

CONSIDERACIONES SOBRE EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN MÉXICO. ¿ES LÍCITA SU CELEBRACIÓN ENTRE PARTICULARES NO COMERCIANTES O LA MISMA QUEDA RESERVADA PARA EMPRESAS TURÍSTICAS?

*Ana Maria Estela Ramírez Santibañez.*⁶

Sumario: Palabras Clave. Resumen. Introducción. 1. Definición del Contrato de Tiempo Compartido. 2. Diversas denominaciones del contrato. 3. Denominación jurídica de las partes. 4. Modalidades del contrato. 5. Requisito previo a su celebración. 6. El registro del contrato. 7. Elementos del contrato. 8. Clasificación Del Contrato. 9. Obligaciones De Las Partes. 10. Derechos del compartidario. 11. Normas supletorias para la interpretación del contrato. 12. Causas de terminación del contrato. 13. Naturaleza jurídica del contrato. 14. Análisis de las normas administrativas de carácter federal aplicables. 15. Reglamento interno del régimen de tiempo compartido. 16. Extensión del contrato a otros objetos. 17. Uso controvertido de la expresión “tiempo compartido”. Conclusiones. Bibliografía.

Palabras Clave: Empresa, Tiempo Compartido, Servicios Turísticos, Naturaleza Jurídica, Reglamentación Interna.

Resumen

El contrato de tiempo compartido tiene una naturaleza jurídica compleja, pues comparte características de varios contratos, principalmente del Contrato de Arrendamiento, del Contrato de Prestación de Servicios y en menor medida, del Contrato de Hospedaje. Consideramos que también le son aplicables, para su interpretación y para la fijación de sus

⁶ Licenciada en Derecho con Mención honorífica por la Escuela Libre de Derecho de Puebla, Maestra en Derecho Civil y Mercantil por la BUAP, Maestra en Derecho con Mención honorífica y Candidata a Doctora en Investigación Jurídica ambos programas por la Universidad Iberoamericana Puebla. Académica de tiempo completo en la IBERO Puebla, Abogada Certificada por la Asociación Nacional de Abogados de Empresa (ANADE) y Ex Presidente de ANADE Sección Puebla, Abogada afiliada a ABOGADAS.MX y Miembro Honorario de la Sociedad Legal Internacional de Honores *Phi Delta Phi André Hauriou Inn*

Datos de localización: Domicilio particular: 25 sur 3508 Colonia Juárez Puebla, Pue. Código Postal 72410, Tel. fijo: 222 243 19 67; Celular: 2226778881 correo de trabajo: ana.ramirez@iberopuebla.mx Tel. de trabajo Conmutador: 22237230 00 Ext. 1281

alcances, algunas disposiciones del Régimen de Propiedad en Condominio, en las limitaciones a las zonas de uso exclusivo de los compartidarios y las restricciones de uso y limpieza de las zonas de uso común, entre otros aspectos. El contrato en análisis nada tiene en común con la Compraventa, por más que las personas creen firmemente que han comprado un tiempo compartido, pues esta figura contractual no transmite el dominio sino sólo el uso y goce. Por otra parte, se discute también si estamos frente a un contrato civil o mercantil, y debemos apuntar, desde este momento, que creemos que su naturaleza se acerca más a lo mercantil. Debemos advertir también que, aunque bajo el amparo del Principio de Autonomía de la Voluntad es posible la existencia y validez de este contrato dentro de un ámbito civil, creemos que su verdadera naturaleza es mercantil, pues uno de los fines del Compartidor cuando se celebra esta clase de contratos es el lucro o especulación mercantil, pues es quien, al final resulta más beneficiado con la explotación del inmueble materia del contrato. Este artículo partirá principalmente del estudio de la reglamentación del Contrato de Habitación en Tiempo Compartido contenida en el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tabasco para después analizarlo a la luz de la legislación sobre turismo.

Introducción

Estamos frente al análisis de una figura polémica, desde el punto de vista técnico-jurídico, comenzando por su denominación que, por la frecuencia con que se celebra en todo el mundo, no ha recibido ni en la doctrina ni en la legislación, la atención que merece en cuanto a su reglamentación y como consecuencia de ello, aún no se tiene la delimitación y definición precisa de sus elementos teniendo cierto grado de complejidad determinar el marco jurídico aplicable.

Cabe mencionar que, en adelante nos referiremos a esta figura contractual con la denominación de Contrato de Tiempo Compartido, no por ser la más correcta, pero sí por ser la más común. En este caso, y sólo mientras convencemos al lector de nuestra propuesta, la fuerza de la costumbre se impondrá sobre la precisión del lenguaje técnico-jurídico para que finalmente intentemos llamar a este contrato de otra manera que no genere tanta confusión.

A continuación nos daremos a la tarea de determinar todos los elementos del Contrato de Tiempo Compartido, para ello nos basaremos principalmente en la reglamentación del

llamado *Contrato de Habitación en Tiempo Compartido* regulado en el Código Civil del Estado de Tabasco, dándonos a la tarea de sistematizar sus elementos acudiendo cuando sea necesario a la Teoría General de los Contratos y en su caso, a la Teoría General de las Obligaciones así como a la legislación federal que resulte aplicable.

1. Definición del Contrato de Tiempo Compartido

Contrato por virtud del cual una persona llamada *Compartidor* se obliga a conceder el uso y goce de un bien inmueble equipado o amueblado por un plazo determinado a otra persona llamada *Compartidario*, quien se obliga a pagar por ese uso, un precio cierto y en dinero más una cantidad adicional de dinero, en forma periódica, para cubrir gastos de mantenimiento y servicios.⁷

2. Diversas denominaciones del contrato

Este contrato puede ser denominado de varias maneras, como indicamos a continuación:

- a. Time sharing
- b. Contrato Tiempo compartido
- c. Contrato de habitación en tiempo compartido
- d. Contrato de Unidad de hospedaje en vacaciones
- e. Contrato de Renta vacacional y temporaria
- f. Contrato de alojamiento vacacional por unidad de tiempo
- g. Contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico
- h. Contrato de venta anticipada de espacios turísticos vacacionales en hoteles y condominios
- i. Contrato de consumo colaborativo para vacacionar por periodos previamente convenidos

3. Denominación jurídica de las partes

⁷ Cfr. Artículo 2781 del Código Civil del Estado de Tabasco. Nota: Hemos considerado conveniente insertar algunas adecuaciones a la definición legal. Cabe aclarar que el contrato en estudio está regulado del artículo 2781 al 2798 del código en cita

Las partes que intervienen en este contrato son:⁸

- a. **COMPARTIDOR** quien concede el uso o goce de un bien inmueble amueblado o equipado. Puede ser una persona física o moral
- b. **COMPARTIDARIO** quien se obliga a pagar una contraprestación más los gastos de mantenimiento a cambio del uso y goce de un bien inmueble amueblado. Se refiere necesariamente a una persona física

4.Modalidades del contrato

De la legislación civil local que analizamos, se desprenden 2 modalidades posibles para la celebración del Contrato de Tiempo Compartido:⁹

- **Al contado** => cuando el compartidor paga el precio del uso del inmueble en una sola exhibición
- **En abonos** => cuando el compartidor paga el precio por el uso del inmueble en pagos parciales o abonos

5. Requisito previo a su celebración

Como requisitos necesarios a cubrir antes de la celebración de este contrato, se necesita: obtener de la autoridad municipal Constancia de que el inmueble satisface las exigencias técnicas, de seguridad y sanitarias que establezcan las leyes administrativas. Esto según lo prescribe el artículo 2785 de la ley civil de Tabasco

6. El registro del contrato

Se establece el requisito de registrar el contrato ante la Procuraduría Federal del Consumidor, en adelante la PROFECO y de inscribirlo en el Registro nacional de Turismo

⁸ Ambos conceptos se desprenden de diversos artículos del Código Civil de Tabasco que reglamentan el Contrato de Habitación en Tiempo Compartido

⁹ Ver Artículo 2781 último párrafo del Código Civil de Tabasco

En este punto, vale la pena preguntarnos si será necesario o conveniente que el Compartidor, en el caso de contrato de tiempo compartido de origen civil, registre el Contrato de Tiempo Compartido ante la PROFECO y lo inscriba en el Registro Nacional de Turismo.¹⁰

7. Elementos del contrato.¹¹

Nos referiremos aquí a los elementos del contrato como acto jurídico.

❖ Elementos de Existencia

- **Consentimiento** Se aplican las reglas generales para la formación del consentimiento
- **Objeto** El objeto de este contrato es doble:
 - **Inmueble equipado o amueblado**, mismo que debe incluir necesariamente muebles de comedor, recámara, cocina y cuarto de baño. También podríamos referirnos al inmueble equipado llamándole: Unidad de hospedaje para vacaciones o Unidad de alojamiento vacacional
 - **Contraprestación por el uso** misma que puede pagarse al contado o en parcialidades

❖ Elementos de validez

- **Capacidad de las partes**

*Capacidad general para contratar.*¹² En ambas partes se requiere capacidad general para contratar, es decir, tanto en el compartidor como en el compartidario

¹⁰ Recordemos que el Registro Nacional de Turismo es el catálogo público de prestadores de servicios turísticos en el país, el cual constituye el mecanismo por el que el Ejecutivo, la Federación, los Estados, los Municipios y el Distrito Federal podrán contar con información sobre los prestadores de servicios turísticos a nivel nacional, con el objeto de conocer mejor el mercado turístico y establecer comunicación con las empresas cuando así lo requiera. Vid. Art. 46 Ley General de Turismo.

¹¹ Recordemos que la causa ya no es considerada en los modernos códigos del país como elemento del Contrato, ni de existencia ni de validez, pues siguiendo la Jurisprudencia francesa y las ideas de Bonnacase y Duguit se abandona por impropio y por ser fuente de confusiones el término “causa” y se prefiere usar como elemento del contrato la palabra “fin” o “motivo determinante de la voluntad”. Vid. ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de Derecho Civil*, Tomo III, 15ª. edición, Editorial Porrúa, pág. 89, México, 1987

¹² Aquí nos referimos a la plena capacidad de ejercicio. Hans Kelsen considera al respecto que debe entenderse por capacidad, la actitud de un individuo para que de sus actos se deriven consecuencias de Derecho. Vid. A.A.V.V. Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo I, 3ª. ed., Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM y Editorial Porrúa, pág. 397, México, 1989.

Capacidad especial para transmitir el uso o goce. En el compartidor se requiere ser dueño de la bien materia del contrato o contar con la autorización del dueño para conceder el uso o goce del bien

- **Forma** Este contrato debe constar por escrito, bastando para la regulación local de Tabasco con que conste en escrito privado, pero si es voluntad de las partes puede constar en Escritura Pública

Los 3 siguientes elementos de validez no requieren explicación detallada, por ser claros en sí mismos y no tener ninguna particularidad que esclarecer.

- Ausencia de vicios de la voluntad
- Fin o motivo lícitos
- Licitud en el objeto

8. Clasificación Del Contrato

Cabe ahora clasificar el contrato en estudio según la Teoría General del Contrato:

- ❖ Innominado por regla general / Nominado en el Estado de Tabasco
- ❖ Principal
- ❖ Bilateral o sinalagmático
- ❖ Conmutativo
- ❖ De tracto sucesivo.¹³
- ❖ Formal
- ❖ Consensual en oposición a real
- ❖ De función económica (de aprovechamiento de riqueza ajena)
- ❖ Traslativo de uso
- ❖ Intuitu rei¹⁴

¹³ En Tabasco el Código Civil señala una duración forzosa para ambas partes de 5 años, prorrogables solamente por otro periodo igual de tiempo, de donde se desprende que el tiempo máximo de duración de este contrato será de 10 años.

¹⁴ Expresión tomada del Derecho Romano por la analogía que guarda con la expresión “*intuitu personae*” y cuyo significado alude a los contratos o actos jurídicos en los que se toman en cuenta las características y cualidades de los bienes para su celebración, tal como sucede en el Contrato de Tiempo Compartido.

❖ Oneroso

9. Obligaciones De Las Partes.¹⁵

Enseguida, de manera esquemática, damos a conocer las obligaciones de ambos contratantes:

COMPARTIDOR	COMPARTIDARIO
<ul style="list-style-type: none">• Conceder el uso y goce remunerado de un bien inmueble equipado• Obtener licencia de la autoridad municipal en la que conste que el inmueble satisface las exigencias técnicas, de seguridad y sanitarias que establezcan las leyes• Pagar la multa que señala la ley si al celebrar el contrato no se cuenta con licencia de la autoridad.¹⁶• Prestar los servicios de mantenimiento del inmueble objeto del contrato, ya sea a través de empleados propios o contratándolos con personas dedicadas a esas actividades• Verificar periódicamente el tiempo probable de vida del inmueble, permitiendo con ese fin, que la autoridad municipal practique estudios técnicos con la periodicidad que se juzgue conveniente	<ul style="list-style-type: none">• Pagar precio cierto y en dinero• Pagar cuota anual de servicio y mantenimiento• Avisar con toda oportunidad al Compartidor que no ocupará el inmueble el tiempo que le corresponde

¹⁵ Las obligaciones de las partes se desprenden de la reglamentación civil de Tabasco y vienen diseminadas en el texto.

¹⁶ En Tabasco se señala una multa de cinco mil días de salario mínimo vigente en el Estado si se celebra el contrato sin contar con la licencia de la autoridad.

10. Derechos del compartidario

Entre los derechos del compartidario encontramos los siguientes:

- Ceder libremente sus derechos dando aviso formal al compartidor de quién es el nuevo titular de aquéllos
- Usar del inmueble por sí mismo, rentarlo y recibir en él a familia, amistades y huéspedes
- Designar a persona(s) para que lo represente en todo a lo que a sus intereses comunes se refiere, frente al compartidor y ante toda clase de autoridades

11. Normas supletorias para la interpretación del contrato

En este contrato por su propia naturaleza compleja pueden aplicarse en forma supletoria la normativa siguiente:

- ❖ Normas del Régimen de Propiedad en Condominio
- ❖ Disposiciones del Contrato de Arrendamiento
- ❖ Disposiciones del Contrato de Hospedaje.¹⁷

12. Causas de terminación del contrato

Entre las causas de extinción de este contrato podemos señalar las siguientes:

- Agotamiento natural del contrato
- Vencimiento del plazo
- Rescisión por incumplimiento de alguna de las partes
- Nulidad por faltar al cumplimiento de alguno de los elementos de validez
- Pérdida del inmueble por caso fortuito o de fuerza mayor
- Mutuo disenso
- Resolución de la autoridad municipal al no contar el inmueble con la licencia exigida por la ley

¹⁷ Nosotros añadiríamos a las normas contempladas por la legislación civil de Tabasco como supletorias, las reglas del Contrato de Prestación de Servicios que le sean aplicables, pues en estos contratos de tiempo compartido se incluyen distintos servicios como el mantenimiento de las instalaciones, la limpieza tanto de las zonas de uso exclusivo como de las zonas de uso común, la fumigación de los jardines y zonas verdes, etc.

13. Naturaleza jurídica del contrato

Como podemos desprender de lo expuesto, este contrato tiene una naturaleza jurídica compleja que identificamos como mixta, pues comparte características y cualidades de varios contratos, principalmente de los contratos de Arrendamiento, Prestación de Servicios y en menor medida, del contrato de Hospedaje. Siendo aplicables para su interpretación y para la fijación de sus alcances algunas disposiciones del Régimen de Propiedad en Condominio, sobre todo en lo relativo a las limitaciones a las zonas de uso exclusivo de los compartidarios, las restricciones de uso de las zonas de uso común las reglas relativas al mantenimiento y al aseo, tanto de espacios privativos como de áreas comunes, entre otros aspectos.

El contrato en análisis nada tiene en común con la Compraventa, por más que las personas crean firmemente que han comprado un tiempo compartido, pues esta figura contractual no transmite el dominio sino sólo el uso y goce.¹⁸

Debemos advertir también que, aunque bajo el amparo del Principio de Autonomía de la Voluntad es posible la existencia y validez de este contrato dentro de un ámbito civil, creemos que su verdadera naturaleza es mercantil, pues uno de los fines del Compartidor cuando se celebra esta clase de contratos es el lucro o especulación mercantil, pues es quien, al final resulta más beneficiado con la explotación del inmueble materia del contrato.

Para la redacción de estos contratos generalmente, por la variedad de los aspectos a considerar y la complejidad de sus cláusulas se recurre al contrato de adhesión¹⁹ quedando vedada a las partes la negociación precontractual.

Es importante destacar que aunque el Código Civil de Tabasco lo denomina *Contrato de Habitación en tiempo compartido*, la denominación resulta imprecisa y hasta cierto punto ambigua, ya que la figura nada tiene en común con el Derecho Real de Habitación, cuya principal finalidad es que el habituario²⁰ habite una o varias piezas de un inmueble

¹⁸ Es preciso señalar que el artículo 65 hace referencia a la **venta o preventa** de un servicio de tiempo compartido. Aunque téngase en cuenta que se habla de un servicio y no del inmueble que se compartirá.

¹⁹ Recordemos que en los Contratos de adhesión sólo una de las partes redacta las cláusulas contractuales y la otra parte acepta lisa y llanamente el contenido. Vid. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*, 24ª edición, Editorial Porrúa, pág. 5, México, 2011.

²⁰ El Código Civil de Puebla le llama al titular de este derecho, habituario o usufructuario parcial ya que nuestra ley civil abarca dentro de la figura del Usufructo Parcial al derecho real de Uso y al derecho real de Habitación, mismos por su naturaleza, son *intuitu personae* (personalísimos) y de carácter vitalicio, salvo pacto en contrario.

generalmente de modo vitalicio, pues sucede que en el contrato de tiempo compartido el fin primordial es contar con un periodo determinado de tiempo dentro del año, durante el cual se puede disfrutar con la familia o los amigos de un destino turístico, que preferentemente cuente con playa, sin sufrir los conocidos problemas del exceso de ocupación hotelera, la cancelación o la falta de respeto de las reservaciones y todo ello con los correspondientes contratiempos y disgustos que suelen acompañar a estos sucesos

14. Análisis de las normas administrativas de carácter federal aplicables

Ley Federal de Protección al Consumidor

Artículo 64

La prestación del servicio de tiempo compartido, independientemente del nombre o de la forma que se dé al acto jurídico correspondiente, consiste en poner a disposición de un apersona o grupo de personas, el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, en una unidad variable dentro de una clase determinada, por periodos previamente convenidos, mediante el pago de una cantidad, sin que, en el caso de inmuebles, se transmita el dominio de éstos.

Artículo 65

La venta o preventa de un servicio de tiempo compartido sólo podrá iniciarse cuando el contrato respectivo esté registrado en la Procuraduría y cuando especifique:

- I. Nombre y domicilio del proveedor
- II. Lugar e inmueble donde se prestará el servicio, exhibiendo copia certificada de la afectación del inmueble o parte del mismo ante Notario Público, mediante el acto jurídico de una declaración unilateral de voluntad o fideicomiso en el que se destine el inmueble al servicio de tiempo compartido por el número de años que se está ofreciendo el servicio, debiendo obtener el registro definitivo del Registro Público de la Propiedad, para con ello registrarse ante la Procuraduría Federal del Consumidor, dejando a salvo los derechos de propiedad del proveedor una vez concluida la afectación;

- III. Determinación clara de los derechos de uso y goce de bienes que tendrán los compradores incluyendo periodos de uso y goce
- IV. El costo de los gastos de mantenimiento para el primer año y la manera que se determinarán los cambios en este costo en periodos subsecuentes
- V. Las opciones de intercambio con otros prestadores del servicio si existen costo adicional para realizar tales intercambios
- VI. Descripción de las fianzas y garantías que se otorgarán en favor del consumidor, y
- VII. En lo relativo a los servicios de tiempo compartido a prestarse en el extranjero éstos podrán ser comercializados en la República Mexicana únicamente cuando las personas físicas o morales que ofrezcan y/o presten y/o comercialicen los servicios sean sujetos de comercio, en México, de conformidad con las leyes aplicables y que se hayan constituido en lo general, así como en lo especial en materia de tiempo compartido o club vacacional, de conformidad con las leyes de su país de origen; en caso de ser omisas, las personas referidas en el párrafo anterior deberán acreditar fehacientemente que su representada es el dueño del inmueble y su autorización a ser destinado a la comercialización de tiempo compartido.

De la transcripción de los artículos anteriores, se desprende que todo Contrato, comúnmente referido en esta ley como *Servicio de Tiempo Compartido*, debe estar debidamente registrado ante la PROFECO, requisito no expresamente exigido por el Código Civil del Estado de Tabasco, que sólo exige la inscripción del contrato en el Registro Público de la Propiedad local, lo cual constituye, a nuestro juicio, un grave riesgo para las partes, principalmente para el Compartitario ya que la figura en estudio, puede contener cláusulas abusivas o inconsistencias de diversa índole sin que puedan ser revisadas por la PROFECO.

Ley General de Turismo

El Artículo 1 párrafo segundo dispone que:

La materia turística comprende los procesos que se derivan de las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias temporales en lugares distintos al de su entorno habitual con fines de ocio y otros motivos.

El mismo dispositivo en su párrafo tercero señala:

Los procesos que se generan por la materia turística son una actividad prioritaria nacional, que bajo el enfoque social y económico generan desarrollo regional

En esta ley se desprenden como elementos constantes y partes fundamentales de los innumerables contratos que en materia turística se celebran en nuestro país: los prestadores de servicios turísticos, las empresas turísticas y los turistas que a continuación pasamos a definir.

- **Prestadores de servicios turísticos** son las personas físicas o morales que ofrezcan, proporcionen o contraten con el turista la prestación de servicios a que se refiere la Ley General de Turismo.²¹
- **Turista** es, en todo caso, la persona física que, con fines de ocio, descanso u otros motivos análogos sale de su entorno de manera temporal
- **Empresa turística** es la unidad de organización dedicada a actividades de prestación de servicios turísticos con fines lucrativos

El artículo 53 de la Ley General de Turismo, señala que las relaciones entre prestadores de servicios turísticos y el turista se regirán por lo que las partes convengan, observándose la presente ley, la Ley Federal de Protección al Consumidor y las demás leyes aplicables.

Adicionalmente el artículo 54 de la propia ley prescribe que, para operar, los prestadores de servicios turísticos deberán cumplir con los elementos y requisitos que determinen su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas, sin perjuicio de las obligaciones que les sean impuestas por otras autoridades

No debemos soslayar que los procesos que se generan en materia turística son una actividad prioritaria nacional, que bajo el enfoque social y económico genera desarrollo regional atendiendo al primer artículo de la Ley General de Turismo en su tercer párrafo.

Ahora bien, por otro lado, queremos pensar que el Código Civil de Tabasco al remitirnos a las leyes administrativas aplicables, indirectamente nos remite a la aplicación si no necesaria, sí al menos conveniente en grado sumo, de la *Ley de Protección al Consumidor* y de la *Ley General de Turismo*, ambas de carácter federal. Con esta interpretación se

²¹ Ver Artículo 3 fracción III de la Ley General de Turismo.

salvaguardan los derechos tanto del Compartidor como del Compartidario y se le da intervención a la PROFECO y a la Secretaría de Turismo en caso de presentarse algún conflicto de intereses o al existir problemas de interpretación o aplicación en relación con el contrato

15. Reglamento interno del régimen de tiempo compartido

Consideramos importante que durante la vigencia del Contrato de Tiempo Compartido, para evitar lo que se ha dado en llamar “fraude turístico” se cuente con un Reglamento Interno donde se indiquen, al menos, los siguientes puntos:²²

- Cuánto tiempo se podrá vacacionar en el lugar y bajo qué condiciones
- Cuántas veces al año se tendrá el uso (generalmente se pacta una semana al año)
- La cantidad de personas que pueden vacacionar en el lugar
- El otorgamiento de una membresía o tarjeta para el Compartidario, a fin de que pueda acreditar fácilmente sus derechos como titular del derecho
- La distribución precisa y calendarizada de los periodos de tiempo de los compartidarios durante todo el año
- Los servicios que quedan incluidos en la cuota anual de mantenimiento

16. Extensión del contrato a otros objetos

Si analizamos el Derecho Comparado nos daremos cuenta de que, con el paso del tiempo, el uso de este contrato se ha extendido no sólo a bienes muebles como mobiliario de diversa índole, sino también se observa la tendencia a que cada vez con mayor frecuencia este contrato se celebre sobre automóviles, embarcaciones y aviones, pero coincidentemente, en todos los casos se trata de bienes relacionados con la industria turística.

17. Uso controvertido de la expresión “tiempo compartido”

²² Cfr. Revista del consumidor en versión electrónica visible en: <https://amdetur.org.mx/wp-content/uploads/2016/04/Revista-del-Consumidor-Tiempo-Compartido.pdf> [Fecha de consulta: 1 Abril 2022] y consúltese también una versión anterior de la Revista del consumidor en línea visible hasta 2015 en: <http://revistadelconsumidor.gob.mx/?p=41049> cuyo texto es muy claro y útil

Para cerrar nuestro estudio, creemos que es conveniente recordar aquí la definición de Derecho Turístico como la disciplina que se encarga de regular la actividad turística desde el punto de vista administrativo, pero también desde la perspectiva del Derecho Privado.²³ Y, en este sentido, no podemos soslayar que el turismo es una disciplina que emerge de las necesidades y deseos del hombre.²⁴

Es tal la importancia del turismo que la planificación y coordinación de la actividad turística debe corresponder al Estado y no sólo a la iniciativa privada, pues esta olvida que antes que negocio es una institución jurídica de la que emergen derechos y obligaciones para los que en ella intervienen. La planificación y coordinación es tarea del Estado, porque no es únicamente fuente de ingresos para los prestadores de servicios turísticos, sino también para el Estado; además el turismo sirve para crear empleos y para estrechar los lazos de amistad entre los pueblos.²⁵

Como todos sabemos, el tiempo sólo puede ser una modalidad de las obligaciones que afecta su exigibilidad, pero resulta ilógico pensar que el tiempo sea el objeto mismo de un contrato, como en este caso pareciera suceder; ya que lo que se comparte por turnos entre varios titulares del derecho, no es el tiempo, sino el aprovechamiento de bienes turísticos, en donde el principal beneficiado es el dueño del inmueble, ya sea éste un particular o una empresa turística que se dedique a esta actividad en forma habitual.

Debemos resaltar que el disfrute de los derechos en este contrato no puede ser simultáneo por parte de los compartidarios, sino que necesariamente este disfrute debe ser

²³ GONZÁLEZ ALCÁNTARA, Juan Luis, “Derecho Turístico y Responsabilidad Civil” en FERNÁNDEZ RUIZ, Jorge y SANTIAGO SÁNCHEZ, Javier (Coords.) *Régimen jurídico del turismo y de la zona marítimo terrestre*, Memoria del Congreso Internacional de Derecho Turístico, México, UNAM-Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2009, p. 47 recurso en línea visible en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/6/2722/9.pdf> [Fecha de consulta: 1 Abril 2022]

²⁴ GONZÁLEZ A. ALPUCHE, Rafael, “El Trabajador y el Turismo” Conferencia, México, Asociación Nacional de Abogados, 1970, p. 47 *cit. pos.* GONZÁLEZ ALCÁNTARA, Juan Luis, “Derecho Turístico y Responsabilidad Civil” en FERNÁNDEZ RUIZ, Jorge y SANTIAGO SÁNCHEZ, Javier (Coords.) *Régimen jurídico del turismo y de la zona marítimo terrestre*, Memoria del Congreso Internacional de Derecho Turístico, México, UNAM-Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2009, p. 47 recurso en línea visible en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/6/2722/9.pdf> [Fecha de consulta: 1 Abril 2022]

²⁵ *Cfr.* GONZÁLEZ ALCÁNTARA, Juan Luis, “Derecho Turístico y Responsabilidad Civil” en FERNÁNDEZ RUIZ, Jorge y SANTIAGO SÁNCHEZ, Javier (Coords.) *Régimen jurídico del turismo y de la zona marítimo terrestre*, Memoria del Congreso Internacional de Derecho Turístico, México, UNAM-Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2009, p. 49 recurso en línea visible en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/6/2722/9.pdf> [Fecha de consulta: 1 Abril 2022]

sucesivo, pues sería terrible que, ante la desorganización e imprecisión del contrato respectivo, llegaran dos o más titulares y exigieran al mismo tiempo el uso y goce del bien objeto del contrato. De aquí se desprende la importancia de una adecuada calendarización de los periodos de disfrute de cada compartidario.

Por las razones expresadas con antelación, proponemos como la mejor denominación para este Contrato por ser precisa y concisa la de: “*Contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico*” adoptada en España por Real Decreto-Ley 8/2012.²⁶

Consideramos que tomando como base la denominación anterior, sería conveniente llamarle a la figura en estudio: *Régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*, sin soslayar que estamos frente a una figura contractual de lo más interesante.

Es importante manifestar que con este estudio no pretendemos criticar la figura contractual analizada, sino contribuir de manera modesta a su sistematización y así poder tener una mejor comprensión de su regulación, pues el Derecho como obra humana no es perfecto, pero estamos convencidos, junto con el autor Villoro Toranzo de que siempre es perfectible.²⁷

Es así como llegamos al final de este trabajo que ha pretendido ser propositivo, analítico y de sistematización, esperando sea de utilidad para la práctica jurídica cotidiana empresarial en el sector turismo y para facilitar el estudio de este contrato *sui generis*.

Conclusiones.

²⁶ El Derecho debe reflejar en sus prescripciones fundamentales las transformaciones sociales, económicas, culturales y políticas que se registran en la vida de las sociedades humanas, con el objeto de consolidar los resultados de dichas transformaciones y de regular imperativamente las relaciones comunitarias en ellas. Vid. PACHECO MARTÍNEZ, Filiberto, *Introducción al Estudio del Derecho. Elementos y contenidos para una Teoría General del Derecho*, 1ª. edición, Editorial Porrúa, pág. 21, México, 2007.

²⁷ La formulación del Derecho Positivo puede ser en algunos casos impropia, puede incurrir en contradicciones o en errores y a veces hasta caer en disposiciones que lastiman el sentido de la Justicia y de grandes sectores de la población, pero que no confunda el Abogado las formulaciones desafortunadas con las valoraciones sociales que estas formulaciones protegen. [...] La actitud del abogado no debe ser la de un estéril denunciante de las enfermedades del cuerpo del Derecho, sino la de atender a todo lo que de energía vital late en ese cuerpo para lograr revivir, a partir de los chispazos saludables, todo el organismo del Derecho. Vid. VILLORO TORANZO, Miguel, *Introducción al Estudio del Derecho*, 10ª. edición, Editorial Porrúa, p. 277, México, 1993

1. Bajo el amparo del Principio de la Autonomía de la Voluntad, que la ley reconoce a los particulares, las partes pueden celebrar el, *Contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico* en el ámbito estrictamente civil.
2. El Código Civil del Estado de Tabasco contempla la reglamentación del *Contrato de habitación en tiempo compartido* debiendo precisar que si quisiera celebrarse este contrato en otra entidad federativa tendría que considerarse un contrato innominado y se le aplicarían las normas procedentes en estos supuestos, a saber: estipulaciones de las partes, reglas generales de los contratos y reglas aplicables del contrato con el que tenga mayor analogía.
3. El *Contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*, a nuestro juicio, tiene una naturaleza esencialmente mercantil ya que el Compartidor al celebrarlo persigue un lucro o especulación mercantil.
4. El *Contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico* comparte características de los contratos civiles de Arrendamiento, Prestación de Servicios y de Hospedaje siendo aplicables a su regulación además las disposiciones del Régimen de Propiedad en Condominio y en el ámbito federal, creemos necesario y conveniente, que en cuanto sea procedente se observe la normatividad prevista en la Ley General de Turismo y en la Ley Federal de Protección al Consumidor.
5. Los *Contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico* se presentan bajo la forma de contratos de adhesión, ya que por lo general, son elaborados unilateralmente por el Compartidor y por lo mismo no estamos en presencia de contratos con cláusulas que sean susceptibles a la libre discusión por parte de los contratantes, ello debido a una doble razón, la primera se refiere a los innumerables aspectos que se deben contemplar y prever y la segunda es la complejidad de la redacción del clausulado para evitar controversias futuras.
6. Debido a sus características este contrato, aun cuando se celebre en el ámbito estrictamente civil, para cerciorarse que el inmueble satisface las exigencias técnicas, de seguridad y sanitarias que establezcan las leyes administrativas, a nuestro parecer, no puede substraerse a la aplicación de la Ley General de Turismo y de la Ley Federal de Protección al Consumidor por su relación directa con la industria del turismo, pues

del estudio realizado se desprende la conveniencia de registrar estos contratos en la PROFECO y de inscribirlos en el Registro Nacional de Turismo.

7. Finalmente consideramos que sí es lícita la celebración de este contrato entre particulares no comerciantes con base en el Principio de la Autonomía de la voluntad, pero en aras de conferir una mayor seguridad jurídica a las partes creemos que es necesario que estos inmuebles bajo el régimen de tiempo compartido, puedan tener no sólo una supervisión de las instancias de turismo y del consumidor correspondientes, sino también poder proporcionar la debida orientación al prestador del servicio, para el óptimo funcionamiento de estos espacios que se conceden en tiempo compartido a varios titulares durante un lapso de tiempo, a fin de disfrutar de unas vacaciones seguras.

Bibliografía consultada

Obras generales:

- A.A.V.V. Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo I, 3ª. ed., México, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM y Editorial Porrúa, 1989

Libros:

- MOTO SAZALAR Efraín, *Elementos de Derecho*, 39ª. ed., México, Porrúa, 1993
- PACHECO MARTÍNEZ, Filiberto, *Introducción al Estudio del Derecho. Elementos y contenido para una Teoría General del Derecho*, México, Porrúa, 2007
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de Derecho Civil*, Tomo III, Obligaciones, 15ª. ed., México, Porrúa, 1987
- SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*, 15ª. ed., México, Porrúa, 2011
- VILLORO TORANZO, Miguel, *Introducción al Estudio del Derecho*, 10ª. ed., México, Porrúa, 1993

Legislación:

- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla
- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tabasco
- Ley Federal de Protección al Consumidor
- Ley General de Turismo

Fuentes electrónicas:

- GONZÁLEZ ALCÁNTARA, Juan Luis, “Derecho Turístico y Responsabilidad Civil” en FERNÁNDEZ RUIZ, Jorge y SANTIAGO SÁNCHEZ, Javier (Coords.) *Régimen jurídico del turismo y de la zona marítimo terrestre*, Memoria del Congreso Internacional de Derecho Turístico, México, UNAM-Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2009, p. 47 recurso en línea visible en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/6/2722/9.pdf> [Fecha de consulta: 1 Abril 2022]
- Página de la Real Academia Española en línea visible en: <http://www.rae.es> [Fecha de consulta: 28 de Marzo 2022]
- Revista del consumidor en versión electrónica visible en: <https://amdetur.org.mx/wp-content/uploads/2016/04/Revista-del-Consumidor-Tiempo-Compartido.pdf> [Fecha de consulta: 1 Abril 2022]