

**ANTINOMIAS****LOS DERECHOS  
Y OBLIGACIONES DEL  
"TIEMPO COMPARTIDO"**

POR ANTONIO FERNÁNDEZ

*"Encuentra un trabajo en el que no  
necesites vacaciones"*  
Debasish Mridha

Una de las formas que se ha desarrollado para usar y disfrutar inmuebles destinados para ser ocupados en periodos vacacionales, por un tiempo corto, pero periódicamente, es lo que se le ha llamado "tiempo compartido".

Se adquiere mediante un contrato, el cual presenta diversas inconsistencias en su naturaleza jurídica, es considerado un contrato mercantil, pero en algunos estados de la República se encuentra regulado dentro de su Código Civil, lo que hace que pueda ser considerado un contrato de naturaleza civil, lo que ha generado contradicciones.

Uno de los conceptos que tenemos de "tiempo compartido" es el establecido en el artículo 64 de la Ley Federal de Protección al Consumidor (LFPC), que establece: "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 una persona o grupo de personas, el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, por periodos previamente establecidos, mediante el pago de una cantidad, sin que, en caso de inmuebles, se transmita el dominio de éstos".

El hecho de que el tiempo compartido se encuentre regulado en la ley de protección al consumidor, le otorga el carácter federal, y por lo tanto, con aplicación en todo el país, entra en contradicción con las disposiciones que algunos estados de la República que lo regulan en sus códigos civiles, como es el caso de Jalisco, en donde se presenta un conflicto de contradicción de leyes, debiendo imperar en este caso la ley federal por sobre la ley local, cuya situación tendría que resolver la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

La LFPC señala que la venta o preventa de un servicio de tiempo compartido sólo podrá realizarse cuando el contrato se encuentre registrado en la Procuraduría del Consumidor, lo que significa que dicho contrato será revisado y ajustadas sus cláusulas a los parámetros que establezca la Procuraduría, para proteger los intereses de los consumidores. Por lo anterior, tenemos que será mediante un contrato de adhesión la forma de contratar, el cual no se puede modificar por las partes, y el contratista se obliga a

pagar un precio, ya sea mediante un solo pago o en pagos diferidos, obteniendo a cambio el uso de un inmueble, que puede ser una habitación o un departamento, por ciertos días predeterminados, durante el transcurso de un periodo, normalmente de 10, 20, o 50 años.

En el contrato debe de estar claramente especificado a quién corresponde el mantenimiento del edificio, los gastos de limpieza y reparaciones, y qué servicios gozará. Muchas veces al no estar especificados a quien corresponden los gastos, se los cargan al comprador, y esto hace que se encarezca el uso del tiempo compartido a tal grado que en algunos casos lo dejan de utilizar por gravoso.

La compra del llamado tiempo compartido, puede ser una buena inversión si se tiene un plan predeterminado de vacaciones, y se establecen las reglas claras y precisas, de lo contrario puede ser un dolor de cabeza, en virtud de que muchas veces en las semanas de mayor demanda vacacional no hay opción de ocupar el espacio y por lo tanto se vuelve frustrante su compra.

