



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL**

**PROPUESTA PARA REGULAR EL CONTRATO DE  
TIEMPO COMPARTIDO EN EL CÓDIGO CIVIL PARA  
EL D.F.**

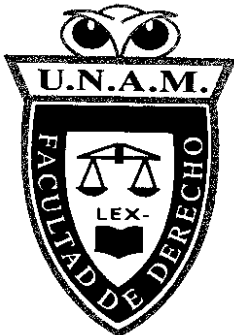
**T E S I S**

**QUE PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO**

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

**MARCO ANTONIO LÓPEZ VÁZQUEZ**

**ASESORA: DRA. MARÍA LEOBA CASTAÑEDA RIVAS**





Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

**A Dios.**

Por cada momento,  
por mi familia, por la vida,  
Gracias.

**A mis padres.**

Gracias por su ejemplo, rectitud,  
honradez y firmeza.  
Todo lo que soy no hubiera sido posible  
sin ustedes.

**A mi Esposa Noemí.**

Por tu apoyo y gran amor,  
este logro, lo comparto contigo  
con la esperanza de caminar  
toda una vida juntos.  
¡Gracias por ser mi mejor amiga!

**A mis hijas.**

Nadia Frida y Miroslava.  
Con el deseo ferviente de que su vocación  
por el estudio sea el objetivo más importante de su vida.

**A mis Hermanos.**

Por los maravillosos recuerdos  
compartidos.

**A la UNAM.**

A ti, mi alma mater, mi promesa de saber valorar,  
defenderte y poner siempre en alto tu nombre en el desempeño de mi carrera  
profesional y poder decir con orgullo, soy egresado de la UNAM.

**A la Facultad de Derecho.**

Por ser una Facultad honesta, con el  
amplio conocimiento  
para formar seres dispuestos a defender  
la justicia en nuestro país.

**A la Dra. María Leoba Castañeda Rivas.**

Por su experiencia, consejos y firme  
dirección del Seminario de  
Derecho Civil de la UNAM

**A mis Maestros.**

Mi reconocimiento y compromiso  
de defender lo que me han enseñado.

**PROPUESTA PARA REGULAR EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN  
EL CÓDIGO CIVIL PARA EL D.F.**

**PRÓLOGO**.....I  
**INTRODUCCIÓN** .....II

**CAPÍTULO PRIMERO  
DE LOS CONTRATOS EN GENERAL**

A. Concepto e importancia del contrato. .... 1  
B. Elementos esenciales y de validez de los contratos. .... 4  
C. El contrato en sus ámbitos económicos y jurídicos. .... 13  
D. El contrato y algunos modelos afines. .... 19  
E. Clasificación de los contratos. .... 23

**CAPÍTULO SEGUNDO  
ANTECEDENTES Y ACTUALIDAD DEL CONTRATO DE TIEMPO  
COMPARTIDO**

A. Primeras manifestaciones.....31  
B. Definición del contrato de tiempo compartido. .... 37  
C. Utilidad práctica de este contrato.....47  
D. Marco Jurídico del tiempo compartido en México..... 52

**CAPÍTULO TERCERO  
EL TIEMPO COMPARTIDO Y EL DERECHO INTERNACIONAL**

A. Generalidades. .... 56  
B. El contrato de tiempo compartido en Argentina. .... 62  
C. En España. .... 68  
D. Figuras afines del contrato de tiempo compartido en México. .... 71  
E. Acciones protectoras del Derecho de Propiedad en México..... 79

**CAPÍTULO CUARTO**  
**PROPUESTA PARA REGULAR EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN**  
**EL CÓDIGO CIVIL PARA EL D.F.**

A. Problemática derivada por la falta de regulación específica de dicho contrato..	90
B. Lo que establece la Norma Oficial Mexicana 029 al respecto. ....	103
C. Justificación jurídica y social de dicha propuesta. ....	114
D. Texto de adición que se propone al Código Civil para el D.F., como solución a la problemática planteada.....	116
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>126</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA GENERAL CONSULTADA.....</b>	<b>131</b>

## PRÓLOGO

Sin lugar a dudas, todo trabajo de investigación requiere de una preparación, consistente en seleccionar el tema de tesis que muchas de las veces puede consistir en el planteamiento de un problema, en la solución de una problemática derivada de una hipótesis de tesis o meramente, de un estudio esquemático y doctrinario que puede servir, para reafirmar lo ya conocido en base a las propias deducciones que por medio, de los estudios adquiridos durante la carrera de Licenciado en Derecho, se pueden sostener de manera fundada y motivada.

El trabajo de tesis que someto a su siempre docta opinión, tiene como propósito que en el mismo se señale la utilidad y frecuencia que en la actualidad tiene el uso del tiempo compartido en nuestro país, sobre todo en algunos centros turísticos importantes del territorio nacional y que a pesar de esto, en el Código Civil Federal y en el Código Civil para el Distrito Federal no existe una regulación específica de esta figura jurídica, no obstante, que en algunos Estados de nuestra República como son Quintana Roo, Campeche y en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco sí existe tal regulación.

En base a lo anterior, nos decidimos a escribir sobre éste tópico debido a la frecuencia con que se nos pide asesoría jurídica al respecto; es, que deseamos contribuir aportando nuestros conocimientos en la difusión de dicho contrato, esperando que en adelante este modesto trabajo sea un instrumento de consulta sobre la materia.

## INTRODUCCIÓN

La investigación, que a continuación pretendo exponer y sostener la denominé **PROPUESTA PARA REGULAR EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL D.F.** Donde, por medio de razonamientos jurídicos, lógicos, sociales y económicos; se pretende incorporar la regulación de este contrato en el Código Civil para el Distrito Federal y posteriormente, de acuerdo a los resultados obtenidos, llevarlo al Código Civil Federal.

El trabajo antes citado, para su exposición y estudio quedó dividido en cuatro capítulos, los cuales a continuación detallamos.

En el capítulo primero, tal y como su nombre lo indica hablamos de los contratos en general, señalando su concepto, elementos, ámbitos de aplicación, figuras afines y clasificación de los contratos.

En el capítulo segundo, se habla del contrato de tiempo compartido, desde sus primeras manifestaciones, su definición, la utilidad práctica de este contrato, así como, el marco jurídico del tiempo compartido tanto en el Código Civil para el Distrito Federal, como, en algunos Códigos Civiles Estatales.

El tiempo compartido y el Derecho Internacional se analizarán en el capítulo tercero, precisando la regulación que al respecto se hace en Argentina, España,



así como las figuras afines que hay en nuestro derecho, con este contrato y las acciones protectoras existentes al Derecho de Propiedad en México.

Finalmente, en el capítulo cuarto hablamos de manera fundada y motivada sobre la necesidad de incluir en el Código Civil para el Distrito Federal el contrato de tiempo compartido y lo que se lograría con tal inclusión, teniendo como fundamento principal la igualdad jurídica de las partes que en dicho contrato intervienen.

## **CAPÍTULO PRIMERO**

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

Con el propósito de perfilar la idea o tesis a sostener en este trabajo, corresponderá a este capítulo puntualizar de manera general lo relacionado a los contratos, su concepto e importancia, elementos esenciales y de validez así como sus ámbitos económico y jurídico, la afinidad con algunos modelos similares para finalizar con la clasificación de los contratos.

#### **A. Concepto e importancia del contrato.**

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

Díez Picazo define al contrato como, “negocio jurídico bilateral cuyos efectos consisten en crear o transmitir una relación jurídica patrimonial”.<sup>1</sup>

Por su parte, Colín y Capitant definen el contrato “como un convenio o acuerdo de dos o más voluntades, con el fin de producir efectos jurídicos. Al

---

<sup>1</sup> DIEZ PICAZO, Luis. El Contrato Civil en General. 2ª edición, Editorial Paidós, España, 2001. p. 129.

contratar las partes pueden proponerse y crear un vínculo jurídico, crear o transferir un derecho real u originar obligaciones”.<sup>2</sup>

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

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

Habremos de agregar que este acuerdo de voluntades tiene por objeto crear o transmitir derechos y obligaciones entre los contratantes. Las partes quedan vinculadas entre sí y existe en el contrato una especie de sujeción del deudor o deudores, frente al acreedor o acreedores, quienes están jurídicamente facultados para exigir de aquellos el cumplimiento de lo convenido en el acuerdo de voluntades. Si es necesario, esa exigencia del cumplimiento puede hacerla efectiva el acreedor, por medio de una acción judicial, que por su naturaleza misma, es coercible. Quiere decir que el deudor remiso, puede ser obligado a ejecutar su promesa, aun por medio de la fuerza pública, mediante la intervención del poder judicial.

---

<sup>2</sup> Cit. por Enciclopedia Jurídica Omeba. T. II. 10ª edición, Editorial Dris-kill, Argentina, 2001. p. 204.

El cumplimiento del convenio o simple acuerdo de voluntades, no es necesariamente coercible. Además, el contrato se distingue del simple convenio en que siendo aquél coercible, tiene un contenido económico o patrimonial.

Se caracteriza el contrato, porque como negocio jurídico tiene por contenido un conjunto de normas de conducta obligatorias para las partes y, en ese sentido, el contrato se considera como una regulación de conducta individualizada; es decir, a ella se encuentran sometidas las partes (el acreedor y el deudor) por propia voluntad, no impuesta exteriormente. Cada una de ellas ha prestado su consentimiento para limitar su propia conducta en los términos pactados en el contrato. El contrato si bien es un convenio, es un pacto, u ordenador de la conducta que deben observar el acreedor y el deudor, para hacer posible el cumplimiento del objeto propuesto por las partes en la celebración del contrato.

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

La importancia del contrato, estriba en que su estudio proporciona a las partes y abogados en particular un conocimiento general de principios e instituciones que se aplican en sí a los contratos para prevenir las posibles

controversias que se evitan con una adecuada redacción de las condiciones, cláusulas, términos y formalidades que todo contrato debe revestir.

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

El contrato consta de dos clases de elementos, a saber: elementos de existencia, que son el consentimiento y el objeto (1794 y 2224); y elementos de validez, que son estos cuatro que es el legislador exige para todos los contratos: capacidad, ausencia de vicios del consentimiento, forma en los casos exigidos por la ley y fin o motivo determinante lícito, esto es, que no sea contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres (1794, 1813, 1830 y 1831). La mencionada dualidad de requisitos generales (de existencia y de validez) es muy útil para el estudio del contrato en general, pero resulta innecesaria y hasta estorbosa cuando se aplica, en forma invariable y detallada, al estudio de cada contrato en particular, como acontece a algunos autores nacionales.

“En el examen concreto de cada contrato es preferible el sistema de la doctrina española que estudia los elementos personales, los elementos reales y los elementos formales de cada contrato, dentro de los cuales, pueden examinarse, cuando las haya, las peculiaridades relativas a los elementos de existencia y a los elementos de validez de cada contrato en particular”.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. 10ª edición, Editorial Porrúa, México, 2003. p. 29.

En virtud de que el contrato consta de dos clases de elementos que son: Elemento de existencia y requisitos validez, nos referimos primeramente a los elementos de existencia y para ello nos basaremos, en primer término, en el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1794, que a la letra nos menciona:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Artículo 1810. El proponente quedará libre de su oferta cuando la respuesta que reciba no sea una aceptación lisa y llana, sino que impone

modificación de la primera. En este caso, la respuesta se considerará como nueva proposición, que regirá por lo dispuesto en los artículos anteriores.”

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

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

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



- “a) Entre personas presentes que no se otorgan plazo;
- b) Entre personas presentes, cuando se otorgan plazo;
- c) Entre personas no presentes, cuando no se otorgan plazo;
- d) Entre personas no presentes, cuando se otorgan plazo”.<sup>4</sup>

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

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

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

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

- a) Existir en la naturaleza;
- b) Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; y
- c) Estar en el comercio”.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> ORIZABA MONROY, Salvador. Contratos Civiles. 3ª edición, Editorial Pac, México, 2002. p. 5.

<sup>5</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Los Contratos Civiles y sus Generalidades. 5ª edición, Editorial Mc Graw Hill, México, 2003. p. XXXII.

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

- “a) Posible; y
- b) Lícito”.<sup>6</sup>

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

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

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

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

- I) Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II) Por vicio del consentimiento;

---

<sup>6</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Contratos T. III. 7ª edición, Editorial Porrúa, México, 2002. p. 18.

III) Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito;

IV) Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Una vez realizado el análisis de los elementos del contrato nos damos cuenta de la importancia que tiene cada uno de ellos para la constitución del

mismo y que la falta de alguno de esos elementos puede afectar al contrato de nulidad relativa o absoluta según.

### **C. El contrato en sus ámbitos económicos y jurídicos.**

El fin del contrato es armonizar intereses económicos inicialmente opuestos, o al menos coincidentes. En razón de esta cualidad, es una de las fuentes más usuales de derecho y obligaciones; es fundamental en la vida de los negocios y un instrumento de realización de los más variados intereses en la vida social; generalmente el contrato se presenta realizando intereses casi siempre de carácter individual, aun cuando las partes contratantes sean entes colectivos, puesto que concurren al contrato como si fueran individuales. En este ámbito se nos presenta como un hecho económico, llenando necesidades económicas y jurídicas.

“En cambio, en los sistemas socialistas-totalitarios consideraban al contrato como un instrumento de opresión económica, especialmente cuando uno de los contratantes es titular de un monopolio, ya sea legal o de hecho, puesto que ataca la libertad de contratar de la otra parte. Ante esta situación, ha establecido disposiciones protectoras para la más débil”.<sup>7</sup>

En cuanto a la clasificación de los contratos, tan necesaria para cualquier estudio científico, deberían haberse tenido en cuenta las afinidades que presentan

---

<sup>7</sup> BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán. Interpretación de los Contratos y Testamentos. 8ª edición, Editorial Porrúa, México, 2002. p. 82.

entre sí. Sin embargo, hay contratos que pudieran clasificarse dentro de varios grupos:

- “- Contratos relacionados con las necesidades familiares, como son: los regímenes matrimoniales entre esposos, donaciones entre ellos o de padres e hijos o a la inversa, etc.
- Contratos de cambio, que favorecen la circulación de la riqueza: pero además pueden subdividirse según sean, a título oneroso o gratuito.
- Contratos de colaboración en los cuales unas de las partes realiza su actividad propia, en concurso con la ajena, pero de manera independiente; por ejemplo, el mandato, la comisión, etc.
- Contratos de previsión de riesgos o simplemente de previsión: seguro, renta vitalicia, capitalización”.<sup>8</sup>

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

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

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

---

<sup>8</sup> ORIZABA MONROY, Salvador. Op. cit. p. 37.

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

“En la actualidad dada la facilidad de la escritura y de la reproducción mecánica de los ejemplares, los contratos en la mayoría de los casos se redactan por escrito. Este escrito debe contener una parte introductiva, un preámbulo, en el que se indica quienes son las partes, si concurren por sí o por representante, las finalidades que se persiguen en su celebración. A continuación viene el clausulado, al que también se le llama, las condiciones, del contrato. Las cláusulas se integran unas con otras, son elementos coordinados y complementarios. Artículos 1839 a 1854 del Código Civil”.<sup>9</sup>

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

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

---

<sup>9</sup> Ibidem. p. 39.



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

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

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

El contrato, actualmente, se ha transformado en un paradigma abstracto y general; una especie de molde para ser llenado con un contenido cualquiera, según las necesidades de los contratantes. No es como en la antigüedad una figura jurídica prefabricada a la que debían sujetarse los interesados. Actualmente, el contenido no tiene más límites que la seriedad y la licitud de lo pactado y del objeto del contrato. La noción del contrato ha sufrido, desde Roma hasta la época actual, una doble evolución: “por un lado, en forma extensiva ya que debido a sus innegables ventajas, como son su precisión, la creación de derechos y obligaciones para los contratantes, su eficacia coactiva hace que haya tenido aplicación en el ámbito del Derecho Público, y que el tratado entre Estados no es sino una figura con base contractual”.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Contratos Civiles. 4ª edición, Editorial Porrúa, México, 2004. p. 76.

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

La formación de los consorcios, tan en boga actualmente, tienen, en su base en un llamado contrato tipo, que insistimos, no genera por sí derechos ni obligaciones, sino que es semejante al Derecho Positivo, que establece los límites y contenido de los futuros contratos individuales.

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

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

“La paridad jurídica presupone que ambos contratantes se encuentren gozando de tutela jurídica en igual intensidad, por parte de la ley. Cada una tiene que contar con la libre determinación de la otra para que contrate libertad de contratar y ninguna de ellas puede imponer unilateralmente a la otra el contenido libertad contractual. La ausencia de paridad jurídica indica que se está en un ámbito distinto al del contrato”.<sup>11</sup>

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

Por regla general, el ordenamiento no se ocupa de reglamentar la paridad económica, puesto que una reglamentación al respecto sería poco menos que imposible. Se limita a intervenir a favor de la parte débil en situaciones particulares y graves, de tal manera que de no hacerlo se fomentarían resultados en contra de la ética y de la equidad. Pensemos simplemente en el contenido del artículo 17 del Código Civil para el Distrito Federal.

Cuando uno de los sujetos contractuales se encuentra dotado de una potestad de imperio, suficiente para imponer a las demás determinado comportamiento, o cuando el contenido del comportamiento está preestablecido, no estamos frente a un contrato, sino frente a un acto administrativo.

---

<sup>11</sup> Ibidem. p. 79.

#### **D. El contrato y algunos modelos afines.**

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

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

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

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

“El contrato normativo, nace de las necesidades de la vida moderna porque con el crecimiento de los negocios y de la población, se necesitan enormes de satisfactores, que incluyan al pequeño taller o empresa, con pocos elementos que contraten con uno de los clientes trátense necesidades de ropa, calzado, etc., en una ciudad como la nuestra, con muchos millones de habitantes, de todas clases, edades y gustos”.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> ORIZABA MONROY, Salvador. Op. cit. p. 34.

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

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

“En el contrato normativo se prevén y reglamentan problemas más numerosos y de mayor importancia que en los acuerdos normativos, se está frente al problema que plantea la celebración de un número indefinido de contratos, piénsese en las complicadas relaciones comerciales que se establecen entre un gran fabricante o un grupo de ellos y entre un fuerte comprador o un grupo de ellos; se ignora el tiempo que vayan a durar estas relaciones comerciales y el número de contratos que van a celebrarse y sus fechas y cuantías; ante esta situación optan por la celebración de un contrato normativo, en el cual, señalarán las normas de calidad de mercancías y su dominación en cada grupo, la forma, fechas y lugar de entrega; quién pagará los fletes y gastos de almacenaje; la forma de pago del precio y si pagare a plazos, las fechas de vencimiento y todos los demás detalles concretos según sus necesidades”.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Ibidem. p. 35.

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

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

En cambio, en el contrato individual encontramos relaciones que dan nacimiento a derechos y obligaciones con un contenido concreto y que sólo surten efectos entre los contratantes presentes y sus causahabientes; en el contrato; las voluntades son encontradas, cruzadas, opuestas, en cambio en el normativo serían paralelas, a semejanza del acto colectivo.

“El contrato tipo. Es un paso intermedio entre el normativo y el individual. En efecto, cuando grupos organizados de parte contratantes se reúnen para discutir un contrato individual, también en abstracto, pero al que deberán sujetarse

los individuales, tomando como base las estipulaciones del normativo, se dice que se está frente al contrato tipo. En él, pueden reproducirse las cláusulas del normativo literalmente, o bien, tenerlas por supuestas”.<sup>14</sup>

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

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

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

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

---

<sup>14</sup> Ibidem. p. 37.

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

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

A pesar de lo dicho, en los tres casos: contrato normativo, acto colectivo y acto complejo, lo recomendable es su autorregulación, fundada en el artículo 1858 del Código Civil.

#### **E. Clasificación de los contratos.**

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

El Código Civil para el Distrito Federal clasifica a los contratos unilaterales y bilaterales.



Unilaterales. Cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. (Artículo 1835).

Bilaterales. Cuando las partes se obligan recíprocamente. (Artículo 1836).

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

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

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

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

- “1. Contratos nominados. Son aquellos que se encuentran expresamente estructurados en el Código, como la compraventa, arrendamiento, mutuo, etc.
2. Contratos innominados o atípicos. Son aquellos que no están especialmente regulados por el Código Civil para el Distrito Federal, sino que se rigen por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes, y en lo que fueran omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en dicho ordenamiento.
3. Contratos consensuales. Son los que no requieren de formalidades determinadas para su validez.
4. Contratos formales. Son aquellos a los que la ley exige determinada forma para su validez.
5. Contratos reales. Son aquellos que se perfeccionan con la entrega de la cosa”.<sup>15</sup>

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

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

---

<sup>15</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. p. 22.

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

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

estos contratos de adhesión, el contratante que redacta e impone las cláusulas del contrato tipo tiene a su favor un monopolio de hecho o de derecho, que hace que el estado intervenga frecuentemente para impedir la redacción de las cláusulas en las que la parte poderosa abuse de la parte débil.

- 5) Suele hablarse de contratos liquidativos, como el contrato de división de cosa común y el de transacción, que tiene una naturaleza declarativa y no constitutiva”.<sup>16</sup>

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

- “a) Contratos preparatorios que tienen por objeto crear un estado de derecho como preliminar, necesario para la celebración de otros contratos posteriores” como promesa de contrato, mandato y sociedad.
- b) Contratos principales que pueden existir por sí y tienen fin propio independiente de los demás y que pueden ser o bien consensuales: Compraventa, permuta y arrendamiento (conmutativos todos ellos por lo general, pero existe una excepción al incluir dentro de ello a la donación) y la compra de esperanza, el juego y la apuesta, la venta de vitalicia y la decisión por suerte (aleatorios); o bien reales, entre los cuales, se mencionan al mutuo, al comodato y al depósito, que no tiene

---

<sup>16</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Op. cit. p. 114.

tal carácter en nuestro derecho, y se omite, en cambio, la venta vitalicia que para algunos autores españoles es un contrato real; y

- c) Accesorios, que sólo pueden existir por consecuencia de otros, que pueden ser consensuales: fianza, hipoteca, transacción y compromiso arbitral; o reales: la prenda. A este particular cabe advertir que la dependencia de un contrato accesorio puede ser frente a un contrato, como acontece en la fianza para garantizar una deuda legal alimenticia”.<sup>17</sup>

Planiol hace notar, “que es una creencia generalizada que, a diferencia de los derechos reales que constituyen un *numerus clausus* (porque no hay posibilidad de inventar o constituir otros derechos reales que los contemplados expresamente en la ley), en cambio, en materia contractual las combinaciones de prestaciones que pueden obtenerse son en cierto sentido infinito. Rechaza esto último el mismo Planiol, porque según él, las únicas combinaciones que pueden hacerse y los únicos contratos que pueden celebrarse se encuentran comprendidos dentro de una clasificación sintética que al efecto propone, la cual, divide a los contratos atendiendo a dos criterios: Al objeto de los mismos (objeto-cosa, objeto-trabajo u objeto-derecho) y a la contraprestación (que puede existir o no existir dicha contraprestación y en caso de existir, ser de naturaleza variable)”.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> DE DIEGO, Clemente. Derecho Civil Español, Común y Foral. 3ª edición, Editorial Bosch, España, 2001. p. 205.

<sup>18</sup> PLANIOL, Marcel. Derecho Civil. 2ª edición, Vol. 8, Editorial Harla, Biblioteca Clásicos del Derecho, México, 2001. p. 821.

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

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **ANTECEDENTES Y ACTUALIDAD DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**

En este capítulo, tal y como su nombre lo indica, trataremos de precisar la evolución y actualidad del contrato de tiempo compartido, para saber el tratamiento que la costumbre han dado a este contrato.

Hablar del tiempo compartido, es novedoso e inclusive desconocido y más aún lo relacionado al contrato de tiempo compartido, ya que muchos lo asociamos como contrato atípico o poco común. Sin embargo, la necesidad de descanso y esparcimiento, unida a un menor tiempo vacacional, a su mayor desarrollo turístico y a la paralela estimulación del deseo de procurar modos diferentes de satisfacción, han llevado a la aparición de nuevas fórmulas vacacionales, como la de tiempo compartido.

Podemos hablar de un sistema de tiempo compartido, ya que en esa relación jurídica intervienen múltiples sujetos, empresas y una serie de contratos interrelacionados que posibilitan la prestación del servicio (por ejemplo, el urbanista, propietario, vendedor, usuario, comercializadores y administradores o prestadores del servicio turístico entre otros).

Esta nueva estructura vacacional resulta ideal para aquellos consumidores que no disponen de los recursos suficientes para adquirir un inmueble con tal

destino y para solventar los gastos posteriores de mantenimiento, así como también para quienes disfrutaban con el cambio permanente de lugares y con la búsqueda de nuevas experiencias.

En atención a la frecuencia con que es utilizado dicho contrato, fue que nos inclinamos a escribir sobre esta materia, razón por la cual a continuación puntualizo lo siguiente.

#### **A. Primeras manifestaciones.**

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

“El tiempo Compartido es aquella actividad dedicada al aprovechamiento del uso de inmuebles destinados al Turismo, durante un plazo determinado y restringido a ciertos períodos al año.”<sup>19</sup>

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

---

<sup>19</sup> LOVECE, Graciela. Et. Al. Contrato de Tiempo Compartido. 2ª edición, Editorial Universidad, Argentina, 2004. p. 3.



“El Tiempo Compartido se convirtió en un exitoso procedimiento para comercializar bienes inmuebles destinados a alojar turistas durante sus vacaciones. Originalmente consistía en dividir por períodos el uso de una unidad; la forma más común era la división por semanas, de manera tal que habiendo 52 semanas al año, se comercializaban 51 períodos de uso pues se requería de un período semanal para el mantenimiento de la unidad.”<sup>20</sup>

En sus orígenes, el Tiempo Compartido tradicional implicaba el uso de una unidad fija en un período también fijo durante todo el tiempo contratado. Así por ejemplo, el turista ocupaba la tercer semana del año o la cuarta, durante los 20, 30 ó más años contratados.

El término Tiempo Compartido, de acuerdo con Carlos Gherzi, “se utilizó por primera vez en Europa bajo los nombres de, condominios o villas de Tiempo Compartido. La idea de usar este término surgió como una imitación de lo que aquel entonces se hacía en el negocio de las computadoras.”<sup>21</sup>

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

---

<sup>20</sup> Ibidem. p. 4.

<sup>21</sup> GHERZI, Carlos. El Derecho de Propiedad y Prestación de Servicios. 2ª edición, Editorial Universidad, Argentina, 2001. p. 116.

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

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

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

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

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

Este tipo de propiedades se convirtió con el paso del tiempo en un fuerte gasto, ya que el costo de mantenerlas todo el año era muy alto comparado con las

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

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

“Esta limitante pudo desaparecer a mitad de la década de los años 70's con la introducción en el mercado del concepto de “Intercambio Vacacional, un dinámico plan que al unirse con el concepto de Tiempo Compartido impulsó al

producto hasta llegar a una posición de aceptación total por parte del consumidor. El intercambio vacacional surgió como complemento al Tiempo Compartido y probó ser el catalizador que causó que esta industria tuviera tan rápido crecimiento. Fue un concepto creado por RCI (Resort Condominium International), pioneros en el negocio y fundado en 1974 por los empresarios norteamericanos Jon y Christel Dehaan. Actualmente existen algunas otras compañías dedicadas al intercambio internacional, siendo las más importantes RCI e I.I: (Interval International), las cuales cuentan con los mejores proyectos de la rama de Tiempo Compartido y con la mayor variedad y cantidad en cuanto a destinos turísticos.”<sup>22</sup>

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

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

---

<sup>22</sup> Ibidem. p. 17.

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

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

Sobre la industria del Tiempo Compartido, Jon Dehaan, presidente de RCI (Resort Condominiums International) comenta; "Habiendo comenzado con el ingreso de pequeños empresarios, la industria del Tiempo Compartido se ha vuelto tan grande como corporaciones de la magnitud de Marriot, Disney e ITT. Su futuro parece no tener límite en un mercado donde el uso del tiempo libre es objeto de consumo."<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> VON REBEUR, Ana. Lo que se debe saber del tiempo compartido. 4ª edición, Editorial Ediar, España, 2001. p. 261.

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

## **B. Definición del contrato de tiempo compartido.**

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

Para Enrique Fernández, “el concepto de Tiempo Compartido, multipropiedad o multiservicio, es conocido también con los términos timeshare o timesharing, es relativamente reciente.”<sup>24</sup>

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

---

<sup>24</sup> FERNÁNDEZ, Enrique. Sistemas de Venta: Marketing y Publicidad. 2ª edición, Editorial Temis, España, 2003. p. 31.

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

“Este nuevo concepto en desarrollo no tuvo en Europa el éxito previsto, pero alcanzó un auge inusitado en los Estados Unidos a partir de los años setenta, más exactamente en el Estado de Florida, en el cual el sector inmobiliario tradicional atravesaba una dura crisis como consecuencia de haber padecido un período inflacionario, lo que favoreció la venta de inmuebles en forma fraccionada o en pequeñas partes; en otros términos, la copropiedad o Servicio Compartido en el tiempo.”<sup>25</sup>

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

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

---

<sup>25</sup> Ibidem. p. 32.

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

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

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

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

Ahora bien, en nuestro derecho, de acuerdo con el jurista Javier Tapia Ramírez, “el régimen de Tiempo Compartido es una institución turística. Se le puede definir como un contrato por virtud del cual una persona, denominad



promotor otorga el uso, y, en ocasiones, la propiedad, de un departamento, cuarto o vivienda y otras instalaciones, bienes y servicios turísticos, durante un tiempo especificado determinado y dentro de cualquier mes del año, a otra persona, llamada consumidor, quien se obliga a pagar un precio cierto y otra cantidad variable para conservación y mantenimiento del inmueble. Con la posibilidad de intercambio turístico internacional”.<sup>26</sup>

Este contrato, según Fernando López se clasifica como: “a) un contrato atípico, pues no está previsto ni regulado por la Ley: b) un contrato de adhesión, puesto que las cláusulas de él son impuestas al consumidor por una sola de las partes contratantes (el promotor del tiempo compartido): por lo tanto, en caso de controversia respecto a la interpretación del contenido del contrato, la carga de la prueba corresponderá a éste; es decir, al promotor; c) es principal, ya que para su validez no depende de otro contrato; b) es bilateral, porque se originan obligaciones para ambas partes; para el promotor, transmitir el uso y goce de una vivienda, cuarto o piso y otras instalaciones y servicios determinados, y el consumidor a cambio deberá pagar un precio cierto y otra cantidad variable; e) es oneroso, porque las cargas y los provechos son para ambas partes; f) es conmutativo pues dichas cargas y provechos se conocen desde la celebración del contrato, no obstante que la cantidad que se tenga que pagar por mantenimiento y conservación varíe, generalmente cada año, ésta es determinable.”<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> TAPIA RAMÍREZ, Javier. Bienes, Derechos Reales, Derechos de Autor y Registro Público de la Propiedad. 3ª edición, Editorial Porrúa, México, 2004. p. 230.

<sup>27</sup> LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando. La Multipropiedad y el Tiempo Compartido. 3ª edición, Editorial Depalma, Argentina, 2001. p. 138.

En nuestro derecho también son varias las denominaciones que se le han dado al acto jurídico mediante el cual se comercializa el régimen de Tiempo Compartido; así tenemos, por ejemplo, propiedad vacacional, club vacacional, membresía vacacional, usufructo vacacional, intercambio vacacional, tiempo compartido, propiedad compartida, condominio vacacional, etcétera; pero todos a través de un contrato.

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

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

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

De acuerdo con Javier Tapia Ramírez, al referirse a los elementos personales de dicho contrato, destaca que: “El consumidor, también denominado turista, vacacionista, usuario, usufructuario, copropietario, compartidario, adquirente, comprador, etcétera, sobre quien recae la existencia del tiempo compartido; está formado por las clases medias altas, que son las que tienen posibilidades económicas para planear el disfrute de vacaciones en este tipo de desarrollos turísticos de tiempo compartido. Y no obstante su importancia es la parte más vulnerable, en el momento en que existe alguna irregularidad o controversia en la prestación del servicio por parte del empresario o promotor.”<sup>28</sup>

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

---

<sup>28</sup> TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. cit. p. 231.

En lo que respecta al empresario, Tapia Ramírez, establece que este, “es otro elemento personal. Lo representan los empresarios, también denominados promotores o desarrolladores del tiempo compartido, que son las personas físicas o morales que invierten para el desarrollo turístico. Los empresarios, como es normal, siempre buscan el máximo de ganancia de sus inversiones sin importar el modo o manera en que se obtenga; así, se aprovechan de la falta de legislación que controle este tipo de inversión, que puede ser nacional o extranjera, para que con un mínimo de requisitos obtengan un máximo de utilidades.”<sup>29</sup>

Lo anterior, permite a los empresarios realizar la inversión y el financiamiento; la adquisición de predios en los que construirán el inmueble para vender el tiempo compartido; la comercialización, generalmente, a través de la pre-venta, es decir, se vende algo que no existe, y solamente se presenta a los futuros usuarios una “linda maqueta”, y en el caso de que fracase la inversión, en ocasiones sólo eso queda, defraudando a los adquirentes, como sucedió al principio con muchas empresas de este tipo. Todas estas operaciones tienen la ventaja de que pueden realizarse en el país o en el extranjero, sin necesidad de contar establecimiento u oficinas, lo que representa menores inversiones por parte del empresario, ya que se autofinancia con el dinero de los futuros usuarios, y tiene además la ventaja de que si no le resulta el negocio se desaparece sin más trámite y sin riesgos para él, a sin y al cabo el que sufrirá el daño será el usuario.

También, las autoridades tienen relación o intervienen en la formación, estructura y regulación de dicho contrato, ya que éstas, después del abandono,

---

<sup>29</sup> Ibidem. p. 232.

pasaron a ocuparse en una mínima parte de los problemas que se suscitaron con este tipo de desarrollo de tiempo compartido, y trataron de aplicar las reglas y criterios del hospedaje común y corriente; es decir, de la hotelería, sin éxito, por supuesto, en virtud de los problemas socioeconómicos que presenta; de tal manera que, no obstante que es a la Secretaría del Turismo a la que corresponde “Formular y conducir la Política de desarrollo de la política turística nacional, en coordinación con las entidades y los municipios; la promoción, autorización y vigilancia, y regulación de las medidas protectoras del turismo, entre otras funciones (artículo 42 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal), poco ha hecho respecto a los desarrollos de Tiempos Compartido. Y a pesar de que en la Ley Federal de Turismo implícitamente se establece que éstos son considerados como un servicio turístico (artículo 4º. Y 28, fracción VI, *in fine* la Secretaría se declara incompetente para conocer respecto del tiempo compartido y sus problemas, y afirma que solamente conocerá de los conflictos que se susciten del servicio de hotelería tradicional, no obstante que también está contemplado en el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje.”<sup>30</sup>

Sobre los elementos formales del contrato de tiempo compartido, se dice, que es un contrato formal, aunque se perfecciona por el mero consentimiento, en virtud de que requiere para su plena validez constar por escrito, y por tratarse de un contrato de adhesión debe inscribirse en la Procuraduría Federal del Consumidor en el Registro Público de Contratos de Adhesión.

---

<sup>30</sup> Ibidem. p. 233.

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

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

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

El tiempo es el plazo pactado por las partes en el contrato y que generalmente es de una semana en un determinado mes del año, para que el

consumidor o vacacionista haga uso de la habitación y demás bienes y servicios contratados.

A manera de resumen podemos decir que la naturaleza jurídica del tiempo compartido consiste en que este, es un derecho personal de uso y goce de determinadas instalaciones de un inmueble; por lo tanto, no es inscribible en el Registro Público de la Propiedad, aunque se le puede identificar como una forma de propiedad con muchas limitaciones, en virtud de que tiene la facultad de disponer de este derecho. “En Estados Unidos de Norteamérica, el régimen compartido se comercializa bajo la forma de derecho de uso y el **fee** simple, que permite la adquisición del inmueble; en Austria y otros países de Europa se le considera como un hospedaje; en Holanda e Inglaterra, como un arrendamiento, y en Italia y en España, dicen que es un sistema de multipropiedad, equiparándolo con un derecho real.”<sup>31</sup>

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

A este tipo de contrato se le aplican supletoriamente y por analogía las disposiciones de contrato de arrendamiento. Y así, por ejemplo, en el artículo 2757

---

<sup>31</sup> LÁVECE, Graciela. Et. Al. Op. cit. p. 27.

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

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

### **C. Utilidad práctica de este contrato.**

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

En otras palabras, el tiempo compartido es un hecho socioeconómico que ha traspasado las fronteras de las naciones y representa, por tanto, un manejo muy importante de dinero, de divisas, nacionales y extranjeras. El tiempo compartido proporciona la oportunidad económico-social de internacionalizar, por un lado, la inversión en la que participa capital privado, nacional y extranjero, a



través de los desarrolladores de esta modalidad turística, y, por otro lado, el intercambio vacacional que se efectúa de consumidores o turistas de diferentes países del mundo, dando así la oportunidad tanto a inversionistas como a consumidores para obtener provechos y beneficios, para unos económicos y para los segundos satisfactores personales, de esparcimiento, recreación y descanso físico y espiritual y, además, conocer varios lugares a cambio de un costo reducido, que si se hiciera a través del turismo tradicional.

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

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

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

coordinarse con las dependencias federales, estatales y municipales, a fin de otorgar tal beneficio. “Actualmente se han conformado con promover y proporcionar, aunque sin beneficios importantes, mejor dicho casi sin ningún beneficio, el turismo tradicional, pero poco o nada se ha hecho para promover el tiempo compartido, que sin duda representaría grandes beneficios para los empresarios, para las autoridades y para los usuarios o vacacionistas. Así, el último párrafo del citado precepto establece: La Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), la Comisión Nacional del Deporte (CONADE) y las demás entidades que tengan objetivos similares, elaborarán y ejecutarán programas tendientes a fomentar el turismo nacional, incentivar la inversión y facilitar la recreación de los miembros del sector social.”<sup>32</sup>

De acuerdo a lo anterior, es lamentable que las instituciones de salud mencionadas (ISSSTE e IMSS), no hagan algo al respecto, y tal vez se entienda, pero no se justifique, ya que antes, y actualmente (año 2005) carecen de lo necesario para otorgar el servicio médico adecuado, y no se diga de los medicamentos, que cada vez son menos los básicos, y para colmo, nunca lo hay; esto, debido a los intentos del gobierno de privatizar tales servicios, y para lograrlo recorta el presupuesto de tales rubros. Ante este panorama, ¿Cómo se puede esperar que se haga algo para proporcionar el turismo social, si no se atiende la salud, menos la recreación o descanso adecuado, a que todo ser humano tiene

---

<sup>32</sup> TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. cit. p. 235.

derecho? Además, debemos percatarnos de que el turismo a que se refiere la citada Ley es solamente en provecho de los trabajadores que estén afiliados como trabajadores del sector público; nos preguntamos ¿y los demás qué?

Ahora bien, la utilidad que tiene este contrato, se da en beneficio de la empresa o del que lo utiliza, es decir, del que lo promueve o del que lo usa, a efecto de explicar oportunamente lo señalado, será necesario explicar lo relacionado al sistema de producción y el precio del tiempo compartido. Comenzaremos diciendo que “el modo de producción en la organización del servicio del tiempo compartido es una nueva forma de utilización de un bien inmueble, adicionándole determinados servicios de manera tal de presentar al mercado un producto atractivo y comercializable.”<sup>33</sup>

Esta diversa utilización posible del bien inmueble en un proceso de organización es consecuencia, como ya lo hemos señalado, del agotamiento del sistema de producción anterior respecto de la renta de un inmueble, a través de la locación.

De esta forma, el propietario se organiza como empresa de servicios y el recurso productivo pasa a ser una función de la producción o, mejor dicho, un **out put** productivo, como forma de maximizar la rentabilidad o beneficio.

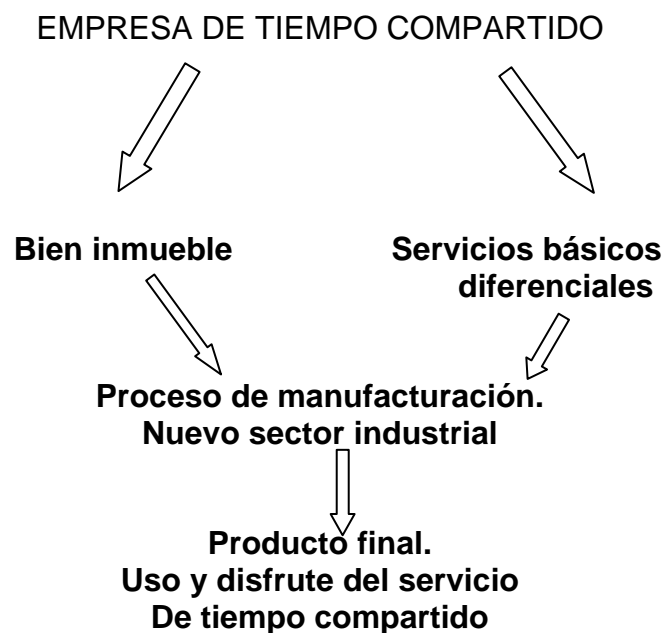
El recurso productivo es la combinación del bien inmueble y de los servicios organizados o, más precisamente, manufacturados y ofrecidos como servicio final.

---

<sup>33</sup> GABANCHO, Vidal. El Tiempo Compartido en el Mundo. 2ª edición, Editorial Couthiño, San Paulo, Brasil, 2000. p. 37.

Esta producción del servicio incluye una técnica de manufacturación a través de una formación empresaria; en realidad, es un nuevo sector industrial.

Por lo que respecta a la producción y al producto final, podemos realizar algunas observaciones interesantes que escapan a la forma de explotación inmobiliaria tradicional, para ello, será necesario ejemplificar de la siguiente manera.



En relación a la llamada lógica del modo de producción, el jurista Vidal Gabancho, nos precisa que: “Se trata de la capacidad o aptitud organizativa de estas nuevas empresas para poner a disposición del consumidor la combinación de un bien y de un servicio, de uso y disfrute discontinuo, pero de producción continuada y por tiempo indeterminado, lo que no implica que no pueda finalizarse, ya que puede hacerlo tanto el empresario/productor, como el consumidor/beneficiario.”<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Ibidem. p. 38.

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

#### **D. Marco Jurídico del tiempo compartido en México.**

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

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

salud física y mental, lo que significa la obligación de propiciar un tiempo para vacacionar en cualquiera de sus formas, y una de ellas es mediante la contratación del régimen de tiempo compartido.

“Las leyes federales aplicables de manera específica son la Ley Federal de Turismo y el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, Campamentos y Paradores de Casas Rodantes, disposiciones que no obstante que implícitamente contemplan al tiempo compartido, en la práctica no se aplican, pues la Secretaría de Turismo se declara incompetente para conocer de asuntos relacionados con aquél. La Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y la Ley Federal de Protección al Consumidor, ésta, según se ha citado de manera expresa, refiere su aplicación al tiempo compartido, y la anterior en la realidad práctica no se aplica, no obstante la importancia de las inversiones que personas extranjeras efectúan en nuestro país en materia del tiempo compartido.”<sup>35</sup>

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

Por lo que respecta a Campeche, con su Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y Uso de Inmuebles en Tiempo

---

<sup>35</sup> MOLINA, Salvador. Introducción al Marketing. 2ª edición, Editorial Siglo XXI, México, 2000. p. 83.

Compartido del Estado, establece que los contratos de tiempo compartido serán privados y deberán ser registrados ante las autoridades financieras del Estado para el pago de impuestos y derechos. El prestador de los servicios debe obtener la autorización del gobierno del Estado, otorgar fianza para garantizar el servicio a los usuarios.

“El Estado de Nayarit, por su parte, también cuenta con la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para dicho Estado. La ley en cita, contiene un capítulo XI, denominado Los condominios de tiempo compartido, y un capítulo XII, de las Preventas, cuyas disposiciones se aplican al tiempo compartido. Establece como requisito previo a la constitución del régimen un contrato de fideicomiso con una institución nacional de crédito para proteger a los futuros usuarios de la construcción de la obra, y los condóminos deberán celebrar un contrato irrevocable de fideicomiso en administración, cuya finalidad sea la de proporcionar a los fideicomisarios (usuarios) el uso y goce de la vivienda, casa, departamento o local, por días u períodos predeterminados con exactitud. También señala que los condóminos deben tener un reglamento interno.”<sup>36</sup>

En el ámbito municipal, el Estado de Jalisco tiene su Reglamento para la Operación de la Promoción, Comercialización y Venta de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido en el Municipio de Puerto Vallarta (ROPCVCITCPV), que regula las actividades de las personas físicas y morales que se dediquen a la promoción y venta de tiempo compartido; los desarrolladores

---

<sup>36</sup> Ibidem. p. 84.

(no los promotores) deberán acreditar la titularidad del inmueble para obtener la licencia, la solvencia financiera; el avance del 60% de la obra, estar legalmente constituidos; la legalidad de los contratos; la regularidad del intercambio nacional o internacional; el reglamento de administración. Las empresas desarrolladoras del tiempo compartido serán solidariamente responsables de las violaciones que cometan sus empleados al reglamento (ROPCVCITCPV).

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

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



## CAPÍTULO TERCERO

### EL TIEMPO COMPARTIDO Y EL DERECHO INTERNACIONAL

El problema de la venta del tiempo compartido, ha causado dimensiones en el extranjero, es así que en ocasiones, se tiene que acudir al derecho internacional para resolver tales controversias. Por ello, a continuación precisaremos de manera general tal régimen, su regulación en Argentina y España para luego resaltar las figuras similares a dicho contrato como es, la copropiedad y el condominio, para finalizar con las acciones actuales que sirven para proteger la propiedad.

#### A. Generalidades.

Podemos concebir al contrato de tiempo compartido de la siguiente manera:

- 1) “En cuanto a su clasificación: atípico, innominado, bilateral, oneroso, conmutativo y consensual.
- 2) En cuanto a su naturaleza; mercantil, traslativo de uso y disfrute de ejecución diferida y de tracto sucesivo.
- 3) En cuanto a su celebración; personal (ya que, normalmente, los derechos que otorgan son inherentes al beneficiario y no al inmueble que de un objeto); de adhesión, y de derechos”.<sup>37</sup>

Con las limitaciones que imponen las leyes y reglamentos de orden público, el compartidario tendrá los siguientes derechos:

---

<sup>37</sup> <http://www.elcontratodetiempocompartido.com.mx>

- I. Usar, gozar y disfrutar la unidad o tipo de unidad vacacional que a él corresponda, durante el período vacacional que hubiere contratado; así como de los bienes inmuebles que en ella se encuentren y las instalaciones, áreas y servicios comunes del establecimiento en que se encuentre ubicada la unidad vacacional.
- II. Recibir los servicios que en su caso, hubiere contratado.
- III. Enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos de compartidario, por cualquier título, debiendo para ello, previamente notificar en forma escrita al compartidor el nombre del nuevo titular de aquellos. La transmisión definitiva de los derechos de compartidario a terceros se hará en el término y condiciones previstas en el contrato y el adquirente, cesionario o causahabiente estará obligado a respetar el Régimen de Tiempo Compartido Turístico en los términos del Código Civil, de esta ley, del contrato del reglamento interno y de la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo Compartido Turístico.
- IV. Suscribirse al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, cuando el establecimiento en que se encuentre la unidad vacacional esté afiliado a esos sistemas.

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

El compartidario tendrá a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de Tiempo Compartido Turístico, en el reglamento

interno del Régimen de Tiempo Compartido Turístico y particularmente las siguientes:

- I. Pagar el precio por la adquisición de los derechos de Tiempo Compartido Turístico. En caso de que la operación se pacte en moneda extranjera, de conformidad a lo dispuesto por la ley monetaria, el pago del precio podrá hacerse en moneda nacional al tipo de cambio vigente en el momento de pago.
- II. Pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de póliza de seguros, así como los gastos de conservación, mantenimiento, operación, reparación y reposición de la unidad vacacional, de los muebles que en ella se encuentren y de los bienes, instalaciones y servicios comunes, determinados en el contrato. Esta obligación, salvo pacto en contrario, la debe cumplir el compartidario, use o no la unidad vacacional y haga o no uso de las instalaciones, servicios y áreas comunes del inmueble en que se encuentre ubicada dicha unidad.
- III. Respecto del uso, goce y disfrute de la unidad vacacional, de los bienes que en ella se encuentren y de las áreas comunes, el compartidario y sus acompañantes o quien represente sus derechos quedan obligados a:
  - a) Disponer de ellos conforme a su naturaleza y destino.
  - b) Usar y ejercitar sus derechos, de manera que no perjudiquen el interés de la comunidad.

- c) Usar, gozar y disfrutar los bienes sin impedir a los demás el disfrutar de ellos en los términos que le correspondan.
- d) No modificar, alterar, variar o sustituir los bienes e instalaciones comunes, la unidad vacacional, y los bienes muebles que en ella se encuentren.
- e) Usar la unidad vacacional exclusivamente durante el período vacacional que les corresponda.
- f) Desocupar la unidad vacacional exacta y puntualmente el día y a la hora señalada en su contrato o en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico.
- g) No ocupar la unidad vacacional con un número mayor de personas al autorizado en el contrato o en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico
- h) Permitir al personal encargado de la limpieza o de las reparaciones urgentes el acceso a la unidad vacacional y no obstaculizar el desempeño de sus tareas, dentro del horario fijado en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico o en cualquier momento en caso de urgencia.
- i) No Realizar actos que perturben la tranquilidad de los demás compartidarios, ni utilizar los bienes, instalaciones y servicios fuera de los horarios o en violación al Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico.
- j) Reparar y responder de los daños materiales que él o sus acompañantes causen al mobiliario de la unidad vacacional, a las

instalaciones o a los bienes de uso común; debiendo reponer y pagar el monto de los daños causados inmediatamente o antes de abandonar el lugar donde se encuentre la unidad vacacional.

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

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

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

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

- II. Con cargo a las cuotas de mantenimiento, prestar los servicios de operación, mantenimientos, reservaciones, conservación, reposición y reparación de los bienes, instalaciones y equipos afectos al Régimen de Tiempo Compartido Turístico, así como los de limpieza, vigilancia y demás servicios que haya ofrecido a los compartidarios. El compartidor podrá contratar dichos servicios con terceros, pero será solidario y mancomunadamente responsable con ellos frente a las autoridades y frente a los compartidarios.
- III. Cuando el compartidario esté al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del Código Civil del contrato de Tiempo Compartido Turístico, del Reglamento Interno y de la escritura constitutiva del Régimen del Tiempo Compartido Turístico, el compartidor no deberá impedir ni permitir a terceros que impidan al compartidario el uso de la unidad vacacional que le corresponda. El incumplimiento obliga al compartidor a cubrir la estancia del compartidario por un período igual al que le corresponda en su contrato y en las mismas fechas, en un a unidad o establecimiento de categoría superior. En caso de no ser posible lo anterior, el compartidor pagará de inmediato el importe de los gastos de transportación del lugar de residencia permanente del compartidario hasta el desarrollo o unidad vacacional y su regreso, por el mismo medio por el que efectuó su viaje y además, indemnizará a éste con otro período vacacional dentro del plazo que ambas partes convengan, Se exceptúan de lo dispuesto en

esta fracción, los casos en que el compartidario no pueda usar el establecimiento por causas de caso fortuito o de fuerza mayor.

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

Es nuestra intención analizar brevemente algunos principios del Derecho Internacional teniendo en cuenta que el contrato de servicio de tiempo compartido es concebido y ejecutado, o puede darse, dentro de las fronteras y que también puede adquirir la forma de servicio transfronterizo.

El inmueble, por su naturaleza, se ubica en un lugar geográfico determinado; los servicios pueden compartir ese lugar geográfico, pero también pueden traspasar las fronteras nacionales (por ejemplo, visitas a determinados lugares; así, el inmueble puede estar en mar de la plata en Argentina o en España para visitar la Cibeles).

## **B. El contrato de tiempo Compartido en Argentina.**

En la República de Argentina, se ha adoptado un Código de Ética para regular el contrato de tiempo compartido donde se tiene como objetivo fundamental establecer las pautas de comportamiento a las que deberán sujetarse los asociados a la entidad en su accionar empresario, a los efectos de permitir velar por la seriedad de la industria; de modo de garantizar al público la buena imagen de las empresas comprometidas.

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

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

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

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

“Artículo 5. Los asociados deberán actuar con lealtad, probidad y buena fe tanto con relación a sus colegas como también a los usuarios y potenciales



usuarios; obligándose a denunciar cualquier conducta violatoria de las disposiciones del presente”.

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

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

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

En el Código referido también se estipula lo que corresponde al actuar de los desarrollistas, administradores, comercializadores y a las empresas de servicios de intercambio, de la siguiente manera.

## DE LOS DESARROLLISTAS

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

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

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

## DE LOS ADMINISTRADORES

“Artículo 12. Las empresas de administración deberán realizar una honesta aplicación de los recursos asignados para el cuidado, mantenimiento, conservación y administración del sistema, orientada siempre a la leal gestión de los intereses comunes de los usuarios”.

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

## DE LOS COMERCIALIZADORES

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

- 1) Indicar claramente que la finalidad de la promoción es vender el sistema de tiempo compartido.
- 2) Especificar claramente la verdadera naturaleza, valor, especie o tamaño de los premios y/o regalos y las condiciones, costos y/o limitaciones y/o restricciones para acceder a los mismos.
- 3) Cuando la entrevista sea la condición para recibir el premio, regalo o participación en sorteos, se deberá indicar en la primera comunicación, por cualquier medio que se realice, el objetivo, característica y el tiempo real de duración de la entrevista.
- 4) Entregar los premios y/o regalos en el momento de la presentación o dentro de los veinte días de la misma, informando si existieren costos adicionales, traslados, etc.

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

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

#### DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS DE INTERCAMBIO

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

“Artículo 22. Las publicaciones y la documentación que las empresas de servicios de intercambio utilicen para promocionar el intercambio, productos y demás servicios, deberán explicitar en forma clara, precisa, de fácil comprensión, completa y detallada, las modalidades, alcances especificando las diferencias entre los complejos turísticos contruidos y en proceso de construcción, procedimientos, restricciones y requisitos de los servicios y productos promocionados”.

De lo expuesto, se deduce que el contrato de tiempo compartido, es ya una realidad en el mundo entero, y en muchos lugares, existe una regulación específica de dicho contrato y realmente, no veo porque en nuestro país no se haga al respecto algo que valga la pena a excepción de algunos Estados como Jalisco, Guerrero, Sonora, entre otros.

### **C. En España.**

“El tiempo compartido (timesharing), mal llamado multipropiedad, supone la adquisición de un inmueble entre varios compradores, que lo ocupan por turnos durante el transcurso del año. Se desembolsa una cantidad proporcional a la duración del período de ocupación y de la época del año que se elija. Además, mediante el pago de una cuota, se puede entrar en un sistema de intercambio que le permitirá canjear la estancia en el apartamento por otra en distinto país.”<sup>38</sup>

“En España, por fin existe normativa nacional aplicable al tiempo compartido; se trata de la Ley 42/98, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, que entró en vigor el 7 de enero de 1999. La norma es el resultado de la transposición de la Directiva comunitaria 94/47/CE de 26 de octubre de 1994, que hasta ahora era la única norma a la que se podía acudir en caso de conflicto originado en territorio español.”<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> <http://www.eltiempocompartidoenespaña.gob.mx>

<sup>39</sup> <http://www.eltiempocompartidoenespaña.gob.mx>

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

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

Como aspecto relevante, es necesario destacar que la ley regula la obligación del dueño del inmueble o del empresario que se dedique a la comercialización del tiempo compartido de publicar un documento o folleto informativo en el que se deben incluir obligatoriamente distintos extremos que no induzcan a error al consumidor, actuando el documento como oferta que compromete al vendedor, en cuanto al respeto y veracidad de su contenido. La ley también regula el contenido obligatorio mínimo que debe tener todo contrato de tiempo compartido y, lo que es más importante, regula el derecho de los

consumidores a desistir del contrato firmado en los diez días siguientes a su firma, sin que deba pagar ningún tipo de indemnización al vendedor por ello (ello supone una importante protección frente a las técnicas agresivas de venta que no dejan tiempo de reflexión al consumidor para darse realmente cuenta de lo que ha adquirido o de si ha sido realmente objeto de engaño). Otro problema que la ley resuelve satisfactoriamente es que, a pesar de que las partes del contrato sean de diferentes países si el inmueble sobre el que se contrata en régimen de tiempo compartido está situado en España, los tribunales para conocer conflictos derivados del mismo serán los españoles y el contrato quedará regulado por la nueva ley española.

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

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

Como podemos ver España, también se ha preocupado por regular el Contrato de Tiempo Compartido, debido a la frecuencia con que este se utiliza, es por ello, que nuestro país también debe hacer lo propio.

#### **D. Figuras a fines del Contrato de Tiempo Compartido en México.**

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

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

Para la Enciclopedia Jurídica Omeba “la copropiedad es la simultaneidad en el derecho que dos o más individuos o personas tienen respecto de una cosa, en la cual poseen una parte llamada alícuota. Scialoja, citado por Ruggiero, dice que es una relación de equilibrio, que hace posible la coexistencia de derecho iguales en la misma cosa limitando en cada uno de la facultad de goce y de disposición, cuando exigen las mismas facultades en los demás.”<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba. T. II. Op. cit. p. 1060.



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

Nosotros de acuerdo con el Código Civil para el Distrito Federal diremos que, hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro-indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un Derecho de Propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota.

Para Ennecerrus; “si la propiedad de una cosa corresponde a varias personas en común, se tratará de una comunidad por cuotas o de una comunidad en mano común. En la duda, se presume la comunidad por cuotas”.<sup>41</sup>

La parte alícuota es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción. Podría decirse que es una parte que sólo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y

---

<sup>41</sup> Cit. Por RUGGIERO, Roberto. Tratado de Derecho Civil. 10ª edición, Editorial Depalma, Argentina, 1992. p. 208.

que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos.

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

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

“1º Todo acto de dominio, es decir, de disposición tanto jurídica como material, sólo es válido si se lleva a cabo con el consentimiento unánime de todos los copropietarios. Ningún copropietario puede enajenar la cosa común sin el consentimiento de todos. Esta prohibición no sólo se refiere a la disposición jurídica, sino también a la disposición material.

2º Los actos de administración de la cosa objeto de copropiedad se llevarán a cabo pro la mayoría de personas y de intereses, y comprenden todos aquellos actos de conservación y uso de la cosa sin alterar su forma, sustancia o destino”.<sup>42</sup>

Existe un acto de administración que no cae bajo esta regla, y consiste en el arrendamiento de las cosas. El contrato de arrendamiento no puede ejecutarse

---

<sup>42</sup> TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. cit. p. 236.

como acto de administración por la simple mayoría, la ley exige el consentimiento de todos los copropietarios, aunque no sea acto de dominio.

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

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

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

Por lo que se refiere al condominio, podemos decir, que la importancia de dicho régimen está aumentando orden a la imperiosa necesidad de resolver el agudo problema que significa el dar acomodo a una siempre creciente población que confronta la difícil situación de las rentas elevadas al máximo y las viviendas cada vez más reducidas. Por otra parte, el hombre, que tradicionalmente ha recurrido al inquilinato por la dificultad de alcanzar la propiedad inmueble por su carestía y su alejamiento del centro mismo de las poblaciones, ha experimentado

y vivido la necesidad de que nos habla León XIII: “Poseer algo como propio y personal es un derecho que dio la naturaleza a todo hombre”.<sup>43</sup>

En México, la propiedad por pisos fue tímidamente reglamentada, primero por el artículo 1120 del viejo código de 1870, posteriormente por el 1014 del código de 1884 y finalmente, por el artículo 951, que no hizo sino reproducir el anteriormente citado.

Por lo anterior, nuestro legislador reformó profunda y sustancialmente dicho artículo 951 de la ley civil de Distrito Federal, haciendo que tal texto sirviera eficazmente a la solución de aquél, bien entendido que tal reforma dio motivo además a la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio, de 2 de diciembre de 1954, que propiamente reglamenta y desarrolla el artículo 951 citado.

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

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

---

<sup>43</sup> Cit. Por DÍAZ CRUZ, Mario. La Función Social de la Propiedad. 6ª edición, Editorial Porrúa, México, 2001. p. 130.

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

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

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

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley Sobre el Régimen de propiedad en

Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables”.

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

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

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

- a) “Las especificaciones relativas al terreno y al edificio.
- b) Constancia de la obtención de la declaratoria mencionada antes y de que las autoridades relativas han expedido las licencias, autorizaciones o permisos necesarios.

- c) Descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales a emplear.
- d) Descripción pormenorizada y circunstanciada de cada unidad, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere, así como los demás datos necesarios para la identificación de la misma.
- e) El valor nominal de cada localidad y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio.
- f) El destino general del inmueble, así como el que tenga cada una de las localidades que lo formen.
- g) Todos aquellos datos y circunstancias que, correspondiendo a los bienes de propiedad común, hagan posible la identificación de los mismos.
- h) Características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta, en la inteligencia de que el monto y término de dicha fianza los determinará la autoridad que expida la licencia de construcción.
- i) Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura respectiva”.<sup>44</sup>

La escritura mencionada deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

---

<sup>44</sup> DÍAZ GÓMEZ, Antonio. El Tiempo Compartido en la Actualidad. 2ª edición, Editorial Promociones Jurídicas, Jalisco, México, 2001. p. 216.

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

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

#### **E. Acciones protectoras del derecho de propiedad en México.**

Las acciones referidas, no son otra cosa más que aquellas que se otorgan a los propietarios como medios de defensa legales tanto de carácter público como privado, nacionales e internacionales, para accionarlos contra cualquier persona que directa o indirectamente falte al deber esencial de respetar las cosas o bienes ajenos, perturbe el libre ejercicio de los derechos de usar, disfrutar y disponer de los ellos. Así, el propietario, independientemente de las acciones civiles, puede ejercitar acciones penales; por ejemplo, en caso de robo; administrativas, por ejemplo, en caso de una clausura de una obra o local, etcétera. “En el ámbito civil se protege el Derecho de Propiedad a través de las acciones reivindicatoria, **publiciana**, **negatoria**, **confesoria**, rescisoria, de apeo y deslinde, y de ad **exhibendum** o de exhibir, que pueden ser ejercitadas ante el Poder Judicial, para



que éste resuelva sobre la existencia de la propiedad o los conflictos que de hecho o de derecho se susciten respecto de él”.<sup>45</sup>

La reivindicación es una acción real, protectora del derecho de propiedad, contra la privación de la cosa o cualquier detentación posesoria; corresponde ejercitarla a la persona que tiene la titularidad (al propietario) de una cosa mueble o inmueble, en contra de otra persona que tiene la posesión, o bien, contra la persona que la tuvo con objeto de que se le reconozca y restituya ésta con los frutos y accesiones (artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles). Etimológicamente proviene del latín “**rei vindicatio**, cuyo significado es reclamación de la cosa”.<sup>46</sup>

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

La finalidad de la reivindicación es lograr el reconocimiento, a través de la autoridad judicial, del Derecho de Propiedad y obtener la devolución de la cosa con todos sus accesorios; por ello, el propietario o el copropietario que no tiene la

---

<sup>45</sup> MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. T.IV. 3ª edición, Editorial Porrúa, México, 2003. p. 367.

<sup>46</sup> MATEOS M., Agustín. Etimologías Grecolatinas del Español. 4ª edición, Editorial Esfinge, México, 2003. p. 165.

posesión es quien debe ejercitar la acción contra cualquier poseedor o detentador que alega tener derecho a conservar la cosa.

Los elementos para la procedencia de la reivindicación que se desprenden de lo antes mencionado, y siguiendo a Puig, son los siguientes: “a) personales, actor y demandado; b) reales, las cosas muebles e inmuebles, y c) y formales, posesión con título o sin él”.<sup>47</sup>

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

“En segundo lugar, otro elemento personal viene a ser el demandado, quien tiene la posesión de la cosa, y contra éste se dirige la acción; sin embargo, también puede demandarse a quien se ostente y confiese ser poseedor de la cosa y verdadero propietario. Así que pueden ser demandados, aunque no posean la cosa, el poseedor, que para evitar los efectos de la acción reivindicatoria dejó de poseer, y el obligado a restituir la cosa o su estimación, en dinero, si la sentencia fuera condenatoria. Si el demandado tuvo que pagar la estimación (valor) de la

---

<sup>47</sup> PUIG PEÑA, Federico. Derecho Civil Español. 6ª edición, Editorial Harla, México, 1993. p. 189.

cosa podrá ejercitar a su vez la acción de reivindicatoria (artículo 7°. Del Código de Procedimientos Civiles)”.<sup>48</sup>

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

- b) Los elementos reales de la acción reivindicatoria son todos los inmuebles y los muebles, con excepción de los prohibidos por el artículo 8° del Código de Procedimientos Civiles; a saber: “a) los que estén fuera del comercio, ya sea por su naturaleza o por disposición de la ley. Éstos generalmente por razón de interés público ya no deben regresar al patrimonio de los particulares; por ejemplo, el propietario de un predio en el cual se construyó una vía pública o instalaciones para la prestación de un servicio público; b) los géneros que no hayan sido determinados al momento de la demanda tampoco podrán reivindicarse, en virtud de que jurídicamente es muy difícil identificarlos; por ejemplo, reivindicar cincuenta toneladas de maíz, ¿cuál maíz, de qué calidad, etcétera?; c) las cosas adquiridas por accesión, en virtud del principio de

---

<sup>48</sup> TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. cit. p. 362.

que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, del cual ya hemos hablado; por ejemplo, el propietario de una barra de plata que fue convertida en una joya por un orfebre aumentado el valor en forma considerable, el dueño de la barra de palta no podrá reivindicarla; sólo tendrá que conformarse con recibir el pago de la misma y, en su caso, el pago de daños y perjuicios, según haya habido buena o mala fe; no obstante, d) de acuerdo con el artículo 799 del Código Civil los muebles perdidos o robados que una persona haya adquirido de buena fe en subasta pública o de un comerciante que en un mercado público se dedique a vender cosas de la misma especie, sólo podrán ser reivindicados si se devuelve o reembolsa el dinero que se pagó por ellos”.<sup>49</sup>

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

El elemento real constituido por las cosas a reivindicar debe ser perfectamente identificable; de otra manera no procederá la acción; por ejemplo, si se va a reivindicar un predio debe expresarse en la demanda su ubicación, superficie, medidas y colindancias, de tal manera que no exista duda sobre el

---

<sup>49</sup> TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. cit. p. 209.

predio que se va a reivindicar, y si fuera el caso de que no se pudieran precisar las medidas y colindancias, deberá procederse a ejercer la acción de apeo y deslinde. No obstante, la exactitud en la superficie es de carácter secundario; lo importante es la situación o ubicación precisa del predio.

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

- c) Los elementos formales. La Suprema Corte de Justicia de la Nación señala como elementos formales, los siguientes: “a) el actor debe acreditar la propiedad de la cosa que se reclama; b) que la cosa reclamada esté en poder del demandado, y c) precisar la identidad de la cosa y a la que se refieren los documentos base de la acción”.<sup>50</sup>

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

La acción plenaria de posesión, también conocida como acción publiciana, por haber sido creada por el pretor romano **Publicius**, “es la que se concede a la persona que perdió una cosa que adquirió y poseía de buena fe, para que la reclame al poseedor de ella, siempre y cuando no sea al propietario, a fin de que materialmente se la regrese con todos sus accesorios”.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. T. III. Op. cit. p. 294.

<sup>51</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. p. 19.

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

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

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

1. “Que tiene justo título para poseer. 2. Que es de buena fe. 3. Que el demandado posee el bien a que se refiere el título. 4. Que es mejor el derecho del actor para poseer que el que alega el demandado. Para este efecto, el juzgador debe examinar cual de los títulos invocados por las partes es mejor para acreditar el derecho a la posesión civil”.<sup>52</sup>

Por lo anterior, podemos decir que tiene mejor derecho para poseer, la persona que tiene mejor posesión porque la funda en un título, entendido éste por

---

<sup>52</sup> TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. cit. p. 210.

la tenencia de un documento que respalde la adquisición de la cosa; por ejemplo, en un hecho o en un contrato; sin embargo, si se trata de un inmueble además deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

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

“La acción negatoria es un medio de defensa del Derecho de Propiedad. Se ejerce para obtener de la autoridad judicial la declaración de libertad o reducción de gravámenes del bien inmueble y la demolición de obras o señales que importen gravámenes, la anotación en el Registro de la Propiedad, y conjuntamente, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios”.<sup>53</sup>

Cuando la sentencia sea condenatoria, el actor puede exigir del perdidoso demandado que otorgue una caución para garantizar el respeto de la libertad del inmueble. Esta acción real se otorga al poseedor a título de dueño o al que tenga un derecho real sobre un inmueble; por ejemplo, una servidumbre o un usufructo

---

<sup>53</sup> Ibidem. p. 211.

(artículo 10 del Código de Procedencias Civiles). Esta acción tiene como finalidad negar, por parte del propietario, los derechos o pretensiones de su contraparte y que el juzgador libere a la propiedad de cargas o gravámenes; a diferencia de la reivindicatoria que persigue el reconocimiento de la propiedad, y, como consecuencia, la recuperación de la posesión con sus accesiones y frutos.

“La acción confesoria es la acción real que se concede al titular de un derecho real (uso, usufructo, habitación, hipoteca y servidumbre) o al poseedor de un predio dominante que tenga interés en que se mantenga la servidumbre, en contra del tenedor o poseedor jurídico que obstaculiza o contraría el gravamen o derecho de servidumbre, con la finalidad de que la autoridad judicial declare el reconocimiento de los derechos y obligaciones del gravamen, que cese la violación al derecho y que se condene al demandado al pago de frutos, daños y perjuicios; en su caso, además, puede pedir que se obligue al perdidoso demandado para que otorgue una fianza a fin de que garantice el respeto al derecho real controvertido (artículo 11 del Código de Procedencias Civiles)”.<sup>54</sup>

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

---

<sup>54</sup> TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. cit. p. 214.



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

Las características de la acción de deslinde son: “que es indivisible, porque se concede a todos los propietarios, colindantes, y obliga a éstos a comparecer al juicio correspondiente y al acto mismo de la medición, limitación o amojonamiento (artículo 842 del Código Civil). Es imprescriptible, en virtud de que se trata de un derecho real derivado de la propiedad, y mientras ésta se conserve se tendrá la acción. El artículo 841 del Código Civil dice que el apeo y deslinde es el derecho del propietario para que se delimite y señale, para su conocimiento y el de terceros, la superficie o ámbito espacial donde ejercerá su derecho de propiedad. Por su parte, el Código de Procedimientos Civiles, en los artículos 932 a 937, regula el procedimiento para el apeo y deslinde de predios de particulares, y el Código Federal de Procedimientos Civiles cuando se trata de uno o varios predios del Estado”.<sup>55</sup>

“La acción exhibitoria es real, y aunque no es propiamente protectora del derecho de propiedad, sí es un medio preparatorio que permite al actor preparar un juicio (generalmente de reivindicación) respecto del mismo, pidiendo a la

---

<sup>55</sup> Ibidem. p. 211.

autoridad judicial que una persona se identifique o que exhiba un bien mueble, para que, en su caso, adopte las medidas cautelares posibles para proteger o asegurar el bien”.<sup>56</sup>

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

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

---

<sup>56</sup> Ibidem. p. 212.

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **PROPUESTA PARA REGULAR EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL D. F.**

En este capítulo, trataremos de proponer la viabilidad jurídica para que dicho contrato se regule de manera específica en el Código Civil para el Distrito Federal, por ser una de las legislaciones más avanzadas de la República Mexicana y por consecuencia, tal propuesta se lleve al Código Civil Federal ya que ambas deben estar a la vanguardia en cuanto a avances jurídicos se refiere, es por ello, que a continuación se sugiere lo siguiente:

#### **A) Problemática derivada por la falta de regulación específica de dicho contrato.**

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

“Actualmente, la normatividad federal mexicana, aplicable al sistema de habitaciones de Tiempo Compartido, destinados a la prestación de servicios turísticos, se encuentra representada por la Ley Federal de Turismo y el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, Campamentos y Paradores de

Casas Rodantes. La Secretaría de Turismo se ha declarado competente para conocer de estos sistemas, únicamente cuando operan bajo los mismos términos que un hotel, a través del servicio de alojamiento al público y aplicando sus tarifas por día.”<sup>57</sup>

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

“Por lo que corresponde a las Entidades Federativas a nivel local, los Estados de Quintana Roo, Nayarit, Campeche y Jalisco han legislado al respecto: Quintana Roo ha regulado al Tiempo Compartido como un contrato típico en su Código Civil; Nayarit lo ha caracterizado como una modalidad del condominio; Campeche cuenta con la Ley de fraccionamientos, unidades habitacionales y condominios y uso de inmuebles en tiempo compartido y, Jalisco cuenta con un Reglamento Municipal, reglamento para la promoción, comercialización y venta de condominios e inmuebles en Tiempo Compartido.”<sup>58</sup>

Ante la ausencia de reglamentación especializada en los demás Estados de la República y en el Distrito Federal, se ha continuado con la práctica poco frecuente pero apropiada de adaptar diversas figuras jurídicas tradicionales a los intereses particulares de las empresas respectivas, destacando entre estos

---

<sup>57</sup> GUZMÁN MEDINA, Francisco Javier. El Contrato de Tiempo Compartido y su Regulación. 2ª edición. Editorial Universidad Abierta, México, 2003. p. 38.

<sup>58</sup> Ibidem. p. 39.

instrumentos normativos los siguientes; el fideicomiso, la asociación civil, el condominio, el contrato de hospedaje y el derecho real de usufructo.

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

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

1. Federales:

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

2. Estatales:

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

3. Municipales:

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

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

El tiempo compartido está regulado en varios de los Códigos Civiles de las Entidades Federativas que conforman el territorio nacional. Como a continuación señalo, éstos códigos apenas comienzan a regular lo que en un futuro será la normatización del tiempo compartido y del Club Vacacional. Sin embargo, todavía hay mucho camino por recorrer.

A continuación, trataremos de hacer un breve análisis sobre los preceptos que en el orden sustantivo se han establecido en el Código Civil de Quintana Roo.

El artículo 2757 dispone: “Por el contrato de habitación en tiempo compartido de casas o departamentos amueblados, el compartidor se obliga a concederle al compartidario el uso del inmueble materia del contrato, por el plazo que convengan; a cambio del uso, el compartidario se obliga a pagarle al compartidor un precio cierto y en dinero, en una sola exhibición o en abonos, así como una cantidad más, también de dinero, que puede ser variable, por gastos que se causen por el servicio de mantenimiento.”

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

- a) En primer lugar, no es forzoso que se conceda única y exclusivamente el uso, en los contratos de tiempo compartido, sino que también puede darse una especie de copropiedad, como es en el caso de aquél que destina un condominio a tiempo compartido, y vende en copropiedad a los interesados cada una de las unidades que lo integran, previa la celebración de un convenio entre los copropietarios, en el cual se regulan los períodos en que cada uno de ellos puede hacer uso de la mitad que adquirió en copropiedad y bajo el régimen de tiempo compartido.
- b) Dicho artículo no establece en tal definición, el requisito de que dicho contrato sea de tiempo compartido, asimismo, el compartidario tendrá derecho al uso del bien destinado a tiempo compartido, exclusivamente durante un tiempo determinado al año, por un número limitado de años o bien mientras tenga vida el bien respectivo.
- c) En relación a la cantidad que se paga por servicio de mantenimiento, además de ser variable, es pagada constantemente, mientras se tenga el derecho al uso del bien destinado a tiempo compartido, así también se debe decir, que si el inmueble destinado a tiempo compartido se dio en copropiedad a los diversos compartidarios, la cuenta del mantenimiento no se puede decir que sea pagada al compartidor, sino

que exclusivamente es una aportación de los diversos compartidores, para mantener en buen estado el bien respectivo, así como para contar con un servicio efectivo.

- d) Así también, la definición anterior establece que el precio que hay que pagar deberá ser cierto y en dinero, y al respecto, considero que el precio no tiene que ser forzosamente en dinero, sino que puede ser en especie, lo que no implica de ninguna manera que por lo anterior se esté en presencia de una permuta, en virtud de que existen otros elementos que son característicos y exclusivos del contrato de tiempo compartido, como es el uso y goce del bien, únicamente sobre un determinado período de tiempo al año.
- e) De Igual forma, el Contrato de Tiempo Compartido de uso, goce y disfrute, es aquél por medio del cual, una persona llamada compartidor se obliga a conceder el uso, goce y disfrute de un determinado bien, por un determinado período al año, durante un cierto número de años, a otra llamada compartidario, quien se obliga a pagar un precio cierto en dinero o en especie, en una sola exhibición o en abonos, más una cantidad anual o mensual, que podrá ser variable, por gastos de servicio y mantenimiento.

Para ejemplificar lo antes citado, nos permitiremos transcribir los artículos 2758 y 2759 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, los cuales establecen lo siguiente.



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

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

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

Lo citado, es realmente lo que sucede en este tipo de contratos donde los compartidores aumentan el precio que paga por el mantenimiento, a su arbitrio, sin un previo consentimiento de los compartidarios, con lo cual no queremos decir que lo dispuesto por el artículo anterior no sea justo, sino que realmente se encuentra fuera de toda realidad, en virtud de:

- a) Como dijimos, es casi imposible que se pueda lograr un acuerdo entre todos los compartidarios, tomando en cuenta el número de estos que

existen dentro de cada bien que se destina a mantenimiento diferente para cada compartidario; y,

- b) Cuando a falta de un acuerdo, le corresponda resolver al Juez, implicará un procedimiento sumamente complicado y tardado (simplemente desde las pruebas ya que habría que ofrecer periciales, etc.), además de que dicha situación podría darse año con año.”

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

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

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

Dicho precepto, es de gran utilidad, ya que implica, que para la celebración del contrato de tiempo compartido, que la casa o edificio de que se trate, ya debe estar construido, para luego obtener una autorización que determine si las instalaciones satisfacen las exigencias debidas, lo que da seguridad a los

compartidarios en su adquisición; sin embargo, en la práctica esto no se ha llevado a cabo, pues incluso, se celebra el contrato antes de empezar la construcción del bien respectivo. Lo mismo se opina de los artículos 2762 y 2763 del Código Civil del Estado de Quintana Roo que establecen:

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

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

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

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

La renovación que se haga contrariando el segundo párrafo de este precepto, estará afectada de nulidad absoluta y además, independientemente de que se promueva o no la nulidad, el compartido infractor será sancionado con una multa equivalente al importe de quinientos o dos mil quinientos días de salario mínimo, que en cada caso le impondrá el Presidente Municipal.

Tanto en el contrato de habitación en tiempo compartido, como su renovación, son formales y consensuales y se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes expresado en dicha formalidad escrita, misma que sólo será notarial si las partes así lo convienen.”

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

que se construyó el inmueble, por lo que si acaso esto se daría, si una persona adquiriera los derechos de algún otro compartidario.

Desde otro punto de vista, ¿quién va a adquirir tiempo compartido en un inmueble viejo?, si precisamente el fin del tiempo compartido es turístico (vacacionar en un lugar agradable), por lo que, como volvemos a repetir, creemos que lo que se pretende proteger por medio de dicho precepto, puede ser logrado por otro tipo de solución, como la antes apuntada, y no limitando el término del contrato de tiempo compartido a 5 años.

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

Los numerales 2766 a 2769 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, no merecen comentarios especial, ya que estos, son inclusive, absorbidos dentro del clausulado de la mayoría de los contratos de tiempo compartido, sobre lo cual ya se trató anteriormente, como es: Que el incumplimiento del pago por el compartidario respecto del mantenimiento de derecho al compartidor para negarle el uso del inmueble y proceder al arrendamiento del mismo, para el producto aplicado el pago (artículo 2766), si acaso vale la pena mencionar, que en ningún momento se habla de que la falta de pago del mantenimiento dé lugar a la

rescisión del contrato; que si el compartidario no va a usar el inmueble y lo quiere rentar, debe dar el aviso oportuno (artículo 2767); que el compartidario puede ceder libremente sus derechos dando formal conocimiento al compartidor (artículo 2768); se hace notar que no se pide la autorización previa del compartidor, lo que algunos contratos lo hacen exigible; que el compartidario tiene derecho a usar el inmueble con su familia, amistades o prestarlo o rentarlo.

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

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

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

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

Lo antes mencionado, se había mencionado cuando se puntualizó que el tiempo compartido no se daba exclusivamente en bienes inmuebles, sino que también se puede dar en bienes muebles como los mencionados en el artículo precitado; sin embargo, respecto de dicho precepto opino que, así como en los contratos de tiempo compartido de bienes inmuebles, también en los de bienes muebles, se puede transmitir la propiedad a los compartidarios y no exclusivamente al uso.

Con lo hasta aquí anotado, podemos tener una idea generalizada de cómo se encuentra regulado el contrato de tiempo compartido dentro de nuestra legislación, en el aspecto sustantivo, el cual definitivamente es muy deficiente, en virtud de que de ninguna manera, resuelve todos los problemas que se han

suscitado con motivo del tiempo compartido, lo que se desprende de lo que se ha venido apuntando durante el presente trabajo.

#### **B. Lo que establece la Norma Oficial Mexicana 029 al respecto.**

La presente norma establece los requisitos de información comercial y elementos normativos a que deben ajustarse los prestadores del servicio y usuarios del tiempo compartido, con el objeto de proteger la capacidad adquisitiva y logra la plena satisfacción del consumidor por el servicio contratado.

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

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

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



Para Gerardo Guzmán, el comercializador, es “la persona física o moral que, a nombre y representación del prestador, promueve media y/o realizar en el territorio nacional la venta o preventa del servicio de tiempo compartido.”<sup>59</sup>

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

Ley. Ley Federal de Protección al Consumidor.

NOM. Norma Oficial Mexicana.

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

Para Lovece, el prestador, es “La persona física o moral que por justo título y mediante las condiciones especificadas en un contrato, se obliga a prestar al usuario el servicio de tiempo compartido. Aun cuando el prestador contrate con terceros la prestación de los servicios que se proporcionen a los usuarios o al establecimiento, aquél es el único responsable en los términos de la Norma Oficial Mexicana.”<sup>60</sup>

Asimismo, por prestador intermediario, se entiende a aquel intermediario que, independientemente del acto jurídico que celebre, ofrezca la prestación

---

<sup>59</sup> GUZMÁN ARAUJO, Gerardo. Naturaleza Jurídica del Tiempo Compartido. 2ª edición, Editorial Trillas, México, 2004. p. 37.

<sup>60</sup> LOVECE, Graciela. Op. cit. p. 93.

periódica de los servicios a que se refiere la Norma Oficial Mexicana en bienes inmuebles o desarrollos turísticos respecto de los cuales carece de derechos de propiedad o disposición o no estén afectos al servicio de tiempo compartido.

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

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

Cuando se haga alusión a la Secretaría, nos estaremos refiriendo a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

Sobre el tema que nos ocupa, por servicio de tiempo compartido, nos referimos a todo acto jurídico por el cual se pone a disposición de un usuario o grupo de usuarios el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, en una unidad variable dentro de una clase determinada, por periodos previamente convenidos, mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en ningún caso, se transmita el dominio de los establecimientos, bienes muebles e inmuebles afectos al servicio.

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

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

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

Raúl Cervantes Ahumada al referirse a la forma de pago señala que, “las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de la República, para ser cumplidas en ésta, se deben solventar entregando el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se haga el pago, tal y como lo señala la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, o en la moneda extranjera, a elección del usuario en el momento de efectuar cada pago. Lo anterior es aplicable de igual forma a las cuotas ordinarias y extraordinarias”.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> CERVANTES AHUMADA, Raúl. Títulos y Operaciones de Crédito. 2ª edición, Editorial Herrero, México, 2002, p. 201.

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

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

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

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

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

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

- a) Nombre y domicilio del prestador.
- b) Lugar donde se presta el servicio.
- c) La obligación del prestador de hacer efectivos los derechos de uso y goce de bienes que tienen los usuarios, incluyendo periodos de uso y características de los bienes muebles e inmuebles del servicio de tiempo compartido.
- d) El costo de la adquisición de los derechos que genera el servicio de tiempo compartido.
- e) En su caso, indicar la opciones de intercambio con otros prestadores del servicio y si existen costos adicionales para realizar tales intercambios,

señalando que el desarrollo está inscrito a un programa de intercambio prestado por terceros, sujeto a un contrato de afiliación que implica un costo adicional y la duración.

- f) La indicación expresa de que, por cuenta del prestador, el usuario debe ser alojado inmediatamente en algún establecimiento en el mismo lugar, y de categoría y calidad similares al servicio contratado, siempre que por causas imputables al prestador no pueda utilizar los servicios pactados”.<sup>62</sup>

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

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

---

<sup>62</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Op. cit. p. 208.

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

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

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

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

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

Los prestadores intermediarios deben cerciorarse de que los establecimientos en donde se preste el servicio de tiempo compartido cuenten con el seguro indicado en el párrafo anterior. En el caso de que el establecimiento no cuente con el mismo será responsable de cubrir los daños y perjuicios que sufra el usuario en el establecimiento.

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

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

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

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

Para el caso de las ventas, mencionar el importe de las cuotas ordinarias para el primer año y la manera en que se deben determinar los cambios en este



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

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

Salvo lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley Federal del Consumidor, en caso de que los contratos de adhesión requieran de un registro previo ante la Procuraduría, ésta se limitará a verificar que los modelos se ajusten a lo que disponga la norma correspondiente y a las disposiciones de esta ley, y emitirá su resolución dentro de los treinta días siguientes a la fecha de presentación de la solicitud de registro. Transcurrido dicho plazo sin haberse emitido la resolución correspondiente, los modelos se entenderán aprobados y será obligación de la Procuraduría registrarlos, quedando en su caso como prueba de inscripción la solicitud de registro.

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

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

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

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

Se debe incorporar una cláusula que mencione el plazo en el que el usuario puede cancelar el servicio de tiempo compartido, sin que sufra menoscabo en los pagos efectuados; dicho plazo no puede ser menor al de cinco días hábiles, contados a partir del siguiente día hábil al de la firma del contrato. La devolución de la inversión inicial debe hacerse, como máximo, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de cancelación del contrato.

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

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

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

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

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

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

### **C. Justificación jurídica y social de dicha propuesta.**

Para justificar lo antes anotado, en atención a la demanda que el contrato de tiempo compartido tiene nuestra legislación fue que nos inclinamos a escribir

sobre este tema para de ser posible, se pretende que éste trabajo sea un instrumento de consulta para todos aquellos que quieran hacer uso de dicha contratación.

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

Así como hay varias denominaciones por medio del cual se le han dado al acto jurídico mediante el cual se comercializa el régimen de tiempo compartido; así también, tenemos por ejemplo, la propiedad vacacional, el club vacacional, la membresía de la misma naturaleza el usufructo y el intercambio vacacional todos estos, se adquieren y se prestan a través de un contrato.

Podemos decir que en nuestro país es insuficiente la legislación aplicable a dicho régimen y de aquí, surge la inquietud de escribir sobre éste tema con el propósito de incluir en el Código Civil para el Distrito Federal un capítulo expreso que regule el contrato de tiempo compartido con los derechos y obligaciones que esto trae.

Me surgió dicha inquietud, en razón de que los numerales 22 y 24 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos promulgada en el año de 1948 establece, que todo ser humano tendrá derecho a la seguridad y a obtener la satisfacción de sus derechos sociales y culturales que sean indispensables para su dignidad y que ayuden a desarrollar su personalidad así como al disfrute de un tiempo libre y unas vacaciones periódicas.

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

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

**D. Texto de adición que se propone incluir en el Código Civil para el D. F., como solución a la problemática planteada.**

Tomando en cuenta el espíritu práctico y tradicionalista, que adoptó el modelo jurídico mexicano de derecho privado, podría pensarse en caracterizar al

sistema de tiempo compartido como un contrato típico más, se debe considerar como fuente rectora u originaria de determinadas obligaciones y derechos específicos.

Con este propósito se puede instrumentar la reforma, de adición, al Código Civil para el Distrito Federal, mediante un título específico que podría denominarse del contrato de tiempo compartido el cual se podría llevar también al Código Civil Federal.

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

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

Podría considerarse, para tales efectos, el siguiente esquema:

## DE LAS DIVERSAS ESPECIES DE CONTRATOS:

### TÍTULO. DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

#### CAPITULO I. Definición

#### CAPITULO II. De la Materia del Tiempo Compartido

#### CAPITULO III. Disposiciones Generales

#### CAPITULO IV. De la Publicidad

#### CAPITULO V. De las Garantías

#### CAPITULO VI. De la Nulidad

#### CAPITULO VII. Del Registro Público de Contratos de Tiempo Compartido.

“Genéricamente, se puede concebir al contrato de Tiempo Compartido en relación a su clasificación como, atípico, innominado, bilateral, oneroso, conmutativo y consensual, y como este, es de naturaleza mercantil se le conocerá como, traslativo de uso y disfrute de ejecución diferida y de tracto sucesivo.

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

Asimismo, en dicho capítulo deberán especificarse los derechos y obligaciones del compartidario y del compartidor los cuales para el primero serán los siguientes:

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

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

De igual forma, el compartidario tendrá las obligaciones siguientes siempre y cuando estén establecidas en el contrato de tiempo compartido las cuales a manera sugerida serían las siguientes:

- Pagar el precio por la adquisición de los derechos de tiempo compartido dependiendo en qué moneda se contraten.



- Pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias para pagar los gastos de póliza y de seguro así como los gastos de conservación que genere dicho bien.
- Para que el compartidario pueda hacer uso, gozar y disfrutar de la unidad vacacional y de los bienes que en ella se encuentren, deberá sujetarse a las normas y reglamentos que para el efecto se establezcan en dichas unidades.
- Cuando se reciba y entregue una unidad vacacional el compartidario informará de cómo recibe y entrega dicho bien de lo contrario se entenderá que los recibió todos a satisfacción.

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

- Deberá otorgar y respetar el derecho del compartidario así como a gozar y disfrutar de la unidad vacacional de acuerdo a lo pactado en el contrato, cooperará a las cuotas de mantenimiento así como a los demás servicios de operación, mantenimiento y conservación del inmueble.
- Cuando el compartidario esté al corriente de sus obligaciones derivadas del Código Civil del contrato de tiempo compartido y de los demás ordenamientos a que se obliga el compartidor, no impedirá ni permitirá a

terceros que impidan al compartidario el uso de la unidad vacacional que le corresponda si el compartidor incumple se obliga a cubrir la estancia del compartidario por un período igual al que le corresponde en su contrato y en las mismas fechas, en una unidad o establecimiento de categoría superior.

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

De lo expuesto, se pretende, terminar con el problema de las cláusulas abusivas que pueden llegar a existir en un contrato de Tiempo Compartido. Para comprender la problemática es indispensable tener en cuenta que la explotación del recurso turístico mediante el sistema de tiempo compartido se realiza sobre la base del modelo de contratación por adhesión, es decir que las empresas predisponen las condiciones contractuales en formularios tipo, y el consumidor no puede discutir ninguna de las cláusulas, quedándole únicamente la libertad de determinar si contrata o no.

En este tipo de contrato, la inclusión de cláusulas abusivas se ve favorecida, aunque las mismas no existen en todos los contratos de o por adhesión. A través de distintas cláusulas se suele desequilibrar la relación contractual, lo cual permite denotar el poder económico del organizador del sistema. Estas cláusulas abusivas pueden consistir en: aquellas que otorgan

discrecionalidad en las facultades resolutorias por parte del organizador, las que la imposibilitan el acceso del adquirente al control efectivo en la administración y al sistema de banco de datos, las que le quitan al adquirente la facultad de rescindir el vínculo que lo une con el organizador, a menos que abone a éste una importante suma de dinero en concepto de indemnización, cualquiera hubiera sido el tiempo en el que la relación que los unía se mantuviera, etc.

Ante la ausencia de claridad y precisión, característica de estas operaciones, dificulta la solución de los conflictos que surgen si se produce el incumplimiento o la resolución del contrato. Es por ello que nuestra propuesta la fundamentamos en incluir en el Código Civil para el Distrito Federal así como en el Código Civil Federal un capítulo específico que regule el contrato de tiempo compartido bajo las cláusulas antes señaladas de la siguiente manera:

En un Capítulo VI-Bis denominado de los Contratos de Adhesión donde se diga que:

“Artículo 2477-I. Los contratos de adhesión son aquellos en los cuales las cláusulas esenciales ya están previamente establecidas sin que la contraparte tenga oportunidad de discutir su contenido.”

“Artículo 2477-II. El contrato de tiempo compartido es aquél en donde el compartidor de casas, habitaciones o departamentos amueblados se obliga a conceder al compartidario el uso y disfrute de los inmuebles señalados por el

plazo que convengan sin que este se exceda al señalado a lo estipulado para los contratos de esta naturaleza.”

“Artículo 2477-III. El compartidario se obligará con el compartidor a pagar un precio cierto y en dinero en los plazos que éstos convengan así como una cantidad más, también en dinero por los gastos que se ocasionen por el servicio de mantenimiento y reparación de los daños ocasionados por el uso del compartidario.”

“Artículo 2477-IV. El compartidor podrá prestar los servicios de reparación y mantenimiento a que se refiere la parte final del artículo anterior por sí, o mediante acuerdo entre éste y el compartidario acordando el precio que se debe pagar por dichos servicios”

“Artículo 2477-V. El total de los gastos de reparación y mantenimiento, sólo podrá aumentarse cuando aumente su costo. Para el caso en que no haya acuerdo entre compartidor y compartidario respecto del aumento, el importe lo fijará el Juez competente.”

“Artículo 2477-VI. Para que se pueda celebrar el contrato de tiempo compartido, deberá obtenerse del Gobierno del Distrito Federal en su Departamento de Obras y Construcciones un peritaje de que la construcción de las casas, departamentos o edificios de que se trate con todos sus accesorios, satisfacen las exigencias técnicas y de seguridad sanitarias y arquitectónicas. En

caso de omisión de lo estipulado en este artículo no se podrá hacer efectivo dicho contrato.”

“Artículo 2477-VII. Los contratos celebrados sin la licencia y peritaje a que se refiere el artículo anterior, estarán afectados de nulidad absoluta y el compartidor será sancionado hasta el equivalente de cinco mil días de salario mínimo.”

“Artículo 2477-VIII. La duración del contrato de tiempo compartido será de cinco años forzosos para ambas partes, renovables por períodos también de cinco años. No podrá hacerse ninguna renovación si los cinco años de ella no están comprendidos dentro del tiempo probable de vida del inmueble.”

“Artículo 2477-IX. Cuando los compartidores fueren varios, éstos podrán designar a una o más personas para que los representen en todo lo que a sus intereses comunes se refiere, frente al compartidor y toda clase de autoridades o someterse, en lo conducente, y en lo que no se oponga a las normas de éste capítulo, a lo dispuesto por éste código, para el régimen de propiedad en condominio.”

“Artículo 2477-X. Se aplicará de manera supletoria al contrato de tiempo compartido, las normas relativas a los contratos de arrendamiento y hospedaje así como en lo relativo a la Ley Federal de Protección al Consumidor”.

Con lo anterior se pretende brindar seguridad jurídica a las partes que en este tipo de contrato intervienen de acuerdo a los principios generales del derecho.

## CONCLUSIONES

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

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

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

**CUARTA.** En atención a lo anterior, el contrato de tiempo compartido se puede clasificar como un contrato atípico, de adhesión, puesto que las cláusulas de éste son impuestas al consumidor por una sola de las partes contratantes que en este caso, es el promotor del tiempo compartido, es principal ya que para su validez no depende de otro contrato, es bilateral, es oneroso y es conmutativo, pues dichas cargas y provechos se conocen desde la celebración del contrato, no obstante, que la cantidad que se tenga que pagar por mantenimiento y conservación varíe, generalmente cada año.

**Q U I N T A.** En atención a la naturaleza jurídica de este contrato se puede decir que es un derecho personal de uso, una forma muy especial de propiedad, como arrendamiento, hospedaje, derecho real y como un contrato; consideramos que se trata de un contrato cuyo objeto es la transmisión de un derecho personal de uso de un bien, por un tiempo reducido dentro de un mes y año determinado, a cambio de un precio.

**S E X T A.** La utilidad económica y personal de este contrato estriba en que permite al ser humano a ser efectivo el derecho a la recreación, y como resultado tener una forma de actuar diferente frente a los demás. El tiempo compartido es un hecho socioeconómico internacional y representa por tanto, un manejo muy importante de dinero, de divisas, nacionales y extranjeras razón por demás suficiente para que éste tenga una regulación adecuada en nuestros ordenamientos civiles respectivos.

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

**O C T A V A.** Solo cuatro Estados han legislado al respecto, Quintana Roo, Nayarit, Campeche y Jalisco. En los demás Estados de la república y el Distrito Federal, ante la falta de reglamentación especializada, se ha continuado con la práctica poco novedosa pero apropiada de adaptar diversas figuras jurídicas tradicionales a los intereses particulares de las empresas respectivas, destacando



entre estos instrumentos normativos los siguientes; el Fideicomiso, la asociación civil, el condominio, el contrato de hospedaje y el derecho real de usufructo.

**N O V E N A.** Propongo que se incluya y adicione un capítulo en el Código Civil para el Distrito Federal, el contrato de tiempo compartido donde se establezca que se sugiere su paralela reglamentación, al Registro Público de Contratos Sobre Tiempos Compartidos que además de dar seguridad jurídica a los particulares, con los principios de la función registral, se constituirá en vigilante y receptor de las garantías que se exigen a las personas morales que ofrezcan la prestación de servicios mediante este tipo de Contrato.

**D É C I M A.** Para lograr lo anterior, proponemos la inclusión del capítulo correspondiente en el Código Civil para el Distrito Federal que regule al contrato de tiempo compartido de la siguiente manera:

#### CAPÍTULO VI-BIS DE LOS CONTRATOS DE ADHESIÓN

“Artículo 2477-I.- Los contratos de adhesión son aquellos en los cuales las cláusulas esenciales ya están previamente establecidas sin que la contraparte tenga oportunidad de discutir su contenido.”

“Artículo 2477-II.- El contrato de tiempo compartido es aquél en donde el compartidor de casas, habitaciones o departamentos amueblados se obliga a conceder al compartidario el uso y disfrute de los inmuebles señalados por el plazo que convengan sin que este se exceda al señalado a lo estipulado para los contratos de esta naturaleza.”

“Artículo 2477-III.- El compartidario se obligará con el compartidor a pagar un precio cierto y en dinero en los plazos que éstos convengan así como una cantidad más, también en dinero por los gastos que se ocasionen por el servicio de mantenimiento y reparación de los daños ocasionados por el uso del compartidario.”

“Artículo 2477-IV.- El compartidor podrá prestar los servicios de reparación y mantenimiento a que se refiere la parte final del artículo anterior por sí, o mediante acuerdo entre éste y el compartidario acordando el precio que se debe pagar por dichos servicios”

“Artículo 2477-V.- El total de los gastos de reparación y mantenimiento, sólo podrá aumentarse cuando aumente su costo. Para el caso en que no haya acuerdo entre compartidor y compartidario respecto del aumento, el importe lo fijará el Juez competente.”

“Artículo 2477-VI.- Para que se pueda celebrar el contrato de tiempo compartido, deberá obtenerse del Gobierno del Distrito Federal en su Departamento de Obras y Construcciones un peritaje de que la construcción de las casas, departamentos o edificios de que se trate con todos sus accesorios, satisfacen las exigencias técnicas y de seguridad sanitarias y arquitectónicas. En caso de omisión de lo estipulado en este artículo no se podrá hacer efectivo dicho contrato.”

“Artículo 2477-VII.- Los contratos celebrados sin la licencia y peritaje a que se refiere el artículo anterior, estarán afectados de nulidad absoluta y el compartidor será sancionado hasta el equivalente de cinco mil días de salario mínimo.”

“Artículo 2477-VIII.- La duración del contrato de tiempo compartido será de cinco años forzosos para ambas partes, renovables por períodos también de cinco años. No podrá hacerse ninguna renovación si los cinco años de ella no están comprendidos dentro del tiempo probable de vida del inmueble.”

“Artículo 2477-IX.- Cuando los compartidores fueren varios, éstos podrán designar a una o más personas para que los representen en todo lo que a sus intereses comunes se refiere, frente al compartidor y toda clase de autoridades o someterse, en lo conducente, y en lo que no se oponga a las normas de éste capítulo, a lo dispuesto por éste código, para el régimen de propiedad en condominio.”

“Artículo 2477-X.- Se aplicará de manera supletoria al contrato de tiempo compartido, las normas relativas a los contratos de arrendamiento y hospedaje así como en lo relativo a la Ley Federal de Protección al Consumidor.”

**BIBLIOGRAFÍA GENERAL CONSULTADA**

BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán. Interpretación de los Contratos y Testamentos. 8ª edición, Editorial Porrúa, México, 2002.

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

DE DIEGO, Clemente. Derecho Civil Español, Común y Foral. 3ª edición, Editorial Bosch, España, 2001.

DÍAZ CRUZ, Mario. La Función Social de la Propiedad. 6ª edición, Editorial Porrúa, México, 2001.

DÍAZ GÓMEZ, Antonio. El Tiempo Compartido en la Actualidad. 2ª edición, Editorial Promociones Jurídicas, Jalisco, México, 2001.

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

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

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

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

GUZMÁN ARAUJO, Gerardo. Naturaleza Jurídica del Tiempo Compartido. 2ª edición, Editorial Trillas, México, 2004.

GUZMÁN MEDINA, Francisco Javier. El Contrato de Tiempo Compartido y su Regulación. 2ª edición. Editorial Universidad Abierta, México, 2003.

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

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

MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. T.IV. 3ª edición, Editorial Porrúa, México, 2003.

MATEOS M., Agustín. Etimologías Grecolatinas del Español. 4ª edición, Editorial Esfinge, México, 2003.

MOLINA, Salvador. Introducción al Marketing. 2ª edición, Editorial Siglo XXI, México, 2000.

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

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

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

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Contratos T. III. 7ª edición, Editorial Porrúa, México, 2002.

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

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

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

TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Los Contratos Civiles y sus Generalidades. 5ª edición, Editorial Mc Graw Hill, México, 2003.

VON REBEUR, Ana. Lo que se debe saber del tiempo compartido. 4ª edición, Editorial Ediar, España, 2001.

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

## **LEGISLACIÓN**

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. 3ª edición, Editorial Porrúa, México, 2007.

CÓDIGO CIVIL FEDERAL. 2ª edición, Editorial PAC, México, 2007.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 2ª edición, Editorial PAC, México, 2007.

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO. 2ª edición, Editorial Anaya, México, 2007.

LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. 2ª edición, Editorial PAC, México, 2007.

LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL. 2ª edición, Editorial Sista, México, 2007.

## DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

Enciclopedia Jurídica Omeba. T. II. 10ª edición, Editorial Dris-kill, Argentina, 2001.

## OTRAS FUENTES

<http://www.elcontratodetiempo.compartido.com.mx>

<http://www.eltiempo.compartidoenEspaña.gob.mx>

Summae Jurídica. Sistema de consulta a legislación mexicana vigente. México, 2007.