanto que aquéllos son onerosos, éste lo es gratuito (salvo casos especiales de pago de contribuciones y reparaciones), y fundamentalmente en que la habitación concedida en este último contrato es un derecho real, y en los de arrendamiento y de tiempo compartido es un derecho personal.

NOVENA

Por lo tanto, el contrato de tiempo compartido debe ser considerado como un contrato especial de habitación, perfectamente distinto al real de este último nombre, y al conocidísimo de arrendamiento.

DECIMA

Debe, como lógica consecuencia de lo asentado en la anterior conclusión, crearse un capítulo especial en el Código Civil vigente que lo reglamente, que sería el sexto del Libro Cuarto, Segunda Parte, Título Décimo, de dicho Código.



I N D I C EPáginaINTRODUCCION

1

CAPITULO IPLANTEAMIENTO DE HECHO Y DE DERECHO DEL PROBLEMA

a) Antecedentes históricos del Tiempo Compartido	3
b) Generalidades del Tiempo Compartido	5
c) Problemas jurídicos que se presentan	19
Anexos (1 a 10)	25

CAPITULO IIGENERALIDADES SOBRE LOS CONTRATOS RELACIONADOS CON  
EL TEMA

Contrato.- Definición	47
Clasificación legal	58
a) Contrato de Compraventa	62
Definición en el derecho francés	62
Modalidades	66
Definición en la legislación mexicana	73
Modalidades	74
Especies	87
b) Contrato de Arrendamiento	91
Definición en el derecho francés	91
Definición en el derecho español	92
Definición en el derecho mexicano	93
Modalidades en la legislación mexicana	96
c) Contrato de Comodato	97
Definición en el derecho español	97
Definición en el derecho mexicano	98
Modalidades	98

d) Contrato de Prestación de Servicios	100
1) Contrato de Hospedaje	100
Definición en el derecho español	100
Definición en el derecho mexicano	101
Modalidades en el derecho mexicano	102

### CAPITULO III

#### GENERALIDADES SOBRE LOS DERECHOS REALES RELACIONADOS CON EL TEMA

Antecedentes históricos	105
Diferenciación entre los derechos reales y personales	105
Características de los derechos personales	106
Uso y Habitación	
Definición en el derecho francés	110
Definición en el derecho español	112
Definición en el derecho mexicano	116
a) Derecho Real de Uso	117
b) Derecho Real de Habitación	118
c) Usufructo	120
Modalidades (Derecho francés y español)	122
Definición y caracteres jurídicos en el derecho mexicano	123
d) Posesión	126
Definición en la legislación francesa	128
Modalidades	130
Definición en la legislación española	131
Modalidades	132
Definición en la legislación mexicana	134
Modalidades	136
e) Propiedad	137
Definición en la legislación francesa	139
Definición en la legislación española	140
Definición en la legislación mexicana	142

CAPITULO IVANALOGIAS Y DIFERENCIAS CON LA INSTITUCION QUE SE  
CONSIDERA Y LOS DIVERSOS CONTRATOS Y DERECHOS REA-  
LES, MATERIA DE ESTUDIO DE LOS DOS CAPITULOS ANTE-  
RIORES.

Del Contrato de Compraventa	144
Del Contrato de Arrendamiento	145
Del Contrato de Comodato	148
Del Contrato de Prestación de Servicios	149
Del Derecho Real de Uso y Habitación	150
Del Derecho Real de Usufructo	150
Del Derecho Real de Posesión	155
Del Derecho Real de Propiedad	156

CAPITULO VCRITERIO PERSONAL DEL SUSTENTANTE RESPECTO DE UNA  
DEBIDA REGLAMENTACION DEL CONTRATO LLAMADO TIEMPO  
COMPARTIDO

158

CONCLUSIONES

163

## B I B L I O G R A F I A

- Aguilar Carbajal, Leopoldo. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. Segundo Curso de Derecho.
- Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles.
- Araujo Valdivia, Luis. Derecho de las Cosas y Derecho de --  
" las Sucesiones: "
- Arilla Bas, Fernando. Manual Práctico del Litigante.
- Bonnecasse, Julien. Elementos de Derecho Civil. T. II. 1945
- Castán Tobeñas, José. Derecho Civil Español Común y Foral.  
T. IV.
- Diarios Capitalinos.
- De Pina, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. T.II
- De Pina, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. (Con-  
tratos en Particular). Volúmen IV
- Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomos XXII y XXIII.
- Floris Margadant S., Guillermo. El Derecho Privado Romano.
- Gandemet Eugene. Teoría General de las Obligaciones.
- Güitrón Fuentesvilla, Julián. Contratos. (Curso de Derecho  
Civil impartido en la Facultad de Derecho de la Universi-  
dad Nacional Autónoma de México)
- Gutiérrez y González, Ernesto. El Patrimonio Pecuniario y -  
Moral o Derechos de la Personalidad.
- Josserand, Louis. Derecho Civil. La Propiedad y los Otros  
Derechos Reales y Principales. Tomo I. Volúmen III.
- Mazeaud, Henry y León y Jean. Lecciones de Derecho Civil.  
Los Principales Contratos. Parte Tercera. Volúmen III.

- Mazeaud, Henry y León y Jean. Lecciones de Derecho Civil. Derechos Reales Principales. El Derecho de Propiedad y sus Desmembraciones. Parte Segunda. Vol. IV
- Morineau, Oscar. Los Derechos Reales y el Subsuelo en México.
- Ortíz Urquidi, Raúl. Derecho Civil. Parte General.
- Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano.
- Planas y Casals. Derecho Civil Español Común y Foral.
- Planiol Marcel y Ripert Jorge. Tratado Elemental de Derecho Civil. Los Bienes. Volúmen V.
- Planiol Marcel y Ripert Jorge. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo X. Primera Parte. Los Contratos - Civiles.
- Planiol, Ripert Georges y Boulanger Jean. Los Derechos Reales. Tratado de Derecho Civil. Tomo VI.
- Puig Brutau, José. Fundamentos de Derecho Civil. Derecho de Cosas. Tomo III.
- Revista Cardinal. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Revista del Consumidor. Instituto Nacional del Consumidor.
- Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo VI.
- Sánchez Medal, Ramón. De Los Contratos Civiles.
- Trabucchi Alberto. Instituciones de Derecho Civil. Tomo II.
- Valverde y Valverde, Calixto. Derechos Reales. Tomo II. Parte Especial.
- Ventura Silva, Sabino. Derecho Romano.

LEGISLACION CONSULTADA

- 1) Código Civil Francés de 1804.
- 2) Código Civil Español de 1809.
- 3) Código Civil para el Distrito Federal.
- 4) Código Civil para el Estado de Quintana Roo.
- 5) Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1870.
- 6) Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1884.
- 7) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 8) Código de Comercio.
- 9) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 10) Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

