



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
" ARAGON "

"PROPUESTA DE UBICACION DEL CONTRATO
DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL SISTEMA
JURIDICO MEXICANO"

T E S I S

QUE PARA OPTAR AL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

ALEJANDRO GUILLERMO MENDEZ MOYA

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está 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.

A MI PADRE:

Por ser el hombre mas grande que ha existido.

A MI MADRE:

Por ser la guía de mi vida.

A MI HERMANA:

Por ser tu misma.

A TODOS:

Los que han intervenido en la mejora de mi vida.

INDICE

	PAGINA
INTRODUCCION	I
CAPITULO I	
DEL TIEMPO COMPARTIDO	
I. Concepto del Contrato de Tiempo Compartido	I
II. Semejanzas del Contrato de Tiempo Compartido con otras Figuras Jurídicas	6
A. Arrendamiento	6
B. Hospedaje	9
C. Copropiedad	11
D. Condominio	14
E. Usufructo	17
F. Uso	18
G. Habitación	19
III. Diferencia entre Tiempo Compartido y la Multipropiedad	20
IV. Clasificación del Contrato de Tiempo Compartido	22
CAPITULO II	
REGULACION JURIDICA DEL TIEMPO COMPARTIDO EN MEXICO	
I. Legislación Federal sobre Tiempo Compartido.	24

	PAGINA
II. Legislación Estatal sobre Tiempo Compartido.	32
III. Legislación Local sobre Tiempo Compartido	35

CAPITULO III
CARACTERES FUNDAMENTALES DE LA LEY
MEXICANA PARA LA REGULACION Y
FOMENTO DEL TIEMPO COMPARTIDO.

I. Tiempo Compartido como Derecho Personal de uso y goce.	43
II. Afectación del Inmueble al Sistema de Tiempo Compartido.	46
III. Venta de Tiempo Compartido en los Desarrollos en Proceso de Construcción	51
IV. Sistema de Intercambio Nacional o Internacional	53
V. Asambleas de Compartidarios	55
VI. Terminación del Tiempo Compartido.	58
VII. Sanciones y Controversias.	61

**CAPITULO IV
NECESIDAD DE REGULAR EL CONTRATO
DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL CODIGO
CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

I. Ubicación del Contrato de Tiempo Compartido en el Código Civil para el Distrito Federal	65
II. Requisitos Necesarios que deberán Contemplarse en la Regulación del Contrato de Tiempo Compartido	67
CONCLUSIONES	78
BIBLIOGRAFIA CONSULTADA	82
LEGISLACION CONSULTADA	84
REVISTAS CONSULTADAS	86

INTRODUCCION.

Debido en gran parte a la crisis económica, algunas figuras jurídicas tradicionales han venido cayendo en desuso tornándose imprácticas con la realidad actual, las cuales se ven desplazadas por nuevas figuras, obligando al legislador y al jurista a adecuar el Derecho ante esta situación.

Los grandes costos para adquirir y mantener hoy en día un bien mueble o inmueble en propiedad plena el cual será utilizado por períodos muy cortos de tiempo, han dado lugar a que diversas personas ofrezcan al público estos bienes mediante nuevas formas de contratación, a través de las cuales podrán adquirir el derecho de uso y goce sobre estos bienes, sin la necesidad de adquirirlos en propiedad plena.

Dentro de estas nuevas formas de contratación encontramos al tiempo compartido en nuestro país y gran parte de Latinoamérica, al "time sharing" anglosajón y a la "multipropieta" italiana, estas nuevas figuras por su falta de legislación y reglamentación, han traído como consecuencias una serie de prácticas e incumplimientos por parte de las personas que ofrecen estos bienes, en perjuicio de sus adquirentes.

Es por esta razón que proponemos la incorporación del contrato de tiempo compartido en el Código Civil para el Distrito federal, puesto que se debe brindar a los adquirentes del mismo la mayor seguridad jurídica posible, lo cual, sólo será posible regulando a esta nueva figura jurídica en nuestro Código Civil.

A continuación, haremos una breve ilustración de los puntos desarrollados en el presente trabajo.

Respecto al Capítulo I denominado "*DEL TIEMPO COMPARTIDO*", se proporcionan los diferentes conceptos que sobre el tiempo compartido hemos encontrado en diversos ordenamientos legales. Por otra parte nos dedicamos a establecer las semejanzas que guarda el contrato de tiempo compartido con otras figuras jurídicas, y precisamos la diferencia existente entre la figura del tiempo compartido y la multipropiedad, para finalizar con la clasificación del contrato de tiempo compartido.

Con relación al Capítulo II titulado "*REGULACION JURIDICA DEL TIEMPO COMPARTIDO EN MEXICO*", analizamos los diversos ordenamientos jurídicos existentes a nivel Federal, Estatal y Local sobre tiempo compartido.

Pasando al Capítulo III, denominado "*CARACTERES FUNDAMENTALES DE LA LEY MEXICANA PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL TIEMPO COMPARTIDO*", en dicho Capítulo nos dedicamos a señalar y comentar los preceptos establecidos por la mayoría de los ordenamientos jurídicos, que se han expedido en nuestro país para regular a la figura del tiempo compartido.

Finalmente, en el Capítulo IV, titulado "NECESIDAD DE REGULAR EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL", exponemos nuestra personal opinión del por qué dicha necesidad, así como, la ubicación que deberá guardar el contrato de tiempo compartido al ser regulado en nuestro Código Civil. Por otra parte, señalamos los requisitos necesarios que deberán contemplarse para llevar a cabo dicha reglamentación y por último daremos nuestras conclusiones sobre el presente estudio.

CAPITULO I

DEL TIEMPO COMPARTIDO

I. Concepto del Contrato de Tiempo Compartido.

Iniciamos el presente apartado, proporcionando los diferentes conceptos que alrededor del tiempo compartido encontramos en diversos ordenamientos legales como el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del sistema de Tiempo Compartido, la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero y finalmente agregamos nuestro personal concepto sobre la institución en cuestión, y materia principal del presente estudio.

Concepto que da el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, que a la letra dice:

Artículo 3.-"...Sistema de Tiempo Compartido, independientemente de la denominación que se le dé a la forma de contratación; todo acto jurídico por el cual se concede a una persona el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, ya sea una unidad, considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada, durante un período específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables..."

Inmediatamente anotamos el concepto de la Ley de Regulación y Fomento del sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, el cual transcribimos a continuación:

Artículo 2.- ...I. Tiempo Compartido: el Sistema por el cual se adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que a ella se encuentren afectos, y en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, siempre y cuando el derecho se limite a un número determinado de días por un período específico de años. El Sistema podrá constituirse sobre los bienes muebles afectos a unidades residenciales vacacionales, aplicándose las disposiciones de esta Ley en todo lo que no contrarie a su naturaleza.

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

A continuación expresamos nuestro concepto personal del contrato de tiempo compartido.

Para dar este concepto primero hay que hacer la diferenciación entre contrato y sistema, ya que el Reglamento expedido por la Secretaría de Turismo y la Ley del Estado de Guerrero, utilizan en su encabezado el término Sistema de Tiempo Compartido.

Contrato es todo acuerdo de voluntad encaminado a crear y transferir derechos y obligaciones (Vid. Artículo 1793 del Código Civil vigente), por Sistema podemos entender el conjunto de reglas o preceptos legales establecidos en éste para regular el contrato. Entonces como podemos observar el contrato es "Apriori", y el sistema "Aposteriori". Por eso consideramos que tanto el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, deberfan de utilizar en su encabezado el término contrato puesto que el sistema es el conjunto de reglas o preceptos legales plasmados en estos ordenamientos para regular al contrato de tiempo compartido.

Para nuestro concepto del Contrato de Tiempo Compartido, el primer elemento que debe tomarse en cuenta es que en virtud de aquel una persona llamada compartidario, adquiere el derecho personal de uso y goce de un bien mueble o inmueble, durante un número determinado de días por un período específico de años.

Esta es la condición primordial que debe cumplirse para saber si estamos frente a un contrato de tiempo compartido, independientemente de la denominación que se le dé a la forma de contratación, que sea durante un número determinado de días por un período específico de años. Si no se da esta condición no podríamos hablar de la existencia del contrato de tiempo compartido, siempre debe darse ese intervalo en el cumplimiento de la obligación.

Otro elemento que hay que tener en cuenta, es que el contrato de tiempo compartido puede darse tanto sobre bienes muebles e inmuebles en lo individual, así como de bienes muebles afectos estos a inmuebles. Esta clasificación de bienes muebles e inmuebles la hace la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, en su propio texto cuando define al sistema de tiempo compartido; en cambio, el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido lo hace, sino en el texto propio del sistema de tiempo compartido hace mención de esta clasificación en su artículo segundo, que a la letra dice: "El presente reglamento tiene por objeto regular la prestación del servicio turístico del sistema de tiempo compartido sobre bienes muebles e inmuebles".

Otro elemento sería el de la contra prestación, que a cambio de ese derecho personal de uso y goce el compartidario se obliga a pagar al compartidor un precio cierto y determinado.

Entonces la definición que se dé del contrato de tiempo compartido deberá englobar los elementos anteriormente expuestos, para quedar redactada como sigue:

Contrato de Tiempo Compartido independientemente de la denominación que se le dé a dicha contratación, será todo acto jurídico por aquel en virtud del cual una persona llamada compartidor se obliga a conceder a otra persona llamada compartidario, el derecho personal de uso y goce, ya sea de un bien mueble o inmueble en lo individual, o de bienes muebles afectos a inmuebles, siempre y cuando el derecho se limite a un número determinado de días por un

período específico de años; a cambio de ese derecho el compartidario se obliga a pagar al compartidor un precio cierto y determinado en una sola exhibición o en abonos, así como una cantidad más que podrá ser variable, por gastos que se causen por el servicio y mantenimiento.

II. Semejanzas del Contrato de Tiempo Compartido con otras Figuras Jurídicas

En el presente inciso nos dedicaremos a establecer el paralelo que existe entre el tiempo compartido y otras figuras afines, lo anterior permitirá identificar plenamente al tiempo compartido como un derecho personal de uso y goce.

A. Arrendamiento

En primer lugar tenemos el arrendamiento cuya definición la proporciona el Código Civil vigente para el Distrito Federal, el cual a la letra dice:

Artículo 2398.- "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso y goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso y goce un precio cierto..."

"Analizando esta definición del Código Civil podemos percatarnos que el arrendamiento es la figura en esencia más parecida al tiempo compartido, pues en ambas se concede el derecho personal de uso y goce, clasificado éste por la doctrina como derecho personal refiriéndose al arrendamiento". (1)

La misma naturaleza jurídica le concede al tiempo compartido la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero por exclusión, ya que su artículo 7o. nos señala que: "Los derechos derivados del sistema de tiempo compartido no constituyen derechos reales..."

(1) Sánchez Medel, Ramón. De los Contratos Civiles, Edic. 10a. Ed. Porrúa. México, 1989. p.1 235.

"Ambos contratos son de "tracto sucesivo" puesto que producen sus efectos a través del tiempo y no en un sólo acto, por lo tanto, la diferencia entre ellos estriba en que el contrato de tiempo compartido además de ser temporal, se presenta a intervalos de tiempo, por ejemplo: dos semanas al año durante diez años. Por el contrario el contrato de arrendamiento en continuo, es decir de naturaleza "fluyente". (2)

Por último, otra similitud en cuanto a la forma entre estos dos contratos son las obligaciones adquiridas tanto por el arrendador, para la figura del arrendamiento, establecidas por el Código Civil, y las obligaciones adquiridas por el propietario, desarrollador, promotor o vendedor, quienes responden solidariamente frente al adquirente, para la figura del tiempo compartido, las que se encuentran establecidas por la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero.

A continuación transcribimos varios artículos del Código Civil, y enseguida de éste, los correspondientes de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo compartido del Estado de Guerrero respectivamente, para observar la similitud existente entre ellos:

Artículo 2412.- "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido..."

(2) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Edic. 2a. Ed. Porrúa, México, 1985. p. 151.

Artículo 11.- "Es responsabilidad del propietario o desarrollador: ...La entrega puntual, oportuna y en buen estado de la unidad residencial vacacional objeto del contrato; los bienes muebles que en ella deban de encontrarse..."

Artículo 2412.- "...V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento".

Artículo 12.- "Por los vicios ocultos de la construcción responden solidariamente frente al tiempo compartido, por el plazo de un año, tanto el propietario como el constructor".

También existen semejanzas entre las obligaciones del arrendatario y las del compartido, las que podemos observar de la transcripción de los siguientes artículos pertenecientes a los ordenamientos ya citados:

Artículo 2425.- "El arrendatario está obligado:

1. A satisfacer la renta en la forma y tiempo Convenidos...;" (Código Civil Vigente)

Artículo 29.- "Son obligaciones de los tiempo compartidos:

1. Pagar el precio por la adquisición de los derechos de Tiempo Compartido...;" (Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero).

Artículo 2415.- "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause". (Código Civil Vigente)

Artículo 29.- "...IX. Comunicar a los responsables de la operación, conservación y mantenimiento cualquier daño que observe o que sufra la unidad o los bienes afectos a la misma..." (Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero)

Como pudimos observar el contrato de arrendamiento, tiene algunas características semejantes con el contrato de tiempo compartido en cuanto a las obligaciones establecidas para ambas partes en las dos figuras estudiadas, sin embargo no podemos afirmar que el contrato de tiempo compartido tenga la misma naturaleza que la del contrato de arrendamiento.

B. Hospedaje

A continuación transcribiremos la definición que sobre el hospedaje nos da el Código Civil vigente para el Distrito Federal, que a la letra dice:

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".

Claramente se observa que el tiempo compartido no tiene en esencia similitud con el hospedaje, porque en este al brindarse la prestación de un servicio, así clasificado por el propio Código Civil, no se transmite, por lo consiguiente el derecho de uso, sólo se presta albergue, es decir, no es traslativo de uso, a diferencia del tiempo compartido el cual si es traslativo de uso.

Pero haremos mención, de que algunos tratadistas si considerarán al hospedaje como un contrato traslativo de uso, entre ellos encontramos al Doctor Francisco Lozano Noriega que menciona como obligaciones de hostelero: "Prestar servicios al huésped, transmitir, enajenar de una manera temporal el uso de determinados bienes, desde luego, el inmueble donde se presta el alojamiento es enajenación también temporal de uso". (3)

Otro autor, el Licenciado Leopoldo Aguilar Carbajal nos hace mención también que dentro de las obligaciones del hostelero está el "transmitir al huésped el uso y goce, o sólo el primero, de los bienes objeto del contrato". (4)

Pero ahora veamos la otra postura, dada que la Teoría llamada de la Esfera de la Custodia. Esta teoría hace mención de que no se da la transmisión del uso, porque el hostelero al dar albergue al huésped mantiene las habitaciones bajo

(3) Lozano Noriega, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Edic. 2a. Ed. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México, 1970. p. 501.

(4) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles. Edic. 2a. Ed. Porrúa. México, 1977. p. 210.

su control y gobierno, conservando la facultad de penetrar a su interior. En otro punto tratado por esta teoría se habla del objeto inmediato, el cual consiste en que el huésped no tiene como objetivo inmediato someter la habitación que ocupa a su poder, sino que su propósito es satisfacer sus necesidades de alojamiento en forma temporal. (5)

Nosotros nos hemos adherido a esta última, por considerarla la más apegada a la definición que nos da el Código Civil, y por la clasificación que da él mismo sobre ésta, como un contrato de prestación de servicios.

Pero pasando a analizar la semejanza entre estas dos figuras, diremos que esa analogía es la prestación de servicios turísticos múltiples que pueden llegar a darse, siempre y cuando estos servicios se hayan contemplado dentro de lo establecido por las partes.

Entonces vemos que estos servicios turísticos múltiples, como es el de servicio de hotel (aseo de cuartos, servicio de comedores, lavandería, etc...), constituyen la gran analogía entre el hospedaje y el tiempo compartido.

C. Copropiedad

Enseguida transcribiremos la definición que sobre la copropiedad nos brinda el Código Civil vigente para el Distrito Federal, que a la letra dice:

(5) *Martín del Campo, Alfredo. Apartaminio. Edic. 1a. Ed. Carrillo Hnos. e Impresores. Guadalajara, Jal., México, 1990. p. 135.*

Artículo 938.- "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas".

La doctrina nos dice "que hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro-indiviso a dos o más personas. El derecho de cada copropietario récae, sobre el conjunto de la cosa, es decir, sobre una parte alícuota". (6)

Ahora bien, que se entiende por parte alícuota? Es la parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción, es decir, sobre un porcentaje sobre todas y cada una de las partes de la cosa.

La primera diferenciación por hacer, es que la copropiedad es clasificada por la doctrina como un derecho real, en oposición al tiempo compartido que es clasificado por la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, como un derecho personal.

Al no ser los compartidarios, propietarios de la cosa o del derecho patrimonial en su caso, no podríamos hablar de que existe una copropiedad, porque para que se de la copropiedad necesariamente se tiene que ser propietario, por esta razón no podemos encuadrar a la figura del tiempo compartido con la de la copropiedad.

(6) Ibarrola, Antonio, de Cosas y Sucesiones. Edic. 5a. Ed. Porrúa. México, 1981. p. 383.

Cabe hacer la mención de que la figura de la copropiedad si tiene alguna similitud con la figura de la multipropiedad contemplada en la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, la similitud entre estas dos figuras es que ambas son clasificadas como derechos reales, la copropiedad, como anteriormente vimos por la doctrina, y la multipropiedad por la referida Ley. La diferencia consistiría en lo que conocemos como la parte alícuota, ya que en la multipropiedad la parte alícuota no va hacer determinada desde el punto de vista mental aritmético con relación a una idea de proporción, sino desde el punto de vista del tiempo, es decir, una determinado número de días al año en los que los multipropietarios van a poder ejercitar su derecho de propiedad plena, fijando su respectiva parte alícuota de utilización exclusiva en un calendario predeterminado.

Otra diferencia entre la copropiedad y la multipropiedad, sería que en la multipropiedad los multipropietarios pueden enajenar o gravar su parte alícuota sin necesidad del consentimiento de los demás multipropietarios, quiénes no tienen derecho del tanto, ni acción para pedir la división de los bienes, ni acción para demandar la venta de los mismos, según lo expuesto también por la propia Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo compartido del Estado de Guerrero en su artículo 37. Todo lo anterior en oposición a la copropiedad donde si se goza de estos derechos y acciones.

D. Condominio

Texto seguido daremos el concepto que nos da la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en su artículo primero sobre el particular:

Artículo 1o.- "Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute..."

La doctrina nos dice "que el condominio es una copropiedad forzosa, ya que no se puede dividir y se da sólo sobre bienes inmuebles, porque la Ley contempla al condominio solamente sobre este tipo de bienes". (7)

Aquí también al igual que la copropiedad, el condominio es clasificado por la doctrina como un derecho real, en oposición al tiempo compartido, que como ya vimos es clasificado por la ley de Regulación Y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero como un derecho personal, y este constituye para nosotros la principal diferencia a observar.

(7) *Martín del Campo, A. Ob. Cit. p. 79.*

La similitud más importante que encontramos entre estas dos figuras, es en lo referente a las áreas y elementos comunes del inmueble ya que el condominio al igual que el tiempo compartido, tanto los condóminos como los compartidarios tienen derecho de uso y goce sobre esas áreas y elementos comunes, la diferencia radica que en el condominio ese derecho es derivado de la copropiedad forzosa (derecho real), que se tiene sobre esas áreas y elementos comunes, y en el tiempo compartido este derecho nace del propio contrato, pero éste clasificado como un derecho personal para usar y disfrutar de esas áreas y elementos comunes.

Esta similitud por la razón anteriormente mencionada sólo se podrá dar respecto al tiempo compartido sobre bienes inmuebles, y si este derecho de uso y goce sobre los elementos y partes comunes se establecieron en el contrato de venta de tiempo compartido, en el reglamento interno o en la escritura constitutiva del sistema.

Una similitud más entre estas dos figuras, es aquella referente a la forma de estructuración de ambas leyes, pues las dos contienen capítulos o artículos semejantes con textos si no exactos entre sí, enfocadas cada uno a regular en lo individual a cada figura.

**LEY SOBRE EL REGIMEN DE
PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE
INMUEBLES PARA EL DISTRITO
FEDERAL**

**CAP. III.- DE LAS ASAMBLEAS Y DEL
ADMINISTRADOR**

**CAP. IV.- DEL REGLAMENTO DEL
CONDOMINIO**

**CAP. V.- DE LAS CUOTAS.
(ART. 37)**

**LEY DE REGULACION Y FOMENTO
DEL SISTEMA DE TIEMPO
COMPARTIDO DEL ESTADO DE
GUERRERO**

CAP. VIII.- DE LAS ASAMBLEAS

**CAP. IX.- DE LA ADMINISTRACION DEL
TIEMPO COMPARTIDO.**

**CAP. VII.- DEL REGLAMENTO DE TIEMPO
COMPARTIDO.**

CAP. X.- DE LAS CUOTAS.

E. Usufructo

A continuación transcribiremos la definición que sobre el usufructo nos da el Código Civil vigente para el Distrito Federal, que a la letra dice:

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

La doctrina nos hace mención también de que: "El usufructo es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia". (8)

Como podemos observar no existe ninguna semejanza entre ambas figuras, puesto que el usufructo da derecho de uso y disfrute, clasificando el propio Código Civil a estos como derechos reales, en cambio la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo compartido del Estado de Guerrero clasifica a estos derechos de uso y disfrute, dentro del tiempo compartido como derechos personales, observándose en los ya citados derechos consecuencias jurídicas totalmente diferentes. Por lo que respecta a estos derechos podemos observar que ambos pueden ser transmisibles.

(8) *Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. T. III. Edic. 7a. Ed. Porrúa. México, 1991. p. 433.*

En cuanto a otras diferencias, podríamos citar que el usufructo puede ser a título oneroso o gratuito, no así el tiempo compartido que siempre será un título oneroso; una diferencia más es que el usufructo será vitalicio por naturaleza, pero no por esencia, es decir, puede pactarse un término menor a la vida del usufructuario; en cambio el tiempo compartido es por naturaleza no vitalicio.

F. Uso

Enseguida transcribiremos la definición que sobre el uso nos brinda el Código Civil vigente para el Distrito Federal, que a la letra dice:

Artículo 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".

La doctrina hace mención de que el uso "es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia, y de carácter intransmisible". (9)

Para hacer la comparación entre el tiempo compartido y el uso, lo primero que hay que mencionar es que a diferencia del usufructo, el uso sólo tiene por objeto y como contenido el ejercicio del derecho de uso, más no del de goce o disfrute.

(9) Araujo Valdibio, Luis. *Derechos de las Cosas y de las Sucesiones*. Edic.2a. ed. M.Cajica Jr. Puebla.Pue., Mex.1972.

Entonces ese derecho de uso como derecho real, es lo que nos da la pauta para hacer la diferencia con el tiempo compartido, en éste como un derecho personal de uso.

Como podemos observar no existe ninguna similitud cercana que nos resulte de importancia, para profundizar más en el estudio comparativo de estas dos figuras

G. Habitación

Texto seguido daremos la definición que sobre la habitación nos da el Código Civil vigente para el Distrito Federal, que a la letra dice:

Artículo 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".

La doctrina nos dice "que el derecho real de habitación, es el derecho de uso sobre una finca urbana para habitar gratuitamente algunas piezas de una casa, sin alterar su forma ni sustancia. También nos dice que la distinción entre la habitación y el uso, es que esta última se da tanto como en bienes muebles como en los inmuebles, y la habitación solamente se podrá dar sobre inmuebles". (10)

(10) *Rojina Villegas, R. Ob. Cit. P. 470.*

Para hacer la comparación entre la habitación y el tiempo compartido, podríamos decir que ocurre lo mismo que con el uso, solamente que en la habitación ese derecho real de uso va recaer siempre sobre bienes inmuebles, a diferencia del tiempo compartido, que el derecho personal de uso podría recaer tanto sobre bienes muebles o inmuebles.

III. Diferencia entre Tiempo Compartido y la Multipropiedad

Para hacer esta diferenciación, recordemos la clasificación que hace la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero sobre estas dos figuras, en primer lugar, clasifica al tiempo compartido como un derecho personal de uso y goce, que no es traslativo de dominio, en cambio encuadra a la multipropiedad como un derecho real de propiedad plena, este sí como traslativo de dominio; y es aquí donde encontramos la gran diferencia entre estas dos figuras.

A continuación transcribimos la definición que nos da la referida Ley, sobre la multipropiedad: Artículo 61.- "Cuando varios propietarios de un bien inmueble que sea una unidad residencial vacacional deseen utilizarlo cada uno en su totalidad y en forma exclusiva durante un período determinado de tiempo, fijando su respectiva parte alícuota de utilización en un calendario, podrán constituir el sistema de multipropiedad".

Y en su artículo 62, nos hace mención de que: "Podrán adquirir la multipropiedad, las personas físicas o morales que puedan adquirir derechos reales..."

Otra diferencia que podemos observar entre estas dos figuras, es que la multipropiedad sólo podrá constituirse sobre bienes inmuebles y que estos sean unidades residenciales vacacionales; a diferencia del tiempo compartido, que podrá constituirse también sobre bienes muebles.

No ahondaremos más sobre el estudio comparativo entre estas dos figuras, puesto que ya hemos analizado a estas en lo individual.

Pero cabe hacer mención de que, estas dos figuras nuevas para nosotros dan al menos en nuestro sistema jurídico solución a grandes conflictos doctrinales que se han suscitado en todo el mundo; por ejemplo, los autores argentinos algunos clasifican "al tiempo compartido como un derecho personal de uso y goce, y otros como un derecho real de propiedad, ya sea como copropiedad, condominio especial, usufructo, etc." Total no se han puesto de acuerdo si clasificarlo y regularlo, como un derecho personal o real. (11)

En cambio, como ya se hizo mención la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero ha dado solución a este gran problema doctrinal, ya que clasifica a la figura del tiempo compartido como un derecho personal; y a la figura de la multipropiedad como un derecho

(11) Filippo, Maria Isabel, Di. *Tiempo Compartido. Un Condominio Especial*. Edic. 1a. Ed. Abeledo-Perrot. Buenos Aires, Argentina, 1987. p. 149.

real; y esto brinda tanto a los adquirentes como a los desarrolladores la posibilidad de adherirse a la figura que más convenga a sus intereses y necesidades. Por esta razón, se nos hace muy acertada la clasificación que ha hecho la referida Ley sobre estas figuras, ya que deja en libertad a las partes para acojerse a la figura más "ad-hoc" a sus requerimientos, además de que acaba con los grandes problemas doctrinales que se han suscitado en todo el mundo.

IV. Clasificación del Contrato de Tiempo Compartido

Primero, en base a los artículos 1835 al 1838 del Código Civil para el Distrito Federal, lo clasificaremos de la siguiente manera:

Bilateral.- Porque origina derechos y obligaciones para ambas partes contratantes. (Artículo 1836)

Oneroso.- Es oneroso dado que se estipulan derechos y gravámenes recíprocos. (Artículo 1837)

Conmutativo y Aleatorio.- Es conmutativo ya que las partes conocen la cuantía de la prestación principal, desde el momento de la celebración del contrato. Y aleatorio, porque no se conoce la cuantía respecto a las cuotas por el mantenimiento y servicio. (Artículo 1838).

Y respecto a la clasificación doctrinal será:

Principal.- Porque existe por sí mismo, tiene existencia propia no depende de ningún otro contrato.

Formal.- Es formal, en oposición al consensual, puesto que dada la naturaleza del contrato exige que se manifieste por escrito; porque se deben de consignar el número determinado de días en los cuales cada compartidario podrá ejercer su derecho, y el número determinado de años de la vigencia del contrato.

De Tracto Sucesivo.- En oposición al instantáneo, por virtud de que produce sus efectos a través del tiempo, y no en un sólo acto.

Nominado.- Porque el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, y la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, han formulado toda una reglamentación sobre el mismo.

Contrato por Adhesión.- Porque una parte se adhiere a la voluntad de la otra, es decir, una parte no interviene, solamente acepta las condiciones impuestas por la voluntad ajena.

CAPITULO II

REGULACION JURIDICA DEL TIEMPO COMPARTIDO

I. Legislación Federal sobre Tiempo Compartido

A continuación analizaremos brevemente los diferentes ordenamientos jurídicos, que a nivel federal son aplicables al tiempo compartido, ya sea porque regulen a éste de manera directa o indirecta.

En primer término, analizaremos algunos aspectos referentes a la *LEY FEDERAL DE TURISMO*, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 6 de Febrero de 1984, la cual entró en vigor el día 7 siguiente. Consta de 108 artículos y 10 transitorios. Este ordenamiento es de aplicación federal, puesto que de acuerdo a lo establecido por el artículo 75 fracción VIII del Código de Comercio, se repunta como acto de comercio a las empresas de turismo y conforme a lo establecido por el artículo 73 fracción X de nuestra Constitución Política, es facultad del Congreso Federal legislar sobre todo lo relativo al comercio, y siendo las empresas de turismo un acto de comercio, la legislación necesariamente es de carácter federal. (12)

(12) Pérez Fernández del Castillo, Othón, "Tiempo Compartido" Publicado en Anales de Jurisprudencia. T. 199. Año I. Tercera Epoca. Enero, Febrero, Marzo. 1990. Ed. Dirección de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial. México, 1990. p. 275.

Pasamos ahora a señalar las disposiciones de más interés para nosotros del citado ordenamiento, en primer lugar mencionaremos que su artículo 2o. delimita como objeto de la misma los siguientes cinco apartados:

- I.- "La programación de la actividad turística".
- II.- "La promoción, fomento y desarrollo del turismo".
- III.- La creación, conservación, mejoramiento, protección y aprovechamiento de los recursos y atractivos turísticos nacionales".
- IV.- "La protección y auxilio de los turistas, y "
- V.- "La regulación, clasificación y control de los servicios turísticos".

Por otra parte, el artículo 4o. enumera aquellos servicios que dadas sus características se consideran de naturaleza turística; a continuación transcribiremos algunas de las fracciones del artículo en cuestión por resultar éstas las de mayor interés para nosotros:

- I.- "Hoteles, moteles, albergues, habitaciones con sistema de tiempo compartido o de operación hotelera y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes".

III.- "Arrendadoras de automóviles, embarcaciones y otros bienes muebles y equipo destinado al turismo".

IV.- "Transportes terrestre, marítimo, fluvial, lacustre y aéreo para el servicio exclusivo de turistas".

VII.- "Los demás que la Secretaría considere preponderantemente turísticos".

Hemos incluido las tres últimas fracciones, pues recordemos que el tiempo compartido podrá recaer también sobre bienes muebles.

Por último, el artículo 57 nos hace mención de que: "Los prestadores de los servicios turísticos a que se refiere el artículo 4o., se sujetarán a lo establecido por esta ley, sus reglamentos y demás disposiciones que expida la Secretaría.

A continuación estudiaremos algunos aspectos relativos al *REGLAMENTO DE LA PRESTACION DEL SERVICIO TURISTICOS DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO*, el cual está fundamentado en los artículos y fracciones anteriormente transcritos de la Ley Federal de Turismo.

Dicho ordenamiento fue expedido por el Ejecutivo Federal en ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 89 fracción I de nuestra Constitución Política. Cuyo ámbito de aplicación también es federal, puesto que emana de una Ley Federal, este fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de Agosto de 1989, y entró en vigor el día 22 siguiente, el cual consta de 63 artículos y 3 transitorios. Divididos en los siguientes Capítulos:

- I.- "Disposiciones Generales".
- II.- "Inscripción en el Registro Nacional de Turismo".
- III.- "Categorías".
- IV.- "Normas de Operación".
- V.- "Comisión Consultiva".
- VI.- "Protección al Usuario-Turista".
- VII.- "Verificación y Sanciones".

Respecto a las disposiciones de mayor importancia que encontramos en este reglamento, dentro del Capítulo II se señala la de inscribir en el Registro Nacional de turismo el establecimiento correspondiente, presentando la solicitud de inscripción respectiva además de diversos documentos enlistados en el artículo 6o., dentro de los cuales es señalado por la fracción VI la de exhibir: "Constancia de que el bien está afectado a la prestación del servicio que regula este reglamento..."

En cuanto a las disposiciones contempladas por el Capítulo IV, denominado "Normas de Operación" encontramos señalado en el artículo 21 la obligación que tiene el prestador del servicio turístico de entregar a la Secretaría de turismo un ejemplar del reglamento interno del establecimiento, para que éste quede debidamente registrado, así como el de entregar también a cada usuario-turista un ejemplar del mismo.

Dentro de los elementos que deben contemplarse en este reglamento interno, se mencionan entre otros los siguientes:

- Cuotas de mantenimiento, origen, aplicación, periodicidad de las mismas, monto y manera de incrementarlas o disminuirlas.
- Cuotas extraordinarias, origen, aplicación y forma de determinarlas.
- Forma y periodicidad en que se dará mantenimiento a las habitaciones, servicios, instalaciones y áreas comunes.
- Descripción del mobiliario.
- Número de usuarios-turistas que podrán alojarse por unidad.
- Condiciones para el uso de las áreas comunes.

Finalmente en el Capítulo VI, denominado "Protección al Usuario-Turista" encontramos la forma en que ha de llevarse al cabo la sustanciación del procedimiento, en caso de existir alguna queja por parte del mismo, así como el procedimiento para la aplicación de sanciones a que se refiere el Capítulo VII del ordenamiento en estudio.

Analizando de manera conjunta a la Ley Federal de Turismo y al Reglamento de Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, se puede observar como es lógico (Puesto que como sabemos, un reglamento es expedido por el Presidente de la República con el objeto de detallar los preceptos de las Leyes, sin exceder a su letra, ni a su espíritu), que en el

reglamento existen muchos aspectos tratados con anterioridad por la Ley, pero claro, en el reglamento enfocados estos puntos a regular en lo particular lo relativo a la prestación del servicio turístico del sistema del tiempo compartido.

Otro ordenamiento a nivel federal que es aplicable indirectamente al tiempo compartido, pero que consideramos importante a mencionar puesto que protege los derechos e intereses de la población consumidora, y en este caso concreto de los adquirentes de tiempo compartido, es la *LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR*, la cual será aplicada en la esfera administrativa por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y por la Procuraduría Federal del Consumidor. (13) Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 22 de Diciembre de 1975, y entró en vigor el día 5 de Febrero de 1976, la cual consta de 98 artículos y 5 transitorios.

La primera norma a que haremos referencia, es la establecida en su artículo 1o. el cual nos señala que sus disposiciones son irrenunciables por parte de los consumidores y serán aplicables cualesquiera que sean las establecidas por otras Leyes. Esto implica que el adquirente de tiempo compartido tendrá la facultad de interponer en caso de suscitarse alguna controversia, su queja, ya sea ante la Secretaría de turismo cuando se trate de un servicio turístico, o ante la Procuraduría Federal del Consumidor tratándose o no de un servicio turístico.

(13) Artículo 1o. "Ley Federal de Protección al Consumidor".

Es oportuno destacar que existe un acuerdo de colaboración para practicar visitas de verificación, suscrito entre la secretaría de Turismo y la Procuraduría Federal del Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de Julio de 1989.

Por otra parte, el artículo 2o. del ordenamiento en cuestión nos señala a los sujetos que estarán obligados al cumplimiento de la misma, entre ellos se mencionan a los comerciantes, industriales, prestadores de servicios, etc... Y el artículo 3o. menciona que para los efectos de esta Ley se entenderá por consumidor a quien contrata para su utilización, la adquisición, uso o disfrute de bienes o la prestación de servicios, y por proveedor, a la persona física o moral a que se refiere el artículo 2o.: también hace referencia de que sólo estarán sujetos a esta Ley los actos jurídicos relacionados con inmuebles, cuando los proveedores otorguen al consumidor el derecho a usar o disfrutar de estos inmuebles, durante lapsos determinados dentro de cada mes o año o dentro de cualquier otro período determinado de tiempo, cualquiera que sea la denominación de los contratos respectivos.

El artículo 73 de la nueva Ley Federal de Protección al Consumidor, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de diciembre de 1992, dispone que los actos relacionados con inmuebles solo estarán sujetos a esta ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de vivienda destinadas a casa habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente ley.

Además de estos tres ordenamientos a los que hemos hecho referencia y analizado brevemente, existen otras leyes a nivel federal que son aplicables a la figura del tiempo compartido, las cuales nada más mencionaremos por no regular en forma particular al mismo, entre ellas nos encontramos:

- A la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.

- Y a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en lo que respecta al contrato de fideicomiso.

II. Legislación Estatal sobre Tiempo Compartido

Enseguida analizaremos la forma en que algunas entidades federativas han regulado la figura del tiempo compartido, sin olvidar que las legislaturas estatales tratarán los aspectos respecto de los cuales tengan facultades para legislar conferidos por la propia Constitución Local, sin tocar lo relativo al servicio turístico en virtud de estar éste reservado al Congreso de la Unión, como anteriormente se mencionó.

En primer término, podemos citar que el Estado de Nayarit en su Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, se contempla dentro del Capítulo XI lo que denomina "Del Condominio de Tiempo Compartido" del cual, a continuación, transcribimos el artículo 44 del mismo, que a la letra dice:

Artículo 44.- "Cuando los condominios sean destinados a fines turísticos podrá pactarse la venta de los mismos en tiempo compartido, por un período determinado y para su uso específico, en los términos del presente capítulo".

Igualmente, el artículo 45 contempla a la figura del tiempo compartido como un contrato traslativo de uso, al señalarlos que: "Se entiende por tiempo compartido el derecho que adquiere el comprador para usar el departamento, vivienda, casa o local de que se trate, por un período determinado de tiempo al año".

La primera observación a mencionar es que la figura del condominio como sabemos sólo podrá recaer sobre bienes inmuebles; el legislador nayarita no tuvo la visión de considerar que el tiempo compartido también podría recaer sobre bienes muebles, y limitó a esta nueva figura al regularla en una Ley solamente aplicable sobre bienes inmuebles.

Otra observación a citar, es la relativa a que la única forma de constituir el condominio de tiempo compartido contemplado por este ordenamiento es mediante un contrato de fideicomiso irrevocable en administración, a continuación, transcribimos el artículo 46 de la Ley en cuestión, que a la letra dice:

Artículo 46.- "Sobre los bienes afectos a este capítulo se deberá constituir con Institución Nacional de Crédito legalmente autorizada para ello, contrato irrevocable de fideicomiso en administración".

Esta Ley no contempla la posibilidad de constituir al mismo mediante otras opciones, como por ejemplo; a través de declaración unilateral de la voluntad (sin estar ésta contenida en un fideicomiso), formalizada en escritura pública ante notario en la cual se afecte el inmueble al condominio de tiempo compartido; este mecanismo de afectación es considerado como vimos con anterioridad por el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido en su artículo 6o. fracción VI.

Pasando a analizar la forma en que el Estado de Quintana Roo ha regulado al tiempo compartido éste se contempla dentro del Código Civil Local, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo en Octubre de 1980, consta de 3207 artículos y 6 transitorios. Dentro del Título Noveno del Libro Tercero, Cuarta Parte Especial, denominado "Del Contrato de tiempo Compartido", encontramos que se contempla al mismo como un contrato traslativo de uso, ya que en su artículo 2757 señala que en virtud de éste una persona se obliga a conceder a otra el uso del inmueble material del contrato. El cual podrá recaer tanto sobre bienes inmuebles como muebles, en relación a lo anteriormente citado, esta diferencia es contemplada por el ya mencionado artículo 2757 al referirse a la: "concesión del uso del inmueble", y por el artículo 2772 el cual señala que: "Podrá también darse el uso, en tiempo compartido sobre bienes muebles".

Respecto al artículo 2764, éste limita la existencia del contrato al señalarnos que la duración del contrato de tiempo compartido es de 5 años forzosos, renovables por períodos también de 5 años. Por último, su artículo 2772 hace referencia respecto de que: "En todo lo no previsto en este título son aplicables, en lo conducente, las disposiciones de este código relativas a los contratos de arrendamiento y de hospedaje", lo anterior nos ilustra para hacer la reflexión de que, el legislador local consideró que los contratos anteriormente mencionados son los que guardan mayor analogía con la figura del contrato de tiempo compartido.

Para finalizar con el presente inciso, analizaremos la legislación vigente en el Estado de Guerrero sobre tiempo compartido, donde se promulgó la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, esta fue publicada en el Periódico Oficial de dicho Estado el día 3 de Noviembre de 1989, entrando en vigor el día 2 de Enero del año siguiente, y consta de 69 artículos y 4 transitorios. En dicho ordenamiento se regula como ya lo hemos venido estudiando al tiempo compartido como un derecho personal de uso y goce, el cual podrá recaer tanto sobre bienes inmuebles como muebles; y señalando como única limitación en cuanto a la duración del mismo, que éste no podrá exceder el plazo fijado al de la afectación del inmueble al sistema de tiempo compartido establecido en la escritura constitutiva. (14)

III. Legislación Local sobre Tiempo Compartido

A continuación, analizaremos la legislación vigente en el Distrito Federal respecto de la cual, podemos citar que no existe ordenamiento jurídico alguno que en forma directa regule a la figura del tiempo compartido. Enseguida señalaremos lo establecido por el artículo 1858 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual establece las reglas aplicables a los contratos no regulados por el mismo, y que a la letra dice:

(14) Artículo 10 "Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero".

Artículo 1858.- "Los contratos que no están especialmente reglamentados en este código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueron omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en este Ordenamiento".

Del artículo anteriormente transcrito, podemos concluir que: "si la voluntad expresada por las partes no coincide plenamente con alguno de los contratos regulados por el Código Civil, se regirá por las reglas generales de los contratos (propriamente, de las obligaciones); por las estipulaciones de las partes; y en el caso de omisiones, por las disposiciones del contrato con el que tenga mayor analogía". (15)

Como podemos observar, de llegarse a presentar la contratación de tiempo compartido en el Distrito Federal; para la interpretación jurídica de ésta se estaría sujeto a lo contemplado por el artículo 1858 de nuestro Código Civil.

Por otra parte, analizaremos otros ordenamientos jurídicos existentes en el Distrito Federal que son aplicables de una manera indirecta al tiempo compartido por no regular estos en forma particular al mismo, pero que son importantes de citar puesto que regulan aspectos concernientes con los

(15) Cruz Ponce, Lisandro. Código Civil Comentado, Libro Cuarto-Primera Parte, De las Obligaciones. T. IV. Edic. 1ª. Reimpresión. Ed. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Librero Editor. Miguel Angel Porrúa. México, 1988. p. 39.

establecimientos mercantiles, dentro de los cuales se encuentran incluidos los hoteles, moteles, y desarrollos de tiempo compartido, así como lo referente a las construcciones encuentran incluidos los hoteles, moteles, y desarrollos de tiempo compartido, referente a las construcciones de inmuebles destinados a ofrecer el servicio de hospedaje, ya sea en habitaciones con sistema de tiempo compartido, o de operación hotelera; los cuales deberán satisfacer los requisitos establecidos en los mismos, como por ejemplo; lo relacionado con los permisos, autorizaciones y licencias sobre usos del suelo, y de construcciones, así como lo relativo a las normas sobre seguridad e higiene que deberán guardar los mismos.

En primer término, señalaremos algunos aspectos sobre el *REGLAMENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES Y CELEBRACION DE ESPECTACULOS PUBLICOS EN EL DISTRITO FEDERAL*. Este ordenamiento fue expedido por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal en ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 73, base 3a., inciso a), de nuestra Constitución Política, el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de Julio de 1989, entrando en vigor el primero de Agosto del mismo año, y que consta de 163 artículos y 4 transitorios.

Respecto a las disposiciones establecidas en este ordenamiento señalaremos a continuación las que resultan de mayor interés para nosotros, dentro de las cuales nos encontramos en su Título Primero, en el Capítulo Unico,

denominado "Disposiciones Generales" que el artículo 6o. nos indica que: "Requerirán de licencia de funcionamiento los establecimientos mercantiles, que realicen las actividades señaladas en el artículo 13 de este ordenamiento...", el cual en su fracción IV, señala a los establecimientos de hospedaje; entonces estos últimos deberán contar con dicha licencia para poder proporcionar sus servicios.

Pasando a señalar las normas que deberán cumplir los establecimientos de hospedaje, éstas son contempladas dentro del Título Segundo, en el Capítulo IV, denominado "De los Establecimientos de Hospedaje" en el que su artículo 50 nos señala que: "Para los efectos de este Reglamento se entiende por establecimientos de hospedaje, los que proporcionen al público albergue mediante el pago de un precio determinado. Se consideran establecimientos de hospedaje, los hoteles, moteles, apartamentos amueblados y desarrollos con sistema de tiempo compartido ..."

Por otra parte, el artículo 53 nos indica que estos deberán estar establecidos en edificios construidos o adaptados especialmente para proporcionar servicios de alojamiento, de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y las demás disposiciones aplicables.

Enseguida comentaremos las disposiciones que consideramos de mayor relevancia de la *LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL*, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de Enero de 1976, la cual entró en vigor el día 8 siguiente, y que consta de 95 artículos y 5

transitorios. Dicho ordenamiento, en su artículo 1o. nos señala el objeto de la misma, el cual es, ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal, conservar y mejorar su territorio, así como establecer las normas conforme a las cuales el Departamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones para determinar los usos, destinos, y reservas de tierra, aguas y bosques.

Y dentro de la Sección Quinta del Capítulo II denominado "De la Ejecución de Obras", se menciona que todas las obras vinculadas con el desarrollo urbano que se realicen en el Distrito Federal, deberán sujetarse a las disposiciones de la presente Ley y de su Plan Director, y de no cumplirse con dicho requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas; también se nos habla de esta sección de que el Departamento del Distrito Federal supervisará la ejecución de los proyectos y vigilará en todo momento, que las obras cumplan con lineamientos previamente establecidos en los proyectos correspondientes.

Finalmente comentaremos lo concerniente al *REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL*, el cual fue expedido por el Presidente de la República en ejercicio de la facultad que lo confiere el artículo 89 fracción I de nuestra constitución Política. Este fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 3 de Julio de 1987, y entró en vigor el día siguiente, constando de 353 artículos y 13 transitorios.

Dentro de las disposiciones más importantes a citar respecto del ordenamiento en cuestión, a continuación transcribiremos parcialmente el objeto del mismo contemplado en su artículo 1o., que a la letra dice:

Artículo 1o.- "Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, se sujetarán a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Con relación al artículo 3o. éste señala las facultades de que gozará el Departamento del Distrito federal, de conformidad con lo establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y por la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, para la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones contempladas en este Ordenamiento; texto seguido transcribiremos algunas de sus fracciones:

I.- "Fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, a fin de que satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad y buen aspecto";

II.- "Fijar las restricciones a que deberán sujetarse las edificaciones...";

IV.- "Otorgar o negar licencias y permisos para la ejecución de las obras y el uso del suelo de edificaciones y predios...";

VI. "Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas...";

Ahora bien, dentro del Capítulo I del Título Cuarto, denominado "Licencias y Autorizaciones" su artículo 53 señala que previa a la solicitud para la expedición de la licencia de construcción, se deberá obtener del Departamento del Distrito Federal la licencia de uso del suelo. Por último, respecto del Capítulo II del referido Título denominado "Ocupación de las Construcciones", su artículo 64 señala que algunas edificaciones e instalaciones, requerirán del visto bueno en materia de seguridad y operación, dentro de los cuales se mencionan a los hoteles, o cualesquiera otro con usos semejantes.

Como pudimos observar el Reglamento para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles y Celebración de Espectáculos Públicos en el Distrito Federal, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como otros reglamentos de menor importancia constituyen la legislación aplicable indirectamente para el tiempo compartido puesto que, como mencionamos con anterioridad cualquier establecimiento de hospedaje o, cualquier construcción que se realice o que se encuentre ya realizada, con el fin de prestar el servicio de alojamiento, deberá sujetarse a las normas establecidas por los referidos ordenamientos.

Sin olvidar las disposiciones contempladas por el Código Civil para el Distrito Federal, relativas a las reglas aplicables a los contratos no regulados por el mismo.

De lo anterior, podemos concluir que no existe a nivel Distrito Federal ordenamiento alguno, que en definitiva regule de manera directa al tiempo compartido.

CAPITULO III

CARACTERES FUNDAMENTALES DE LA LEY MEXICANA PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL TIEMPO COMPARTIDO

I. Tiempo Compartido como Derecho Personal de Uso y Goce

En primer término haremos la diferenciación existente entre el derecho de uso, y el derecho de goce, ésta la realizaremos tomando como base al Derecho Romano, el cual nos señala que el "ius utendi" (derecho de uso), permite a quién tiene este derecho a: "usar la cosa, sin alterar su integridad; sólo es posible, por tanto, sobre bienes no consumibles; sobre los consumibles, como es claro, el derecho se agota al usarlo". Por lo que respecta al "ius fruendi" (derecho de disfrute o goce), éste faculta al tenedor del mismo a: "percibir los frutos naturales o civiles, sin alterar la cosa". (16)

De lo anteriormente expuesto se desprende que el derecho de uso y el de goce otorgan, valga la redundancia, diferentes derechos, no así el de goce y el de disfrute los cuales otorgan los mismos derechos, es decir, estos podrán ser usados como sinónimos.

(16) Bialostosky, Sara. Panorama del Derecho Romano. Edic. 2a. Ed. UNAM. México, 1985. p. 105.

Pasando a analizar, el por qué los diferentes ordenamientos jurídicos existentes sobre tiempo compartido han clasificado al mismo, como un derecho personal de uso y goce, a continuación expondremos nuestra opinión sobre los motivos y razones que han dado origen a esta clasificación:

- En la práctica se ha visto que la época de venta del derecho de propiedad plena ha sido desplazada del mercado, y el tratar de regular al tiempo compartido como tal, hubiera traído como consecuencia crear una legislación poco acorde con la realidad.

- El artículo 27 fracción I de nuestra Constitución Política establece que: "En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas". En base a la anterior prohibición, y dado que los destinos turísticos que gozan de mayor auge respecto del tiempo compartido son los ubicados en las playas, esto nos indica que sería un absurdo pretender conceder a los adquirentes extranjeros un derecho real, frente a la prohibición Constitucional.

- Por otra parte, si se contemplara al tiempo compartido como un derecho real los efectos fiscales frente a la transmisión de estos, serían más gravosos que la simple transmisión de derechos personales de uso.

- Además, hay que tomar en cuenta que la venta de tiempo compartido se realiza la mayoría de las veces cuando los adquirentes del mismo se encuentran vacacionando, y de regularse a éste como un derecho real inmobiliario se requerirían diversas formalidades entre ellas la notarial, a la que el interesado que se encuentra vacacionando difícilmente aceptaría invertir tiempo del mismo en efectuarla; a diferencia del otorgamiento del tiempo compartido como un derecho personal de uso y goce, el cual no requiere la intervención notarial, y que podrá realizarse en unos pocos minutos mediante un simple documento privado.

Las razones anteriormente expuestas, se han enfocado en lo concerniente al tiempo compartido sobre bienes inmuebles, ahora veamos las ventajas aplicables tanto a bienes inmuebles como muebles.

- Respecto al precio de venta de tiempo compartido como un derecho personal de uso y goce, limitado a un determinado número de días por un período específico de años, se observa que éste es mucho más económico y accesible que si se vendiera éste como un derecho de propiedad plena; este bajo costo de adquisición, constituye para nosotros una de las atracciones que han dado mayor auge al mismo.

- Por último la doctrina manifiesta "esta clasificación ha atraído a diversos desarrolladores para ofertar cada día más bienes en tiempo compartido, puesto

que al transmitir estos como derechos personales de uso y goce por plazos relativamente cortos, al concluir los contratos respectivos éstos podrán generar nuevas ventas". (17)

Para concluir, recordemos que la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero con gran certeza ha clasificado al tiempo compartido, por exclusión como un derecho personal de uso y goce, ya que en su artículo 7o. señala que: "Los derechos derivados del sistema de tiempo compartido, no constituyen derechos reales..."

II. Afectación del Inmueble al Sistema de Tiempo Compartido

Esta afectación es contemplada por la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero y, por el Reglamento de la Prestación de Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, como uno de los requisitos más innovadores para poder constituir el sistema de tiempo compartido, la cual representará la principal garantía jurídica para los adquirentes del mismo.

Es por esto, que dicha afectación que se haga del inmueble al cumplimiento del destino del sistema de tiempo compartido, deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad para efectos de su oponibilidad frente a terceros y de preferencia sobre cualquier otro derecho. (18) Y para el caso de que algún tercero que por cualquier título adquiera el inmueble, aún el adjudicatario en el

(17) Pérez Fernández del Castillo, O. Ob. Cit. P. 281.

(18) Artículo 13 " Ley de regulación y fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero".

remate tendrá que aceptar la afectación de la propiedad al Sistema de Tiempo Compartido, y por consiguiente tendrá la obligación de respetar los derechos de los adquirentes del mismo. (Artículos 58 y 59 de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo compartido del Estado de Guerrero).

Respecto a la forma, mediante la cual se podrá afectar el inmueble a este sistema, la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero dentro de su Capítulo Segundo, denominado "De la Constitución del Sistema de Tiempo Compartido" nos señala en su artículo 13 que ésta podrá realizarse mediante: "Declaración unilateral de voluntad formalizada en escritura pública ante notario, o bien contenida en un fideicomiso irrevocable".

También es oportuno destacar que esta afectación es contemplada, por el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido para los inmuebles que pretendan proporcionar el servicio turístico del sistema de tiempo compartido, ya que su artículo 5o. señala que para poder operar estos, se deberá obtener la inscripción del establecimiento correspondiente en el Registro Nacional de Turismo, y como hemos citado con anterioridad el artículo 6o. nos indica que para dar cumplimiento a lo anterior se deberán presentar diversos documentos, dentro de estos, transcribimos a continuación el establecido por la fracción VI, que a la letra dice:

Artículo 6o.-...VI.- "Constancia de que el bien está afectado a la prestación del servicio que regula este Reglamento. Dicho requisito se exigirá en los términos que señalen las legislaciones locales cuando contengan regulación específica sobre la materia..."

Por otra parte, el artículo 14 fracción I de la ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero señala que en el caso de que el inmueble que se fuere a afectar al sistema de tiempo compartido estuviere gravado o tuviere limitaciones de dominio, el acreedor o cualquier interesado deberá otorgar su consentimiento en escritura pública para poder realizarse válidamente la afectación del mismo; y el artículo 15 señala que en la escritura constitutiva necesariamente se deberá establecer el plazo por el cual se afecta el inmueble al sistema.

En cuanto a la publicidad y a la promoción del desarrollo inmobiliario que implique una policitación de venta de tiempo compartido, la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, nos marca en el artículo 16 que no podrán hacerse éstas, si previamente no se ha inscrito en el Registro Público de la Propiedad el Sistema de Tiempo Compartido, también nos señala que la venta de tiempo compartido que se haga en contravención a lo dispuesto por el presente Capítulo, dará origen a que: "el tiempo compartido pueda anular la adquisición del mismo, y a reclamar además el pago de daños y perjuicios, para lo cual gozará de un plazo máximo de dos años".

Al mismo tiempo, el ordenamiento en cuestión prevé que podrá afectarse todo un inmueble a dicho sistema o bien una parte del mismo, y en este último caso, en la partida registral del inmueble se asentará con toda claridad cuales son las unidades residenciales que quedan afectas al mismo. (19)

Otra garantía otorgada por el ordenamiento de referencia, aparte, de la afectación del inmueble al sistema de tiempo compartido, es la concerniente a los planos y licencias de construcción, los cuales también deberán ser inscritos a efecto de que el desarrollador no pueda después modificar el proyecto original, y el cual deberá de apegarse a lo autorizado en los planos y licencias respectivos para cumplir con lo prometido al momento de haberse realizado la venta del mismo, de tal manera que no podrá modificar: "su destino, categoría, porcentaje de densidad habitacional, porcentaje de áreas verdes recreativas, deportivas y estacionamientos; las instalaciones, servicios y bienes comunes. No podrán aumentarse o modificarse las áreas privativas; ni aumentar la densidad de obras o construcciones". Todo lo anterior es señalado en el primer párrafo del artículo 18, el cual exceptúa de lo dispuesto por el mismo; las modificaciones que sean aprobadas por el 75% de los tiempo compartidarios, y las relativas al uso y destino de las áreas comerciales, obras de ornato y decoración.

(19) Artículo 17 "Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero".

Finalmente, para concluir con lo referente a la afectación del inmueble al sistema de tiempo compartido, transcribiremos a continuación su artículo 20, que a la letra dice:

Artículo 20.- "Toda modificación del Sistema de Tiempo Compartido tendiente a alterar los conceptos que se mencionan en el primer párrafo del Artículo 18, deberá hacerse en escritura pública, en la que el notario autorizante deberá transcribir en lo conducente el acta de asamblea en la cual los tiempo compartidos hayan autorizado la modificación . . ."

Como pudimos percatarnos, la obligación que se impone al desarrollador de afectar el inmueble al sistema de tiempo compartido constituye la garantía fundamental para el adquirente del mismo, puesto que, al inscribirse en el Registro Público de la Propiedad el inmueble al cumplimiento del destino del tiempo compartido, éste podrá ser oponible frente a terceros y de preferencia sobre cualquier otro derecho; sin olvidar las demás garantías, aunque de menor importancia establecidas en el capítulo anteriormente estudiado.

III. Venta de Tiempo Compartido en los Desarrollos en Proceso de Construcción

Es indispensable brindar a los adquirentes de tiempo compartido la mayor seguridad jurídica posible, y más tratándose de estos desarrollos en proceso de construcción. Por lo que, los ordenamientos que pretendan regular al tiempo compartido deberán contemplar una serie de requisitos, los cuales obliguen al desarrollador a cumplir con lo prometido.

A este respecto, la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero ha contemplado diversos requisitos para que el desarrollador pueda proceder a la venta de tiempo compartido en estos desarrollos, previstos éstos en su Capítulo Tercero denominado "De la Venta de Tiempo Compartido en los Desarrollos en Proceso de Construcción", dentro de los cuales el artículo 21 del ordenamiento en cuestión, nos señala que, aparte de afectar el inmueble al sistema de tiempo compartido, será indispensable el haber: "construido previamente, según planos aprobados, cuando menos el 50% de la obra negra de la etapa del proyecto total que se pretenda poner en venta. Dicho porcentaje podrá ser substituido por depósito en efectivo aportado a un fideicomiso irrevocable por un monto igual a 50% del costo de la obra negra citado, y cuyo destino será exclusivamente la construcción de dicha obra..."

También, se establece que el desarrollador deberá garantizar la entrega total de la obra conforme a lo pactado mediante un crédito, un fideicomiso, una hipoteca, o una fianza. Y el desarrollador, aún garantizando la entrega total de la obra a través de los medios anteriormente mencionados, si no ha terminado la obra en la fecha señalada tendrá que proporcionar a los adquirentes alojamiento alternativo de características y calidades similares a la ofrecida, esto es señalado por el artículo 22 del ordenamiento en estudio.

Para nosotros resulta de gran importancia que la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero haya establecido los requisitos indispensables, que el desarrollador del tiempo compartido deberá observar para poder proceder a la venta de estos desarrollos en proceso de construcción, y las formas en que deberá éste de garantizar la entrega de los mismos, puesto que anteriormente, al no haber ninguna regulación sobre el particular esto se prestaba a la comisión de diversos fraudes por parte de los desarrolladores, en perjuicio de los adquirentes de tiempo compartido, con el consecuente desprestigio de la industria del tiempo compartido y finalmente de México, pues no hay que olvidar que un gran porcentaje de adquirentes de éste son extranjeros.

Por último, es importante hacer la observación de que ningún artículo del capítulo en cuestión, establece algún tipo de sanción para la persona que venda tiempo compartido en contravención a lo dispuesto por el mismo, tampoco prevé que el adquirente del mismo pueda demandar judicialmente la declaración de nulidad de adquisición del tiempo compartido, así como la reclamación del pago de daños y perjuicios; estas sanciones son previstas como anotamos con anterioridad por su artículo 16, para el caso de realizarse la venta de éste, sin que previamente se haya afectado el inmueble al sistema de tiempo compartido.

IV. Sistema de Intercambio Nacional e Internacional

En principio comentaremos que este sistema de intercambio constituye para nosotros una de las principales atracciones para adquirir tiempo compartido, puesto que brinda al adquirente del mismo la posibilidad de poder vacacionar en otros destinos turísticos, ya sean nacionales o internacionales.

Este se realiza mediante la afiliación de hoteles, o de cualquier otro inmueble con alguna compañía de intercambio o de enlace, el desarrollador o propietario interesado en que su inmueble sea comercializado a nivel mundial contactará con la compañía con la cual más le interese afiliarse. A este respecto, podemos citar que existe en nuestro país una de las mayores compañías de intercambio a nivel mundial denominada "Resort Condominiums International" (RCI), la cual cuenta con alrededor de más de mil hoteles, condominios, y "resorts" afiliados en todo el mundo, abarcando los cinco continentes.

Por otra parte comentaremos que la legislación vigente a nivel federal ha establecido algunos requisitos los cuales deberán ser observados por el prestador del sistema de tiempo compartido, en relación con este sistema de intercambio nacional o internacional, estos requisitos son señalados por el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido en su artículo 6o., el cual menciona los documentos que se deberán exhibir para poder inscribir el establecimiento correspondiente, en el Registro Nacional de Turismo, a continuación transcribiremos su fracción XIII, que a la letra dice:

Artículo 6o.-... XIII. "Manifestación de que el establecimiento está o no afiliado a una organización o sistema de intercambio y, en su caso, copias auténticas del contrato o reglamento respectivos..."

Ligado con lo anterior, su artículo 25 señala que: "cuando el establecimiento participe en intercambios con otros sistemas de tiempo compartido, el prestador deberá dar a conocer por escrito al usuario-turista los alcances, derechos y obligaciones que éste tenga en caso de participar en el intercambio". Y con lo que respecta, a lo establecido por la legislación estatal sobre el particular, la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero en su artículo 30 nos señala que, dentro del reglamento del tiempo compartido se deberá hacer: "La aclaración expresa que indique si el desarrollo quedará afiliado al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, por así haberlo ofrecido en los contratos, y la forma de cumplir con tal obligación". Esto es señalado por la fracción XIX del artículo en cuestión.

Para concluir y resumiendo diremos que el desarrollador o el prestador del sistema de tiempo compartido deberá manifestar a los adquirentes del mismo, si su establecimiento está o no afiliado a una compañía de intercambio nacional o internacional, y en este caso, hacerles saber sus derechos y obligaciones, así como la forma en que podrán participar del mismo.

V. Asambleas de Compartidarios

Enseguida comentaremos lo que la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero dentro de su Capítulo Octavo denominado "De las Asambleas" ha dispuesto sobre las mismas, este Capítulo nos menciona los motivos por los cuales se podrán convocar a estas asambleas, así como el porcentaje de "quórum" necesario para la celebración de las mismas, y otros aspectos sobre el particular.

En primer término, dicho ordenamiento señala que las asambleas podrán ser ordinarias o extraordinarias (Artículo 32), a continuación transcribiremos algunas de las fracciones que nos resultan de mayor relevancia respecto de su artículo 33, el cual señala los motivos por los cuales podrá convocarse a asamblea ordinaria:

I.- "Si no se respeta el destino, características del proyecto establecidas en la escritura constitutiva del Sistema de Tiempo Compartido, en el reglamento o en el contrato de venta respectivo";

II.- "Cuando se lleven a cabo modificaciones al sistema que violen lo previsto en el Artículo 18 de la presente Ley";

V.- "Si se incrementan sin fundamento las cuotas de mantenimiento, por encima de lo establecido claramente en el contrato de venta o en el reglamento";

VI.- "Cuando no se conserve la afiliación al sistema de intercambio internacional...";

XII.- "Cuando el administrador o el prestador de servicios turísticos de tiempo compartido violen las disposiciones de esta Ley o incumplan las obligaciones contraídas, en su respectivo contrato";

Con respecto, a los asuntos por los que se podrá convocar a asamblea extraordinaria, el artículo 34 del citado ordenamiento nos marca que estas serán: "convocadas siempre que sea necesario examinar un asunto de interés para el sistema de tiempo compartido". El mismo artículo en cuestión señala que tanto las asambleas ordinarias, como las extraordinarias podrán ser convocadas: "por el administrador, o en su defecto por el Consejo Directivo de Tiempocompartidarios, o por un número no inferior al diez por ciento de los tiempocompartidarios..."

Es oportuno destacar que los miembros del Consejo Directivo de Tiempocompartidarios serán nombrados en la primera asamblea de los mismos, la cual deberá ser convocada por el propietario o desarrollador del sistema al año siguiente de haberse celebrado la primera promesa de venta, o preventa del sistema de tiempo compartido; el cual deberá estar integrado por lo menos, por un presidente, un secretario, y un vocal, todo lo anterior es señalado por el artículo 43 de la Ley en estudio.

Otro aspecto importante a señalar, es que, el Consejo Directivo de Tiempocompartidarios, o el 25% de los mismos podrán ejercitar la acción para pedir rendición de cuentas al administrador o al prestador del servicio turístico de tiempo compartido, así como la acción para pedir la remoción de dichos cargos. (Artículo 45)

Respecto al "quórum", a continuación transcribimos en lo conducente el artículo 35, que a la letra dice:

Artículo 35.- "... Habrá quórum para la celebración de las asambleas, en primera convocatoria, si asiste el 50 por ciento de los tiempocompartidarios; en segunda convocatoria el quórum se integrará con el número de tiempocompartidarios asistentes".

Por otra parte, el artículo 36 señala que los tiempocompartidarios podrán nombrar a un representante para que acuda en su nombre y representación a estas asambleas, el cual podrá ser persona física o moral.

Es conveniente consignar que será muy difícil el reunir a una gran mayoría de tiempocompañeros para la celebración de estas asambleas, considerando que un gran porcentaje de éstos tendrán sus domicilios en otros lugares del país, o inclusive en el extranjero, y es por esto que haremos la mención de que aún tratándose de un anteproyecto de la *LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE SONORA*, ésta contempla la posibilidad de que los tiempocompañeros puedan emitir su voto por medio de correo certificado con acuse de recibo; éste constituye para nosotros un sistema por medio del cual podrá hacerse más factible el reunir un mayor número de votos, y por consiguiente, que las decisiones que se tomen en estas asambleas representen la voluntad mayoritaria.

Podemos concluir, que la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero ha incorporado a las asambleas de tiempocompañeros como un medio a través del cual, éstos podrán intervenir de manera más directa en el desarrollo del sistema, y al mismo tiempo proteger sus intereses de manera colectiva.

VI. Terminación del Tiempo Compartido

A continuación, estudiaremos algunas disposiciones las cuales garantizan al adquirente de tiempo compartido su derecho al uso y goce, y las formas en que se podrá dar por terminado anticipadamente el sistema, así como los casos en los cuales no se extinguirá éste, contempladas estas, por la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero.

Respecto a las garantías que encontramos en el referido ordenamiento, en su Capítulo XI denominado "De la Terminación del Tiempo Compartido" nos encontramos lo señalado por el artículo 54, que a la letra dice:

Artículo 54.- "El inmueble afectado al sistema de tiempo compartido quedará sujeto a su destino, hasta la expiración del plazo fijado en la constitución del propio sistema, salvo lo dispuesto en el presente capítulo.

No podrá desafectarse el inmueble destinado al sistema de tiempo compartido, ni cancelarse en el Registro Público de la Propiedad la afectación del destino del inmueble, hasta que no expire el plazo antes mencionado".

Por consiguiente, estas prohibiciones de no poder desafectar el inmueble ni cancelar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad sobre el destino del mismo, constituyen unos de los principales medios para garantizar al adquirente de tiempo compartido su derecho al uso y goce sobre el mismo, esto, hasta que no concluya el plazo señalado de la afectación del mismo, o hasta que concluyan los contratos individuales respectivos.

Con respecto a lo establecido por el artículo 55, éste hacer referencia de que una vez expirado el plazo se cancelarán las garantías otorgadas, y el desarrollador o propietario tendrán la opción de volver a constituir nuevamente el sistema de tiempo compartido, observando las disposiciones establecidas por la propia Ley sobre el particular.

El artículo 57 nos enumera los casos, en virtud de los cuales se podrá dar por terminado anticipadamente el sistema, a continuación citaremos las fracciones de las cuales consta, el referido artículo:

I.- "En cualquier momento si no se ha realizado venta alguna";

II.- "Por convenio entre quien haya constituido el sistema de tiempo compartido y los tiempo compartidarios, según acuerdo de la asamblea de éstos, tomado por un número no menor del 75% de todos los tiempo compartidarios...";

III.- "En los casos de inmuebles sujetos a tiempo compartido, los que el propietario o desarrollador no hayan vendido totalmente los derechos de tiempo compartido, podrán desafectarse las unidades residenciales vacacionales no vendidas, y "

IV.- "Por expropiación por causas de utilidad pública".

El artículo 58 señala los casos que, de llegarse a presentar no extinguirán al sistema, enseguida citaremos de entre éstos los siguientes:

I.- "Muerte del propietario o del desarrollador";

II.- "Quiebra o concurso del propietario o del desarrollador";

V.- "Remate del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al destino de Tiempo Compartido";

Finalmente el artículo 60 nos señala que, la ruina o destrucción total del desarrollo, también extinguen anticipadamente al sistema.

Como pudimos apreciar, la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero señala muy claramente las formas por las cuales se podrá dar por terminado anticipadamente el sistema de tiempo compartido, así como los casos que de llegarse a presentar no lo extinguirán, respecto al último punto pudimos percatarnos que aún en el caso de suscitarse la quiebra o concurso del propietario o desarrollador, ni aún en el caso de rematarse el inmueble, estos no darán por terminado el sistema.

VII. Sanciones y Controversias

Como sabemos una norma jurídica que no contemple una sanción es una norma jurídica imperfecta, es por esta razón que no hubiera tenido caso crear toda una reglamentación sobre el tiempo compartido que no previera sanción alguna para el infractor de la misma. En el caso de los diferentes ordenamientos jurídicos expedidos tanto a nivel federal como estatal sobre tiempo compartido estos han contemplado desde la imposición de sanciones, civiles y administrativas, hasta las penales, según la gravedad del caso.

Para dar una mayor visión de lo antes mencionado, haremos referencia en primer lugar a lo establecido por el Reglamento de la Prestación de Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido en su Capítulo VII, denominado "Verificación y Sanciones" y del cual transcribimos a continuación, en parte, el artículo 48 que a la letra dice:

Artículo 48.- "Se sancionará al prestador, del servicio turístico del sistema de tiempo compartido por las siguientes infracciones:

I.- "Carecer de Cédula Turística";

III.- "Carecer del libro de registro de quejas y sugerencias o no tenerlo a disposición de los usuarios turistas";

VII.- "Modificar las cuotas en forma distinta a la prevista en el reglamento interno del establecimiento";

VIII.- "No respetar las reservaciones confirmadas por escrito a los usuarios turistas..."

Y el artículo 49, nos señala que: "Las sanciones que se impongan serán las siguientes:

I.- "Multas, y

II.- "Clausura del establecimiento".

Como podemos observar, este ordenamiento nada más contempla la imposición de sanciones de tipo administrativo.

Por otra parte señalaremos brevemente lo establecido por la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero sobre el particular, en su Capítulo XIII denominado "De las Sanciones y las Controversias", en el que sus artículos 64 y 65 equiparan en cuanto a la descripción del fraude genérico contemplado en el Código Penal local, al que oferte la venta de tiempo compartido en violación a lo previsto por los artículos 9, 16 y 21 de la Ley de referencia; a quien venda derechos de tiempo compartido por plazos que excedan al de la afectación del inmueble al mismo, y por último, al que teniendo a su cargo la administración o el cuidado de bienes afectos al sistema de tiempo compartido los desvíe causando algún perjuicio en beneficio de sí o de otro. Y la sanción prevista en estos artículos para el que contravenga las disposiciones de los mismos, será la imposición de una pena de uno a nueve años de prisión y multa hasta de quinientas veces el salario mínimo.

Por último, dentro de otras sanciones contempladas por el ordenamiento en cuestión, a continuación, transcribimos el artículo 68, que a la letra dice:

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

De lo anteriormente señalado, y por lo dispuesto en otros artículos que hemos anotado en el transcurso de este trabajo, podemos observar que la Ley de Regulación y fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero contempla la imposición de sanciones administrativas, civiles y penales, diferencia del Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido que como anotamos con anterioridad, únicamente contempla la imposición de sanciones administrativas.

Y por lo que se refiere a las controversias, la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero nos señala en su artículo 69 que: "Las controversias que se susciten entre las autoridades estatales y municipales y los particulares, con motivo de la aplicación de la presente Ley, se resolverán por el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, de acuerdo a la Ley de Justicia Administrativa y del Tribunal de lo Contencioso Administrativo".

CAPITULO IV

NECESIDAD DE REGULAR EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

I. Ubicación del Contrato de Tiempo Compartido en el Código Civil para el Distrito Federal

De lo expuesto en el Capítulo II del presente trabajo pudimos percatarnos que en el Distrito Federal, no existe ordenamiento jurídico alguno que en definitiva regule de manera directa al tiempo compartido, y de ahí nuestra propuesta de contemplar a esta nueva figura jurídica en el Código Civil para el Distrito Federal, debido a que esta nueva forma de contratación está cobrando un gran auge en nuestro país; y si bien es cierto que la mayoría del contrato sobre tiempo compartido recae sobre bienes inmuebles con fines turísticos ubicados por lo general en playas, también es cierto que en el Distrito Federal existe una gran demanda por parte de turistas extranjeros, sin olvidar que el contrato de tiempo compartido también podrá recaer sobre bienes muebles.

Es por esta razón que se deberá otorgar a los adquirentes de tiempo compartido en el Distrito Federal la mayor seguridad jurídica posible, evitando así las prácticas fraudulentas e incumplimientos que se han suscitado en otras partes de nuestro país por parte de los propietarios y desarrolladores del tiempo compartido, en perjuicio de los adquirentes del mismo, lo cual, sólo será posible regulando a esta nueva forma de contratación en nuestro Código Civil.

Es conveniente consignar que otros estados de la República los cuales no gozan a comparación con el Distrito Federal de una gran demanda turística, han elaborado proyectos para regular a la figura del tiempo compartido, un ejemplo de esto, lo constituye el estado de Sonora que como anteriormente citamos el gobernador del referido estado, ha sometido a la consideración del Congreso local la iniciativa de Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo compartido para el Estado de Sonora.

Debido a lo señalado con anterioridad nosotros hacemos la reflexión de que si otros estados de la República, los cuales son considerados de menor importancia turística en comparación con el Distrito Federal, están realizando esfuerzos para regular a esta nueva forma de contratación, sería conveniente que a nivel Distrito Federal se empezarán a llevar a cabo trabajos tendientes a elaborar una regulación jurídica respecto de la figura del tiempo compartido.

Con respecto a la ubicación del contrato de tiempo compartido en nuestro Código Civil, para nuestro personal concepto y como hemos hecho referencia en el desarrollo del presente trabajo la figura jurídica que guarda una mayor semejanza con la del tiempo compartido es la del arrendamiento, puesto que en ambas se concede el derecho personal de uso y goce, la diferencia que encontramos entre éstas dos figuras aunque ambas sean contratos de tracto sucesivo, puesto que producen sus efectos a través del tiempo y no en un sólo acto, es que el arrendamiento es continuo de naturaleza fluyente, a diferencia del tiempo compartido que es a intervalos, es decir, por períodos específicos de tiempo.

Por esto consideramos que de regularse al contrato de tiempo compartido en el Código Civil para el Distrito Federal, éste deberá ser ubicado al concluir la reglamentación concerniente al contrato de arrendamiento, puesto que éste, es el que guarda una mayor analogía con el contrato de tiempo compartido.

II. Requisitos Necesarios que deberán contemplarse en la Regulación del Contrato de Tiempo Compartido.

En seguida señalaremos los elementos que deberán englobarse para la configuración de la definición que sobre el contrato de tiempo compartido se realice. El primer elemento a contemplarse será que el contrato de tiempo compartido, sin importar la denominación que se le dé a la forma de contratación será todo acto jurídico por el cual una persona concede a otra el derecho personal de uso y goce de un bien, el cual podrá ser mueble o inmueble considerado en lo individual, o de bienes muebles afectos a inmuebles.

Además de lo expuesto con anterioridad, deberá establecerse la existencia de un intervalo de tiempo en el cumplimiento de la obligación, es decir, que este derecho se limite a un número determinado de días por un período específico de años, puesto que de no cumplirse con esta condición no podríamos hablar de que estamos frente a un contrato de tiempo compartido, siempre deberá darse ese intervalo en el cumplimiento de la obligación.

Finalmente, otro elemento será el de la contraprestación, es decir, que a cambio de ese derecho la otra persona se obliga a pagar un precio cierto y determinado.

Pasando a mencionar los requisitos que deberán contemplarse para la regulación del contrato de tiempo compartido, a continuación, citaremos los puntos de mayor interés los cuales serán en esencia los mismos, que los propuestos por la Ley Mexicana para la Regulación y Fomento del Tiempo Compartido del Estado de Guerrero.

En primer lugar, y como garantía fundamental se deberá obligar al desarrollador o a cualquier persona quien con título legítimo pueda disponer del bien que afecten el mismo al cumplimiento del contrato de tiempo compartido, la cual podrá realizarse mediante declaración unilateral de la voluntad formalizada en escritura pública ante notario, o bien contenida ésta en un fideicomiso irrevocable en el que se afecte el bien.

Dicha afectación deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad para efectos de su oponibilidad frente a terceros y de preferencia sobre cualquier otro derecho, y como hemos hecho mención con anterioridad en el caso de que cualquier tercero que por cualquier título adquiera el bien, tendrá que aceptar la afectación del bien que adquiere al cumplimiento del contrato de tiempo compartido.

Es oportuno destacar que los ordenamientos que se han expedido en nuestro país para regular a la figura del tiempo compartido contemplan dicha afectación pero solamente sobre bienes inmuebles y, constituyendo la afectación que se haga del bien, la principal garantía jurídica para los adquirentes de tiempo compartido, observamos que se constriñe la seguridad jurídica que esta afectación otorga en detrimento de los adquirentes de tiempo compartido sobre bienes muebles, es por esto que consideramos que de regularse a dicho contrato en nuestro Código Civil éste deberá contemplar que tanto bienes muebles, como inmuebles, deberán ser afectados al cumplimiento del contrato de tiempo compartido y ser inscrita dicha afectación en el Registro Público de la Propiedad.

Respecto a los bienes muebles, se deberá prever la posibilidad de reformar el artículo 3069 del propio Código Civil vigente para el Distrito Federal, el cual enumera las operaciones susceptibles de ser inscritas en el registro sobre bienes muebles, puesto que, actualmente dicho artículo no contempla la posibilidad de inscribir el acto jurídico por el cual se afecten bienes muebles al cumplimiento del contrato de tiempo compartido.

Lo anterior se ha enfocado respecto a la afectación que se realice mediante declaración unilateral de la voluntad sin estar ésta contenida en un fideicomiso. Referente a la afectación contenida en un fideicomiso irrevocable, en este caso consideramos que no será necesario la inscripción del bien mueble en el Registro Público de la Propiedad, puesto que la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establece en su artículo 354 que: "El fideicomiso cuyo objeto recaiga en bienes muebles, surtirá efectos contra terceros desde la fecha en que se cumplan los requisitos siguientes: ...", y la fracción III del artículo de referencia señala que tratándose de cosas corpóreas surtirá efectos contra terceros, desde que estos estén en poder de la institución fiduciaria.

Puesto que, la intención que perseguíamos al inscribir en el Registro Público de la Propiedad la afectación del bien mueble al cumplimiento del contrato de tiempo compartido, era precisamente que ésta surtiera efectos contra terceros observamos de lo transcrito con anterioridad, que este mecanismo de afectación satisface nuestro requerimiento.

Referente a la inscripción de la afectación hecha sobre bienes inmuebles mediante declaración unilateral de la voluntad sin estar contenida en un fideicomiso, no sería necesario realizar ninguna reforma, puesto que el artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal enumera los títulos y los actos que podrán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, y si bien es cierto que no contempla de manera explícita la inscripción del acto jurídico por el cual se afecten bienes inmuebles al cumplimiento del contrato de tiempo compartido, su fracción IV nos señala que podrán inscribirse: "Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados". Por consiguiente,

el Código Civil al regular al contrato de tiempo compartido y contemplar que los bienes inmuebles deberán ser afectados al cumplimiento de dicho contrato, y ser dicha afectación inscrita en el Registro Público de la Propiedad, se estaría dentro del supuesto contemplado por la fracción de referencia.

Con relación a la afectación hecha sobre bienes inmuebles contenida en un fideicomiso irrevocable éste se inscribirá en dicho Registro, conforme a lo ya dispuesto por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 353, el cual señala que el fideicomiso cuyo objeto recaiga en bienes inmuebles deberá inscribirse en la sección de la Propiedad del Registro Público.

Volviendo a los requisitos que han de observarse para llevar a cabo la reglamentación del contrato de tiempo compartido, se señalará que las disposiciones de este ordenamiento serán aplicables a los bienes muebles en todo lo que no contraríen a su naturaleza; y con respecto a la duración del contrato se establecerá como única limitación, que éste no podrá exceder el plazo fijado al de la afectación del bien al cumplimiento de dicho contrato.

Por otro lado, aparte de la obligación impuesta al desarrollador o propietario de afectar el bien al cumplimiento del contrato de tiempo compartido, y ser ésta inscrita en el Registro Público de la Propiedad, a su vez, también deberán ser inscritos los planos y licencias de construcción a efecto de que el desarrollador o propietario no pueda después modificar el proyecto original, el cual deberá apearse a lo autorizado en los planos y licencias respectivos, de tal manera que no podrá modificar entre otras cosas:

- El porcentaje de densidad habitacional, y
- El porcentaje de áreas recreativas, deportivas y de estacionamientos.

También deberán contemplarse, diversos requisitos que el desarrollado o propietario tendrán que cumplir para que éstos puedan proceder a la venta de tiempo compartido de bienes inmuebles en proceso de construcción, entre otros deberán de garantizar la terminación y entrega total de la obra por cualquiera de los siguientes medios:

- Crédito suficiente, otorgado por una institución de crédito y cuyos fondos se destinen exclusivamente para la terminación total de la obra.
- Fideicomiso irrevocable, en el que se afecten recursos económicos suficientes para la terminación total de la obra.
- Financiamiento con garantía hipotecaria, que se destine a la terminación total de la obra, o
- Cualquier otro medio legal.

Otra obligación que se impondrá al desarrollador o propietario del inmueble afecto al cumplimiento del contrato de tiempo compartido, además del de haber garantizado la entrega total de la obra a través de los medios anteriormente señalados, es la referente a que de no haberse terminado la obra en la fecha estipulada éstos tendrán la obligación de proporcionar alojamiento alternativo a sus adquirentes de características y calidades similares a la ofrecida.

Por otra parte se establecerá que en la escritura constitutiva del contrato de tiempo compartido, se incluirá un reglamento interno el cual deberá indicar y desarrollar entre otros puntos los siguientes:

- **Mención de si el contrato recaerá en una unidad específica, o en una unidad de tipo determinado, y por lo tanto susceptible de sustitución.**

- **Forma en que deberán cubrirse las cuotas destinadas al servicio y mantenimiento, así como, periodicidad de las mismas, monto y manera de incrementarse.**

- **Forma y periodicidad en que se dará mantenimiento a las unidades, instalaciones y áreas comunes.**

- **Días y horas de inicio y terminación de los periodos de uso.**

- **Características y montos de los seguros**

Y tratándose de bienes inmuebles, deberán contemplarse además de los anteriormente citados los siguientes:

- **Descripción del mobiliario afecto a la unidad.**

- **Número máximo de personas que podrán alojarse por unidad.**

Otro aspecto a contemplarse en dicha reglamentación es lo referente al intercambio nacional o internacional respecto a lo cual, se obligará al desarrollador a que manifieste en los contratos respectivos si su establecimiento quedará o no afiliado a una compañía de intercambio nacional o internacional y en este último caso, deberá dar a conocer los derechos y obligaciones que tengan los adquirentes así como, la forma en que podrán participar del mismo.

Pasando a otro punto, se estipulará que el desarrollador o propietario tendrán la obligación de contratar y mantener vigente una póliza de seguro que cubra:

- La destrucción total o parcial del bien.
- La responsabilidad civil por daños causados a terceros en sus personas y en sus bienes.

Por otro lado el desarrollador o propietario del bien deberán encargarse de la administración del mismo, pudiendo realizar dicha función directamente o bien, a través de un representante. El administrador, además de las funciones inherentes a dicho cargo supervisará todos los actos relativos con la operación, mantenimiento de instalaciones y equipo, servicio de reservaciones, reposición y reparación de los bienes, intercambio nacional o internacional u otros servicios que se hayan ofrecido, al mismo tiempo, será el encargado de llevar un libro en donde registrará a los adquirentes del tiempo compartido.

Respecto a la asamblea de adquirentes consideramos la incorporación de este órgano en dicha regulación como un medio a través del cual los adquirentes del contrato de tiempo compartido podrán intervenir de manera más directa en su desarrollo, y proteger sus intereses en forma colectiva, es decir, este órgano al estar integrado por todos los adquirentes del contrato tendrá mayor fuerza para exigir al desarrollador, y en su caso al administrador el cumplimiento de lo acordado en el contrato.

Al regularse a dicho contrato en nuestro Código Civil, éste deberá contemplar respecto a las asambleas entre otros puntos los siguientes:

- Forma de convocación, y época para la celebración de la primera asamblea.
- Mecanismo para el nombramiento del Consejo Directivo, y forma de integración del mismo.
- Motivos por los cuales podrá convocarse a asamblea ordinaria o extraordinaria respectivamente, y medios para convocarse.
- Medios a través de los cuales se podrá emitir el voto, y
- Mecanismos que podrán invocarse para dar cumplimiento a las resoluciones que en ellas se tomen.

Otro aspecto que deberá contemplarse, será el referente a que el bien afectado al cumplimiento del contrato de tiempo compartido quedará sujeto a su destino hasta la expiración del plazo señalado al momento de haberse realizado dicha afectación, salvo las excepciones que se contemplen las cuales darán por terminado anticipadamente al mismo. Como consecuencia de lo anterior no podrá desafectarse, ni cancelarse en el Registro Público de la Propiedad la afectación del destino del bien hasta la expiración del plazo fijado, lo cual garantizará a los adquirentes de tiempo compartido su derecho al uso y goce sobre el bien, esto, hasta que no concluya dicho plazo, o hasta que no concluyan los contratos individuales respectivos.

En relación, a las circunstancias que de llegarse a presentar darán por terminado anticipadamente al contrato de tiempo compartido, se contemplarán como causas de esta terminación entre otras a las siguientes:

- En cualquier momento si no se ha realizado venta alguna.
- Por expropiación por causa de utilidad pública.
- Ruina o destrucción total del bien.

Pasando a señalar las causas que de llegarse a presentar, no darán por terminado anticipadamente a dicho contrato, deberán contemplarse entre otras a las siguientes:

- Muerte del propietario o desarrollador.
- Remate del bien afecto al cumplimiento del contrato.

Finalmente, se contemplará la imposición de sanciones para las personas que infrinjan las disposiciones contempladas en dicha regulación, puesto que no tendría ningún objeto crear toda una reglamentación sobre el particular que no previera sanción alguna para el infractor de la misma.

Y con lo que se refiere a las controversias, se estará a lo dispuesto por el artículo 19 del propio Código Civil vigente para el Distrito Federal, que a la letra dice:

Artículo 19.- "Las controversias judiciales del orden civil deberán resolverse conforme a la letra de la ley, o a su interpretación jurídica. A falta de ley se resolverán conforme a los principios generales de derecho".

Es conveniente consignar que, en su oportunidad deberá preverse la incorporación y regulación en el Código Civil para el Distrito Federal de la figura de la multipropiedad, a la que hemos hecho referencia en el desarrollo del presente trabajo.

CONCLUSIONES

PRIMERA. El contrato de tiempo compartido se define como todo acto jurídico por el cual una persona concede a otra el derecho personal de uso y goce de un bien mueble o inmueble, considerado en lo individual, o de bienes muebles afectados a inmuebles, siempre y cuando ese derecho se limite a un número determinado de días durante un período específico de años; y en el que a cambio de ese derecho, la otra parte se obliga a pagar un precio cierto y determinado.

SEGUNDA. La figura jurídica que guarda una mayor semejanza con la del tiempo compartido es la del arrendamiento, puesto que en ambas se concede el derecho personal de uso y goce, además de ser contratos de tracto sucesivo. No obstante, se diferencian en que el arrendamiento es continuo, y el tiempo compartido es a intervalos, es decir, por períodos específicos de tiempo.

TERCERA. La mayor analogía observada entre la figura del tiempo compartido y la del hospedaje, es la referente a que en ambas se pueden prestar servicios turísticos múltiples como es el de servicio ordinario de hotel (aseo de cuartos, servicio de comedores, vigilancia, etc....), siempre y cuando la prestación de estos se hubiere contemplado dentro de lo establecido por las partes. Se distinguen la figura del tiempo compartido y la del hospedaje, en que el tiempo compartido es un contrato traslativo de uso a diferencia del hospedaje que es un contrato de prestación de servicios, clasificado así por el propio Código Civil.

CUARTA. En las figuras de la copropiedad, condominio, usufructo, uso y habitación, no encontramos similitudes cercanas con el tiempo compartido, pues éstas son clasificadas como derechos reales, a diferencia del tiempo compartido el cual es clasificado como un derecho personal.

QUINTA. La principal diferencia entre la figura del tiempo compartido y la llamada multipropiedad, ambas contempladas por la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, es la relativa a que el tiempo compartido es clasificado como un derecho personal de uso y goce, el cual no es traslativo de dominio, y por el contrario la multipropiedad es clasificada como un derecho real, y en ésta sí opera la traslación de dominio.

SEXTA. A nivel federal, encontramos entre los diversos ordenamientos jurídicos que regulan al tiempo compartido, a la Ley Federal de turismo y al Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido.

SEPTIMA. En la legislación estatal, tenemos diversos ordenamientos que regulan a la figura del tiempo compartido, como por ejemplo: el Código Civil del Estado de Quintana Roo, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit, y la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero.

OCTAVA. A nivel local no existe ordenamiento jurídico alguno que en definitiva regule de manera directa a la figura del tiempo compartido, únicamente existen disposiciones que podrán ser aplicables de manera indirecta, como las establecidas por la Ley de Desarrollo Urbano del Departamento del Distrito Federal, y el Reglamento para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles y Celebración de Espectáculos Públicos en el Distrito Federal.

NOVENA. La Ley para la Regulación y Fomento del Tiempo compartido del Estado de Guerrero, publicada el 3 de noviembre de 1989, ha propuesto diversos puntos para la regulación del mismo, los cuales por una parte organizan metódicamente a esta figura, y por la otra otorga a los adquirentes de tiempo compartido una mayor seguridad jurídica.

DECIMA. La necesidad de regular al tiempo compartido en nuestro Código Civil, se debe a que esta nueva forma de contratación está cobrando un gran auge en nuestro país, y se debe prever su reglamentación en el Distrito Federal para otorgar a los adquirentes de tiempo compartido la mayor seguridad jurídica posible.

DECIMA PRIMERA. Los requisitos que deberán contemplarse para llevar a cabo la reglamentación del contrato de tiempo compartido son en esencia los mismos que los propuestos por la Ley para la Regulación y Fomento del Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, como son la afectación del inmueble al sistema de tiempo compartido, venta de tiempo compartido en los desarrollos en proceso de construcción, asambleas de compartidarios, sistema de intercambio nacional o internacional, terminación del tiempo compartido y las sanciones y controversias.

DECIMA SEGUNDA. Considero que tal implementación deberá ser ubicada en el Libro Cuarto, Segunda Parte, al finalizar el Título Sexto relativo a la regulación del contrato de arrendamiento, en nuestro Código Civil.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

1. AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO
Contratos Civiles. México: Ed. Porrúa, 1977.
2. ALVAREZ JULIA, LUIS; HIGHTON, ELENA I. y LAMBOIS, SUSANA.
Nuevas Formas de Dominio. Argentina: Ed. Ad-hoc, 1987.
3. ARAUJO VALDIVIA, LUIS.
Derecho de las Cosas y de las Sucesiones.
México: Ed. José M. Cajica Jr., 1972.
4. BIALOSTOSKY, SARA.
Panorama del Derecho Romano. México: Ed. UNAM, 1985.
5. CRUZ PONCE, LISANDRO.
Código Civil Comentado. T. IV. México: Ed. Instituto de Investigaciones
Jurídicas, 1988.
6. FILIPPO, MARIA ISABEL, DI.
Tiempo compartido. Un Condominio Especial.
Argentina: Ed. Abeledo-Perrot, 1987.

7. IBARROLA, ANTONIO, DE.
Cosas y Sucesiones. México: Ed. Porrúa, 1981.
8. LOZANO NORIEGA, FRANCISCO.
Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. México: Ed. Asociación Nacional del Notario Mexicano, A.C., 1970.
9. MARTIN DEL CAMPO, ALFREDO
Apartamiento. México: Ed. Carrillo Hnos. e Impresores, 1990.
10. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL
Derecho Civil Mexicano. T. III. México: Ed. Porrúa, 1991.
11. SANCHEZ MEDAL, RAMON.
De los Contratos Civiles. México: Ed. Porrúa, 1989.
12. ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL
Contratos Civiles. México: Ed. Porrúa, 1985.

LEGISLACION CONSULTADA

1. **CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**
Edic. 84a. Ed. Porrúa, 1988. Promulgada el 5 de Febrero de 1917.

2. **CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL**
Edic. 54a. Ed. Porrúa, 1986. Diario Oficial de la Federación del 26 de Marzo de 1928.

3. **LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO.**
Edic. 52a. Ed. Porrúa, 1989. Diario Oficial de la Federación del 27 de Agosto de 1932.

4. **LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.**
Edic. 17a. Ed. Porrúa, 1991. Diario Oficial de la Federación del 22 de Diciembre de 1975.

5. **LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.**
Edic. 10a. Ed. Porrúa, 1990. Diario Oficial de la Federación del 7 de Enero de 1976.

6. **CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO.**
Edic. 1a. Ed. Porrúa, 1989. Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo de octubre de 1980.

- 7. LEY FEDERAL DE TURISMO.**
Edic. 5a. Ed. Porrúa, 1990. Diario Oficial de la Federación del 6 de Febrero de 1984.
- 8. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL**
Edic. 12a. Ed. Porrúa, 1991. Diario Oficial de la Federación del 3 de Julio de 1987.
- 9. REGLAMENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES Y CELEBRACION DE ESPECTACULOS PUBLICOS EN EL DISTRITO FEDERAL**
Edic. 1a. T. I. Ed. Coordinación General Jurídica Del Departamento del Distrito Federal, 1990. Diario Oficial de la Federación del 31 de Julio de 1989.
- 10. REGLAMENTO DE LA PRESTACION DEL SERVICIO TURISTICO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.**
Edic. 5a. Ed. Porrúa, 1990. Diario Oficial de la Federación del 21 de Agosto de 1989.
- 11. LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO.**
Periódico Oficial del Estado de Guerrero del 3 de Noviembre de 1989.

REVISTAS CONSULTADAS

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, OTHON

Tiempo compartido. Publicado en *Anales de jurisprudencia* T. 199. Año I. Tercera Epoca. México: Ed. Dirección de Anales de jurisprudencia y Boletín judicial, 1990.