

NATURALEZA JURÍDICA DEL TIEMPO COMPARTIDO

María Leoba CASTAÑEDA RIVAS*

SUMARIO: I. *Introducción*. II. *Origen y evolución del tiempo compartido*. III. *Conceptos de “naturaleza jurídica” y de “tiempo compartido”*. IV. *Bibliografía*.

I. INTRODUCCIÓN

Para abordar este tema y fijar una postura sobre la naturaleza jurídica del tiempo compartido es preciso saber de dónde viene, cómo se concibe en la actualidad y hacia dónde se pretende llegar en la ley, en la empresa, frente a los turistas, en la vida económica y en el aspecto funcional, con la figura del tiempo compartido.

Algunas interrogantes que inquietan sobre el tiempo compartido van de la mano con la determinación de su naturaleza jurídica. Para empezar, son

* Doctora en derecho con estudios de maestría y especialidad; catedrática de carrera de tiempo completo en la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México y en su División de Estudios de Posgrado. Fue miembro del Servicio Profesional Electoral Mexicano, por trece años (1994 a 2007). Ha sido profesora y asesora de tesis en diversas universidades, institutos y centros de educación superior de la República mexicana, donde ha explicado las materias de derecho civil, familiar, metodología jurídica, derecho electoral y procesal electoral. Actualmente dirige el Seminario de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la UNAM. Ha sido profesora por convenio entre la UNAM y el Centro de Estudios Judiciales del TSJDF y en la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Coautora de las antologías COFIPE I y COFIPE II, y sus cuadernos de trabajo, utilizados como textos para exámenes del Servicio Profesional Electoral. Coautora del *Compendio de términos de derecho civil*, publicado por la UNAM-Porrúa, en 2003, y en diversos libros colectivos. Participante en el curso de posgrado denominado “Responsabilidad civil en el siglo XXI”, en la Universidad de Castilla La Mancha, España, edición 2007.

sobre el anglicismo con que se denomina: el tiempo, ¿Existe dentro del comercio? ¿Implicaría en un momento dado la prestación de un servicio? ¿Forma parte de los derechos reales? ¿Es un derecho personal? ¿El tiempo para ser materia de un contrato, es determinado o determinable? Por otra parte, se cuestiona el tiempo: ¿puede compartirse en la titularidad de un bien, si lo ubicáramos como un derecho real de propiedad? O bien ¿será un derecho real de uso o de habitación? Éstas, entre otras muchas interrogantes, se han generado en relación con la figura central de este trabajo.

II. ORIGEN Y EVOLUCIÓN DEL TIEMPO COMPARTIDO

1. *Francia*

No se conoce a ciencia cierta la fecha en que haya surgido el tiempo compartido; la realidad es que durante las últimas cuatro décadas esta figura ha proliferado en el devenir jurídico-económico del mundo.

El tiempo compartido, figura tan importante en materia turística, tiene su origen en los años setenta, y se ha ido perfeccionando para llegar a convertirse en objeto central de una legislación en turismo. La problemática surgida de la determinación de su naturaleza jurídica no ha sido sencilla; es una asignatura todavía en discusión; es decir, perfilar correctamente el lugar de esta institución en el contexto general del derecho, pues originalmente se maneja en el orden común; luego en el administrativo, o sea, en el derecho público, especializándose cada día más para perfilar la materia turística.

En Francia hubo antecedentes de esta figura, concretamente entre 1900 y 1920, con el “Méthode grenobloise de construction en copropriété” (método Grenoble de construcción en copropiedad), que luego originó el método París.

Ante la gran complejidad que para la ciudad de París, por su situación topográfica, revestía la construcción horizontal de inmuebles, se aplica este método Grenoble, consistente en lo siguiente:

- a) Una persona, por encargo de otras, futuras propietarias, adquiriría un terreno; b) el comprador cedía parte de terreno a otros sujetos, mediante el pago de una cuota, para crear una indivisión; c) cada adquirente tenía la facultad de construir una vivienda dentro de

la parte de terreno cedida a su favor; d) al quedar construido el inmueble, se procede a la división natural del mismo, surgiendo un régimen de propiedad horizontal.¹

De inmediato, los banqueros rechazaron la idea de otorgar créditos hipotecarios, pues no aceptaban la constitución de dicha garantía sobre una parte indivisa. Para solventar esa limitación, el método París incluye una sociedad entre los futuros copropietarios, mientras se construía el inmueble, se pagaban los gastos, se extinguían los créditos, y después se terminaba la sociedad, y el inmueble se adjudicaba en copropiedad a los titulares de cada vivienda.² En este caso se considera ilegal la sociedad, por no precisar sus fines.

En 1967, en una estación de esquí de Los Alpes, llamada “Super-Dévolvy”, se registró la marca “multipropiedad”, para explotar el tiempo compartido con el carácter de un hospedaje turístico por tiempo determinado en complejos o desarrollos destinados al turismo, utilizados de forma calendarizada por los solicitantes. Se hace hincapié en que lo consideran hospedaje turístico.

2. Suiza

A fines de los sesenta en el contexto del Grupo Hapimag, el suizo Hans Schalch, quien se ocupaba de procurar apartamentos a sus clientes en diversas ciudades europeas, creó un sistema para dividir los apartamentos por tiempos, de acuerdo con la demanda de los clientes, asignando una serie de puntos a los diversos periodos, según la estación. El cliente compraba sus puntos para garantizar los días de sus vacaciones. Tuvo mucho éxito.³ Este sistema considera al tiempo compartido como una multipropiedad, mediante la compra de puntos.

¹ Benito Arenas, José A., “Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en derecho comparado”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, año LXIX, núm. 615, marzo-abril de 1993, pp. 465 y 466.

² Herrero García, María José, *Multipropiedad*, Madrid, 1980, p. 32.

³ Munart Bernat, Pedro A., *Presente y futuro de la multipropiedad*, Madrid, Tecnos, 1992, p. 42.

3. Italia

Se maneja en ese país la multipropiedad en cuatro especies: la *multipropietà azionaria* (multipropiedad accionaria), la *albergira* (de albergue), la multipropiedad inmobiliaria (*multipropietà immobiliare*) y la cooperativa.⁴

En Italia se ha estudiado al tiempo compartido dentro de las obligaciones reales, sin ubicar adecuadamente a la figura. Sin embargo, la empresa hotelera se ha adaptado al sistema de tiempo compartido como multipropiedad, y esto permite su operación en la práctica.

4. España

No debemos olvidar que España es un país con una gran tradición turística, de recreación y entretenimiento; por tanto, generalmente recibe de los países nórdicos y otros lugares de Europa, gran cantidad de turismo organizado. No obstante, la penetración del tiempo compartido en el territorio español ha planteado el problema de la adaptación de instituciones jurídicas, pues las operaciones de esta naturaleza se daban sin el soporte legal, perjudicando al ciudadano.

Más tarde, para llenar este vacío legal, surgen diversos anteproyectos de ley desde los años ochenta, y con el proyecto de Ley del Derecho Real de Aprovechamiento por Turnos de Bienes Inmuebles de 1997 hasta su aprobación en diciembre de 1998.

El tiempo compartido español se origina en la inversión extranjera.

Así, la Dirección General de Inversiones Extranjeras, entre enero de 1986 y junio de 1987, autorizó inversiones en este campo por valor de 4,200 millones de pesetas para 545 inmuebles, siendo casi en su totalidad inversión británica. Merced a un estudio realizado por la Secretaría de Turismo: El desarrollo del *Timesharing* en España, se conocía hasta 132 complejos, 49 de ellos situados en Andalucía (principalmente en la zona occidental de Málaga), 46 en las islas Canarias (Lanzarote, Tenerife y sur de Gran Canaria), 21 en las Islas Baleares (Mallorca, Menorca e Ibiza), 11 en la provincia de Alicante, 3 en Cataluña y 2 en la región Murciana⁵

⁴ *Ibidem*, p. 42.

⁵ *Ibidem*, pp. 50 y 51.

Esta figura permite la posibilidad de ocupación de los alojamientos a lo largo de todo el año, sobre todo los ubicados en zonas más benignas durante el periodo invernal; desde luego, esta industria se pensó en sus orígenes para los extranjeros (ingleses, escandinavos y alemanes), toda vez que concurren en ellos circunstancias tales como mayor nivel de vida, gran número de jubilados y flexibilidad en los periodos de vacaciones, de tal suerte que las empresas destacadas —inglesas— en esta materia son extranjeras.

5. *Bélgica*

El tiempo compartido belga surge en 1972. El tratamiento doctrinario a la figura según Guy Legrad, citado por José A. Benito Arenas, ha recibido en Bélgica un matiz derivado de la regulación de la copropiedad, y a pesar de su cercanía con Francia, esta fórmula belga de la *pluripropriété* es distinta en cuanto a que no es societaria; además, no está regulada por ley alguna, siendo totalmente inmobiliaria, aunque tiene como inconvenientes la exigencia del uso en común y los pactos de indivisión indefinida; sin embargo, a pesar de lo anterior el uso por turnos deriva del principio de la autonomía de la voluntad.⁶

6. *Alemania*

A finales de los sesenta surge en la antes llamada República Federal de Alemania, esta figura, debido a que el ciudadano alemán era cliente natural en materia de tiempo compartido, de España, y eventualmente de Grecia y Portugal; sin embargo, no es sino hasta la década de los ochenta cuando se pone en práctica en el territorio germano. Existieron diversos modelos:

- Uno basado en una sociedad civil, integrada por los multipropietarios, quienes ejercen un derecho personal y no real.
- Modelo de multipropiedad inmobiliaria o comunidad pro-indiviso; regulado por periodos.
- Modelo de “servidumbre personal”, parecido a un derecho de habitación periódica; es un derecho real constituido por el propietario a favor de interesado, que le confiere el derecho a utilizar el

⁶ Benito Arenas, José A., “Algunas consideraciones sobre la multipropiedad...”, *cit.*, nota 1, p. 486.

inmueble durante un tiempo determinado, pero no puede enajenarse, ya que es absolutamente personal de su titular.

Este último modelo se recoge en la normativa comunitaria número 94/47CEE, del 26 de octubre de 1994. Ello origina un movimiento legislativo a favor de la protección de los consumidores alemanes del tiempo compartido por los países miembros; así, en 1996 se promulga una Ley sobre la transmisión de derechos de disfrute de inmuebles a tiempo parcial.⁷

7. Reino Unido de la Gran Bretaña

La figura central de esta ponencia se conoce en Inglaterra, Escocia y en el País de Gales. Las condiciones climáticas y geográficas del Reino Unido, y por no tener las residencias de campo más de un piso, era difícil desarrollarlo internamente; sin embargo, en España y Portugal, destinos preferidos por los turistas británicos por su sol y sus playas,⁸ han creado empresas de tiempo compartido, a veces calificadas como paraísos fiscales.

Los sistemas creados por los ingleses son:

- Sistema de club (*Club plans*), formado por socios fundadores, las sociedades administradoras o *manegement company* y socios ordinarios o *time owners* o *timeshares*, con objeto de asegurar el derecho del socio al disfrute del departamento, quien vende ese derecho por medio de certificados o *membership certificate* o *holiday certificate*, títulos donde consta el *weekly period* de su tenedor, de manera temporal.⁹
- Licencias (*licences*). El fiduciario concede licencias equitativas de vacaciones a los miembros del club. No confiere la posesión exclusiva del inmueble, se usa por los “propietarios-arrendatarios”.

⁷ Hernández Antolín, José Manuel, “El fenómeno de la multipropiedad y del tiempo compartido. Estudio práctico en la legislación vigente y en la proyectada legislación”, *Revista crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, año LXXI, núm. 631, noviembre-diciembre 1995, pp. 2045-2049.

⁸ *Idem*.

⁹ Benito Arenas, José A, *op. cit.*, nota 1, p. 508.

- Arrendamientos (*leases*). Es una especie de “arrendamiento real”, periódico, discontinuo y sucesivo del inmueble a los usuarios interesados.¹⁰
- Sistema societario (*company plans*). La gestión corresponde a una sociedad de responsabilidad limitada, la cual cede el uso del inmueble a sus socios.

Los conflictos que eventualmente pudieran generarse se someten a los tribunales del Reino Unido, dejando fuera cualquier otra jurisdicción; se quebranta el principio de que en materia inmobiliaria rige la regla de ubicación del bien.

8. Estados Unidos de Norteamérica

El *time sharing* (tiempo compartido) ha tenido un importante desarrollo y aplicación en Estados Unidos de Norteamérica. Surge a finales de 1969 y principios de 1970, con una operación en Miami, Florida. Sin embargo, no es sino hasta 1975 cuando empieza su florecimiento.

Al surgir esta figura no existían leyes; poco a poco, a pesar del sistema del *common law* (derecho del precedente) imperante en esa Unión norteamericana, se conocen algunas leyes escritas; entre otras, una en California, de 1980, Tennessee en 1981, Virginia en 1985.¹¹

Los modelos de tiempo compartido generados en los Estados Unidos de Norteamérica se basan en lo siguiente:

- *Time share ownership*. Regula el uso por turnos de un inmueble por una comunidad.
- *Interval ownership*. Es una “propiedad temporal o a intervalo”; la temporalidad depende del derecho de ocupación contratado, sujeto a un plazo fijo o a condición resolutoria, y una vez cumplido el plazo o condición, la propiedad de todo el inmueble vuelve al *developer* (desarrollador).
- *Time share license*. Es una especie de licencia (*right to use*), que concede a su titular el derecho a usar un inmueble durante un pe-

¹⁰ *Idem*.

¹¹ Álvarez Arza, Magdalena *et al.*, *El time sharing. Su configuración en España*, Madrid, Ministerio de Economía, 1989, p. 17.

riodo especificado en el contrato y durante el tiempo de vigencia de la licencia.

- *Vacation lease*. Se trata de una “multilocación” o “multiarriendo” a largo plazo, pero con ejercicio limitado a un tiempo, una vez al año.
- *Club membership*. El adquirente es titular de acciones en una sociedad, propietaria de uno o varios apartamentos. Las acciones comúnmente transfieren el goce de un periodo anual específico en un apartamento determinado, siendo el área común objeto de propiedad por parte de los accionistas, y su derecho es proporcional a su participación en la sociedad.¹²

9. Argentina

Las regiones turísticas de Bariloche, Mar del Plata y Buenos Aires, entre otras, generaron en 1979, algunos vestigios del tiempo compartido. La mecánica argentina para desarrollar operaciones de tiempo compartido se da por consenso entre empresarios especializados en construcción o las propias inmobiliarias y las entidades turísticas, con objeto de que una familia, en grupo o personas individuales de otras ciudades de la propia Argentina o del mundo, habiten en sus periodos vacacionales dichos inmuebles.¹³

Se trata en la especie de un contrato por el cual una parte adquiere el derecho de usar, por espacios de tiempo (*sic*) previamente determinados y reservados, unidades inmuebles destinadas a fines de esparcimiento y recreación pagando por ello un precio en dinero a la otra, quien se ocupa de asegurar el ejercicio de aquel derecho y realizar toda una gestión de administración.¹⁴

A nuestro juicio, la esencia no es derecho de uso por tiempo, sino más bien de una cosa que comparten diversas personas, en diferentes épocas del año. El derecho real de uso, por tanto, en este supuesto, queda limitado por el tiempo.

¹² Highton, Elena, *Nuevas formas de dominio*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1989, p. 205.

¹³ Gherzi, Carlos Alberto, *Contratos civiles y comerciales. (Parte general y especial)*, 3a. ed. actualizada y ampliada, Buenos Aires, Astrea, 1994, t. 2, p. 292.

¹⁴ *Ibidem*.

10. Uruguay

El tiempo compartido surge a finales de los ochenta, concretamente en 1987, como consecuencia de la construcción de balnearios en Punta del Este y en las termas de Arapey, entre otros lugares o destinos turísticos uruguayos. Utilizan un modelo societario y la constitución de un derecho real.

11. México

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

Entre 1976 y 1986, el desarrollo vertiginoso de los complejos turísticos se amplió a otros destinos nacionales, como Cancún, Ixtapa-Zihuatanejo y Huatulco. Ante la necesidad de regular el tiempo compartido en su entorno económico, social y jurídico, manifestada en algunos foros, se generaron las primeras disposiciones legales federales, estatales y municipales en materia de tiempo compartido entre 1987 y 1989. Luego surge la Norma Oficial Mexicana sobre el denominado “servicio comercial”, según la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial (1990-1993).

El declive de la operación del tiempo compartido como una opción para el turismo nacional motivada por la crisis financiera de 1994.¹⁵

Según Othón Pérez Fernández del Castillo, el sentido del tiempo compartido bajo dichas circunstancias era el siguiente:

Hoy el tiempo compartido ha cobrado nueva vida y se presenta como la alternativa más vigorosa y agresiva de la oferta turística. Se trata de una simbiosis entre ofertas y demandas; necesidades y requerimientos que coinciden, de entre las cuales podemos citar cuando menos tres:

La primera, la referimos al desarrollador, para quien el sistema de tiempo compartido, representa la inversión más redituable del momento en el renglón inmobiliario. Basta comparar los costos de la inversión con los pre-

¹⁵ Pérez Fernández del Castillo, Othón, “Tiempo compartido y multipropiedad. Apéndice a ‘La incidencia de la práctica en la evolución de la estructura de los derechos reales’”, *Memoria del XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino*, Ámsterdam, 1989, pp. 105-117.

cios de la venta final, sin perjuicio de que la misma unidad inmobiliaria se venda (*sic*) cincuenta y dos veces por el mismo costo. Claro está, que las utilidades se obtendrán siempre y cuando se trata de expertos en la materia, que conozcan el “know how” del sistema, que hagan una adecuada planeación financiera y soporten el desarrollo en un andamiaje jurídico sólido.

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

En tercer lugar, para el Estado, el tiempo compartido representa el fomento al turismo, la promoción de la industria, la generación de ingresos vía impuestos, creación de polos de desarrollo, obtención de divisas, creación de empleo y la opción más firme y estable de conservar el turismo.¹⁶

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

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

Asimismo, la actitud alarmista asumida entonces por los medios de comunicación propició una incierta e inadecuada imagen entre los turistas y

¹⁶ *Ibidem*, pp. 105 y 106.

la opinión pública respecto de la operación y funcionamiento del tiempo compartido. Más aún, las ganancias se habían ido al extranjero.

En opinión de Eduardo Torres, “Es indiscutible que hubo diversas irregularidades en el mercado turístico del tiempo compartido y que diversos consumidores vieron defraudados sus intereses y expectativas de vacacionar de por vida, en períodos predeterminados al año y precios halagüeños”.¹⁷ Todo ello, por la ausencia de regulación de esta figura, y, por supuesto, la carencia de una verdadera naturaleza jurídica del tiempo compartido.

Ante la denuncia de fraudes, el 11 de marzo de 1987, a propósito de tres desarrollos en tiempo compartido que por esas fechas operaban de manera fraudulenta, el secretario de Turismo, Antonio Enríquez Savignac, informó a la opinión pública que se estaba realizando una profunda investigación para asegurar transparencia en la operación del Fonatur (Fondo Nacional de Fomento al Turismo), independientemente de las acciones judiciales y administrativas ya iniciadas por las autoridades correspondientes.¹⁸

Igualmente, la revista mexicana *Proceso* publicó el 16 de marzo de 1987, un artículo denominado “Prospera en Cancún la venta de tiempo compartido en edificios inexistentes”. Se denunciaban las irregularidades en que algunos complejos turísticos, como Las Palmas, Dunas, Villas Marlín y Green 16, entre otras, fraudes millonarios, en perjuicio de turistas nacionales y extranjeros; en complicidad con funcionarios de la Sectur (Secretaría de Turismo), con lo cual los desarrolladores, al vender lo que no existe o cumplir parcialmente con lo ofrecido, realizaban grandes negocios evadiendo al fisco y captando ilegalmente divisas que luego enviaban al extranjero.¹⁹

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

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

¹⁷ Torres, Eduardo, *Tiempo compartido en México*, p. 70.

¹⁸ Tales empresas fueron Las Palmas, Torres Marlín y Condohotel Dunas, de Cancún Q. R., que operaban en la modalidad de condominio o tiempo compartido, y que había incurrido en varios incumplimientos contractuales y ventas dobles de espacios a los consumidores que constituían prácticas fraudulentas.

¹⁹ “Prospera en Cancún la venta de tiempo compartido en edificios inexistentes”, *Proceso*, México, núm. 541, 16 de marzo de 1987, pp. 22-25.

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

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

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

Con base en las reformas a diversas leyes de contenido mercantil, los intereses de las partes dentro de las negociaciones del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, a finales de 1992, se derogaron, entre otras, la Ley Federal de Protección al Consumidor de 1975 y la Ley Federal de Turismo de 1984; asimismo, se promulgó una Ley Federal de Metrología y Normalización, así como leyes de Protección al Consumidor, del 24 de diciembre de 1992 y la Federal de Turismo, del 31 de diciembre del mismo año.

La operación del tiempo compartido ya no figuraba como “servicio turístico” dentro de la nueva Ley Federal de Turismo, sino conforme al artículo 64 de la Ley Federal de Protección al Consumidor de 1992, se le considera “prestación de servicios comercial”. Era competencia de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, y pasaba, en consecuen-

cia, bajo la supervisión y vigilancia de la Procuraduría Federal del Consumidor; por este motivo, y con apoyo en la Ley Federal de Metrología Normalización, el 30 de noviembre de 1993, la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial publicó una norma oficial mexicana (NOM), llamada “Información comercial. Elementos normativos del servicio de tiempo compartido”, normativa elaborada con apoyo en las disposiciones de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, y de otra ley de Quintana Roo, relativa a los contratos celebrados bajo régimen de tiempo compartido turístico del 9 de mayo de 1991.

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

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

III. CONCEPTOS DE “NATURALEZA JURÍDICA” Y DE “TIEMPO COMPARTIDO”

1. *¿Qué significa “naturaleza jurídica”?*

Es importante para los estudiosos del derecho, entender la expresión “naturaleza jurídica”; ello nos permite ubicar con exactitud la rama jurídica a la cual pertenecen las instituciones en estudio; determinar sus obligaciones y derechos; saber qué elementos debe reunir y, sobre todo, lo que a esa institución le corresponde, según sus características, lo que es en derecho. Naturaleza jurídica significa ubicar en la ciencia del derecho el acto jurídico, el contrato, la institución, la situación a la que nos estamos refiriendo. Naturaleza jurídica es lo primordial de cada institución,

lo que no requiere artificios ni mezclas en su integridad. Es la esencia de cada figura jurídica. Origen de las instituciones legales, según sus notas propias; verbigracia, la naturaleza jurídica del divorcio es la ruptura del vínculo matrimonial, decretada por un juez familiar o un juez del registro civil—según el Código Civil para el Distrito Federal—dejando a los cónyuges en aptitud de contraer un nuevo matrimonio. Más todavía, ¿cuál es la naturaleza jurídica de la tutela? Es una carga de orden público impuesta por la ley o por disposición del juez. Y ¿cuál es la naturaleza jurídica de la compraventa? La de ser un contrato traslativo de dominio.²⁰

Siguiendo a Güitrón Fuentevilla, para definir la naturaleza jurídica del tiempo compartido reflexionemos; podría algún jurista afirmar y sostener que el tiempo compartido es un contrato de compraventa. ¿Puede ser materia de un contrato traslativo de dominio? ¿Es posible física, jurídica y comercialmente? ¿Se puede acudir a una tienda y comprar tiempo? ¿Se puede adquirir el tiempo y compartirlo? Será necesario, para no cometer más errores de los existentes, determinar la naturaleza jurídica del tiempo compartido y de ahí derivar su concepto, sus elementos, las obligaciones y derechos de los sujetos que participan en ese contrato?²¹

Una vez definido el objeto fundamental de esta ponencia, se debe ubicar efectivamente el perfil, lo que en derecho es el tiempo compartido, para de ahí derivar todo lo relacionado con esta institución, ya que si se desconoce su naturaleza jurídica, incluso, como lo hemos visto a lo largo de la historia, se puede prestar a hechos fraudulentos, a desprestigiar a la figura, pues efectivamente, como decíamos en la primera parte de este trabajo, el tiempo no puede ser materia de un contrato, pues para convertirse en objeto de un contrato requiere tres características:

- 1) Posibilidad física, es decir, su existencia en la naturaleza.
- 2) Posibilidad jurídica, lo que implica que el objeto sea determinado o determinable en cuanto a su especie, y
- 3) Estar en el comercio, es decir, que pueda ser materia de operaciones comerciales.

²⁰ Güitrón Fuentevilla, Julián, “Naturaleza jurídica y autonomía del derecho familiar”, *Estudios jurídicos en homenaje a Antonio de Ibarrola Aznar*, México, UNAM-Cárdenas Editor, 1996, p. 144.

²¹ *Idem.*

Es el tiempo físicamente posible; existe en la naturaleza, por supuesto sí; puede determinarse, sí claro; también es posible determinarlo, en el contexto general; y, en tercer lugar, puede ser materia u objeto de operaciones comerciales; es decir, está dentro del comercio; por tanto, desde su denominación existe a nuestro juicio una falla; posiblemente por la gran influencia de los Estados Unidos, con el *time sharing*, recibimos ese contexto; sin embargo, no es precisa la naturaleza jurídica de esta institución si pensamos que la operación tiene por objeto al tiempo (elemento intangible), y no un bien determinado, y más aún: puede compartirse.

En páginas anteriores hemos expuesto los criterios de los autores a nivel internacional y nacional para ubicar al tiempo compartido. En esta parte se considera valioso, para la postura que sostengamos, abundar en ello.

2. Concepto de “tiempo compartido”

La expresión *time sharing* significa “compartir tiempo”. A su vez, la expresión tiempo es “m. Duración de las cosas sujetas a mudanza. Parte de esta duración. Época en que sucede o sucedió alguna cosa. Época durante la cual vive alguna persona. “En tiempo de Nerón”. Estación del año. Edad de una persona o animal o duración de una cosa desde que empezó a existir. Ocasión, oportunidad o coyuntura de hacer algo...”²² Nunca se refiere a la acción de utilizar algo. A su vez, compartir implica “repartir, dividir una cosa con otro”.²³ Menuda complicación al tener que compartir o dividir el tiempo, aplicado específicamente a los sujetos, y no a las cosas. Pensamos que si se hablara de espacio compartido habría un poco más de claridad, pues efectivamente, los consumidores utilizan de manera compartida un mismo inmueble, programadamente, pero eso no implica que sean dueños de la cosa, circunstancia donde normalmente surge el engaño.

Jurídicamente, esta institución se ha desarrollado en el marco del derecho turístico en general, y concretamente en la actividad de las empresas de turismo y recreación que organiza el turismo a gran escala, creando grandes desarrollos, donde una manera de operarlos fue la del tiempo compartido.

De manera inicial, el tiempo compartido, como una propuesta comercial, recogió las aspiraciones y necesidades de recreación vacacional de un

²² *Nuevo Diccionario Español Ilustrado Sopena*, Barcelona, Ramón Sopena, 1070, p. 953.

²³ *Pequeño Larousse ilustrado*, México, Larousse, 1992, p. 252.

gran número de personas, puesto que desde sus orígenes un vacío en las sociedades de los países donde apareció, toda vez que permite el acceso a la “propiedad” vacacional permanente a sectores de la población que por motivos económicos no podrían fácilmente accederla, trayendo además el abaratamiento de la inversión necesaria para crear la infraestructura requerida, así como los costos de mantenimiento de los inmuebles destinados a ese objeto.²⁴

Según Jorge Fernández Ruiz, para definir al contrato administrativo es

conveniente, además de aplicar las reglas fundamentales de toda definición, analizar sus caracteres esenciales, sus principios rectores, sus elementos indispensables y sus requisitos de validez, a fin de tener un panorama completo de su género próximo y un detalle preciso de su diferencia específica.²⁵

Esta mecánica, aplicada al caso concreto del tiempo compartido, nos podría definir sus rasgos característicos y finalidad, para precisar entonces su lugar dentro del derecho, que a nuestro juicio, y reiteramos la postura, debe compartirse el espacio, en plazos calendarizados.

El tiempo compartido o “multipropiedad”, como se le conoce en España y en algunos otros países de sistema románico, es un fenómeno de amplio desarrollo de manera reciente en los países capitalistas; las causas que lo originan son las siguientes:

- Crecimiento de la población turística.
- Demanda de departamentos y habitaciones en hoteles.
- Insuficiente oferta en zonas costeras y de montaña.

Según Miguel Ángel Zamora y Valencia:

...Cuando se tienen satisfechas las necesidades más apremiantes de alimento, vestido y habitación y se desea un descanso en un lugar diverso al que se vive, con la posibilidad de volver periódicamente y que no sea exageradamente caro, pero que permita cierta presunción, se piensa, en la actualidad en el tiempo compartido... la generación actual busca para vacacionar un sitio que reúna varias características: debe sentirse propio, para poder decir

²⁴ Hernández Antolín, José Manuel, *op. cit.*, nota 7, p. 2047.

²⁵ Fernández Ruiz, Jorge, *Derecho administrativo. Contratos*, México, Porrúa-UNAM, 1983, p. 83.

orgullosamente que va a pasar sus vacaciones en su casa o en su departamento en la playa o en el campo, debe tenerse la seguridad de poder ir a él, cada vez que se tiene el tiempo libre necesario, lo que generalmente ocurre una o dos veces al año, independientemente de que ahora se busca también la posibilidad del intercambio, sitio que debe ser una vivienda residencial turística debidamente equipada con todos los muebles, fluidos y servicios que le hagan confortable para el titular y su familia y que se ubique dentro de un inmueble seguro o preferentemente espacioso; que esté al corriente en todos sus compromisos municipales, laborales y fiscales, sin que esto represente una preocupación para el titular; debe ser económica y para ello, lo mejor es compartir los gastos de adquisición y mantenimiento, con otras personas, aunque no sean entre ellas conocidas, y debe dar la sensación de que se está haciendo una inversión, para tener la aprobación unánime de la familia, y de gozar, por lo tanto, de la posibilidad de transmitir ese derecho. El sistema que reúne todos esos requisitos, es precisamente el tiempo compartido.²⁶

Coincidimos con el autor citado respecto de la existencia de todo un sistema complejo, que tiene implicaciones de orden administrativo, de prestación de servicios, entre otros. Intentar establecer una definición sobre el fenómeno del tiempo compartido es una labor difícil, tanto porque dicha figura se manifiesta de diversas formas, y debe atenderse a las partes que en él intervienen. Reflexionemos:

La utilización de un bien inmueble por un periodo al año, de manera periódica todos los años, de forma perpetua o por el plazo de tiempo que se haya pactado. El título que faculta para esa posesión periódica varía según la configuración realizada, así como el carácter real o personal del derecho.²⁷

La multipropiedad se articula como un medio para disfrutar del periodo vacacional en un apartamento o habitación, pero adquiriendo o pagando únicamente el valor del tiempo que realmente se va a ocupar, y contribuyendo el mantenimiento del edificio mediante el pago de unas cantidades de dinero acordes con la proporción que su cuota de propiedad o de uso supone con relación a la totalidad del inmueble.²⁸

²⁶ Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, México, Porrúa, 1992, p. 371.

²⁷ Benito Arenas, José A., *op. cit.*, nota 1, p. 464.

²⁸ Munart Bernat, Pedro A., *Presente y futuro de la multipropiedad*, p. 35.

De los anteriores conceptos se desprende que el tiempo compartido implica o tiene como finalidad compartir una cosa, servicios, administración, por tiempos programados.

Según Pedro A. Munart Bernat:

Al confluír un número importante de sujetos, los multipropietarios; en la titularidad del derecho sobre la vivienda, surge una situación de cotitularidad del derecho atribuido: de propiedad, de goce real o un derecho personal, según sea el cauce jurídico establecido. Esa circunstancia hace necesario el establecimiento de un órgano de gestión que se dedique a regular los turnos de uso y lleve a cabo las labores de mantenimiento del inmueble.²⁹

3. *Diversas posturas sobre el tiempo compartido*

En nuestra opinión, el tiempo compartido presenta al menos dos grandes puntos de interés:

Primero. Es una operación económica con gran importancia mundial desde su aparición en Francia en 1967, que se ha desarrollado a gran velocidad en el marco de las habitaciones turísticas, lo cual lo convierte en una nueva opción jurídica dentro del mercado del alojamiento turístico tradicional para los países en vías de desarrollo, que ha hecho del turismo una actividad primordial.

Segundo. Se trata de una institución novedosa que al menos en México tiene una regulación deficiente; por tal motivo, plantea una serie de incógnitas desde un punto de vista jurídico: no se ha determinado con certeza su naturaleza jurídica, para su debida reglamentación; no se sabe cuál es la estructura idónea para encuadrarlo; cuál será el órgano de gestión para administrarlo de establecer las cuotas de mantenimiento, entre otras cuestiones.

Todos tenemos una noción del tiempo compartido; sin embargo, es menester definirlo para posteriormente ocuparnos de sus elementos; pretender realizar esta empresa es una tarea difícil, puesto que

Desde precisar qué nombre es conveniente darle a este tema, es ya una seria dificultad, ya que a esta figura se le han dado diversas y contradictorias denominaciones. Se llama entre otras muchas formas: *Time Sharing*, *Multipropiété*, *Propiété Spazio temporalle*, propiedad temporal, propiedad

²⁹ *Ibidem*, p. 19.

cuadrimensional, condominio con disfrute rotativo, tiempo compartido, etcétera.³⁰

La denominación “tiempo compartido” proviene de la designación con que se conoce en el derecho anglosajón, donde se hace referencia a *time sharing*; el verbo *to share* tiene dos acepciones: dividir y compartir. En el caso en estudio, se hace referencia a la segunda acepción, la que resalta cuál es la naturaleza de este derecho en los países del *common law*. En tal virtud, el término “tiempo compartido” significa *time sharing* en idioma inglés.³¹

Algunos autores lo definen como la utilización sucesiva en el tiempo por varias personas de una misma cosa, cuya figura responde a la necesidad de dar satisfacción a la creciente demanda turística de aquellas personas que por razón de sus ingresos les es más difícil satisfacer sus necesidades de recreo y de esparcimiento por los crecientes costos de los servicios turísticos en general; así pues, contra un pago fijo, se le concede al turista el derecho de usar una habitación por un tiempo determinado durante cierto plazo, al igual que el pago de cuotas variables por concepto de mantenimiento y otros servicios, con lo cual, sin llegar a constituirse en propietario de un inmueble específico, se le confiere el derecho de uso por un plazo determinado, durante cierto tiempo cada año, logrando así, según el propósito inicial de los creadores de tal figura, lograr una fijeza en el costo de las vacaciones y provocar así una mayor afluencia turística.³²

Según el argentino Juan M. Farina, la expresión “tiempo compartido”

ha venido adquiriendo una significación propia de los usos y prácticas de las últimas décadas. En realidad es una expresión abreviada, pues se refiere al uso de una cosa (generalmente inmueble) por diversas personas, a cada una de las cuales se asigna un periodo distinto (el tiempo) a este fin (compartir el uso). Entre las varias acepciones que tiene el verbo compartir está la de dividir; y de esto se trata en esta figura negocial: El año calendario (el tiempo) es dividido (compartido) en periodos para el uso de la cosa.³³

³⁰ Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, México, Porrúa, 1992, p. 367.

³¹ Highton, Elena y otros, *Nuevas formas de dominio*, Buenos Aires, Ad Hoc, 1987, vol. II, p. 201.

³² Hamdan Amad, Fauzi, “Análisis de la figura jurídica denominada tiempo compartido en las actividades turísticas”, *Estudios Jurídicos*, México, núm. 2, 1988, p. 51.

³³ Farina, Juan M., *Contratos comerciales modernos*, Buenos Aires, Astrea, 1994, p. 779.

Para el notario público mexicano Francisco Javier Arce Gargollo, el tiempo compartido es una figura inspirada en el *time sharing* del derecho anglosajón. En su opinión, se trata de un contrato que supone la posibilidad de que el cliente o usuario tenga derecho a usar un bien inmueble durante un periodo de tiempo (*sic*) previamente fijado, o que se acuerde periódicamente y eventualmente el cliente o usuario tendrá derecho a que se le presten diversos servicios.³⁴

El tiempo compartido vacacional es la modalidad del contrato de hospedaje consistente en la reservación pagada anticipadamente de alojamiento en habitación mediante un precio cierto en dinero, por un lapso de tiempo determinado, durante cierto número de años, más pagos determinables por cada anualidad.³⁵

En el concepto citado se aprecia una mezcla innecesaria de figuras jurídicas, como son el hospedaje, la habitación, el alojamiento, entre otros, que por supuesto no precisan ni abonan en la determinación de la naturaleza jurídica de esta institución.

En palabras de María del Carmen Ojesto:

Nos encontramos frente a un contrato, formal, bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o instantáneo, de carácter mercantil, en el cual existen dos elementos personales: a) Compartidor (quien pone a la venta el tiempo compartido), b) Compartidario (quien adquiere el tiempo). Sus elementos reales son los bienes ofrecidos en tiempo compartido, cuyo objeto es permitirle al compartidario el uso y disfrute de su bien durante un cierto tiempo y en un cierto lugar, mismos que pueden estar sujetos a cambios dependiendo de varias circunstancias. Un contrato en virtud del cual temporalmente se da la posesión en parte de un bien para que sea usado y disfrutado y el que no se trasmite el dominio del que sólo se tienen ciertos

³⁴ Arce Gargollo, Javier, "Orden público, *numerus clausus* y tipicidad de los derechos reales. Las normas que regulan a los derechos reales", *La incidencia de la práctica en la evolución de la estructura de los derechos reales. XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino*, Ámsterdam, Holanda, México, Asociación Nacional de Notariado Mexicano, 1989, pp. 60 y 61.

³⁵ Smithers Jiménez, Julio Fernando, *Normatividad jurídica del tiempo compartido*, tesis inédita para obtener el título de licenciado en derecho, México, Facultad de Derecho, UNAM, 1994, p. 138.

derechos de uso y disfrute y con el que se puede celebrar contratos accesorios, ya que lo que se otorga son derechos personales.³⁶

Podríamos definirlo, según nuestro criterio, como la prestación del servicio de espacios compartidos, hecha mediante contrato mercantil por el cual el prestador concede el uso, goce y disfrute al usuario y diversos servicios adicionales, respecto de un bien o parte del mismo, ya sea mueble o inmueble, fijo o variable, dentro de un parámetro determinado de calidad, por periodos preestablecidos, determinados o determinables, a cambio de un precio cierto, sin que en ningún caso se transmita el dominio pleno del bien.

Es decir, participa del contrato de prestación de servicios en general, y en especial de una serie de actos de administración para otorgar un servicio conforme a la calidad requerida por la NOM, teniendo en cuenta que lo compartido es el espacio, y no el tiempo.

Con esta naturaleza jurídica, quien celebre un contrato de tiempo compartido sabe de antemano que no es propietario ni usuario, usufructuario ni poseedor de un bien, sino que va a recibir el servicio durante un lapso determinado, y después entrarán calendarizadas otras personas a gozar y disfrutar del mismo bien y los servicios adicionales.

Juan Manuel Rubiell León, ex director del Registro Público de Contratos de Adhesión de la Procuraduría Federal del Consumidor de México, D. F., propuso la siguiente definición:

Tiempo Compartido es el acuerdo de voluntades entre el oferente del servicio turístico del hospedaje en unidades variables previamente apartadas en determinado periodo con obligaciones y derechos uniformes para la aceptación incondicional del consumidor.

Los estados de Guerrero y Sonora han regulado el tiempo compartido, y en algunos casos lo han considerado como un derecho personal; en otras oportunidades se ha exprestado que independientemente de la denominación que se le dé, es un derecho personal, que permite disfrutar de un bien, de manera programada, con una serie de servicios colaterales.

³⁶ Ojesto Martínez Porcayo, María del Carmen, *Algunas consideraciones acerca del contrato de tiempo compartido*, tesis inédita para obtener el título de licenciado en derecho México, Facultad de Derecho, UNAM, 1985, p. 107.

4. *Naturaleza jurídica del tiempo compartido*

A. Para evitar fraudes, equívocos, malas interpretaciones y conflictos con el denominado tiempo compartido, y toda vez que México sigue avanzando hacia la mundialización, es importante que los prestadores de estos servicios observen la norma oficial mexicana, en la cual de ninguna manera se infiere que el consumidor de estos servicios es dueño del bien. En épocas recientes los usuarios de estos servicios han recibido comunicaciones de los empresarios en el sentido de que su multipropiedad, por llamarla de alguna manera, tiene una limitación temporal.

B. Para efectos doctrinarios y legislativos, es importante considerar que el tiempo no puede ser materia de contrato alguno, y que en el caso concreto, lo compartido es el bien inmueble y una serie de servicios de administración, entretenimiento y goce o disfrute de los periodos vacacionales.

C. La problemática tanto en México cuanto a nivel internacional, derivada de la falta de precisión de la naturaleza jurídica del tiempo compartido tanto en la doctrina como en la legislación, ha creado confusiones, provocando además la existencia de disposiciones federales y estatales sobre un mismo objeto, sin reconocer ni precisar su naturaleza jurídica. En la doctrina se le ha identificado únicamente en el aspecto contractual como generador de derechos personales, ignorando la constitución del régimen inmobiliario que las diferentes leyes reconocen.

D. Haciendo un poco de historia, en México durante el año de 1999, la I Legislatura de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal presentó una iniciativa de Código Civil para el Distrito Federal en materia local exclusivamente. En dicho proyecto los diputados locales han considerado incluir al tiempo compartido dentro de las modalidades de la propiedad llamándolo “sistema de tiempo compartido”, y entendiéndose como tal “La afectación que hace el propietario de un inmueble o parte de él a la prestación del servicio turístico de tiempo compartido, formalizada en declaración unilateral de la voluntad o mediante fideicomiso irrevocable, los que obligatoriamente deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para los efectos de su preferencia y oponibilidad frente a terceros.

E. A esto podemos anteponer la misma crítica; no es una propuesta novedosa; en el fondo se trata de una idéntica postura ideológica a partir de la redacción de la Ley del Estado de Guerrero de 1989, siguiendo por el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico de Tiempo Compartido de la Secretaría de Turismo de 1989 y hasta la NOM 029 SCFI de 1993,

relativa a los elementos normativos del servicio de tiempo compartido. En general, se refieren a un acto de afectación (sin decir qué tipo de acto) que genera el régimen de tiempo compartido. Se indica que no constituye derechos reales. Se le identifica en algunos casos con una modalidad de la propiedad, lo cual negamos rotundamente.

En conclusión, debe establecerse doctrinal y legislativamente que la naturaleza jurídica del tiempo compartido, es decir, el lugar que ocupa dentro del derecho, es la de considerarlo como un contrato de prestación de servicios, cuyo objetivo fundamental es compartir un espacio por diversas personas, durante las etapas y estaciones el año, prestando además servicios de administración, entretenimiento y demás implementos para hacer efectivo el turismo y la recreación.

IV. BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ ARZA, Magdalena *et al.*, *El time sharing. Su configuración en España*, Madrid, Ministerio de Economía, 1989.
- ARCE GARGOLLO, Javier, “Orden público, *numerus clausus* y tipicidad de los derechos reales. Las normas que regulan a los derechos reales”, *La incidencia de la práctica en la evolución de la estructura de los derechos reales. XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino*, Ámsterdam, Holanda, mayo de 1989, México Asociación Nacional de Notariado Mexicano, 1989.
- BENITO ARENAS, José A., “Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en derecho comparado”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, año LXIX, núm. 615, marzo-abril de 1993.
- FARINA, Juan M., *Contratos comerciales modernos*, Buenos Aires, Astrea, 1994.
- GHERSI, Carlos Alberto, *Contratos civiles y comerciales. (Parte general y especial)*, t. 2, 3a. ed. actualizada y ampliada, Buenos Aires, Astrea, 1994.
- HERNÁNDEZ ANTOLÍN, José Manuel, “El fenómeno de la multipropiedad y del tiempo compartido. Estudio práctico en la legislación vigente y en la proyectada legislación”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, año LXXI, núm. 631, noviembre-diciembre de 1995.
- FERNÁNDEZ RUIZ, Jorge, *Derecho administrativo. Contratos*, 2a. ed., México, Porrúa-UNAM, 1983.

- GÜITRÓN FUENTEVILLA, Julián, “Naturaleza jurídica y autonomía del derecho familiar”, *Estudios jurídicos en homenaje a Antonio de Ibarrola Aznar*, México, UNAM-Cárdenas Editor, 1996.
- HAMDAN AMAD, Fauzi, “Análisis de la figura jurídica denominada tiempo compartido en las actividades turísticas”, *Estudios Jurídicos*, México, núm. 2, 1988.
- HERRERO GARCÍA María José, *Multipropiedad*, Madrid, 1980.
- HIGHTON, Elena, *Nuevas formas de dominio*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1989.
- y otros, *Nuevas formas de dominio*, Buenos Aires, Ad Hoc, 1987, vol. II.
- MUNART BERNAT, Pedro A., *Presente y futuro de la multipropiedad*, Madrid, Tecnos, 1992.
- Nuevo diccionario español ilustrado Sopena*, Barcelona, Ramón Sopena, 1970.
- OJESTO MARTÍNEZ PORCAYO, María del Carmen, *Algunas consideraciones acerca del contrato de tiempo compartido*, tesis inédita para obtener el título de licenciado en derecho, México, Facultad de Derecho, UNAM, 1985.
- Pequeño Larousse ilustrado*, México, Larousse, 1992.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Othón, “Tiempo compartido y multipropiedad”, apéndice a “La incidencia de la práctica en la evolución de la estructura de los derechos reales”. *Memoria del XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino*, Ámsterdam, 1989.
- SMITHERS JIMÉNEZ, Julio Fernando, *Normatividad jurídica del tiempo compartido*, tesis inédita para obtener el título de licenciado en derecho, México, Facultad de Derecho, UNAM, 1994.
- TORRES, Eduardo, *Tiempo compartido en México*, México, Porrúa, 1986.
- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, México, Porrúa, 1992.