

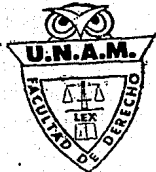


208  
24  
**Universidad Nacional Autónoma de México**

**FACULTAD DE DERECHO**  
**SEMINARIO DE DERECHO MERCANTIL**

**REGIMEN JURIDICO DEL CONTRATO  
MERCANTIL DE TIEMPO COMPARTIDO**

**T E S I S**  
**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE**  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
**P R E S E N T A**  
**MARIA CRISTINA PEREZ FLORES**



**FALLA DE ORIGEN**

México, D. F.

1989



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

I N D I C E  
REGIMEN JURIDICO DEL  
CONTRATO MERCANTIL DE TIEMPO COMPARTIDO

Pág.

INTRODUCCION.....	I a III
-------------------	---------

CAPITULO I

1.1.- Nociones Generales.....	1
1.2.- Los Elementos del Contrato.....	4
1.3.- Los Elementos de Existencia.?	6
1.4.- Los Elementos de Validez.....	10
1.- Capacidad.....	11
2.- Ausencia de los Vicios del Consentimien- to.....	14
3.- Lícitud en el Objeto, Motivo o Fin del - Acto.....	17
4.- La Voluntad Manifestada en la Forma Esta- blecida por la Ley.....	18
5.- El Fin o Motivo Determinante en el Con- trato.....	20
1.5.- Las Modalidades en el Contrato.....	21
1.6.- Clasificación de los Contratos.....	23

CAPITULO II

2.2.- Concepto, Evolución y Utilidad Actual del -- Contrato de Tiempo Compartido.....	34
2.1.- Concepto y Evolución.....	34

2.2.- Origen.....	35
2.3.- Evolución.....	35
2.4.- Utilidad Actual.....	40
2.5.- Consensualidad Mercantil.....	54

### CAPITULO III

3.3.- Descripción de la Relación Jurídica denominada comercialmente "Sistema de Tiempo Compartido y Definición.....	58
3.1.- Descripción de la Relación Jurídica -- Marco Conceptual.....	58
3.2.- Definición.....	61
3.3.- Naturaleza Jurídica.....	67
3.4.- Clasificación del Contrato de Tiempo - Compartido.....	74
3.5.- Formas de Instrumentación (Funcionamiento de Hecho).....	78
1.- Propiedad.....	78
2.- Constitución de Sociedades Mercantiles (S.A.).....	82
3.- Declaración de Constitución de un Condominio.....	83
4.- Copropiedad.....	87
5.- Otras figuras.....	88
6.- Fideicomiso.....	90
7.- Otra Figura a Fin.....	94

3.6.- Aceptaciones a Fines.....	116
3.7.- Elementos de Existencia y Elementos - de Validez del Contrato de Tiempo Com- partido.....	118
3.7.1.- Elementos de Existencia del - Contrato de Tiempo Compartido	118
3.7.2.- Elementos de Validez.....	121
3.8.- Elementos Personales.....	124
3.9.- Obligaciones y Derechos de las Partes	127
3.10.- El Aspecto Fiscal.....	131
3.11.- Características y Cláusulas más im- portantes.....	137
3.11.1.- Características.....	137
3.11.2.- Cláusulas mas importantes..	138
3.12.- Comentarios sobre algunas Disposicio- nes en Materia de Tiempo Compartido.	141
a) Ley Federal de Turismo.....	144
b) Anteproyecto de Reglamento para - operadores y administradores de - Habitaciones con Sistema de Tiem- po Compartido (1985).....	144
c) Anteproyecto de Reglamento de Ope- ración de Habitaciones con Siste- ma de Tiempo Compartido (1988)...	155

d) Código Civil de Quintana Roo.....	183
e) Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Es- tado de Nayarit.....	188
f) Acta de Tiempo Compartido redacta- da por el Consejo Nacional de -- Tiempo Compartido, de la Asocia- ción Americana del Desarrollo de- la Tierra y la Asociación Nacio- nal de Bienes Raíces de Washing- ton D.C. E.U.A.....	196
g) Reglamentación del Contrato de -- Tiempo Compartido según proyecto- de La Barra de Abogados.....	267
3.13.- Cesión de Derechos.....	270
CONCLUSIONES.....	278

## I N T R O D U C C I O N

Me decidí a adoptar como tema de tesis el estudio del Régimen Jurídico del Contrato Mercantil de Tiempo Compartido inominado y complejo en la materia, en principio, porque en el desempeño de mi trabajo, se me presentó una persona a tratar de obtener seguridad en un negocio ya hecho, que consistía en la Cesión de Derechos de un Contrato de Tiempo Compartido, que al tratar de instrumentar me motivó a su estudio, y tratando de cumplir con mi obligación me di cuenta de que al preguntar sobre el tema, primero con mis compañeros de trabajo con más experiencia, posteriormente con estudiosos del derecho y por último directamente en las instituciones que creía involucradas con la relación jurídica mencionada, un concepto claro, fundamentación legal, estudios doctrinales o fuentes de información que me ayudara, no las había, lo que me hizo insistir más en su estudio y presentarlo en este trabajo que pongo a su consideración, que como objetivo mínimo tiene, el cumplir con el requisito de constituir mi trabajo de tesis, previo y necesario para obtener el documento oficial que me acredite como Licenciada en Derecho, y sería para la que escribí una gran satisfacción si a mis compañeros de profesión y estudio de alguna manera les es útil.

Inicio el presente trabajo resumiendo en el pri-

mer capítulo, denominado Nociones Generales, a manera de -  
preámbulo para el estudio del CONTRATO DE TIEMPO COMPARTI-  
DO, los principios comunes aplicables a todos los contratos,  
lo que nuestro legislador denomina "Reglas Generales de los  
Contratos".

Enseguida presento en el capítulo dos, lo que con-  
sidero que propició la aparición de esta figura jurídica y  
la problemática general que ocasiona.

De acuerdo a lo planteado en los dos primeros ca-  
pítulos, en el tercero, tomando en consideración las formas  
de su instrumentación actual en el país, y con base en la -  
figura jurídica del contrato, se expone lo que se considera  
se debe observar para su posible regulación. Se presenta  
también las normas que directamente ya le regulan expresa-  
mente en la materia civil, exclusivamente el de los Estados  
de Quintana Roo y Nayarit, precisando en opinión de la au-  
tora del presente trabajo el por qué se consideran parcia-  
les, inadecuadas o no aplicables.

Así mismo en este capítulo, por guardar relación  
con el presente trabajo, se exponen proyectos nacionales y  
uno del Estado Washington, D.C. de los Estados Unidos de -  
América que regulan el Contrato de Tiempo Compartido.

Por último, como un corolario de lo logrado en -  
cada capítulo presento las conclusiones respectivas y lo



que en la actualidad y en forma general es lo comunmente -  
llamado "T. C.", su problemática general y la postura que  
considera la autora para la posible regulación de esta figu-  
ra jurídica en nuestra materia mercantil.

## C A P I T U L O I

### 1.1 NOCIONES GENERALES.

Para efectos introductorios y por considerar necesario recordar algunos conceptos elementales que tienen relación con el tema aquí tratado, expondré primeramente algunos conceptos en materia de obligaciones, posteriormente la teoría del contrato, basada en la ley civil, haciendo mención, en el momento oportuno, de cada inciso tratado, lo que dispone la ley mercantil específica, que en su caso es excepción a lo que dispone la norma civil general, y por último se expondrán diversas formas de clasificación de los contratos, que se considera necesario, para encuadrar en base a las mismas, el tema motivo del presente trabajo.

En nuestro régimen jurídico, de Contratos Mercantiles, en los términos de los artículos 2o. y 31 del Código de Comercio (1), debemos considerar aplicables en materia de obligaciones y contratos mercantiles en general, las disposiciones del Derecho Civil, en cuanto la legislación Mercantil nada disponga al respecto y no sean opuestas a lo establecido por ella, es decir deben aplicarse las mismas normas generales que se aplican en materia civil y que

(1) Código de Comercio y Leyes Complementarias, Colección Porrúa, Editorial Porrúa, S.A. México, 1983, pág. 4 y 28. Publicado en Diario Oficial de la Federación los días 7 al 13 de OCTUBRE de 1889 vigente desde el día 1o. de Enero de 1989.

forman parte del derecho de las obligaciones.

Sin embargo también hay que tomar en cuenta las recientes disposiciones, de aplicación federal, tendientes a la protección del consumidor.

En la forma antes enunciada inicio con los siguientes conceptos:

a) Patrimonio.- Es el conjunto de bienes pecuniarios y morales, obligaciones y derechos de una persona que constituyen una universalidad de derechos (2).

b) Derechos.- Conjunto de facultades otorgadas o reconocidas por las normas de derecho positivo.

c) Derecho Real.- Es aquel cuyo titular puede ejercerlo, hacerlo valer, frente a cualquier persona respecto de una cosa.

d) Derecho Personal o de Obligación.- Es el que una persona tiene para exigir a otra determinada, una prestación, un derecho o una abstención, es decir, -- una obligación, real jurídica patrimonial, en virtud de la cual, -- una persona llamada deudor, queda vinculada para cumplir -- una prestación de carácter positivo o negativo, frente a -- otra llamada acreedor.

e) La Obligación Mercantil.- Constituye el vínculo jurídico por el cual un sujeto debe cumplir frente a

(2) De los Contratos Cíviles. Ramón Sánchez Meda, Ed. Porrúa, S.A., México, 1986, pág. 3 a 134.

otro una prestación que tiene carácter mercantil, porque el acto que lo origina es de naturaleza mercantil, un contrato mercantil<sup>(3)</sup>:

El Código Civil vigente<sup>(4)</sup>, el de 1928 (siempre que me refiera a este ordenamiento será siempre el vigente), regula el contrato, que es el más característico e importante de los actos jurídicos, definido éste, así, según el tratadista De Pina Vara<sup>(5)</sup> "Acto Jurídico.- Manifestación de voluntad humana susceptible de producir efectos jurídicos" este ordenamiento considera en su artículo 1859 que todo lo que se dice del contrato es aplicable al convenio y demás actos jurídicos, es decir regula a la especie y no al género, que es un acto jurídico,

El mismo ordenamiento jurídico a que he hecho referencia preceptúa; convenio según el artículo 1792 "es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar, o extinguir obligaciones", y o convenios.

f) Contrato.- Se llama contrato, al convenio que sólo crea o transfiere derechos y obligaciones, conforme lo expresa el artículo 1793.

Siguiendo al distinguido licenciado Javier Arce

- 
- (3) Oscar Vázquez del Mercado, Contratos Mercantiles, Ed. Porrúa, S.A. México, 1985, Capítulo VII, Obligaciones y Contratos Mercantiles 15.-FORMA, Pág. 16 a 104.
- (4) Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común y para toda la República su Materia Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación en las ediciones 26 de mayo Sábado 14 de julio viernes 3 de agosto y viernes 31 del mismo mes 1928 que comenzó a regir el 1-X-1932.
- (5) Rafael de Pina Vara, Contratos en particular, 4o. edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1978, pág. 359.

Gargollo (6) en relación al concepto de contrato mercantil dice: "El concepto de contrato y las normas generales - aplicables a los contratos mercantiles son algunas disposiciones de derecho común", aseveración que fundamenta en los artículos 2o. y 61 del Código de Comercio, que a la letra dicen:

"Art. 2o.- A falta de disposiciones de este Código, serán aplicables a los actos de comercio las del Derecho común.

Art. 81.- Con las modificaciones y restricciones de este Código, serán aplicables a los actos mercantiles las disposiciones del derecho civil acerca de la capacidad de los contrayentes y de las excepciones y causas que rescinden o invalidan los contratos".

## 1.2 LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO.

Para que un acto jurídico produzca todas sus consecuencias de derecho debe ser eficaz y para ser plenamente eficaz debe reunir tanto sus elementos de existencia como de validez.

Los elementos de existencia son indispensables como su nombre lo indica, para que nazca al mundo del derecho o cobre vida jurídica, es decir, para la existencia del acto.

Los Presupuestos de Validez en cambio suponen un

(6) Contratos Mercantiles Atípicos, Lic. Javier Arce Gargollo, Ed. Trillas, México, 1985, pág. 29 y siguientes.

acto jurídico ya nacido y se requieren para que la vida del acto sea perfecta.

Siguiendo a la Doctrina Española, ésta habla de elementos personales, elementos reales y elementos formales.

Además siguiendo una clasificación de los elementos del contrato de origen doctrinal se habla en nuestro derecho civil de elementos esenciales, naturales y accidentales;

1.- Los Elementos Esenciales.- Que son, aparte de los de existencia ya enunciados, anteriormente, los que cada figura típica contractual exige para configurarse, por ejemplo, cosa y precio en la compraventa.

2.- Los Elementos Naturales.- Que son los que normalmente acompañan al contrato de que se trata por ser propios de su naturaleza, pero que por un pacto expreso en contrario pueden suprimirse, es decir, las consecuencias implícitas en el contrato pero que se pueden eliminar por acuerdo expreso de las partes.

3.- Y los Elementos Accidentales.- Que se agre-

gan a los anteriores por voluntad expresa de las partes, como el término, la condición y demás datos circunstanciales o sea que sólo existen si las partes así lo acuerdan.

### 1.3 ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

En el contrato como en todo acto jurídico son elementos esenciales, es decir de existencia según el Código Civil (7) en su artículo 1794; a) El Consentimiento, y b) El Objeto que pueda ser materia del mismo.

a) El Consentimiento.- El consentimiento se da cuando existe el concurso de voluntades de 2 o más sujetos; por lo tanto implica la manifestación de dos o más voluntades, pero no basta, es necesario además que concuerden, y debe ser libre, esto es, sin vicios (error, dolo, mala fe).

El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El consentimiento tácito resulta de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto los casos en que por disposición legal expresa, o por convenio, la voluntad debe manifestarse expresamente (art. 1803 Cód. civ).

En relación a la perfección del contrato mercan-

(7) Código Civil para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en materia federal, Quincuagésima Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1982, pág. 325.

til entre ausentes, esta se realiza desde el momento en que se conteste aceptando la propuesta o las condiciones con - que ésta fuere modificada. El Código Civil en su artículo 1807, determina que el sistema que adopte para la formación del contrato es el de la recepción.

En cambio el artículo 80 del Código de Comer- -  
cio (8) dispone:

"Los contratos mercantiles que se celebran por correspondencia, quedarán perfeccionados desde que se conteste aceptando la propuesta o las condiciones con que ésta fuere modificada.

La correspondencia telegráfica sólo producirá obligación entre los contratantes que hayan admitido este medio previamente y en contrato escrito, y siempre que los telegramas reúnan las condiciones o signos convencionales que previamente hayan establecido los contratantes, si así lo hubiesen pactado".

Lo anterior significa que nuestro Código de Comercio, en esta materia sigue el sistema de la declaración.

Por su parte también en relación al perfeccionamiento del contrato la Ley Federal de Protección al Consumidor en su artículo 48 dispone:

"Tratándose de las ventas a domicilio, el contrato se perfeccionará a los cinco días hábiles contados a partir de su -

(8) Idem. op. cit. pág. 31.



firma. Durante ese lapso el consumidor tiene la facultad de revocar su consentimiento sin responsabilidad alguna. La revocación deberá hacerse mediante aviso o bien entregando personalmente al agente en su caso, o bien remitido por correo certificado con acuse de recibo, o por otro medio fehaciente. La revocación hecha conforme a este artículo, deja sin efecto la operación".

b) El Objeto.- En el contrato como en todo acto jurídico encontramos un doble objeto: el directo y el indirecto.

El Objeto Directo.- Siempre consiste en un - - crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, estas acciones tienen a su vez un objeto (cosa o el contenido de la obligación que se constituye en virtud de dicho contrato), éste es el objeto indirecto, y a el se refiere el artículo 1824 del Código Civil que dice:

"Son objeto de los contratos:

"I.- La cosa que el obligado debe dar.

II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

Para poder ser objeto de un contrato las cosas - deben reunir los siguientes requisitos:

Debe ser física y jurídicamente posible según el artículo 1825 del Código Civil, esto es una cosa físicamen-

te posible, quiere decir que exista en la naturaleza, más no es necesario que exista ya, basta que pueda llegar a existir. Así lo dispone el artículo 1826 del Código Civil nombrándolo "las cosas futuras".

Que la cosa sea jurídicamente posible, también - conforme al citado artículo 1825 quiere decir, ser determinado o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio.

Las cosas pueden determinarse en tres formas; en género, en especie y en individualidad; será en el primero cuando se alude sólo a éste, es en especie cuando se dá calidad y cantidad, y en individualidad cuando se dan los atributos propios de la cosa.

Por otro lado, las cosas pueden estar fuera del comercio, bien sea por su naturaleza o por disposición de la ley.

El hecho positivo o negativo (acción u omisión) objeto del contrato, debe ser posible y lícito, o como lo dice la doctrina que sea física y jurídicamente posible, de acuerdo con el artículo 1828 del Código Civil que a la letra dice:

"Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una Ley

de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización".

#### 1.4 LOS ELEMENTOS DE VALIDEZ.

Como ya se mencionó al inicio del presente capítulo además de los elementos de existencia, es necesario que se den ciertos presupuestos de validez para que el contrato produzca normalmente todos sus efectos jurídicos y no pueda ser invalidado, estos requisitos se enuncian en el artículo 1795 del Código Civil, que señala:

"El contrato puede ser invalidado:

- I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas.
- II.- Por vicios del consentimiento.
- III.- Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito.
- IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la Ley establece".

Articulados estos elementos en forma positiva se diría.

Para la validez del acto se requiere:

- 1.- Capacidad de la parte o de las partes.
- 2.- Ausencia de los vicios del consentimiento.
- 3.- Licitud en el objeto, motivo o fin del acto.

4.- Voluntad manifestada en la forma establecida por la ley.

Dada la importancia de los elementos citados, los expongo por separado:

1.- CAPACIDAD.- Definido por el licenciado Rafael De Pina (9) en la siguiente forma:

"Aptitud para adquirir un derecho o una obligación, para ejercerlo o disfrutarlo".

De esta definición se infiere que hay dos clases de capacidad:

a) Capacidad de Goce.- Aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones, actualmente todos la poseen aunque puede haber ciertas restricciones a la misma, por ejemplo (la impuesta por el artículo 27 Constitucional para adquirir bienes inmuebles a los extranjeros.

b) Capacidad de Ejercicio.- Aptitud para ejercitar tales derechos y obligaciones. Regla general es la capacidad y la excepción la incapacidad, que tendrá que estar señalada en la ley.

El Artículo 450 del Código Civil señala expresamente los casos de incapacidad y dice:

(9) Ob. cit. pág. 137.

"Art. 450.- Tienen incapacidad natural y legal:

- I.- Los menores de edad;
- II.- Los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad; aun cuando tengan intervalos lúcidos;
- III.- Los sordos-mudos que no saben leer ni escribir;
- IV.- Los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso immoderado de drogas enervantes".

En relación con la capacidad de ejercicio se habla también de Legitimación para Contratar.- Que es la aptitud reconocida por la ley en una determinada persona, para que pueda ser parte en un contrato determinado. A diferencia de la generalidad de incapacidad de ejercicio, la falta de legitimación para contratar produce la nulidad absoluta, porque las normas que privan de legitimación a determinadas personas en relación con ciertos contratos son normas prohibitivas.

En relación a la capacidad mercantil.- Al decir del licenciado Arturo Díaz Bravo, aunque el propio Código de Comercio remite al Código Civil en su artículo 81, Considera las salvaduras a la capacidad para celebrar ciertos actos mercantiles, dice: a las incapacidades prescritas por el Código Civil agrega que otras leyes contienen limitaciones de

naturaleza mercantil, a saber menciona las siguientes: (10)

"a) La prohibición de ejercer el comercio que pesa sobre los corredores, quebrados no rehabilitados e individuos condenados en sentencia firme por delitos contra la propiedad (arts. 12 y 69.1 Código de Comercio):

b) La circunscripción de las operaciones, que pueden realizar las sociedades mercantiles sólo a las inherentes a su objeto social (arts. 10 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y 26 del Código Civil);

c) Las taxativas impuestas por la Ley de Inversiones Extranjeras a ciertos actos y contratos celebrados por personas o unidades cuyas inversiones se consideran extranjeras por la propia ley;

ch) La prohibición, a los comerciantes casados bajo el régimen de sociedad conyugal, de hipotecar y gravar los bienes de la sociedad, sin licencia del otro cónyuge (art. 9o. del Código de Comercio y que dice):

"Art. 9o. Tanto el hombre como la mujer casados comerciantes, pueden hipotecar sus bienes raíces para seguridad de sus obligaciones mercantiles y comparecer en juicio sin necesidad de licencia del otro cónyuge, cuando el matrimonio se rija por el régimen de separación de bienes.

En el régimen social conyugal, ni el hombre ni la mujer comerciantes podrán hipotecar ni gravar los bienes de la sociedad, ni los suyos propios cuyos frutos o productos correspondan a la sociedad, sin licencia del otro cónyuge.

d) La posibilidad de restringir el ejercicio del comercio a los extranjeros, de modo general o dentro de ciertas áreas, por razones de política o de tratados internacionales (art. 13o. del Código de Comercio y que dice:

"Art. 13o.- Los extranjeros serán libres para ejercer el comercio, según lo que se hubiere convenido en los tratados con sus respectivas naciones, y lo que dispusieren las leyes que arreglen los derechos y obligaciones de los extranjeros".

## 2.- AUSENCIA DE LOS VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.

Para que un contrato sea válido requiere entre otros requisitos que, el consentimiento exista y no esté viciado, es decir, que la voluntad de las partes, considerando a éstas individualmente, sea conciente y libre.

Según la doctrina clásica consideran como vicios del consentimiento: el error, el dolo, la mala fé y la violencia y algunos otros añaden la lesión.

En relación a esto, el artículo 1812 de nuestro Código Civil vigente preceptúa:

"El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo".

A) El Error.- El doctor Raúl Ortiz Urquidí lo define así:

"Es el falso concepto de la realidad". (11)

B) Dolo y Mala Fé.- El artículo 1815 del Código Civil establece:

"Art. 1815.- Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fé la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido".

De este artículo resulta que hay 2 formas de dolo, una, que consiste en las maquinaciones o artificios para inducir al error a otro y otra más que consiste en mantener en el error a quién ya lo sufre.

La Mala Fé.- Consiste en la disimulación de error una vez conocido, según la parte final del artículo 1815 ya enunciado.

C) La Violencia.- El licenciado Rafael De Pina<sup>(12)</sup> la define así:

"Acción física o moral lo suficientemente eficaz para anular la capacidad de reacción de la persona sobre quien se ejerce".

A ella se refiere nuestro Código Civil en el artí-

(11) Derecho Civil, Raúl Ortiz Urquidí, Edit. Porrúa, 2a. Ed. México, 1982, pág. 314.

(12) Ob. cit. pág. 468.



culo 1819:

"Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado".

Del contenido de esta disposición se distinguen dos clases de violencia; la violencia física que consiste en el empleo de la fuerza física; y la violencia moral, que consiste en el empleo de amenazas:

D) La Lesión.- Se discute si es vicio del consentimiento. A ella se refiere el artículo 17 del Código Civil que dispone:

"Art. 17.- Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, mas el pago de los correspondientes daños y perjuicios.

El derecho concedido en este artículo dura un año".

Siguiendo al catedrático José Barroso Figueroa<sup>(13)</sup>

considero que la lesión no es un vicio del consentimiento,

(13) José Barroso Figueroa, apuntes del Tercer curso de Derecho Civil, Fac. de Derecho pág. 2.

el acto nace válido, pero posteriormente podrá ser dejado sin efecto o igualadas las prestaciones de las partes para evitar que se cometa una injusticia.

### 3.- LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN DEL ACTO.

El objeto, es decir la cosa que el obligado debe entregar, o el hecho que el obligado debe hacer o no hacer, deben ser lícitos.

Nuestro Código Civil no se refiere expresamente a conceptuar lo lícito, ni tampoco a la ilicitud de la cosa en sí pero respecto al hecho que puede ser objeto del contrato nos dice el artículo 1827, fracción II que debe ser lícito y de la interpretación contrario sensu, el artículo 1830 del mismo ordenamiento nos explica cuando un hecho no lo es, en la siguiente forma:

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

Por tanto se desprende que es lícito el hecho que no es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

La ilicitud en el objeto, motivo o fin determinante del contrato es aludida.

El artículo 1795 del Código Civil ya citado, en su fracción III nos dice:

"Art. 1795.- ... El contrato puede ser invalidado: ...Fracción III.- Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito".

De tal manera que el contrato estará afectado de nulidad, cuando su objeto o motivo o fin sean contrarios a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

#### 4.- LA VOLUNTAD MANIFESTADA EN LA FORMA ESTABLECIDA POR LA LEY.

En principio el Código Civil es consensualista, pues la forma siempre es una excepción según se desprende del Art. 1796 del Código Civil.

En nuestra materia mercantil, al decir del licenciado Oscar Vázquez Del Mercado citando a Alberto Ravassoni en su libro de Contratos Mercantiles, <sup>(14)</sup> señala:

"Se entiende por forma de un negocio jurídico el medio exigido por la ley para la manifestación de voluntad de las partes".

Asimismo reconoce, al igual que la mayoría de los tratadistas en materia mercantil el principio de libertad

(14) Ob. cit. pág. 113.

de forma, es decir la forma es libre mas no impuesta, excepto en algunos casos, respecto de los cuales la misma ley exige una forma determinada.

En relación a lo anteriormente enunciado, el Código de Comercio en su artículo 78 dispone:

"Art. 78.- En las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades o requisitos determinados".

Y el artículo 79 del mismo ordenamiento dice:

"Art. 79.- Se exceptuarán de lo dispuesto en el artículo que precede:

I.- Los contratos que con arreglo a este código u otras leyes deban reducirse a escritura o requieran forma o solemnidades necesarias para su eficacia;

II.- Los contratos celebrados en país extranjero en que la ley exige escrituras, formas o solemnidades determinadas para su validez, aunque no las exija la ley mexicana.

En uno y otro caso, los contratos que no llenen las circunstancias respectivamente requeridas, no producirán obligación ni acción en juicio".

La excepción al principio de la libertad de forma se encuentra en muchos de los contratos mercantiles como la comisión mercantil, el fideicomiso y otros más, en la actualidad es innegable que existen diversas formas de documentar

las practicas mercantiles.

Acerca de la forma en los contratos, nuestro Código Civil contiene en principio, la consensualidad en la celebración de todos los contratos según sus artículos 1832 y 1796, y también señala como una excepción la formalidad para la celebración de determinados contratos.

Así el Código Civil es consensualista pues la forma siempre es una excepción, en estos casos, la ausencia de estos requisitos produce la nulidad relativa por ser este un elemento de validez.

En materia mercantil, la buena fe y la rapidez de la contratación mercantil, justifican la validez del principio de libertad de forma, pero ésta, va perdiendo eficacia real ya que las exigencias impuestas, por la ley son en principio en aras de la seguridad jurídica.

#### 5.- EL FIN O MOTIVO DETERMINANTE EN EL CONTRATO.

En materia contractual tanto el objeto como el fin o motivo determinante de un contrato, deben ser lícitos según el artículo 1827 Fracción II y artículos 1830 y 1831 del Código Civil para el Distrito Federal.

Establece, además que la ilicitud en el objeto al igual que la ilicitud en el fin, o motivo determinante, del

contrato, hacen que éste pueda ser invalidado (según artículos 1795 fracción III y 2225).

#### 1.5 LAS MODALIDADES EN EL CONTRATO.

En nuestro derecho existen disposiciones que facultan a los contratantes para establecer las modalidades que estimen oportunas, así se podrían considerar en principio según los Artículos 80. y 1839 de nuestro Código Civil, la condición, el término o plazo y el modo o carga. El catedrático licenciado Barroso Figueroa conceptúa éstos términos en la siguiente forma:

"LA CONDICION.- Es el acontecimiento futuro de realización siempre incierta, del cual depende el nacimiento o la resolución de los efectos del acto jurídico".

CONDICION SUSPENSIVA.- Es aquella que impide el nacimiento de los efectos del acto, en relación a lo anterior el artículo 1939 del mismo ordenamiento dispone:

"La condición es suspensiva cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación".

CONDICION RESOLUTORIA.- Es aquella que da lugar a la extinción de los efectos del acto así el artículo 1940

del Código Civil dispone:

"La condición es resolutoria cuando cumplida resuelve la obligación, volviendo las cosas al estado que tenían como si esa obligación no hubiere existido".

Asimismo clasifica a las condiciones en potestativas, causales y mixtas.

CONDICIONES POTESTATIVAS.- Son las que dependen de la voluntad del obligado.

CONDICIONES CAUSALES.- Son las que dependen de la voluntad de un tercero o de un acontecimiento de la naturaleza.

CONDICIONES MIXTAS.- Son las que dependen en parte de la voluntad del obligado y en parte también de la voluntad de un tercero o de un acontecimiento natural.

TERMINO.- Es un sinónimo de PLAZO y la doctrina lo define de la siguiente manera:

"término es el acontecimiento futuro y cierto de cuya realización depende la exigibilidad o la extinción de los efectos del acto jurídico".

De tal concepto resulta que existen dos clases de

término:

TERMINO SUSPENSIVO.- Es aquél en el que a su llegada se hacen exigibles los efectos del acto jurídico.

TERMINO EXTINTIVO O RESOLUTIVO.- Es aquél que al cumplirse se extinguen los efectos del acto jurídico.

MODO O CARGA.- Es una declaración accesoria de la voluntad en virtud de la que se impone una carga al sujeto favorecido con una liberalidad.

Es antecedente necesario el ser sujeto de una liberalidad, es decir la transmisión de la propiedad de algo a título gratuito.

#### 1.6 CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.

La clasificación de los contratos tiene importancia para determinar el momento en que nace el acuerdo de voluntades, y correlativo a esto, la capacidad de las partes, la ley que rige su existencia, validez y forma, así como el lugar de su ejecución o incumplimiento a fin de precisar la ley que rige sus efectos y consecuencias mediatas e inmediatas.

Existen múltiples criterios de clasificación de los contratos, primero expondré las clasificaciones adopta-



das por nuestro Código Civil, en seguida mencionare las mas conocidas y fundadas que son propuestas por la doctrina, - mismas que servirán de alguna manera para encuadrar el contrato motivo del presente trabajo.

Nuestro Código Civil<sup>(15)</sup>. siguiendo un criterio estrictamente jurídico los divide:

**CONTRATOS UNILATERALES.-** Son aquéllos que el artículo 1835 del Código Civil del Distrito Federal, los conceptúa en la siguiente forma:

"El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra, sin que ésta le quede obligada".

**CONTRATOS BILATERALES.-** Así mismo en su artículo 1836 el citado ordenamiento señala:

"El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente".

Estos últimos son también conocidos como sinalagmáticos.

Siguiendo un criterio preponderantemente económico se clasificaron en:

**ONEROSOS.-** Cuando "se estipulan provechos y gravámenes recíprocos"; y

(15) Ob. cit. pág. 331.

GRATUITOS.- Cuando "el provecho es solamente de una de las partes". "Art. - 1837 del mismo ordenamiento.

A su vez, el Código Civil subdivide el Contrato Oneroso, en:

CONMUTATIVO.- "Cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste"; y es

ALEATORIO.- "Cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice" Art. 1836.

Además de las anteriores calificaciones generales que expresamente considera el Código Civil vigente, se encuentran también en este ordenamiento elementos para otras clasificaciones.

De su artículo 1858 resulta la que sigue: Contratos Nominados o Típicos y Contratos Inominados o Atípicos; esta la considero de suma importancia para el tema tratado, motivo por el cual me introduciré para hacer un estudio muy general y expondré de la forma mas concreta y resumida, la teoría general de este tipo de contratos.

CONTRATOS NOMINADOS O TIPICOS.- Son aquéllos cuyo

contenido ha sido disciplinado o estructurado expresamente por el legislador.

CONTRATOS INOMINADOS O ATÍPICOS.- Como concepto negativo de los típicos, son aquellos cuyo contenido no tiene regulación o disciplina en la legislación.

Esta clasificación la considero de importancia para el tema tratado, por lo que ahondare en forma general y concreta. En su estudio expondré las ideas del Lic. Arce Gargollo. (16)

Hay algunos de estos contratos, que sin dejar de ser atípicos tienen una denominación otorgada por la ley o por la doctrina, esto se debe a que atienden a nuevas necesidades ya socialmente tipificadas, por lo que participan de la llamada tipicidad social:

La doctrina (17) distingue varias categorías de contratos atípicos.

Hablan de los contratos atípicos puros.- Que son aquellos que presentan un contenido absolutamente original que no puede considerarse como una desviación de algún contrato típico. (También que prácticamente no los hay): una

(16) Ob. cit. pág. 34.

(17) Contratos Mercantiles Atípicos, Lic. Javier Arce Gargollo, Ed. Trillas, México, 1985, pág. 29 y siguientes.

segunda categoría es la de los Contratos Atípicos, que sin ser típicos presentan semejanza con algún otro que sí recibe una regulación legal, es decir, son los que separándose sustancialmente de un determinado tipo constituyen un contrato autónomo, pero que por su origen presenta semejanza sólo con el tipo que les sirve de antecedente.

Por último, una tercera categoría, esta constituida por aquellos contratos atípicos que toman sus elementos y prestaciones de diversos tipos con un fin unitario contractual regulados por la ley, resultando los contratos mixtos también llamados complejos ó atípicos impropios.

En relación a las prestaciones de estos últimos, los subdividen en 3 clases:

#### 1.- COMBINADOS O GEMELOS.

Son aquellos en que la prestación de una de las partes pertenece a varios contratos típicos y la contra prestación de la otra parte es propia de un sólo contrato típico.

#### 2.- MIXTOS.

Son los que a determinado contrato típico le añaden partes, elementos o prestaciones de otro contrato típico.

### 3.- DOBLE TIPO.

Son aquellos en los que el total del contrato puede encuadrarse dentro de 2 contratos típicos.

La regulación del contrato típico supone la reglamentación en cuanto a sus características y su contenido - obligacional. Estas normas reguladoras se encuentran en uno o varios ordenamientos.

La regulación del contenido del contrato hace referencia a la existencia de normas con respecto a los efectos del contrato entre las partes contratantes.

Siguiendo al licenciado Arce Gargollo,<sup>(18)</sup> citando a su vez a Díez Picazo y Lozano, señala que la problemática básica de los contratos atípicos se resume en 2 problemas fundamentales.

#### 1.- El problema de admisibilidad y de validez:

El que consiste en dilucidar los límites dentro de los cuales el contrato es admisible y debe considerarse válido y eficaz, y dispone de la protección del ordenamiento jurídico.

#### 2.- Y el problema de disciplina normativa.

El que trata, que a falta de una regulación normativa legal o de disciplina, se deben regular estos contra-

(18) Ob. cit. pág. 32.

tos, puntualizando como deben ser interpretados y como deben ser integradas sus lagunas o deficiencias.

El régimen jurídico del contrato atípico se encuentra establecido en nuestro derecho positivo en el artículo 1858 del Código Civil vigente que dice:

"Los contratos que no están especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en este ordenamiento".

Continuando con las clasificaciones que se desprenden de la legislación civil, tenemos las siguientes:

CONTRATOS CONSENSUALES.- Son los que no requieren de formalidades determinadas para su validez (Artículo 1832 del Código Civil del Distrito Federal); y CONTRATOS FORMALES, que son aquellos a los que la ley exige determinada forma para su validez (Artículos 1833 y 1795 fracción IV del mismo Código Civil);

CONTRATOS REALES.- Son los que se perfeccionan con la entrega de la cosa, como ocurre todavía con la prenda. Art. 2858 del Código Civil para el Distrito Federal. (19)

CONTRATOS CONSENSUALES, que son los que no requie-

ren de la entrega de la cosa para su perfeccionamiento, aunque tal entrega puede ser objeto de una obligación nacida del contrato ya celebrado.

Atendiendo a la función del objeto, los contratos se clasifican en:

Según impongan obligaciones de dar Art. 2011; de hacer Art. 2027; o de no hacer Art. 2028 del Código Civil vigente. Es importante esta clasificación, ya que en los primeros, además de la capacidad (general para contratar de las partes; Art. 1798), se requiere que la parte que se obliga a dar tenga legitimación, esto es, que por regla general, sea titular del derecho con relación a la cosa, sea para enajenar la, para disponer de un derecho real sobre la misma, o para conceder el uso sobre ella, como en el arrendamiento, o bien que por excepción, esté facultada para celebrar un contrato sobre el patrimonio ajeno, como ocurre, por ejemplo, en los casos de representación y en los de sustitución o de titularidad aparente antes contemplados.

Otra de las clasificaciones que son de importancia para el presente trabajo es la que se hace atendiendo a la materia.

CONTRATOS CIVILES Y CONTRATOS MERCANTILES.- Estos últimos son aquellos que constituyen algunos de los actos de comercio enumerados en el Artículo 750. del Código de Comercio.

La doctrina tanto nacional como internacional no coincide en cual es el factor determinante de tal diferenciación.

Ascarelli<sup>(20)</sup> al analizar la ley Italiana dice son contratos Civiles aquéllos, que quienquiera que los realice y en cualquiera condición en que sean realizados, no pueden nunca ser comerciales.

Esta clasificación es importante; para determinar la vía procesal que ha de seguirse para plantear las cuestiones derivadas de un contrato y por algunas razones de fondo, entre otras son las siguientes:

a) Los contratos mercantiles entre ausentes se perfeccionan conforme a la teoría de la expedición (Art. 80 del Cód. de Com), en tanto que los contratos civiles entre ausentes se perfeccionan conforme a la teoría de la recepción (1807);

b) En los contratos mercantiles no cabe la lesión (Art. 385 del Cód. de Com.).

Existen también clasificaciones doctrinarias que atienden a diversos puntos de vista, acerca de los contratos en general o de ciertos grupos de ellos, entre los que se encuentran los siguientes:

(20) Introducción al Derecho Comercial, Ascarelli T. págs. 48 y 49.



1) Contratos obligatorios, o sea que sólo generan obligaciones, como el arrendamiento; y contratos "traslativos" o con efectos reales, que transmiten la propiedad o constituyen derechos reales, sin perjuicio de dar nacimiento también a obligaciones, como la compraventa.

2) Contratos de ejecución inmediata, como la compraventa de contado, y contratos de ejecución diferida, como el contrato de obra a precio alzado.

3) Contratos de ejecución instantánea, como la compraventa de contado, y contratos de duración o contratos duraderos, que se subdividen en contratos de ejecución continuada, como el arrendamiento, y contratos de ejecución periódica o de tracto sucesivo, como el suministro.

4) Contratos de adhesión y contratos paritarios o negociados, atendiendo a que las partes hayan discutido las condiciones del contrato para ponerse de acuerdo sobre éstas, como ocurre en los últimos y no se da en los primeros. Esta clasificación tiene importancia para la interpretación de las cláusulas dudosas, mismas que deben entenderse en un sentido contrario al autor de dichas cláusulas y favorable al contratante que se adhirió simplemente y al que se le impusieron tales cláusulas. De ordinario, en estos contratos de adhesión, el contratante que re-

da e impone las cláusulas de contrato-tipo tiene a su favor un monopolio de hecho o de derecho que hace que el Estado intervenga frecuentemente para impedir la redacción de cláusulas en las que la parte poderosa abuse de la parte débil.

5) Suele hablarse de contratos liquidativos, como el contrato de división de cosa común y el de transacción, que tienen una naturaleza declarativa y no constitutiva.

## C A P I T U L O    I I

### 2.2 CONCEPTO, EVOLUCION Y UTILIDAD ACTUAL DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.

#### 2.1. CONCEPTO Y EVOLUCION.

Al referirnos a la Modalidad de Venta de lo que es un derecho de uso de un inmueble por un determinado tiempo, llamado "TIEMPO COMPARTIDO", se hace necesario considerar, estudiar y plantear el fenómeno socio jurídico que le es inherente y lo motivó como lo es la necesidad de descanso y sano esparcimiento del individuo (vacacionar), necesidad presente, no sólo en los que tienen la posibilidad económica de satisfacerla sin problemas, sino propia de toda persona, la satisfacción de esta necesidad, más urgente en la época contemporánea debido al estrés a que se está expuesto por los avances tecnológicos, por los problemas propios a la vida citadina, y en algunos casos por el tener satisfechos, algunos grupos de la población, las necesidades primarias de subsistencia, (clase media), aunado al incremento sin límite ni restricción en los costos de hospedaje y prestación de servicios afines, necesarios para el sano esparcimiento, motivaron una acogida general e incremento a esta modalidad comercial, que se puede definir en forma genérica como la venta anticipada del uso de una habitación

en un lugar determinado del país o del extranjero, durante un tiempo limitado que ordinariamente es de una semana en el periodo comprendido de un año, y a través de varios - años.

## 2.2 ORIGEN.

El "TIEMPO COMPARTIDO" se originó en los años sesentas por la aparición y difusión del uso de las computadoras modernas ( ), y maquinarias de uso agrícola, debido a que los costos de estas modernas máquinas eran tan elevados que obligaron a las personas que necesitaban de su servicio, a compartirlo, pagando solamente, el equivalente al tiempo que las utilizaban.

Trasladada esta idea a la industria hotelera que nació en Europa y E.U.A., ante lo elevado de las tarifas en los centros turísticos, ya en el ámbito nacional desde hace aproximadamente 20 años, hizo su aparición en el ámbito mexicano este sistema de comercialización de inmuebles, atento a solucionar la necesidad ya planteada pero que, en su satisfacción ha variado y evolucionado a saber de la siguiente forma:

## 2.3. EVOLUCION.

### A) CASA VACACIONAL.

---  
( )

En principio, se soluciona la necesidad del descanso y esparcimiento vacacional por medio de la "Casa Vacacional", que es el inmueble ubicado en un lugar turístico con instalaciones necesarias para el descanso y sano esparcimiento, accesible sólo a un grupo social de altos recursos económicos y que era señal de un status socio-económico, pero que tiene relación y trae aparejados problemas como lo es el alto costo de compra de un inmueble con sus gastos inherentes de mantenimiento, seguridad y servicio, necesariamente continuo para lograr su objetivo, por lo que aparece el "Condominio Turístico".

#### B) CONDOMINIO TURISTICO.

Condominios, es decir inmuebles con áreas privativas y áreas de uso común, destinados al hospedaje, de los que más adelante nace el "TIEMPO COMPARTIDO", los primeros se construyeron en Acapulco para 10 familias, a los que les siguieron los denominados "Torres Playasol" y otros más, - creándose las empresas "CONSTRUCSOL", "INTERSOL" y "RENTASOL".

#### C) CONDOMINIO TURISTICO ADQUIRIDO EN COPROPIEDAD.

Fué "La Palapa", la empresa que introdujo la modalidad de vender cada departamento en condominio a 4 co-pro

pietarios que los usaban en "TIEMPO COMPARTIDO" de 3 meses cada uno, a precios distintos, según los meses de mayor o menor afluencia turística, esto motivado por el hecho de que el común de las personas que trataban de colmar esta necesidad, para hacerlo necesitaban trabajar y sólo ocupaban ciertos días del año para vacacionar reflejándose en el precio de mantenimiento y vigilancia durante las temporadas de desocupación. En ese tiempo se adquiría el departamento en condominio en copropiedad; es decir el "TIEMPO COMPARTIDO" para estos efectos, es el contrato mediante el cual un promotor vende al adquirente una parte alicuota de un inmueble turístico, restringiendo su uso a un determinado número de días al año que se preestablecen en un reglamento que debe anexarse al contrato correspondiente.

D) CONDOMINIO TURISTICO ADQUIRIDO EN COPROPIEDAD  
DESTINADO A USO DE TIEMPO COMPARTIDO.

A esta innovación le sigue la introducida por Michael Gantuse, francés que importó el primer sistema de "TIEMPO COMPARTIDO" quincenal que aparentemente era más barato, para el adquirente y dejaba más ganancia al enajenante, aún lo que se compraba y vendía era departamento en Condominio en copropiedad, y así surgieron empresas como "Torre Blanca", "Torres de la Loma", "Playa del Secreto", etc.

Las empresas dedicadas a la industria hotelera, observando el éxito, dedicaron sus instalaciones parcial o totalmente a estos sistemas de venta.

Los propietarios de condominios situados en centros turísticos, optaron también por dedicarlos parcial o totalmente al sistema de "TIEMPO COMPARTIDO", ante el costo elevado de conservarlos para su uso exclusivo, ya que sufrían deterioro y falta de mantenimiento durante esas largas temporadas de desocupación, este fenómeno aceleró la modificación del sistema tradicional de venta de propiedad o de una parte alícuota de un bien inmueble destinado a vacacionar, produciéndose una transformación hacia la forma ideal actual.

#### E) TIEMPO COMPARTIDO COMO DERECHO DE USO.

En el caso de México, se trata de un sistema que se conoció desde 1968 y que vende un "DERECHO DE USO", que no transmite la propiedad, pero si todos los problemas que derivan de la misma, es decir, "es un sistema de comercialización de inmuebles que consiste en ofertar a los compradores el uso y disfrute de un departamento, casa o local por un tiempo determinado al año y por un número preestablecido de años a cambio de una cantidad determinada de dinero y del pago en la mayoría de los casos de una cuota anual por con-

Las empresas dedicadas a la industria hotelera, observando el éxito, dedicaron sus instalaciones parcial o totalmente a estos sistemas de venta.

Los propietarios de condominios situados en centros turísticos, optaron también por dedicarlos parcial o totalmente al sistema de "TIEMPO COMPARTIDO", ante el costo elevado de conservarlos para su uso exclusivo, ya que sufrirían deterioro y falta de mantenimiento durante esas largas temporadas de desocupación, este fenómeno aceleró la modificación del sistema tradicional de venta de propiedad o de una parte alicuota de un bien inmueble destinado a vacacionar, produciéndose una transformación hacia la forma ideal actual.

#### E) TIEMPO COMPARTIDO COMO DERECHO DE USO.

En el caso de México, se trata de un sistema que se conoció desde 1968 y que vende un "DERECHO DE USO", que no transmite la propiedad, pero si todos los problemas que derivan de la misma, es decir, "es un sistema de comercialización de inmuebles que consiste en ofertar a los compradores el uso y disfrute de un departamento, casa o local por un tiempo determinado al año y por un número preestablecido de años a cambio de una cantidad determinada de dinero y del pago en la mayoría de los casos de una cuota anual por con-



cepto de mantenimiento".

Este sistema adquirió rápidamente una gran cantidad de adeptos dentro del medio inmobiliario de adquirentes nacionales y extranjeros pues con la frase publicitaria "NO GASTE, INVIERTE", motivaba a inversionistas y a familias de medianos recursos a asegurar unas vacaciones permanentes a bajo costo, la adquisición de este tipo de "derecho de uso" para los propietarios sobre todo los nacionales, representaba un esfuerzo y un compromiso económico que en caso de ser a crédito se extendía por más tiempo.

En forma lateral, a este novedoso sistema y debido a la gran demanda de estas unidades, surgió una modalidad más de comercialización de las mismas, que consiste en la celebración de contratos de "TIEMPO COMPARTIDO" a futuro en inmuebles no construidos aún, y que con las cantidades de dinero aportadas por los adquirentes, se efectuarían las construcciones necesarias para prestar tales servicios.

El principal atractivo de este sistema denominado "PRE-VENTA", consiste en la adquisición a un mas bajo precio, este sistema comercial se basa en la exhibición al posible adquirente, de planos y maquetas en los que se destacan las características con que se pretende construir el inmueble.

#### 2.4 UTILIDAD ACTUAL.

Actualmente el "TIEMPO COMPARTIDO" se encuentra en nuestro país en pleno desarrollo, principalmente porque involucra al sector o industria turística a la cual se considera como prioritaria, en estos momentos en que debido al endeudamiento externo se necesita captar divisas, además de que contribuye a solucionar el grave problema del desempleo, por contribuir al desarrollo equilibrado, por estimular a gran parte del resto de los sectores económicos y ayuda a fortalecer la identidad cultural. Este sistema es todo un plan inscrito en el desarrollo nacional, pues representa una aspiración creativa que se identifica, comparte y preocupa por la economía del mexicano, al pugnar por una decorosa habitación vacacional a un precio de permanencia accesibles, no expuestas a los agudos impactos de la inflación, ni supeditados a los caprichos de la economía, es además - desde el punto de vista social, una innovación proteccionista del presupuesto familiar de mediano nivel económico, - pues según la publicidad para promocionarlo, es una inversión que repercute positivamente a través de los años y que sigue evolucionando.

Ahora, la mayoría de las empresas vendedoras ofrecen intercambios dentro del país o fuera de él, tratando con ello de eliminar el problema de vacaciones repetitivas

en fecha y lugar, para poder manejar estos intercambios, los promotores han constituido la "Comisión Nacional del Turismo en Tiempo Compartido".

Desde finales de los años sesentas, el movimiento que este sistema genera y registra cifras e incrementos - cuantiosos, se convierte en un gran negocio para los constructores y vendedores a los que les es sumamente productivo porque, en conjunto, la venta de "Derechos" produce un ingreso muy superior a la venta del bien.

El mercado de venta hotelera y de tiempo completo han incrementado sus tarifas y precios considerablemente, por lo que la nueva opción esta enfocada hacia el mercado de copropiedad y el de venta de uso o tiempo compartido, modalidades que cada vez, tienden a tener mayor demanda.

Tan es así lo anteriormente enunciado que el Plan Nacional de Desarrollo en materia turística señala que:

"... La política turística tiene como propósito esencial de corto plazo, contribuir a la solución de los problemas nacionales, mediante la captación de divisas y la generación de empleos, en tanto que la consolidación de ambos aspectos en el mediano y largo plazo deberá fortalecer la posición del sector en el desarrollo nacional..."

y en el informe de Labores 1983-1984, de la Secretaría de Turismo en su primer apartado "Diagnóstico y Evolución del

Sector", que es donde se presenta un análisis indicativo del desarrollo de los aspectos sobresalientes de la actividad turística del país, cuando se refiere a la oferta de alojamiento, en relación al tema tratado dice así: (2)

"... Se considera que la oferta de alojamiento del sector social es reducida, lo que ocasiona serios problemas para satisfacer la demanda en períodos vacacionales. La mejor satisfacción de ella requiere de programas para canalizar mayores recursos técnicos, humanos y financieros ..... la estructura de la Planta Hotelera presenta un nivel equilibrado de diversificación de viajeros del interior del país y exterior. Sin embargo, se ha detectado que las categorías de hospedaje para segmentos de altos ingresos, han mostrado un crecimiento más dinámico en los últimos años, mientras que las categorías intermedias y bajas lo han hecho a una tasa menor lo que en cierta forma indicaba la orientación de la demanda .....

No obstante que los sistemas y proyectos de condominios de "TIEMPO COMPARTIDO" con operación hotelera, presentan algún grado de complejidad al estructurarse debido a la diversidad de regímenes legales estatales, se puede señalar su importancia pues complementan esfuerzos y sirven para movilizar ahorradore medianos, a fin de aumentar la oferta de alojamiento.

Por ello han sido recientemente considerados como sujetos de financiamiento por FONATUR Según el Informe de labores de la Secretaría de Turismo al respecto dice: "... la construcción - - -

(2) Informe de Labores 1983-1984, de la Secretaría de Turismo, pág.212.

de Condo-Hoteles y Condominios en "TIEMPO COMPARTIDO" con una adecuada operación hotelera se plantea como una respuesta a las necesidades de alojamiento, temporal, sobre todo en los centros turísticos ubicados en las costas ... Asimismo, el Programa de Acción Inmediata para el Fomento del Turismo, dado a conocer el 12 de marzo de 1986, indica para fundamentar la importancia del turismo, (3) que:

"... Durante los tres primeros años de la presente administración, 13.6 millones de turistas extranjeros se internaron al país, flujo sin precedente en la historia de México. El ingreso total de divisas, incluyendo al turismo fronterizo, ascendió cerca de 8936 millones de dólares, equivalentes al 9.8% del total de los ingresos de la cuenta corriente de la balanza de pagos y al 20.2% de ingresos por exportaciones no petroleras.

La operación del sector turístico presenta una alta integración nacional, pues su contenido de importación es menor al 5%, de lo que resulta la importancia de los ingresos de divisas que genera.

Dentro del producto interno bruto, se estima que participa con un 5.6% del total nacional, y el índice derivado de la matriz de Insumo producto señala que su capacidad multiplicadora de actividad es de 51 veces.

Con respecto al turismo doméstico, se calcula que aproximadamente 22 millones de nacionales demandan alojamiento anualmente dentro del país, a pesar de las condiciones económicas actuales.

(3) Revista El Mercado de Valores, Año XLVI núm. 12 del 24 de Marzo de 1986, pág. 284.

En términos de empleo, el sector generó ocupación directa e indirecta para aproximadamente 1.7 millones de personas, en 1985.

En lo relativo a Inversión, su participación es considerable. Por ejemplo, los créditos otorgados por FONATUR generaron una Inversión Directa equivalente al 1.2% del total nacional ..... además la actividad turística juega un papel destacado en el desarrollo regional equilibrado del país, debido a que los demandantes de servicios se desplazan hacia los lugares en donde éstos se ofrecen. Por tanto el sector es, además un elemento estratégico para la descentralización de la vida nacional....."

La situación actual en cuanto cifras de esta nueva industria, fué de difícil investigación, ya que no existen datos concretos actualizados relativos a la misma, por lo que se presentan a continuación en forma de cuadros por separado como anexos 1, 2, 3 y 4, los datos proporcionados por el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), que es un Fideicomiso del gobierno federal administrado por Nacional Financiera, S.N.C., constituido el 16 de abril de 1974, con base en la Ley Federal de Fomento al Turismo; que, en una síntesis de la actividad desarrollada durante 1985<sup>(4)</sup>, por este organismo. Al referirse en el programa de Financiamiento a la Actividad Turística, a la política de Financiamiento, entre los tipos de proyectos que FONATUR apoya a través de financiamiento está; la Construcción de Condominio Hoteleros y empresas de "TIEMPO COMPARTIDO".

(4) Idem. págs. 284, 289, 290, 291, 292, 294, 295 y 296.

En relación al destino del financiamiento durante 1985, FONATUR continuó con el programa creado en 1983, y, para este programa se autorizaron créditos por un monto de 6984.1 millones de pesos y se destinaron 1861.6 millones - (4%), a empresas de "TIEMPO COMPARTIDO". El monto promedio del crédito fué de 276.8 millones por operación, lo que resultó de financiar solicitudes de diversas magnitudes presentadas entre otras por empresas de "TIEMPO COMPARTIDO". Así se presentó lo mencionado anteriormente. (Anexo 5).

La industria turística es una actividad intensiva en la utilización de mano de obra, tanto para la prestación directa de servicios, como indirectamente para la elaboración, distribución y venta de diversos bienes y servicios. Con el financiamiento otorgado, se estima que se han generado 66,418 empleos directos en el período 1974-1985. De éstos 5.572 (8.4%) se crearon en 1985.

Finalmente se estima que cada empleo directo creado en la rama de la industria turística, tiene una repercusión de 2.5 empleos en el sector de servicios.

Lo anterior significa que el impacto laboral con la acción crediticia de FONATUR, en 1974-1985 representa un total de 166,045 empleos adicionales.

La situación general que presenta la estructura de "TIEMPO COMPARTIDO" en el País, es la siguiente:

---

DISTRIBUCION DE TIEMPO COMPARTIDO EN LA REPUBLICA MEXICANA  
SEGUN SU SITUACION. (1982)

---

<u>SITUACION+</u>	<u>NUMERO DE CONDOMINIOS</u>
En Operación	2,550
En construcción	450
En proyecto	1,850
No declarados	120
T O T A L	4,970

+Cifras aproximadas, dado que la movilidad de este sector impide fijar con precisión su situación exacta.

( 5 ) Trabajo teórico Legislativo de la Secretaría de Turismo intitulado "La Situación que guardan en el país EL SISTEMA DE CONDOMINIOS POR TIEMPO COMPARTIDO" de 1982, pág. 11.



Distribución Geográfica de los Condominios  
de "TIEMPO COMPARTIDO" existentes, en la República Mexicana.  
(1982) (6)

POBLACION	EN OPERACION	EN CONSTRUCCION	EN PROYECTO
Acapulco	1,725	236	1,200
Puerto Vallarta	350	72	190
Zihuatanejo	196	10	15
Canacán	115	19	175
Manzanillo	130	60	58
Cozumel y Otros	34	43	212
T O T A L	2,250	450	1,850

(6) Op. cit. pág. 12.

DIMENSION DE LAS EMPRESAS QUE ADMINISTRAN LOS CONDOMINIOS DE "TIEMPO COMPARTIDO" DE LA REPUBLICA MEXICANA. ( 7 )

DE 1 A 10 UNIDADES	DE 6 A 10 UNIDADES	DE 11 A 30 UNIDADES	DE 31 A 50 UNIDADES	DE 51 A 100 UNIDADES	DE + DE 100 UNIDADES
43%	19.0%	26.0%	7.0%	3.0%	2.0% = 100%

( 7 ) Ob. cit. pág. 13.

NOMBRE DE PERSONAS QUE PARTICIPAN EN LA VENTA DE -- "TIEMPO COMPARTIDO", EN LA REPUBLICA MEXICANA.	NOMBRE DE EMPRESAS, CONSORCIOS Y HOTELES - DE "TIEMPO COMPARTIDO" EN LA REPUBLICA MEXICANA.
Emilio Azcárraga	Hotel La Playa
José Riojas	Hotel Ritz
Roberto Hinojosa	Torre Playa Sol Construcsol
Manuél Rodríguez	Intersol Rentasol
Michel Gantuse (Francés)	Rivera del Sol La Palapa
Luis Azcárraga	Playa-Sol Torre Blanca
Jorge Rodríguez (Español)	Torres de la Loma Playas del Secreto
Mario Gómez Sosa	Club del Sol Arco Iris
Javier Estrada	Elco Internacional Rosa Sola
Héctor Bustos Juárez	Promotora Turística Malibú - Corporación Nacional Inmobiliaria. Matador Boli-Hai - - Club Areka Aloha Playa
Humberto Gaxiola	Las Garzas Paraíso Queen Suites Camanier Verano Vita - - Fairway Property Flanning -- Publicación, Inc.

Anexo 5

DESTINO DE LOS CREDITOS APROBADOS DURANTE 1985

Destino del crédito	Monto aprobado (000)	%	Inversión generada (000)	%	Unidades nuevas	%	Unidades remodeladas	%	Empleo generado	%	Número de operaciones	%
HOTELES NUEVOS	18 578 900	43.0	32 271 765	54.8	3 467	69.3	0	0.0	3 101	55.6	72	46.1
- Construcción	11 576 000		32 271 765		3 467		0		3 101		44	
- Financiamientos adicionales	7 002 900										28	
AMPLIACION DE HOTELES	6 381 000	14.8	8 159 400	13.8	811	16.2	0	0.0	1 645	29.5	28	17.9
- Construcción	5 799 900		8 159 400		811		0		1 645		25	
- Financiamientos adicionales	581 100										3	
REMEDIACION DE HOTELES	4 954 080	11.5	5 834 400	9.9	0	0.0	4 484	95.6	29	0.5	30	19.2
- Construcción	4 532 080		5 834 400		0		4 484		29		29	
- Financiamientos adicionales	422 000										1	
EMPRESAS DE TIEMPO COMPARTIDO	1 861 600	4.3	3 734 100	6.4	206	4.2	204	4.4	277	5.0	7	4.5
CONDOMINIOS HOTELEROS	4 247 000	9.8	8 493 000	14.4	518	10.3	0	0.0	299	5.4	5	3.3
- Construcción	3 227 000		8 493 000		518				299		3	
- Financiamientos adicionales	1 020 000										2	
OPERACIONES DIVERSAS	177 000	0.4	380 400	0.7	0	0.0	0	0.0	221	4.0	4	2.6
RESTRUCTURACIONES	6 984 100	16.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	10	6.4
TOTALES	43 183 680	100.0	58 873 065	100.0	5 002	100.0	4 688	100.0	5 572	100.0	156	100.00

FUENTE Fondo Nacional de Fomento al Turismo Fonatur

(9) Revista El Mercado de Valores, Año XLVI, núm. 12, Marzo 24 de 1986, pág. 293.

El "TIEMPO COMPARTIDO" bien aprovechado puede ser la vivienda turística del futuro, por los altos precios de las tarifas de hospedaje y el incremento geométrico alcanzado por los precios de los terrenos y costos de los materiales de construcción, para instalaciones turísticas.

En gran parte el éxito de la venta de este "consumo" se debe a la promoción de ofertas tentadoras para la clase media, a quienes hacen creer que "invierten" en condiciones económicas ventajosas y los - - - colocan ante la deslumbrante e irresistible esperanza de convertirse en copropietarios de una "segunda casa" situada en alguno de los lugares de gran atractivo y porvenir turístico.

Y así, se siguen lanzando al mercado una gran cantidad de proyectos, a pesar de que el "TIEMPO COMPARTIDO" ha alcanzado serios niveles de problemática y desprestigio por la forma anárquica (si no es que fraudulenta) como operan.

Más delicado que nunca en época inflacionaria es que muchos constructores no pueden cumplir a posterior lo vendido anticipadamente.

Ante tal proliferación de inmuebles afectos a este sistema y a su modalidad de pre-venta en todos los sitios del territorio nacional que cuentan con atractivos turísti-

cos y la falta de regulación de los contratos respectivos por nuestras Leyes, el Gobierno Federal intervino de tal manera que en la nueva Ley Federal de Turismo, en la Fracción I del Art. 4o., por primera vez en la historia legislativa del país se recoge la denominación de "TIEMPO COMPARTIDO" y se faculta a la Secretaría de Turismo para intervenir en los aspectos de prestación de servicios turísticos en los inmuebles afectos a este sistema.

No obstante la destacada aportación que al respecto hizo la Ley Federal de Turismo, es necesario precisar que las facultades que concede a la Secretaría del Ramo, se restringen a los aspectos de prestación de servicios turísticos en dichos inmuebles, por lo que la regulación legal con excepción de la relativa a los Estados de Nayarit, Quintana Roo y recientemente Campeche, que lo hacen en forma inadecuada y parcial, es omisa.

Sin duda que la regulación legal de su planeación y construcción, pertenece al ámbito legislativo estatal, dicha aseveración se funda en el derecho de las entidades federativas para propiciar el desarrollo armónico de sus centros de población, planear el adecuado aprovechamiento de sus recursos turísticos y establecer las normas mínimas de seguridad que regulen la construcción de inmuebles en sus territorios, apeándose a los planes maestros de usos del suelo y a los programas de desarrollo municipal y estatal,

dentro del marco del desarrollo integral.

En tales condiciones se deberá buscar el mecanismo legal idóneo para otorgar a propietarios, promotores y adquirentes de inmuebles afectos a este sistema, el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos respectivos.

Al efecto es importante mencionar que la comercialización de los inmuebles en el sistema en estudio, se efectúa, mediante un simple contrato privado de naturaleza mercantil, que no surte efectos en contra de tercero pues carece de publicidad ya que por tratarse de un contrato que establece Derechos Personales, no es inscribible en el Registro Público de la Propiedad, por lo que en caso de incumplimiento, los reclamantes se ven sometidos a largos procedimientos judiciales o arbitrales que en el mejor de los casos, concluyen obligando a las empresas comercializadoras a proporcionar los servicios contratados, sin que exista sanción alguna por los no prestados.

Al respecto, basta mencionar que la Procuraduría Federal del Consumidor en su informe de actividades correspondiente al año de 1984, asentó que las quejas recibidas en ese lapso en contra de empresas comercializadoras de inmuebles en "TIEMPO COMPARTIDO", por diversas causas como son el incumplimiento en la prestación del servicio contratado,

por que no se respetó el período de uso establecido, por la falta de servicios pactados en los contratos respectivos, o bien por no haberse reservado la unidad específicamente determinada, estadísticamente ocuparon el segundo lugar de todas las presentadas ante esa institución, lo que nos proporciona elementos para ciertamente valorar las consecuencias del vacío jurídico que la falta de regulación de dicha práctica comercial, origina.

En síntesis, la práctica comercial en estudio, ha superado los límites de lo jurídico, pues no se encuentra regulada en forma integral y en ocasiones ha desbordado los límites de lo legítimo, dando origen a que se produzcan diversos abusos por parte de algunos comerciantes, en detrimento de los adquirentes, en su mayoría turistas nacionales y extranjeros, por lo que es imperativo garantizar en forma indubitable a los adquirentes de derechos sobre inmuebles afectos a este sistema el cumplimiento de sus contratos, mediante una adecuada legislación.

## 2.5 CONSENSUALIDAD MERCANTIL.

Por considerar uno de los motivos de la aparición de este tipo de figuras, la consensualidad, a continuación se expondrá en forma muy general a lo que se les llama "Libertad de Formas" entendiéndose por forma de un negocio ju-



rídico el medio exigido por la Ley para la manifestación de voluntad de las partes.

La consensualidad mercantil es un enunciado teórico y un principio general en nuestra legislación privada, específicamente en la materia mercantil, significando gramaticalmente: consensualidad- De consensual.- (consenso) Adj. Dícese de los contratos que se perfeccionan por el mero consentimiento (10); así en la celebración de todos los contratos, según lo estipula el Código de Comercio en su Art. 78 que a la letra dice:

"Art. 78.- En las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la menra y término que aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observación de formalidades o requisitos determinados".

Lo anterior significa que, en principio, no se requiere de forma alguna.

Asimismo el Código Civil lo consigna en su Art. 1832 que recoge la última parte del texto del artículo transcrito anteriormente agregando:

"fuera de los casos expresamente designados por la Ley";

que sería la excepción y complementa esta disposición también establecida en el Art. 79 del Código de Comercio, que dice:

(10) Enciclopedia Salvat Diccionario, Tomo 3; Salvat Editores, S. A., España, 1976, pág. 854.

"Art. 79.- Se exceptuarán de lo dispuesto en el artículo que precede:

I.- Los contratos que con arreglo a este Código u otras Leyes deban reducirse a escritura o requieran formas o solemnidades necesarias para su eficacia;

II.- Los contratos celebrados en país extranjero en que la Ley exige escrituras, formas o solemnidades determinadas para su validez, aunque no las exija la Ley mexicana.

En uno y otro caso, los contratos que no llenen las circunstancias respectivamente requeridas, no producirán obligación ni acción en juicio".

Esta excepción al principio de libertad de forma se encuentra en muchos de los contratos mercantiles expresamente regulados (por ejemplo : la Comisión Mercantil en el Art. 274 del Código de Comercio), además este principio, - elemento de la Libertad Contractual en la actualidad, de acuerdo a la práctica comercial, ha perdido vigencia, cediendo su lugar a una formalidad documental que va desde simples y pequeños boletos, fichas o contraseñas que se exigen como requisitos para gozar de la contraprestación implícitamente pactada, hasta exigencias registrales como requisito en enajenaciones, para la oponibilidad a terceros del acto o contrato mercantil, y en otras aún para la reclamabilidad de su cumplimiento entre las partes; para el caso concreto, la forma es libre y no impuesta ya que se trata de un contrato atípico y en principio estos tienen sujeción

a formalidad alguna aunque por su asimilación y similitud con los contratos típicos pueden requerir indirectamente de la exigencia de la forma.

## C A P I T U L O   I I I

### 3.3 DESCRIPCION DE LA RELACION JURIDICA DENOMINADA COMERCIALMENTE "SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO" Y DEFINICION.

#### 3.1 DESCRIPCION DE LA RELACION JURIDICA.

Antes de referirse a los conceptos que se han emitido por diferentes ordenamientos de esta relación jurídica, presentaré en el siguiente inciso denominado Marco Conceptual, lo que en la actualidad es el "Sistema de Tiempo Compartido" que se está utilizando en la comercialización de inmuebles ubicados en Desarrollo Turísticos.

MARCO CONCEPTUAL.- Actualmente lo que se conoce como Sistema de Tiempo Compartido es la venta de derechos de uso sobre un inmueble (departamento, casa, chalet, suite, unidad habitacional vacacional, villa, bungalow, etc) mismo que se encuentra dentro de un área con instalaciones para la recreación y el turismo, por un tiempo preestablecido al año durante un período determinado de años a diversas personas a cambio de una cantidad determinada de dinero y del pago, en la mayoría de los casos de una cuota anual por concepto de mantenimiento.

Quienes adquieren - un derecho estrictamente personal sin posibilidad alguna de ser inscrito en el Registro

Público de la Propiedad y por tanto no puede surtir efectos contra terceros.

Esta venta de derechos, usualmente se comercializa mediante el sistema de "PREVENTA" el que consiste en la venta de derechos de uso sobre inmuebles no construidos aún, lo que hace más problemática e insegura esta relación.

Por lo expuesto anteriormente esta relación jurídica implica alojamiento turístico que presupone ser una unidad funcional y de servicios con mobiliario, equipo y espacio en condiciones de utilización para el normal disfrute de alojamiento, a costo de inversión bajo y costo de uso reducido, bajo la administración o coordinación de alguien.

Asimismo el uso del inmueble que le es inherente a este tipo de relación jurídica, se convierte en ocupación turística, perdiendo el carácter integral de uso inmobiliario habitacional.

En este contexto, para que se lleve a cabo este contrato hay que diferenciar 3 etapas en su desarrollo; Planeación, Comercialización y Operación.

ETAPA DE PLANEACION.- Como se ha mencionado anteriormente para que haya el uso de la habitación en Tiempo Compartido se requiere el inmueble ubicado en un lugar tu-

rístico, en esta etapa los involucrados se tendrán que apegar y considerar ubicación, el uso del suelo, el régimen jurídico de la tenencia de la tierra, la legislación en materia de turismo, los planes de desarrollo locales, estatales, municipales y federales así como -- la legislación sobre la construcción. En esta etapa intervienen fundamentalmente el inversionista y el propietario de la tierra.

En esta primera etapa es necesario que el proyecto de que se trate sea realizable y se haga dentro de las previsiones legales sobre desarrollo urbano y prestación de servicios públicos.

ETAPA DE COMERCIALIZACION.- En esta segunda etapa, se presupone la existencia del proyecto en algunos casos, cuando se comercializa mediante la Preventa.

Y en otros la existencia inclusive del inmueble destinado a ese uso.

Intervienen fundamentalmente, el inversionista, el comercializador con o sin intervención del promotor y desde luego el comprador.

En esta etapa se hace necesario que en forma previa al inicio de cualquier campaña publicitaria tendiente a la comercialización de inmuebles no construidos se garan-

tice la ejecución de las obras programadas.

ETAPA DE OPERACION.- Esta etapa es la que corresponde al uso del inmueble, en ella interviene el comprador y la compañía o personas que prestaran los servicios de tipo hotelero y de administración.

Estos servicios en las promociones son el atractivo mas no se piensa a futuro sobre la problemática de los incrementos en los costos ni su desarrollo a futuro.

### 3.2 DEFINICION.

El Código de Comercio y el Código Civil para el Distrito Federal no definen el "contrato de Tiempo Compartido".

Lo que comercialmente se denomina como "SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO" es considerado aquí en el país, como servicio turístico, según la fracción I del Artículo 4o. de la Ley Federal de Turismo que a la letra dice: (1)

"Art. 4o.- Serán considerados como servicios turísticos los siguientes: I.- Hoteles, moteles, albergues, habitaciones con sistema de tiempo compartido o de operación hotelera y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes...".

(1) Idem. págs.

En el Código Civil de Quintana Roo,<sup>(2)</sup> en el Libro Tercero, de la Cuarta Parte Especial, intitulado "De Los Contratos en Particular", en su título Noveno, del Contrato de Tiempo Compartido, Artículo 2757, señala el contenido - obligacional de las partes y describe este tipo de relación, en la siguiente forma:

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

Examinando detenidamente el concepto vertido en este precepto, considero incompleta la anterior definición por que a pesar de que describe en forma general como opera este sistema comercial, se le denomina "Contrato de habitación en Tiempo Compartido", aquí generaliza y da origen a pensar que cualquier departamento o casa amueblada podrá ser objeto de este contrato.

Se dice de que el compartidor se obliga a concederle al compartidario el uso del inmueble sin decir si tiene alguna limitante ese uso, que por lo estudiado hasta el

(2) Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, al cuidado de: Lics. Miguel de J. Peyrelitre Cupido, Miguel Angel Angulo Castillo y José Ma. Cajica Camacho, Editorial Cajica, S.A., Puebla, México, 1980, pág. 584.



momento, sabemos que ese uso se limita en la práctica, por el reglamento que rija al inmueble.

En cuanto al prestador de ese uso, que puede ser: una Sociedad Anónima, Sociedad Civil, Asociación, Club o - Agrupación de Condóminos, o el dueño del inmueble.

Al referirse al objeto, también se dice de casas o departamentos en general pero en la práctica éstos departamentos o casas deberán estar en una zona turística, con áreas comunes e instalaciones especiales y dependiendo del confort de ellas y esos atractivos turísticos motivan a su adquisición.

Asimismo al referirse al plazo, también se refiere a él como generalizando, haciendo pensar que ese plazo pudiera ser pactado sin limitación, más sin embargo en la práctica mercantil no es así, al contrario en lugar de ser un elemento accidental, una modalidad, en este tipo de relación, pasa a ser un elemento esencial, porque por lo general sólo se puede hacer uso del inmueble en el plazo prefijado, y se puede transmitir e intercambiar el tiempo de uso.

En relación al precio, al referirse a la cantidad adicional que puede ser variable, por gastos que se causen por el servicio y mantenimiento, en la práctica esta cantidad también está regulada más, en el pacto inicial no se prevé su incremento. Por otro lado se configura otro elemento

esencial en esta relación, pues ya sea el propietario o una tercera persona la que dé el mantenimiento será necesario proporcionar el servicio y mantenimiento en el momento oportuno, mediante esa cuota, actualizándose su exigencia al momento de ocupación del inmueble.

Por otro lado, en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit<sup>(3)</sup>, su Capítulo XI, que se intitula "Del Condominio de Tiempo Compartido" específicamente en el artículo 45, se refiere al "Tiempo Compartido" de la siguiente forma:

"Se entiende por tiempo compartido el derecho que adquiere el comprador para usar el departamento, vivienda, casa o local de que se trate, por un período determinado de tiempo al año".

En relación a la anterior definición, por demás es el referirse a lo incompleto que considero tal enunciación que tiende a definir el contrato tratado.

Esta definición la considero parcial, pues se dice, para el caso de los condominios, objeto de regulación en esa ley, sean destinados a fines turísticos podrá pactarse la venta de los mismos en Tiempo Compartido, cayendo en el error, mas usual de considerar este sistema de venta tras

(3) Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit, publicada en el Diario Oficial de Tepic, Nayarit, Tomo CXXXVII, de fecha 27-04-1985, No. 34, págs. 25, 26 y siguientes.

lativa de derecho real y no derecho personal; que sea posible, lo es, un poco complicado y sin conseguir los fines que persigue esta práctica.- También lo es.

Por ser una de las formas en que se ha instrumentado este negocio, y a la que se ha recurrido con frecuencia se comentará posteriormente en otro inciso de este capítulo, pues es de gran aceptación y la regulación aludida, vigente en ese Estado es una solución inicial para regular esta relación jurídica.

La doctrina, también ya ha emitido su definición al estudiar esta relación jurídica, específicamente en la materia mercantil.

El licenciado Omar Olvera De Luna<sup>(4)</sup> lo define de la siguiente forma:

"Es el contrato por el cual una de las partes a quien por costumbre se denomina empresa, da un espacio por tiempo determinado a la otra parte denominada cliente, para ciertos usos específicos mediante una suma previamente pactada".

Así mismo el licenciado Guillermo Ruíz Vázquez<sup>(5)</sup> en lo que el llama, apuntes que presenta en las jornadas -

(4) Contratos Mercantiles Lic. Omar Olvera de Luna, Editorial Porrúa, S. A. México, 1982, Capítulo XXXIV, Contrato de Tiempo Compartido, pág. 279.

(5) Revista de Derecho, de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., Año XXVIII No. 77 de Dic. de 1974, Operación de Venta de Tiempo Compartido, pág. 17.

notariales de Tijuana dice:

"Se trata simplemente de introducir en el comercio, la venta anticipada de el uso de una habitación en un lugar determinado del país o del extranjero, uso que se hace anualmente o semestralmente, durante un tiempo limitado que ordinariamente es de una semana, y a través de un período de varios años que de acuerdo con nuestras prácticas fiducias son ordinariamente 30".

En relación al primer concepto, considero que al dar su definición el licenciado Omar Olvera De luna trata de generalizar, dando a entender que se trata no solamente el uso de los bienes inmuebles sino de cualquier otro bien por un precio, opino que esto puede ser posible, pues según declaraciones de estudiosos del tema (licenciado Othón Pérez Fernández del Castillo, esta forma de contratar está invadiendo otras áreas por ejemplo, el uso de las marinas <sup>(6)</sup>. Más sin embargo no se consideró que ese uso es por un término generalmente de una semana o más que se preestablece y que es a su vez también por varios años y en algunos casos para toda la vida del adquirente.

En cambio a la segunda definición está mas apegada a lo que comunmente se considera "Sistema de Tiempo Compartido".

(6) Ceremonia de clausura del VII Congreso Nacional de Derecho Registral, el 13-03-1987, en Auditorio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

Por otro lado, un grupo de prestigiados profesionistas del derecho en agrupación, La Barra Mexicana-Colegio de Abogados, por conducto de su comisión de Derecho Mercantil, opinan que también la propiedad de todos los bienes en general, se pueden "compartir" sin dejar de considerar que las empresas dedicadas al turismo celebren el contrato, caso en el que deberá estarse a las disposiciones de la Ley Federal de Turismo.

### 3.3 NATURALEZA JURIDICA.

El Contrato, o lo llamado, "Sistema de Tiempo Compartido" que de hecho se presenta en varias modalidades, - utilizado generalmente en la comercialización de inmuebles ubicados en desarrollos - turísticos, independientemente de la modalidad que adopte, lo considero un contrato mercantil - innominado, mixto, complejo, no atendiendo al significado gramatical de "Inominado"; o sea aquellos contratos sin nombre en la legislación, pues como ya se expuso se encuentra enunciado y regulado en relación a la prestación de servicios, en la Ley Federal de Turismo<sup>(7)</sup>, y ya se le regula como contrato particular, en el Libro Tercero, Título Noveno del Código Civil de Quintana Roo<sup>(8)</sup>, en el capítulo IX de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit<sup>(9)</sup>, y recientemente en el

(7) Idem. op. cit. pág.

(8) Idem. op. cit. págs. 384 a 588.

(9) Idem. op. cit. pág. de

Estado de Campeche, sin poder precisar en que ordenamiento se regula este contrato; sino porque habiendo aparecido para resolver problemas concretos, como se expuso anteriormente, para la obtención del sano esparcimiento a bajo costo, el ordenamiento jurídico específico (el Mercantil) no lo ha asimilado todavía.

Asimismo mercantil, en principio, por que apareció como solución para abaratar los servicios con fines turísticos, industria practicada y desarrollada por empresas evidentemente con animo de lucrar, es decir con fines especulativos, contrato considerado y pensado para su ejercicio en masa, ya que desde un punto de vista realista el comercio se presenta en la actualidad como la repetición, la reiteración de los mismos actos y contratos en serie, como instrumento del comercio de la empresa.

Y después siguiendo a nuestro Código de Comercio vigente (10) el del año 1889, que adopta el sistema objetivo, es decir aquél que considera al objeto para determinar si le es aplicable la materia mercantil; esto es, el acto mismo de comercio, cuya naturaleza determina su aplicación, independientemente de si es o no comerciante quien lo ejecuta expresamente. En su Artículo Primero, establece que sus disposiciones son aplicables sólo a los actos comerciales,

y en su artículo 75, hace una enumeración de los mismos, - enunciaciones que se hacen sin atender a que el acto lo realice o no un comerciante.

Por otro lado el artículo cuarto del mismo ordenamiento en apoyo a la adopción del criterio objetivo, señala la sujeción a la aplicación de las leyes mercantiles a cualquier persona, por la sola ejecución de una operación de comercio; dichos preceptos a la letra dicen:

"Art. 1o.- Las disposiciones de este código son aplicables sólo a los actos comerciales.

Art. 75.- La ley reputa actos de comercio: I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados; II.- Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial; - III.- Las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles; IV.- Los contratos relativos a obligaciones del Estado u otros títulos de crédito corrientes en el comercio; V.- Las empresas de abastecimientos y suministros; VI.- Las empresas de construcciones y trabajos públicos y privados; VII.- Las empresas de fábricas y manufacturas; VIII.- Las empresas de transportes de personas o cosas, por tierra o por agua, y las empresas de turismo; IX.- Las librerías y las empresas editoriales y tipográficas; X.- Las empresas de comisiones, de agencias, de oficinas de negocios comerciales y establecimientos de

ventas en pública almoneda; XI.- Las empresas de espectáculos públicos; XII.- Las operaciones de comisión mercantil;

----- XIII.- Las operaciones de mediación en negocios mercantiles; XIV.- Las operaciones de bancos; XV.- Todos los contratos relativos al comercio marítimo y a la navegación interior y exterior; XVI.- Los contratos de seguros de toda especie, siempre que sean hechos por empresas; XVII.- Los depósitos por causa de comercio; XVIII.- Los depósitos en los almacenes generales y todas las operaciones hechas sobre los certificados de depósito y bonos de prenda librados por los mismos; XIX.- Los cheques, letras de cambio o remesas de dinero de una plaza a otra, entre toda clase de personas; XX.- Los valores u otros títulos a la orden o al portador, y las obligaciones de los comerciantes, a no ser que se pruebe que se derivan de una causa extraña al comercio; XXI.- Las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil; XXII.- Los contratos y obligaciones de los empleados de los comerciantes en lo que concierne al comercio del negociante a que los tiene a su servicio; XXIII.- La enajenación que el propietario o el cultivador hagan de los productos de su finca o de su cultivo; XXIV.- Cualesquiera otros actos de naturaleza análoga a los expresados en este código. En caso de duda, la naturaleza comercial del acto será fijada por arbitrio judicial.

Art. 4o.- Las personas que accidentalmente, con o sin establecimiento fijo, hagan alguna operación de comercio, aunque no son en derecho comerciantes, quedan, sin embargo, sujetas por ella a las leyes mercantiles. Por tanto, los labradores y fabricantes, y en general todos los que tienen planteados almacén



o tienda en alguna población para el expendio de los frutos de su finca, o de los productos ya elaborados de su industria o trabajo, sin hacerles alteración al expenderlos, serán considerados comerciantes en cuanto concierne a sus almacenes o tiendas".

Resumiendo lo anteriormente expuesto considero lo denominado "Sistema de Tiempo Compartido", un Contrato Mercantil:

a) Porque independientemente de que se constituya un acto mixto, es decir mercantil al menos para una de las partes contratantes, ese ánimo de lucro fué el que motivó este tipo de relación.

b) Por ser formalmente considerados de comercio, los actos necesarios, para el desarrollo de esta relación jurídica, según la parte final de la fracción VII del Artículo 75 del Código de Comercio.

c) Porque este contrato surge en las relaciones a que dan lugar, el ejercicio de una empresa, o están vinculados a la actividad empresarial.

d) Porque la instrumentación de este tipo de relación jurídica, va dirigida a grandes grupos de individuos nacionales o extranjeros, es decir se puede considerar por actos en masa realizados por empresas.

Le considero un contrato mixto o complejo, dentro de la clasificación de los contratos atípicos<sup>(11)</sup> siguiendo al licenciado Arce Gargollo en atención a lo que se entiende por este, es decir el constituido por elementos de hecho, de distintas figuras contractuales nominadas o típicas de la legislación Civil, mercantil u otra, con un fin unitario contractual; que son inominados en cuanto no están regidos por legislación alguna en relación a su unidad convencional, aunque lo están, en cuanto a las prestaciones típicas.

Específicamente en este contrato, porque, como ya se expuso anteriormente, para configurarlo se requiere de un conjunto ordenado y sistematizado de presupuestos que enlazados entre sí dan como resultado esta figura suigénéris. Algunos de esos presupuestos se han configurado con ciertos contratos típicos, siendo uno u otro, dependiendo la forma de instrumentación.

A continuación se expondrán algunos de los contratos a que he hecho referencia, de una manera enunciativa - más no limitativa y por etapas.

En la etapa de planeación; ésta se llevará a cabo si se cuenta con el bien inmueble con ciertas dimensiones y caracteres como serían el de ubicación; en un lugar, adecuado, es decir el suelo y construcciones adquiridas y

(11) Idem. op. cit. pág. 34.

respetando el régimen jurídico de la tenencia de la tierra, pudiendo estar en cualquier lugar con posibilidades o con recursos naturales o artificiales propios para el turismo o el sano esparcimiento.

Este bien inmueble puede tenerse en propiedad, - afectado en fideicomiso, sujeto al régimen de condominio, en concesión y solamente puede ser de nacionales, cuando se trata de lugares como las costas y las fronteras del país; para destinarlo a usarse en tiempo compartido, su uso podrá ser por cualquier persona ya sea nacional o extranjera.

En la etapa de comercialización-o venta, dependiendo de la forma de pago, de una manera secundaria se instrumentarán cuando sea a crédito con título de crédito como lo es el pagaré, la letra de cambio, el cheque, apegándose estos instrumentos de pago a las disposiciones legales que rigen la materia, además se requerirá que se apegue la comercialización a las disposiciones que rigen las promociones, la publicidad, la preventa, etc.

En la etapa de operación, para conseguir el fin deseado se requiere de la prestación de servicios, tendientes al mantenimiento del inmueble, y a la atención de los usuarios; éstos servicios pueden ser prestados por el mismo propietario o por el comercializador mediante las figuras

jurídicas como el hospedaje o prestación de servicio, que se encuentran reconocidas legalmente.

En relación a la naturaleza jurídica de los derechos que por medio de este contrato se transmiten, me adhiero a la opinión general doctrinal <sup>(12)</sup> de que se trata de derechos personales de dar el uso y disfrute sobre un inmueble determinado por un lapso al año y por un determinado número de años.

Debido a la naturaleza de estos derechos no son inscribibles en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio motivo que da incertidumbre.

En contraposición están los derechos reales, éstos se encuentran específicamente determinados en la legislación por lo que se dice son de número limitado, nuestra Ley reconoce el de propiedad, el de usufructo, servidumbre, uso y habitación.

#### 3.4 CLASIFICACION DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

A pesar de que esta práctica comercial se ha instrumentado con varios sistemas apoyados en figuras jurídicas diferentes (Copropiedad, Condominios, S. A.), generalizando se obtienen las siguientes características que le son -

(12) Idem. pág. 15.

propias a este contrato y a saber son las siguientes:

En cuanto a su clasificación:

a) Se trata de un contrato atípico, mixto o complejo en la materia mercantil y civil del Distrito Federal, pues no se encuentra específicamente previsto por estos ordenamientos.

b) Es un contrato bilateral, porque cuando menos son dos las partes que intervienen en su celebración y genera derechos y obligaciones para ambas partes.

c) Es un contrato oneroso, ya que en forma invariable se estipulan en él provechos y gravámenes recíprocos para las partes.

d) Es conmutativo, porque desde el momento de su celebración las partes establecen con certeza las prestaciones que se deben otorgar, es decir son ciertas y determinadas al celebrarse el contrato, es ocasionalmente aleatorio cuando se compra en "Pre Venta" por comprar uso y disfrute de una cosa futura, cuando el adquirente toma el riesgo de que no llegase a existir.

La compra de cosa futura no es en sí aleatoria lo es únicamente cuando el comprador tome el riesgo de que la cosa exista o no.

e) Es consensual, porque no requiere de formalidad alguna en su celebración para su plena validez en oposición al real, porque no se requiere la entrega de la cosa: para que el contrato se perfeccione es suficiente el mero acuerdo de voluntades.

Asimismo, aunque lo se adquiere es un uso sobre un inmueble, no en todos los casos o al menos cuando el uso es derecho personal, el inmueble mismo, que en caso de que fuera en propiedad o copropiedad o afecto a condominio sería formal, ya que si se adquiere la propiedad del inmueble, sería compra venta, y ésta, siempre que recaer sobre bienes inmuebles es formal y varía la formalidad según el monto al que asciende el valor de la operación.

En cuanto a su naturaleza:

f) Es mercantil, porque en todas sus etapas, implica un acto de comercio, es decir un acto con fines especulativos.

En cuanto al - propósito o finalidad que las partes se proponen al realizar el contrato:

g) Es traslativo de uso y disfrute, ya que en él se pacta invariablemente la obligación de una de las partes de permitir a la otra el uso y disfrute de un inmueble determinado, durante un lapso en el año y durante un número

específico de años.

En cuanto a su ejecución:

h) Es de Ejecución diferida o de tracto sucesivo, porque no se consume o se cumple en un acto sino que se va agotando o cumpliendo sus prestaciones con el transcurso del tiempo en un período determinado.

i) En relación al inciso anterior, asimismo es de ejecución periódica, por establecerse en él periodos uniformes en el tiempo para su cumplimiento.

En cuanto a su celebración:

j) Es personal ya que los derechos que otorga son inherentes al beneficiario y no al inmueble que es su objeto.

k) Es un contrato de adhesión, porque los celebrantes no discuten en forma previa su contenido, sino que en el momento de su celebración uno de ellos se adhiere a las condiciones y cláusulas establecidas por el otro.

l) Es un contrato de derechos, es decir, que en su celebración se enajenan derechos sobre un algo específico mismos que posteriormente pueden ser cedidos a una tercera persona.

El derecho personal es aquel inherente exclusivamente a las personas y no a las cosas. Este derecho se contrapone al derecho real que se refiere a las cosas.

### 3.5 FORMAS DE INSTRUMENTACION. (Funcionamiento de hecho).

Del estudio hecho, se han detectado varias formas de instrumentar este contrato o negocio jurídico tratando de aplicársele analógicamente las disposiciones relativas a otro tipo de contratos que tienen similitud con el estudio en este trabajo, pero la aplicación de tales preceptos es inexacta porque invariablemente el contrato en estudio tiene diferencias sustanciales con los contratos típicos con que hasta ahora se ha instrumentado la promoción y comercialización principalmente de desarrollos turísticos y que indiscriminadamente han sido utilizadas por los promotores.

En forma enunciativa describiré a continuación, algunos de los contratos que mas se han ocupado para instrumentar el Tiempo Compartido y sus diferencias esenciales.

#### 1.- PROPIEDAD.

En principio cuando se inició este tipo de nego-



cios, se ofrecía propiedad y los intereses en juego en esta relación contractual eran:

En primer lugar las del promotor, pudiendo ser una empresa, o persona física, en sí es la parte que ofrece y vende, a ésta le interesaba fundamentalmente construir, vender, obtener utilidad y desaparecer de la relación jurídica.

La otra parte los compradores, de un derecho para ocupar un departamento en un lugar determinado durante un tiempo previamente establecido, el que se repite a través de varios años, en este caso a perpetuidad, incluso se promete la posibilidad de que sus herederos conserven y disfruten en una o varias generaciones el lugar adquirido para pasar cada año un tiempo determinado de sus vacaciones. Le interesa ante todo recibir lo que compró con los elementos de integración y confort y perspectiva del lugar que le fueron ofrecidos.

Los contratos preparatorios para vender "Tiempo Compartido" en ese entonces por regla general oscurecen y encubren la naturaleza de la operación que se celebra, motivo por el cual se presentó con frecuencia engaños sobre las dimensiones y características de las habitaciones y el mobiliario, y también se presentó que por haber pluralidad de vendedores hubiera engaños en cuanto al calendario de -

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

ocupación, y sobre todo se pone énfasis en que adquiere la propiedad, sin hacer incapié de que el comprador se percate que cuando va a ocupar cada vez, lo que él cree que a adquirido en propiedad, tiene obligación de pagar una cuota por los servicios que recibirá y desde luego jamás el vendedor se obliga a responder de la efectividad de los servicios, instalaciones especiales, elementos de distracción y de confort que se prometen.

Por regla general al adquirente se le propone la propiedad del uso de un departamento, además la participación en la copropiedad de lo que se llama áreas de servicio común, sin pensar ser en condominio todavía, lugares que se consideran legítimamente como parte de lo adquirido.

En relación a lo expuesto en este inciso, me adhiero al decir del licenciado Guillermo Ruíz Vázquez, Notario No. 3 de Jalisco que en las Jornadas Notariales de Tijuana celebradas en el año de 1978<sup>(13)</sup> señala:

"... Yo pienso que es un error considerar que en estos contratos se da o se transmite la propiedad. El derecho de propiedad tiene elementos esenciales que lo caracterizan. El más importante es el ánimo de dominio; es la facultad de disponer de la casa propia no sólo para transmitirla o gravarla, si no

(13) Revista de Derecho Notarial, año XXIII No. 77 de Diciembre, pub. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. Operación de Tiempo Compartido por Lic. Guillermo Ruíz Vázquez, pág. 21.

para disponer de ella, para mejorarla y transformarla, a veces, cuando no hay ofensa para otros intereses, hasta para destruirla. Otro elemento necesario del Derecho de Propiedad es su continuidad. Mientras exista la titularidad de dueño, esa titularidad y el ejercicio de ese derecho es continuo, no se interrumpe. En cambio en el de la compra de derechos para el uso de inmuebles por Tiempo Compartido no hay poder de dominio. El Tiempo Compartido no tiene ningún derecho para mejorar o transformar lo que cree que es suyo. Es más, si él deteriora intencional o accidentalmente el apartamento cuyo uso ha adquirido, está obligado a repararlo o resarcir los daños causados; si él por accidente o voluntariamente destruye o daña los muebles que están a su servicio dentro de la habitación cuyo uso ha adquirido está obligado a reponerlos o a repararlos, más aún, él no puede modificar según su gusto o preferencia ni siquiera la colocación de los muebles que reciben para su uso, ni sustituirlos por otros que a él le parezcan más atractivos o funcionales. El mero hecho de que puede transmitir sus derechos de uso a otras personas ya sea por herencia, por contrato, o por responsabilidades que le fueren exigidas por terceros, sobre el valor que representa el derecho de uso de que él disfruta, de ninguna manera basta para configurar un derecho de propiedad. Por otra parte la participación que tiene en el uso de las instalaciones que forman los servicios comunes, tampoco son copropiedad por las mismas razones, de privación del poder de dominio y de la intermitencia en el uso y goce de esos bienes.

Ante estas razones quienes sostienen - que la venta de uso en Tiempo Compartido es el otorgamiento de una propiedad con caracteres limitados, traen a cola-

ción que el derecho de propiedad ya no responde al viejo concepto del derecho romano: EL *JUS UTENDI, FRUENDI, ET ABUTENDI*, lo cual es absolutamente cierto. El derecho de propiedad ha sido limitado poco a poco por muchos motivos, entre otros, por su función, social, pero nunca ha dejado de tener sus características esenciales: el ánimo de dueño y la continuidad. Si se le priva de éstos elementos deja de ser derecho de propiedad..."

## 2.- CONSTITUCION DE SOCIEDADES MERCANTILES. (S.A.)

Por este medio el promotor constituye una sociedad mercantil para dedicarla especialmente al desarrollo del proyecto de que se trate, integrando el capital social de la empresa fundamentalmente con él o los terrenos sobre los cuales se vaya a edificar el desarrollo turístico.

Posteriormente pone a la venta las acciones de dicha sociedad y con el producto de la venta construye el inmueble objeto de la promoción, dando a los compradores de las acciones además de los derechos inherentes a las mismas, el de usar algunas de las unidades inmobiliarias durante un período fijo anual así como las instalaciones complementarias.

El consumidor o comprador en este caso corre los riesgos de cualquier accionista y no obtiene la seguridad absoluta de poder disfrutar de todos los ofrecimientos que le hicieron durante la campaña de ventas.

En este caso el comprador por formar parte de una sociedad mercantil debe cumplir con todos los cargos fiscales que tiene la venta de acciones de la sociedad y esta sujeto no a lo contratado en relación al uso del inmueble, si no a lo que dispone el 51% que en ocasiones es reservado por el propietario original.

El adquirente no tiene a quien reclamar, es usuario y socio, sin participar en las utilidades de la venta original.

Por otro lado no puede considerarse propietario de los bienes al tenedor de una acción, pues va en contra de la naturaleza de los derechos que representan las acciones. No puede incorporarse los derechos sobre un bien inmueble en las acciones; los derechos que se incorporan en las acciones según la Ley General de Sociedades Mercantiles son derechos corporativos y económicos, por lo que se adhieren a la conclusión del VII Congreso Nacional de Derecho Registral que dice:

"No es jurídico ni válido documentar la venta de Tiempo Compartido a través de Venta de Acciones de Sociedad Anónima".

3.- MEDIANTE LA DECLARACION DE CONSTITUCION DE UN CONDOMINIO.

En este caso el promotor construye un inmueble y constituye sobre éste, el régimen de propiedad de condominio horizontal o vertical y vende unidades tiempo en copropiedad, o vende en copropiedad a los interesados compra venta de las unidades privativas que lo integran.

El contrato de Tiempo Compartido le encontraron aplicación y similitud con la constitución del régimen de propiedad de condominio porque se trata de aprovechar un inmueble que es susceptible de aprovechamiento individual y por tener utilización y salida a las áreas comunes del mismo.

Su mantenimiento se efectúa mediante aportaciones de todos y cada uno de los adquirentes.

En relación a la venta de unidades tiempo es preciso hacer mención de la característica fundamental que lo diferencia, que es mientras en el contrato de condominio se transmite la propiedad de la casa, departamento, chalet o suite de que se trate, en el Contrato de Tiempo Compartido, no existe transmisión alguna de propiedad sino que se concede un simple derecho de uso y disfrute y en tal virtud el interesado no puede disponer a su libre albedrío del inmueble, ni puede gravarlo ni ejercer sobre él acto alguno de dominio.

Cuando se trata de venta en copropiedad de las unidades privativas, será necesario celebrar previamente un convenio entre los copropietarios para regular los períodos de tiempo de uso, y en ambos casos respetar el reglamento del condominio.

En esta modalidad se encuentra regulada en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio del Estado de Nayarit, la que destina un capítulo al condominio de Tiempo Compartido o Condominio turístico, esto se puede admitir que un departamento, suite, casa, chalet en condominio se venda en 52 partes alícuotas, es decir en copropiedad.

Dado el caso, para que sea operable se necesitará considerar, no vender todas las semanas para contar con una semana que vaya rolando año con año para dar mantenimiento a la unidad privativa.

Bajo este régimen de propiedad subsisten dos derechos, propiedad y copropiedad el primero sobre las unidades privativas y el segundo sobre los bienes comunes.

Esta modalidad tendría como limitante, el no poder vender por tratarse de propiedad, a extranjeros sobre todo los ubicados en las llamadas zonas prohibidas.

Además de todos es conocido que la administración de las áreas de servicio común y de las instalaciones dedi-

cadás a prestar los servicios, en el régimen de propiedad y condominio se desplaza a la Junta de Condóminos que es la que organiza la Administración y la hace posible mediante el cobro de determinadas cuotas anuales. Si en un condominio ordinario el funcionamiento de las juntas de condóminos es deficiente por nuestros hábitos individualistas, nuestra indisciplina y la complejidad que representa el manejo de muchas voluntades para conducir las a un acuerdo, y después de éste, para ejecutarlo, cuando se tiene a la vista la complicación que puede ocasionar el condominio en tiempo compartido seguramente se llega a la conclusión de que se irá directamente al caos y con ello a la frustración del interés legítimo de los adquirentes. Piénsese en una unidad habitacional de modestas proporciones; una unidad que tenga 50 apartamentos que si son vendidos en tiempo compartido para el uso de una semana cada año, tendremos asambleas de condóminos en las que deben participar más de 2,500 personas lo que en la práctica hace imposible, no sólo su constitución, sino más aún su buen funcionamiento. Y si pensamos en la mezcla ordinaria que se realiza en los condominios, y especialmente en las unidades habitacionales de tiempo compartido, entre extranjeros y nacionales, nos explicaremos más claramente el fracaso actual de éstas administraciones. Si bien el nacional puede adquirir en propiedad, no lo puede hacer el extranjero en los lugares conocidos con el nombre



de zona prohibida, que son las costas y fronteras en donde es más frecuente el movimiento turístico. Si el extranjero no puede ser dueño, es decir, no puede ser dómine tampoco puede ser condómine y entonces se ve incapacitado para ejercitar personalmente estos derechos y como solamente puede adquirir a través de un fideicomiso entonces el fiduciario es la única persona que puede representar sus derechos en la Junta de Condóminos, según instrucciones del fideicomisario. Por regla general el fiduciario no tiene personal y elementos necesarios para dar satisfactoriamente el servicio de representación a los fideicomisarios de nacionalidad extranjera que han adquirido derechos en inmuebles en los que se han constituido el Régimen de Propiedad en Condominio.

#### 4.- COPROPIEDAD.

En estrecha relación con el antes mencionado y ya comentado es el contrato de copropiedad que se considera - que tiene parecido con el contrato de Tiempo Compartido ya que en ambos se pretende aprovechar en forma común un inmueble; siendo su diferencia esencial el hecho de que en el contrato de Tiempo Compartido no se puede ejercitar sobre el inmueble actos de dominio ni modificar sus estructuras y destino ya que no se ejerce derecho real alguno sobre él,

mientras que en el contrato de copropiedad, los copropietarios si pueden ejercer sobre el inmueble actos de dominio en cuanto a la parte alícuota que les corresponda ya que sobre el total del inmueble y en forma común todos los copropietarios ejercen el derecho real que es el de propiedad.

#### 5.- OTRAS FIGURAS.

De una manera enunciativa y sin comparación enumeró otras figuras que han fundamentado la comercialización de inmuebles ubicados principalmente en polos de desarrollo turístico y de alguna manera tienen relación o se les confunde con el contrato en estudio.

a) CONDO HOTEL.

b) VENTA ANTICIPADA DE DERECHOS DE HOSPEDAJE O USO que puede ser llamado:

b.1) VENTA DE VACACIONES.

b.2) VENTA DE MEMBRESIAS PARA EL USO EXCLUSIVO DE UNIDADES INMOBILIARIAS TURISTICAS.

b.3) CLUBS DEPORTIVOS DE USO MULTIPLE EN DESARROLLOS TURISTICOS.

a) CONDO-HOTEL.

Esta actividad consiste en la venta fraccionada

de un inmueble bajo el sistema de propiedad en Condominio y que será destinado a uso hotelero.

b) VENTA ANTICIPADA DE DERECHOS DE HOSPEDAJE O DE USO.

b.1) VENTA DE VACACIONES.

Puesto que en estos casos, no hay traslado de propiedad esta modalidad es parecida al contrato de hospedaje sujeto a un plazo determinado, fraccionándolo también en unidades-tiempo a cada uno de los contratantes.

Este tipo de comercialización, generalmente se ha llevado a cabo en unidades turísticas que ya han estado funcionando como hoteles, por lo que la prestación del servicio hotelero y del mantenimiento inmobiliario ha quedado a cargo de la misma organización hotelera.

b.2) VENTA DE MEMBRESIAS PARA EL USO EXCLUSIVO DE UNIDADES INMOBILIARIAS TURISTICAS.

Consiste en la venta de membresias que da al comprador el derecho a hospedarse y hacer uso de todas las instalaciones deportivas y de esparcimiento que integran estas unidades turísticas.

En este caso la exclusividad que otorgan las mem-

bresias, consiste en que únicamente los titulares de las mismas, puedan utilizar estos inmuebles, y a un costo menor que los que rigen en el mercado para unidades similares.

### b.3) CLUBS DEPORTIVOS DE USO MULTIPLE EN DESARROLLOS TURISTICOS.

Esta actividad se ha creado como un complemento a la construcción de unidades hoteleras en los diferentes polos de desarrollo turístico y consiste en la venta de acciones o membresías que dan el derecho a los tenedores de utilizar indistintamente cualquiera de las instalaciones deportivas de estos clubs.

## 6.- EL FIDEICOMISO.

La utilización del Contrato de Fideicomiso para instrumentar "Tiempo Compartido" ha sido utilizado en las siguientes variantes.

1.- Contrato de Fideicomiso a través de concesiones de derechos parciales de fideicomisos en zonas prohibidas con cesión de derechos parciales de fideicomisario.

2.- Contrato de Fideicomiso con emisiones de Certificados de Participación Inmobiliaria, esta modalidad se ha descartado, ya que aún cuando los certificados de parti-

cipación inmobiliaria son idóneos para dar publicidad a los contratos de tiempo compartido, pues son inscribibles en el Registro Público de la Propiedad para su emisión, se requiere la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, institución que reiteradamente se ha negado a autorizar la expedición de dichos certificados para inmuebles cuyo comercio se efectúe a través del "Sistema de Tiempo Compartido", pues consideró que dichos instrumentos representan la propiedad de un todo indivisible en el tiempo y en el espacio, por lo que no pueden ser aplicados a inmuebles destinados al contrato de Tiempo Compartido.

Sin embargo, el Fideicomiso específicamente el de Administración con carácter de Irrevocable es considerado como el medio idóneo para regular la comercialización de inmuebles en Tiempo Compartido, obligando el constituirle a la empresa o persona que comercializa, ante Institución Nacional de Crédito cuyos beneficiarios serán los adquirentes de unidades en Tiempo Compartido, contrato que será válido aunque no establezca el nombre de los fideicomisarios (beneficiarios), en los términos de la legislación mercantil vigente, y que por su propia naturaleza si es susceptible de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y por ende surte efectos contra terceros y garantiza al inversionista en forma indubitable el uso y disfrute del inmueble de que se trate.

El Fideicomiso se ha pensado y utilizado como medio idóneo en función a su significado ya que el Fideicomitente transfiere la titularidad de un derecho al Fiduciario, quien queda obligado a utilizarlo para la realización de un fin determinado.

Los bienes fideicomitidos constituirán un patrimonio autónomo que estará afectado al fin del fideicomiso. En relación con dichos bienes sólo podrán ejercerse las acciones, y derechos que deriven del fideicomiso o de su ejecución.

Considero adecuado aplicar este concepto específicamente al uso en Tiempo Compartido, porque al constituirse, se forma un patrimonio autónomo que asegura al adquirente del Tiempo Compartido, el uso de su habitación durante el término que dura este contrato, que nuestras Leyes limitan a 30 años. (14.) También mediante el fideicomiso, se puede establecer la continuidad del mantenimiento de instalaciones y habitaciones cuyo uso ha sido vendido, la conservación del mobiliario, de los servicios necesarios de agua, drenaje, energía eléctrica, etc., y la conservación de los elementos que integran las áreas de servicio común y que son las que complementan el uso y el disfrute vendido a los adquirentes.

Por otro lado, si en los fines del fideicomiso se establece con claridad, cuales son los derechos del fidei-

(14) Leyes y Códigos de México, Código de Comercio y Leyes complementarias, colección Porrúa, 42o. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1983, Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Art. 359, Fracc. III, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de agosto de 1932, vigente a partir del 15 de septiembre de 1932, pág. 334.

comisario, que servicios va recibir, que es lo que va ha disfrutar, entonces su titularidad lo protege también para obtener la titularidad de lo adquirido.

Incluso ya en la ejecución del fideicomiso, al expirar su término, podrá distribuirse a los fideicomisarios, la parte proporcional del precio de venta del inmueble, en relación con la proporcionalidad de su titularidad en el fondo fideicomitado.

En fin, considero al igual que varios estudiosos del tema<sup>(15)</sup> que esta figura jurídica se puede utilizar para instrumentar la transmisión de derechos de uso y disfrute de Tiempo Compartido específicamente en las etapas de comercialización en si modalidad de Fideicomiso de Garantía, para que mediante él, como su nombre lo dice se garantice la ejecución del proyecto y se goce de lo pactado y en su modalidad de Fideicomiso en Administración para que se garantice y organice la prestación de los servicios ya en la etapa de ejecución, con la modalidad de que este contrato se pacte al momento de adquirir el derecho de uso y disfrute de Tiempo Compartido, aportando una cantidad elevada en proporción al costo del derecho, de acuerdo a la época, para que formando el fondo del fideicomiso previo a su utilización, al invertirse adecuadamente produzca intereses y con su monto se atenuen en algo la cuota de mantenimiento.

(15) Lic. Guillermo Ruiz Vázquez, Notario No. 3, de Jalisco, México, - Lic. Enrique Rubio Atenas, Jefe del Departamento de Acuerdos Institucionales de Secretaría de Turismo.

## 7.- OTRA FIGURA A FIN.

En principio por el concepto del contrato de arrendamiento pudiera pensarse que de este contrato deriva el - Tiempo Compartido, mas no lo es, pues el arrendamiento según el artículo 2398 del Código Civil es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto.

El licenciado Omar Olvera de Luna dice al respecto que:

"No es un contrato de arrendamiento, por que no se paga renta mensual". (16)

En relación a lo anterior, pienso que si se hiciera una comparación de ambos contratos se encontrarían diferencias sustanciales principalmente en sus elementos reales de ambos, a saber, la cosa el precio y el tiempo en relación al tiempo. Que por tratarse de inmueble para habitación, ese uso y goce temporal no puede ser menor de un año ininterrumpido.

Por otro lado, tratándose de inmuebles la duración máxima que, las partes pueden pactar para arrendamientos de inmuebles son diez años para fincas destinadas a habitación según artículo 4398 del Código Civil para el Distrito Federal.

(16) Op. Cit. pág. 279.



Para el caso del precio, este en el arrendamiento precisamente se determina para cada mes y no es así en el Tiempo Compartido, y por lo que se refiere a la cosa, cuando se trata de inmueble para habitación en el caso de Tiempo Compartido se incluye uso y disfrute de instalaciones especiales para el sano esparcimiento.

Para de alguna manera ejemplificar las formas de instrumentar esta relación jurídica como se ha llevado hasta la fecha, a continuación se anexarán algunos modelos de los contratos de adhesión que transmiten este tipo de derechos:

**MUNDO**   
INTERNACIONAL A. C.

Solicitud de Reservación

SOCIO No. \_\_\_\_\_

TIPO DE MEMBRÍA \_\_\_\_\_

**DATOS  
DEL  
SOCIO**

Nombre:

Dirección:

Ciudad:  Colonia

Estado:  Código Postal

ESTA RESERVACION SERA USADA POR:

SOCIO No. de Adultos \_\_\_\_\_ No. de Niños \_\_\_\_\_

INVITADO Nombre \_\_\_\_\_  
Dirección \_\_\_\_\_

ME GUSTARIA VACACIONAR DE PREFERENCIA:

1º De  /  /  A  /  /

2º De  /  /  A  /  /

3º De  /  /  A  /  /

Voy a usar el tipo con interés  sin interés

Firma del Socio \_\_\_\_\_

Fecha \_\_\_\_\_

NOTA: Recuerde que las semanas empiezan el Sábado a las 5 p.m.  
y terminan el siguiente a las 9 a.m.



EL CLUB PRIVADO HACIENDAS DE TICUMAN, A. C., cuyas referencias de constitución y registro se mencionan en la carátula del presente título, obtuvo su registro por previo permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores del Gobierno Mexicano por conducto de la Dirección Gral. de Asuntos Jurídicos, Departamento de Permisos, bajo el número 30467, Expediente 609278 del 13 de Septiembre de 1974 que contiene la siguiente cláusula especificada en el Art. 2o. del Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I del Art. 27 Constitucional, por medio de la cual se conviene con el Gobierno Mexicano, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, por los socios fundadores y los futuros que la Asociación pueda tener en que "Todo extranjero, que en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiera un interés o participación social en la asociación, se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de uno y otro, y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su Gobierno, bajo pena, en caso de faltar a su convenio, de perder dicha interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana". El uso de este permiso implica su aceptación incondicional y obliga al cumplimiento de los disposiciones legales que rigen el objeto social de la Asociación y su incumplimiento o violación origina la aplicación de las sanciones que determinen dichos ordenamientos legales.

EL CLUB PRIVADO HACIENDAS DE TICUMAN, A. C., para su funcionamiento se registró por sus propios estatutos de los cuales se transcriben aquellos que son de marcada importancia así como algunas de las cláusulas de la escritura constitutiva del Club.

#### DE LAS CLÁUSULAS DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA

Artículo 1o.—EL CLUB PRIVADO HACIENDAS DE TICUMAN, A. C., es una persona moral que se constituye de conformidad con lo que establecen los artículos 25 fracción VI y 2,670 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos para toda la República Mexicana.

Artículo 2o.—El objeto de la Asociación es de tipo social, vacacional y de recreo, sin fines de lucro y consiste en obtener el uso y disfrute de su patrimonio social en forma permanente, eficiente y constante, por los socios integrantes de la misma, con las modalidades, limitaciones, derechos y obligaciones que la ley y los presentes estatutos establecen para ellos.

Artículo 3o.—El domicilio de la Asociación se establece para todos los efectos legales en la Ciudad de México, Distrito Federal y como sustituto el de la Ciudad de Cuernavaca, Edo. de Morelos, entidad en la que se encuentra asentado el inmueble que formará el patrimonio social de la Asociación.

Artículo 4o.—La duración de la Asociación Civil será de NOVENTA Y NUEVE AÑOS pero podrá liquidarse anticipadamente de conformidad con lo que señala la fracción I del Art. 2,685 del Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo 8o.—Podrán ser miembros de la Asociación todas las personas físicas o morales que adquieran uno o varios títulos de aportación.

Artículo 9o.—La Asociación reconoce las siguientes categorías de socios: a) socios activos, sean fundadores o de posterior ingreso; b) Socios pasivos, los familiares directos de aquellos; c) Socios afiliados, aquellos que bajo la responsabilidad de un socio activo y en sustitución de éste hace uso de manera temporal de las instalaciones y servicios del centro vacacional.

Artículo 10o.—Solamente los socios activos tendrán derecho a voz y voto en las asambleas generales de la Asociación. A excepción de éstos, nadie podrá intervenir en las asambleas ya fuera en forma directa o indirecta.

Artículo 12o.—Los socios activos tienen el derecho a disfrutar de las instalaciones y servicios del centro vacacional precisamente en las fechas que determinen sus títulos de aportación correspondientes, con la salvedad contenida en el apartado c), del Art. 9o.

Artículo 13o.—Los socios activos tienen el derecho de hacer transferencia de sus títulos de aportación a cualquier persona física o moral pero para ello deberá de contar con la aprobación de una asamblea general para garantizar que dicha transferencia sea hecha a personas idóneas y responsables que sepan cumplir con las obligaciones que estos estatutos fijan.

Artículo 14o.—La Asociación tiene considerada la emisión de 26,000 títulos de aportación, resultante de multiplicar 250 "cabañas" en tiempo compartido (125 duplex) por 52 semanas al año considerado dicho tiempo compartido como "finés de semana" de viernes a lunes y como "entresemanas" de lunes por la tarde a jueves por la tarde, periodos que cubren el derecho de ocupación del Club y que se mencionarán en los títulos de aportación adquiridos. Cada socio podrá adquirir uno o varios títulos de aportación si así lo desea los que indicarán las fechas de ocupación que les correspondan. Cubierto que haya sido la emisión antes citada, sólo podrán ser admitidos nuevos socios por transferencias que de los títulos hayan sido hechas conforme a lo señalado en el Art. 13o. y con la expresa asignación de "tiempo compartido" que dichos títulos indiquen, a efecto de no lesionar derechos de terceros.

Artículo 15o.—Cualquier socio tiene el derecho de solicitar se convoque a Asamblea extraordinaria en el domicilio legal de la Asociación para que sean tratados asuntos de interés general, pero dicha solicitud deberá ir respaldada con la firma de cuando menos cinco socios activos, con el único objeto de evitar que en dicha asamblea sean tratados asuntos triviales que no justifiquen su celebración.

Artículo 17o.—Los socios tienen la obligación de guardar el decoro, mantener la limpieza y de cooperar para la conservación del centro vacacional, de conservar el ambiente familiar a efecto de hacer grato su presencia dentro del mismo.

Artículo 18o.—Los socios deberán enterar con toda oportunidad a la Asociación la cuota anual de mantenimiento que la Dirección del Club o la Asamblea general en su defecto establezca, sin que sea motivo para que el socio que no asista al centro vacacional dentro de la fecha que le corresponda, deje de hacerlo, debiendo proceder en la forma que lo estipula el Art. 9o. inciso c) de estos estatutos para que, quien lo substituya, haga pago de la cuota de mantenimiento que esté establecida en el momento de su llegada al centro vacacional.

Artículo 19o.—El socio que no cumpla con la obligación arriba mencionada no tendrá derecho a disfrutar de la fecha que su título de aportación indique, en cuyo caso la Administración del Club se reserva el derecho de ofrecer dicha fecha a terceros personas con el solo objeto de procurarse la cuota de mantenimiento por ser esencial para su buen funcionamiento.

Artículo 20o.—El patrimonio de la Asociación se integrará de la siguiente forma: I.—Con la aportación inicial de sus socios mediante la adquisición de títulos de aportación. Estos deberán contener las siguientes referencias: a).—El nombre del socio; b).—El valor exacto de su aportación; c).—La transcripción en el mismo de los elementos esenciales de la carta estatutaria; d).—La firma del Director de la Asociación o del Delegado autorizado por aquel y el sello de la Asociación; e).—Los títulos no deberán contener alteraciones, enmendaduras o raspaduras pues en tal caso se considerarán automáticamente invalidados. II.—Con los cuotos anuales para el mantenimiento del Club conforme lo indica el Art. 18 de los presentes estatutos. III.—Con el producto de los servicios que sean concesionados a terceros sobre los cuales la Asociación perciba ingresos.

Artículo 22.—Las sumas que se vayan rescatando de las ventas de los títulos de aportación, se aplicarán preferentemente como sigue: Al pago del terreno en donde se construye el centro vacacional; a la construcción de las instalaciones dentro del inmueble; en la organización de sus servicios y todos los demás gastos que de manera plena justifiquen su erogación.

Artículo 26o.—La cuota de mantenimiento asignada a cada socio será la que le corresponda por sus días de permanencia en el centro vacacional conforme a lo que esté estipulado en su título de aportación, sin que opere reducción alguna en el caso de que el socio acorte su estancia por motivos personales pues de la cuota deriva la posibilidad de contar con personal estable y capacitado en forma permanente y disponer de materiales y elementos para el buen servicio del Club.

Artículo 31o.—Las asambleas deberán llevarse a cabo en el día y hora que se haya dado a conocer en la convocatoria, con los socios que asistan y quedan entendidos, los que no asistan, en que se les tomará su voto como afirmativo en todas las determinaciones que sean tomadas.

Artículo 32o Bis.—Las decisiones que tomen las asambleas serán definitivas e irrevocables.

Artículo 35o.—La Asamblea General podrá resolver sobre la disolución anticipada de la Asociación, pero para ello se requerirá el voto afirmativo de las dos terceras partes de la totalidad de los socios activos.

Artículo 37o.—La representación legal de la Asociación estará a cargo del Director General y será investida de los más amplios poderes que en derecho corresponda, para el mejor desempeño de su cargo.

Artículo 42.—El Director General será responsable de su gestión únicamente ante la Asamblea General de la Asociación.

Artículo 46o.—El socio deberá dar aviso a la Asociación de su separación o de la transferencia de su título, con treinta días de anticipación a la fecha en que le corresponda disfrutar de los servicios del centro vacacional a efecto de hacer los registros de cambio correspondientes.

Artículo 47o.—El socio que dejare de cubrir su cuota anual de mantenimiento que haya sido fijada de conformidad con lo que establece el Art. 24 de estos estatutos, no tendrá derecho a disfrutar del período vacacional que le corresponda dentro del año que deje de cubrirla y el Director General tiene la facultad de otorgar el disfrute del tiempo no cubierto, a otro miembro del Club y para el caso publicará un Boletín mensual con la lista de miembros morosos dando a conocer el tiempo vacante que por dicho motivo afrezca, la fecha exacta, etc.

Artículo 50o.—El plazo máximo que se otorga a los socios activos para que cubran su cuota anual de mantenimiento, será de 45 días anteriores a la fecha en que le corresponda disfrutar de su período vacacional en el Club.

La Asociación se registrará en todo lo que no esté previsto en estos Estatutos por las disposiciones relativas contenidas en el Código Civil para el Distrito Federal.

Traspaso el presente Título al

Sr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Cedente

Vo. Bo. \_\_\_\_\_

Director Gral. del Club

Traspaso el presente Título al

Sr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Cedente

Vo. Bo. \_\_\_\_\_

Director Gral. del Club

Traspaso el presente Título al

Sr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Cedente

Vo. Bo. \_\_\_\_\_

Director Gral. del Club

Traspaso el presente Título al

Sr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Cedente

Vo. Bo. \_\_\_\_\_

Director Gral. del Club

# Multibanco Comermex, s.n.c.

INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

98

MEXICO, D. F.

APARTADO POSTAL No. 1238

5-40-48-46

Lic. Felipe Jiménez  
Carlos Bransen

CABLE COMERMEX

CLAVE 253

SUITE (S) 304

CAPACIDAD CUATRO

PERIODO (S) 23

CERTIFICADO NUM. 22

## CERTIFICACION DE DERECHOS DE FIDEICOMISARIO "B" DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FAMITUR

I. Multibanco Comermex, S.N.C., en su calidad de Fiduciario en el fideicomiso llamado "FAMITUR", mismo que consta en la Escritura Pública número 70,947 otorgada por el Lic. Francisco Villalón Igartúa, Notario Público Núm. 30 del Distrito Federal el día 11 de junio de 1979, hace constar que el (los) Sr. (s) JUAN TRUJILLO JIMENEZ

*Legible #*

nacionalidad MEXICANA con domicilio en SOR JUANA de  
INES DE LA CRUZ No 88/104 MEXICO 4 D.F. es  
(son) fideicomisario (s) "B" y está (n) inscrito (s) en tal carácter en el registro que Multibanco Comermex, S.N.C. lleva, en su carácter de fiduciario en el fideicomiso "FAMITUR".

II. El contrato de fideicomiso "FAMITUR", mismo que sirve de base a los derechos que se hacen constar en el presente certificado, tiene las siguientes características principales:

- 1) PARTES.- Fideicomitente: "FAMITUR", S.A.  
Fiduciario: Multibanco Comermex, S.N.C.  
Fideicomisarios: Fideicomisario "B" las personas que designe FAMITUR, S.A., para tener los derechos y las obligaciones que se relaciona en el Apartado III de este certificado; Fideicomisarios "C", las personas en cuyo favor se grave o afecte el patrimonio fideicomitado.

# Multibanco Comermex, s. n. c.

INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

99

MEXICO, D. F.

- 2 -

APARTADO POSTAL No. 1256

CABLE "COMERMEX"

2). PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.- Inmueble conocido comercialmente con el nombre de Hotel Castel Palmar, ubicado en Ixtapa Zihuatanejo, Guerrero.

3). FINES DEL FIDEICOMISO.-

a). Que el Fiduciario mantenga la titularidad del patrimonio fideicomitado.

b). Que se contraten, garanticen y apliquen créditos para la construcción del Hotel Castel Palmar.

c). Que el Fiduciario permita, a las personas que FAMITUR, S.A., designe como Fideicomisarios "B", el uso y disfrute temporales, en la modalidad de tiempo compartido, de las unidades que les correspondan.

d). La explotación del patrimonio fideicomitado.

e). Al término del fideicomiso que se efectúe la liquidación del mismo mediante la transmisión de los activos a los fideicomisarios "A" y "B" en proporción a sus participaciones.

4). DURACION.- Treinta años desde la fecha de su constitución.

5). Dando cumplimiento a lo estipulado en la Cláusula Décima del contrato de fideicomiso "FAMITUR", se transcribe lo siguiente:

"Aún en el caso de que se encuentren gravados los bienes materia del fideicomiso, el Fiduciario podrá extender los certificados del Fideicomisario "B" sin que dicho Fiduciario adquiere responsabilidad alguna respecto a la redención de tales gravámenes lo cual queda a cargo exclusivamente del Fideicomisario "A". Lo anterior se hará constar en los Certificados del Fideicomisario "B" que expida el fiduciario".

# Multibanco Comermex, S.n.C.

INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

100

MEXICO, D. F.

- 3 -

APARTADO POSTAL No. 1236

CABLE "COMERMEX"

III. En el presente documento se hacen constar los principales derechos y obligaciones que su titular tiene respecto del patrimonio del Fideicomiso "FAMITUR".

- 1). Los derechos personales de aprovechamiento, uso y disfrute de la (s) Suite (s) Núm. (s) 304 del Hotel Castel Palmar durante lo (s) periodo (s) número (s) 23 a partir de las 8.00 horas del día de acuerdo a calendario a las 20 horas del día de acuerdo a calendario de cada año, de conformidad con el contrato de Fideicomiso, el contrato de adquisición de derechos, el contrato de operación, el contrato de mantenimiento y servicios y con el Reglamento Interno del Hotel Castel Palmar.
- 2). Derechos personales de usar y disfruta las áreas y servicios comunes del hotel ya mencionado, durante el plazo de vigencia del Fideicomiso "FAMITUR" y en los términos de los documentos citados.
- 3). Derecho a participar en proporción a su participación en el patrimonio del fideicomiso en la liquidación del mismo, una vez vencido su término de vigencia y de conformidad con el contrato de fideicomiso "FAMITUR".
- 4). El Fideicomisario no es titular de derecho real alguno respecto del patrimonio fideicomitado, es titular de los derechos personales relacionados en los números anteriores.
- 5). El Fideicomisario "E" está obligado incondicionalmente a rescatar la (s) Unidad (s) Habitacional (s) que le corresponde (n) con toda puntualidad al término de su (s) período (s) contratado (s).
- 6). El Fideicomisario "B" está obligado a contribuir anualmente con la parte proporcional a su participación al pago de los gastos, impuestos, derechos, así como a los honorarios del



# Multibanco ComerMex, S. N. C.

INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

101  
MEXICO, D. F.

APARTADO POSTAL No. 1236

CABLE COMERMEX

- 1 -

fideuciario, de conformidad con el contrato de adquisición de derechos que ha celebrado.

- 7). El Fideicomisario deberá celebrar, y mantener vigente durante el plazo del Fideicomiso un contrato de servicio hotelero y mantenimiento para la Suite que le corresponde y para las áreas comunes del hotel con la empresa turística a cuyo cargo esté la operación de dicho inmueble.

La falta del contrato de servicio hotelero y mantenimiento o la falta de pago de las cuotas que por los servicios citados deba el Fideicomisario facultarán a la Operadora del hotel a impedir el uso del mismo al Fideicomisario, sus familiares e invitados.

- 8). La participación del titular de este documento respecto al patrimonio fideicomitado representa el porcentaje pactado del mismo.
- 9). El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones del Fideicomisario relacionados con el fideicomiso "FAMITUR" deberán sujetarse a las leyes y reglamentos mexicanos, al contrato de fideicomiso, al contrato de adquisición de derechos y al Reglamento Interior de uso del hotel.

IV. Todo extranjero que en el momento de la constitución del Fideicomiso o en cualquier tiempo ulterior adquiera un derecho derivado del mismo o que en cualquier tiempo futuro invoque la protección de su Gobierno, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder sus derechos en beneficio de la Nación Mexicana.

V. En los términos del contrato de adquisición de derechos, para efecto de ceder los derechos y obligaciones de fideicomisario "A", que se refiere esta certificación se requerirá consentimiento expreso del Fideuciario, mismo que no se otorgará si no se cumple con los siguientes requisitos

# Multibanco Comermex, s. n. c.

INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

102

MEXICO, D. F.

5

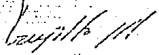
APARTADO POSTAL No. 1211

CABLE COMERMEX

- a). Capacidad suficiente para celebrar la cesión del (de los) cedente (s) y del (de los), cesionario (s).
- b). Que el (los) cedente (s) se encuentre (n) al corriente en el pago de las cuotas y pagos a que está (n) obligado (s).
- c). Que la cesión se formalice por escrito y se certifique ante fedatario público.
- d). Que se comparece al fiduciario el pago de los impuestos que cause la cesión.

México, D.F., a 20 de AGOSTO de 1986.

EL FIDEICOMISARIO ACEPTA



EL FIDUCIARIO CERTIFICA  
DELEGADO FIDUCIARIO DE  
MULTIBANCO COMERMEX,  
S. N. C.  
LIC. LUIS FELIPE MORENO  
MORA.



ALVARO OBREGON No. 275 MEXICO 7, D.F.

Tels: 528-57-73 5-28-86-13  
528-62-95 5-28-95-97

FECHA-DATE  
12 MAY 68

RESERVACION  
No. OC 64227

ORDEN  
No.

CATEGORIA	PALMAR IXTAPA	ENTRADA DATE IN	SALIDA DATE OUT	TIPO DE HABITACION	VIA
TIPO DE HABITACION ACCOMMODATION	SECRETOS SUITE	6 JUN	13 JUN	11 13 SUITE 304	
AGENCIA O COMPANIA AGENCY OR COMPANY	PROPIETARIO	CITY, STATE			
DIRECCION, AVENIDA AV. 7 #274-9	COL. INDEPENDENCIA	MEXICO, D.F.			
RESERVADO PARA RESERVED FOR	INUJILLO JIMENEZ JUAN	EXTRAS			
FORMA DE PAGO ELECTIVO <input checked="" type="checkbox"/> CREDITO <input type="checkbox"/> PARAJOTA <input type="checkbox"/> DINERO <input type="checkbox"/>	CANCELAR FAVORABLE ADVANCE PAY	12 MAY 68			

005 ~~SECRETOS DE MEXICO~~  
 AV. ALVARO OBREGON 288  
 MEXICO 7, D.F.  
 RESERVACIONES  
 PERIODO. #23 EFEC. 25,000.00  
 Tels. 528-62-97 5-28-86-13  
 528-62-97 5-28-95-97

TOMADA POR: TAKEN BY:  
JUDITH

CONFIRMADO POR: CONFIRMED BY:  
XXXX. T. COMP.

ESTE CUOTON DE RESERVA DEBE PRESENTARSE A LA RECEPCION DEL HOTEL  
 THIS QUOTON MUST BE PRESENTED UPON ARRIVAL AT THE HOTEL

LAS CANCELACIONES QUE SE HAGAN CON MENOS DE 48 HORAS ANTES DE LA SALIDA, REQUERIRAN PAGAR  
 EL NUMERO DE DIAS NOCTES  
 CANCELLATIONS MADE WITHIN LESS THAN 48 HOURS PRIOR TO DEPARTURE WILL BE CHARGED AT OUR  
 NIGHT'S RENTAL.

103

CHITRON OREGON 1977



# castel Palmar Ixtapa

IXTAPA - ZHOATANEJO GRO

0936 M

BUENO POR s. 25,000.00

RECIBIMOS DE SR(A) VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 N.N.

LA CANTIDAD DE TRUJILLO JIMENEZ JUAN  
EFEC. (\$ 25,000.00 M.N.)

POR CONCEPTO DEL PAGO DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO Y SERVICIO  
HOTELERO, POR EL AÑO DE 1966 CORRESPONDIENTE AL PERIODO  
DEL 01 AL 31 DE 12 SEMANA(S) No. 25 DE APARTAMENTO  
No. 304 CONTRATO No. 253 DE SU PROPIEDAD, UBICADA  
EN LA URBANIZACION DENOMINADA CASTEL PALMAR IXTAPA, DESA-  
ROLLADA POR FAMITUR, S.A.

EN SEX D.E. A LOS 12 DEL MES DE MAYO AÑO 1966

**CASTEL PALMAR**  
AV ALVARO OBREGON 27-3  
MEXICO 7. D.F.  
**RESERVACIONES**  
TEL 523-00-87 523-00-88  
523-07-87 523-07-88

REGISTRO CONTABLE  
JUDITH PERAZA DEL R.  
DFO DE CREDITO Y CARRERAS  
CASTEL PALMAR IXTAPA

NOTA. Sirvase presentar este Recibo al momento de Registrarse en el Hotel. No es factura, sino comprobante de pago de una cuota de recuperación de gastos.

CONTRATO NUM. 753  
105 SUITE NUM. 304  
PERIODO(S) NUM. 23

JUAN TRUJILLO JIMENEZ

CONTRATO DE SERVICIO Y MANTENIMIENTO HOTELERO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE "CASTELES DE MEXICO, S.A. DE C.V." REPRESENTADA POR EL SEÑOR PEDRO R. BRUNNER, EN SU CARACTER DE PRESIDENTE Y DIRECTOR GENERAL- A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LLAMARA "LA OPERADORA" Y POR LA OTRA,

A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LLAMARA "EL CONTRATANTE", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

#### DECLARACIONES

I. Declara el representante de "LA OPERADORA":

- a) Que su mandante es una sociedad mercantil constituida conforme a las Leyes de la República Mexicana y que dentro del objeto social de la misma está comprendida la celebración de actos como el consignado en este documento.
- b) Que, como consta en la Escritura Pública Núm. 8162 - del 13 de junio de 1979, otorgada ante el Lic. Francisco Javier Cutiérrer Silva, Notario Público Núm. - 147 del Distrito Federal, Registrada el 15 de octubre de 1979 bajo el Folio Mercantil Núm. 12921, Volumen 282 de la Sección de Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, tiene facultades para firmar este Contrato en representación de "LA OPERADORA".
- c) Que su representada celebró un Contrato de operación con Multibanco Comermex, S.N.C. como fiduciaria en el fideicomiso "PALMAR" en cumplimiento del cual está llevando a cabo la operación del hotel comercialmente conocido con el nombre de "CASTEL PALMAR", al que para efectos de este Contrato se llamará "EL HOTEL".

106

## II. Declara "EL CONTRATANTE":

Que tiene el carácter de fideicomisario "B" en el fideicomiso "FAMITUR" y que debido a ello tiene derechos personales de uso y aprovechamiento, bajo el régimen de "Tiempo Compartido", de la suite de "EL HOTEL" que se identifica con los datos citados en el cuadro superior de la primera página de este Contrato, en los períodos

23

Atento lo anterior las partes acuerdan en lo que se consigna en las siguientes:

## C L A U S U L A S

PRIMERA. OBJETO.- Las partes celebran el presente contrato para la prestación del servicio hotelero y mantenimiento de la suite identificada en el cuadro superior de la página inicial de este documento y de las áreas comunes de "EL HOTEL", servicio y mantenimiento que se efectuarán durante los períodos en los que corresponden de el uso de la suite a "EL CONTRATANTE", con sujeción a las cláusulas de este instrumento.

SEGUNDA. PRESTACIONES.- "LA OPERADORA" se obliga a prestar durante el lapso de ocupación que corresponde a "EL CONTRATANTE" los servicios que se enumeran en esta Cláusula, mismos que prestará "LA OPERADORA" por sí misma y a través de los técnicos y empresas especializadas que contrate para servicios hoteleros en su mayor diligencia y haciéndose responsable de las siguientes prestaciones:

## PRESTACIONES DE "LA OPERADORA":

1. Limpieza y mantenimiento de la suite respecto a la que tiene derecho de ocupar "EL CONTRATANTE" incluyendo su mobiliario y equipo, durante los intervalos de ocupación que le corresponden a "EL CONTRATANTE".
2. Limpieza y mantenimiento de áreas comunes.

3. Servicio de Blancos, jabones y demás artículos para el uso de la suite.
4. Pago del importe por contribuciones, consumos y servicios para la suite así como para las áreas comunes de "EL HOTEL" tales como agua potable, electricidad, basura, teléfonos (excepto larga distancia) salarios, -- impuestos, etc.
5. Operación y mantenimiento de equipos comunes, como aire acondicionado, subestación eléctrica, sistema hidro neumático, planta de tratamiento de agua, planta de emergencia, filtros de alberca, etc.
6. Servicios de vigilancia y seguridad en "EL HOTEL" en la zona de playa contigua al mismo y en el estacionamiento.
7. Servicios de administración hotelera, incluyendo contabilidad, control de llaves, recepción, cambio de moneda, organización de juegos, etc.
8. Recepción de la cuota que corresponde pagar a "EL CONTRATANTE" por concepto de honorarios fiduciarios y pago a la institución fiduciaria del fideicomiso "FAMITUR" de las cantidades recibidas.

TERCERA. CONTRAPRESTACIONES. - Por los servicios que corresponde prestar a "LA OPERADORA", "EL CONTRATANTE" se obliga a pagar a aquella la cantidad que se determine anualmente conforme a lo estipulado en la Cláusula siguiente:

"El pago a que se refiere el párrafo anterior deberá pagarse dentro de los 30 días siguientes al día primero de enero de cada año, y causará un interés de conformidad con el costo promedio porcentual que mensualmente fija el Banco de México".

CUARTA. CALCULO DE CUOTAS ANUALES. - El monto de los pagos a que se refiere la Cláusula anterior será la autorizada por la Secretaría de Turismo en los términos de la Ley Federal de Turismo y será proporcional al número de suites y lapsos de ocupación que corresponda a "EL CONTRATANTE".

"LA OPERADORA" podrá aumentar el monto de las cuotas cuando el aumento en los costos lo amerite y contando con la autorización correspondiente de la Secretaría de Turismo".

QUINTA. LUGAR DE PAGO.- "EL CONTRATANTE" deberá solventar sus cuotas anuales y la cuota que le corresponda de honorarios fiduciarios en las oficinas de "LA OPERADORA" ubicadas en:

Durango 193, 5o. Piso  
Col. Roma  
Delegación Cuauhtémoc  
06700 México, D.F.  
Teléfono: 533 2968/69

SEXTA. USO DE LA SUITE.- "EL CONTRATANTE", sus familiares y sus invitados deberán hacer uso de la suite y de las áreas comunes de "EL HOTEL" con sujeción al Reglamento Interior aplicable y cuidando de ellos con su mayor diligencia. "EL CONTRATANTE" responderá de cualquier daño que por culpa o negligencia se cause a "EL HOTEL" en contravención de esta Cláusula.

"LA OPERADORA" está facultada para impedir el uso de la suite a "EL CONTRATANTE", sus familiares e invitados, siempre que "EL CONTRATANTE" no se encuentre al corriente en el pago de sus cuotas".

SEPTIMA. VIGENCIA.- La vigencia de este Contrato será la misma que la del fideicomiso "FAMITUR" fideicomiso que consta en Escritura Pública No. 70,947 de fecha 14 de junio de 1979 otorgada por el Lic. Francisco Villalón Egartúa Notario Público No. 30 del Distrito Federal. Las partes acuerdan expresamente que este Contrato se extinguirá automáticamente en el momento en que "LA OPERADORA" deje de tener a su cargo la operación de "EL HOTEL" por haberse terminado la vigencia del Contrato mencionado en la Declaración I-C) de este documento.



OCTAVA. CESION.- "EL CONTRATANTE" podrá ceder los derechos y obligaciones consignados en este Contrato siempre que cuente con el consentimiento del Multibanco Comermex, S.N.C. como fiduciaria en el Fideicomiso "FAMITUR" y de "LA OPERADORA" manifestados por escrito.

NOVENA. DOMICILIOS.- Para efecto de toda notificación o comunicado de cualquier tipo relacionados con este Contrato las partes acuerdan en fijar los siguientes domicilios convencionales:

"LA OPERADORA"

Durango 193, So. Piso  
Col Roma/Deleg. Cuauhtémoc  
06700 México, D.F.

"EL CONTRATANTE"

San Juans Inés de la Cruz #80-104  
México 4, D.F.

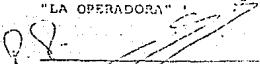
Las notificaciones y comunicados recibidos en los domicilios establecidos en esta Cláusula surtirán todos sus efectos legales mientras no se comunique por escrito cambio de domicilio (dentro de la República Mexicana).

DECIMA. INTERPRETACION Y JURISDICCION.- Para la interpretación y cumplimiento de lo estipulado en este Contrato, las partes se someten a las Leyes y al fuero de los tribunales de México, Distrito Federal, renunciando de antemano al fuero de los tribunales que por sus domicilios presentes o pasados pudiere corresponderles.

Conscientes y de acuerdo en el contenido y alcance de las Declaraciones y Cláusulas de este Contrato, lo firman las partes en:

México, D.F., a 10 de enero de 1988

"LA OPERADORA"

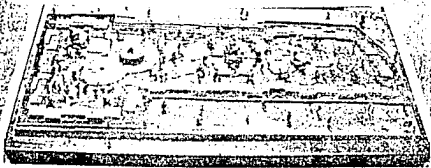
  
Pedro R. Hydnner  
Presidente y Director General  
CASTILES DE MEXICO, S.A. DE C.V.

"EL CONTRATANTE"

  
JUAN TRUJILLO JIMÉNEZ



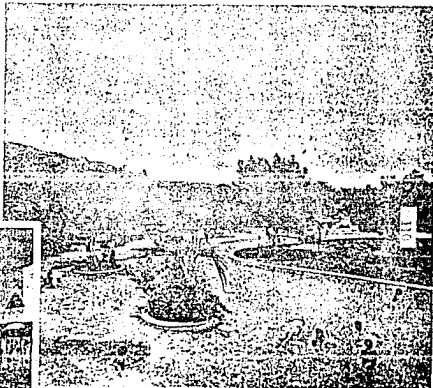
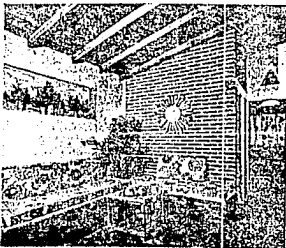
# CLUB PRIVADO HACIENDAS DE TICUMAN



EN CLUB HACIENDAS DE  
TICUMAN A SOLO 90 MINUTOS  
DEL D.F. USTED ENCUENTRA:  
\* 2 ALBERCAS—TERRAZAS  
\* CANCHAS DE TENIS  
\* CASA CLUB  
\* RESTAURANT  
\* SERVICIO MEDICO  
\* ESTACIONAMIENTO  
\* INSTRUCTORES  
\* SERVICIO DE HOTELERIA  
\* DISCOTECA



COMODA CABAÑA PARA  
6 PERSONAS  
\* RECAMARA MATRIMONIAL  
\* ESTANCIA CONVERTIBLE  
\* TERRAZA COMEDOR  
\* COCINETA  
\* TODOS LOS SERVICIOS



Una alberca verdaderamente recreativa, con 1,500 m<sup>2</sup> de espejo de agua con una profundidad máxima de 1,50 m. y más de un millón de litros de agua filtrada y purificada constantemente, integrada a la decoración de una extraordinaria huerta de aguacates.

También cuenta con 6,000 m<sup>2</sup> de terrazas, asoleadero y sombrillas, andador de cemento para el servicio, así como un instructor de natación y el personal necesario para atender a su familia y a la recepción y mantenimiento del mejor clima del Estado de México.

EL LUGAR IDEAL PARA SU FAMILIA





club

111

BALI-HAI

ACAPULCO, MEXICO

Certificado de Ocupación

RE. No. 1375  
Clave 6164-230-26  
Fecha 13 de 20 de 1979

Recibimos de la Sra. JULIETA E. RODRIGUEZ QUEVEDO la cantidad de \$ 1,150.00; correspondiente al pago de la cuota anual por el mantenimiento de su suite No. 230, con lo cual le da derecho a ocuparla con un máximo de 5 personas mayores de dos años, durante su semana contratada No. 26 que corresponde:

De las 16 hrs. del día 23 de JUNIO de 19 79  
A las 12 hrs. del día 30 de JULIO de 19 79

Nos permitimos recordarle a usted su compromiso de desocupar su Suite antes de las 12 hrs. del día de salida, así como de dejar liquidados todos sus consumos efectuados y de cumplir fielmente con nuestro Reglamento de Administración.

Les deseamos a usted y a su familia un  
Buen Viaje y Felices Vacaciones.

México, D. F., a 12 de MAYO de 19 79

OPERADORA BALI-HAI, S. A.



DIRIGASE ENTREGAR ESTE DOCUMENTO EN LA ADMINISTRACION DEL MOTEL A SU LLEGADA

FORMA-2



112

## CONTRATO PROMESA DE VENTA

CORRESPONDIENTE A:

SUITE NUMERO 10 SEMANA NUMERO 12  
DEL 21 MARZO AL 28 MARZO

Que celebran por una parte y por conducto de Inmobiliaria Rap, S. A., "Hotel Posada La Ermita, S. A.", con domicilio en el Mezzanine de la casa marcada con el No. 377, de la Avenida Insurgentes Sur en la Ciudad de México, D. F., representada en este acto por su Apoderado General Ingeniero Roberto Palomera Alvarez en los términos del Poder número 45765 otorgado en fecha 2 de Junio de 1977, ante el Notario No. 9, del Distrito Federal Lic. Luis Gonzalo Zermeno Maeda y que por economía, en lo sucesivo se denominará "Condo Hotel", y por otra parte:

El (La) Sr.(a) **ING. FELIPE PEREZ FLORES**  
Con domicilio en Calle **RANCHO DEL ARCO** No. 95-3 Z.P. 04920  
Colonia **LOS GIRASOLES COTACAN** Ciudad **MEXICO**, D.F.  
País **MEXICO**

Representándose a sí mismo en este acto, en lo sucesivo y que por economía se denominará "Condómino" y que sujetan este Contrato a las siguientes declaraciones y cláusulas:

## DECLARACIONES

- 1.—Declara el Condo Hotel que es el único propietario del Hotel Posada La Ermita, que se ubica en el número 64 de la calle Pedro Vargas en San Miguel de Allende, Gto. que se encuentra libre de todo gravamen y al corriente en sus impuestos, que en asamblea ordinaria se acordó cambiarlo al régimen de Condominio en Tiempo Compartido.
- 2.—Declara el Condómino que conoce el Hotel denominado Posada La Ermita ubicado en el número 64 de la calle Pedro Vargas en San Miguel de Allende, Gto., el reglamento de funcionamiento del Condo Hotel, la protocolización de la Declaración Unilateral de cambio a régimen de Condominio en Tiempo Compartido y los términos en que Inmobiliaria Rap, S. A., administra el hotel.
- 3.—Ambas partes declaran que es su voluntad celebrar el presente Contrato Promesa de Venta y sujetarlo a las siguientes cláusulas:

## CLAUSULAS

PRIMERA: Promete el Condo Hotel vender al Condómino la Suite No. 10, en la Semana No. 12 correspondiente, de las 17:00 Horas del día 21 MARZO a las 11:00 Horas del día 28 MARZO de cada año, y el Condómino promete comprar dicha suite durante ese tiempo cada año.

SEGUNDA: Ambas partes convienen que el precio de la operación será de: \$ 277,482.59 (DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 59/100 M. N. que será pagado con un enganche de: \$ 83,349.78 (OCHENTA Y TRES MIL TREcientos CUARENTA Y NUEVE PESOS 78/100 M. N. y por el saldo de: \$ 194,132.81 (CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 81/100 M. N. un pagaré único por esa cantidad, más los intereses correspondientes, de acuerdo al plazo seleccionado a razón del 18% de interés sobre saldos insolutos amortizables cada tres meses y que se recibe salvo buen cobro.

TERCERA: El Condómino se obliga a pagar sus mensualidades precisamente los días de su vencimiento y que son los días ...30... de cada mes, principiando el día 30/XI/66 terminando el día 30/XI/66 en las oficinas de Inmobiliaria Rap, S. A., en Insurgentes Sur 377 Mezzanino o bien en las sucursales del Banco Nacional de México, S. A., del área metropolitana, mediante una libreta de pagos que le será entregada, debiendo recavar la firma y sello de la caja del Banco o de las oficinas de RAPEA, para que su pago tenga validez.

CUARTA: Para pagos fuera del área metropolitana, deberán enviarse por correo certificado giros postales, giros telegráficos o bien órdenes de pago bancarios para que abonen en la cuenta número 238217-9, sucursal Cuahuila del Banco Nacional de México, S. A., a nombre de Inmobiliaria Rap, S. A., y conservar el comprobante correspondiente para cualquier aclaración.

QUINTA: El Condo Hotel se compromete a escriturar la suite durante la semana en materia a favor del Condómino, en el momento en que esté totalmente satisfecho el precio de la operación y este acto se otorgará ante la fe del Notario No. 5 Lic. Enrique Zavala Rocha de San Miguel de Allende, Gto., los gastos, honorarios e impuestos que se causen con motivo de la escrituración y y traslación de dominio, serán por cuenta exclusiva del Condómino.

SEXTA: El Condómino se compromete a hacer uso de la suite durante la semana en materia en los términos del reglamento de funcionamiento que ha declarado conocer y el cual forma parte integral del presente contrato.

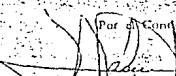
SEPTIMA: Desde la firma de este contrato el Condómino está de acuerdo en pagar a Inmobiliaria Rap, S. A., la cuota de Cooperación y Mantenimiento anual, para la administración, funcionamiento y mantenimiento del propio Condo Hotel. Esta cuota, durante el presente año, se fija en la cantidad de: \$ JA. 335.00 (CATORCE MIL TRECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS. 00/100. M.N., ) quedando sujeta a aumentos de acuerdo al incremento del costo de la vida.

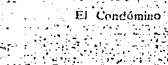
OCTAVA: La cuota de Cooperación y Mantenimiento deberá ser pagada anualmente durante el primer mes del año y será condición que se encuentre al corriente de dicho pago para poder disfrutar de su suite durante el tiempo que es propietario.

NOVENA: En el caso que el Condómino incumpla con dos pagos consecutivos, convenidos en la cláusula segunda, a elección del Condo Hotel se exigirá el pago total ínsoluto con los intereses respectivos o bien se rescindirá el contrato sin necesidad de juicio, con la sola obligación de notificarlo por escrito al Condómino, en el domicilio señalado en el promeio de este contrato, quedando pactado como pena convencional que las cantidades entregadas por el Condómino quedarán en beneficio del Condo Hotel, por concepto de reparación de daños y perjuicios, renunciando a cualquier posible reembolso.

DECIMA: Ambas partes convienen en sujetarse a los tribunales de la ciudad de México, D. F. para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, renunciando las partes a cualquier fuero que les pudiera corresponder por su domicilio presente o futuro.

Firmado de conformidad a los 13 del mes de NOVIEMBRE de 19 64.

(Por el Condo Hotel)  
  
Ing. Roberto Palomera Alonso  
Apoderado General

El Condómino  
  
ING. FELIPE PEREZ FLORES.  
Nombre

CONDOPHOTEL  
POSADA

*La Ermita*  
HOTEL DE TURISMO, C.T.O.  
MEXICO

### REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO

Este reglamento es parte integral del Contrato de Promesa de Venta celebrado entre el Condo Hotel Posada La Ermita, S. A. por conducto de Inmobiliaria Rag, S. A., y por otra parte:

El Condómino Sr.(a) JMG... FELIPE PEREZ FLORES...  
Respecto a la Suite No. 10... Semana No. 12... del 21 MARZO... al 28 MARZO...  
de cada año.

El objeto de este reglamento es hacer constar los derechos y obligaciones a que debe sujetarse el Condómino durante el tiempo que permanezca en el Condo Hotel.

Este reglamento está sujeto a modificaciones que a consecuencia de estudios realizados por la administración o por sugerencias hechas por los usuarios sean necesario instaurar por lo que el Condómino o usuario está totalmente de acuerdo en aceptarlas y respetarlas desde el momento de su llegada hasta el momento de su salida.

#### REGLAS INFORMATIVAS

- 1.—El período de tiempo compartido principia a las 17:00 Horas del primer día de la semana adquirida y termina precisamente a las 11:00 Horas del último día de dicha semana.
- 2.—Todo Condómino o usuario que ocupe una suite deberá registrarse previamente en la administración.
- 3.—La ocupabilidad máxima en cada unidad es de dos adultos y tres niños o bien cinco adultos, para una mayor ocupación deberá consultarse con la administración del Condo Hotel y cubrir el pago correspondiente.
- 4.—El Condo Hotel proporcionará los servicios de restaurante, bar, llamadas telefónicas, timonería y algunos otros, mediante el pago correspondiente de dichos servicios.
- 5.—El horario del comedor es de 8:00-22:30 Horas diariamente, sin embargo la administración se reserva el derecho de cambiar este horario cuando lo considere necesario.
- 6.—El horario de uso de la alberca será únicamente de 7:00-19:00 Horas y todos los Condóminos o usuarios deberán hacer uso de dichas instalaciones con la ropa adecuada sin importar cual sea su edad.
- 7.—Se recomienda a todos los Condóminos o usuarios el devolver la llave de su habitación a la administración antes de abandonar el Condo Hotel.

#### REGLAS PREVENTIVAS

- 8.—Los Condóminos o usuarios están de acuerdo en sujetarse a las costumbres y sistemas de la industria hotelera en general.
- 9.—El Condo Hotel no se hace responsable por las pérdidas o extravíos de dinero, valores, joyas u objetos de valor que no hayan sido depositados en custodia en las cajas que para tal efecto existen en la administración.
- 10.—Todos los daños ocasionados por los Condóminos o sus invitados serán cubiertos por la persona que los ocasionare.

11.—Es deber de todos los usuarios cuidar de:

- a).—Depositar la basura en su lugar.
- b).—Usar el agua con moderación y mantener las llaves cerradas cuando no estén.
- c).—Usar la energía eléctrica con moderación, apagando las lámparas cuando no se requiera el alumbrado o al salir de la suite.
- d).—Mantener las puertas y ventanas cerradas para evitar deterioros innecesarios por lluvia o viento.

12.—El Condómino o usuario recibirá la sufe por medio de inventario, debiendo entregarla de igual manera obligándose a pagar cualquier desperfecto que ocasionare por imprudencia o mal uso.

13.—El Condómino o usuario deberá cuidarse a sí mismo y a sus menores para evitar accidentes dentro del Condo Hotel, ya que el Condo Hotel no se hace responsable de accidentes por descuidos, imprudencias o negligencias.

14.—Los Condóminos o usuarios deberán solicitar su cuenta de servicios extras cuando menos dos horas antes de su salida.

#### REGLAS RESTRICTIVAS

15.—Queda terminantemente prohibido:

- 1.—Introducir cualquier clase de mascotas al Condo Hotel.
- 2.—Cambiar o alterar el estado físico en que se encuentran las suites y las áreas comunes en su construcción o en su amueblado.
- 3.—Introducir y elaborar alimentos a las suites o a las áreas comunes.
- 4.—Provocar ruidos molestos que alteren el descanso de los demás usuarios del Condo Hotel.
- 5.—Las visitas a las suites después de las 22:30 Horas.
- 6.—Lavar ropa en las suites o áreas comunes, así como exhibirlas colgadas en terrazas o ventanas.
- 7.—El uso de drogas o estimulantes dentro de las suites o en las áreas comunes.
- 8.—El uso de aparatos eléctricos que pueden sobrecargar las líneas y provocar cortos circuitos.

Se firma de enterado y aceptado el presente reglamento a los 13 del mes de NOVIEMBRE de 19 54.

El Condómino Dirección RANCHO DEL ARCO No. 25 CASA  
 Colonia LOS GIRASOLES COYOACAN Z. 4720  
 Ciudad MEXICO, D.F. País MEXICO

Sr.(a) ING. FELIPE PEREZ FLORES

## 3.6 ACEPCIONES A FINES.

Este contrato recibe en su conotación de práctica mercantil diferentes nombres que a continuación se enunciarán, atiendo a denominaciones empleadas en otros países en donde tienen los derechos y obligaciones que genera esta relación jurídica diferente naturaleza.

Sin embargo esta presente en todas partes del mundo y ha evolucionado. Los términos con los cuales se le conoce son, los siguientes:

- 1.- Propiedad Rotativa.
- 2.- Propiedad Vacacional.
- 3.- Uso Vacacional Temporal.
- 4.- Usufructo Vacacional.
- 5.- Propiedad Interval.
- 6.- Copropiedad.
- 7.- Condominio.
- 8.- Apartamiento.
- 9.- Apartahotel.
- 10.- Condohotel.
- 11.- Tiempo Compartido en Hotel.
- 12.- Tiempo Compartido.
- 13.- Despacho Compartido.
- 14.- Aparta Despacho.



- 15.- Propiedad Compartida.
- 16.- Despachos en Condominio.
- 17.- Propiedad Fiduciaria.
- 18.- Fideicomiso Turístico.
- 19.- Certificados Fiduciarios.
- 20.- Certificados de Participación.
- 21.- Certificados de Derechos de Uso.
- 22.- Cooperativa Vacacional.
- 23.- Cooperativa Turística.
- 24.- Club de Propietarios.
- 25.- Sociedad Inmobiliaria Vacacional.
- 26.- Acciones de Propietario.
- 27.- Acciones de Uso.
- 28.- Aparta Club.
- 29.- Club Vacacional.
- 30.- Membresía Vacacional.
- 31.- Operación Hotelera Programada.
- 32.- Reservación Asegurada.
- 33.- Vacaciones Prepagadas.
- 34.- Vacaciones Programadas.
- 35.- Apartamiento de Vacaciones.
- 36.- Vacaciones en Intervalos.
- 37.- Vacaciones Sociales.
- 38.- Vacaciones Familiares.
- 39.- Intercambio Vacacional.

40.- Rentabilidad Comercial.

3.7 ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.

3.7.1 Elementos de existencia del contrato de Tiempo - - -  
Compartido:

A) El Consentimiento. En este contrato consiste en el acuerdo de voluntades para que una de las partes transmita el uso y goce por un período determinado al año, de un departamento, chalet o cuarto con ciertas características en un lugar cierto y preciso; y la otra parte pague a cambio de eso un precio, asimismo se le dé ciertos servicios, de aseo y mantenimiento para el inmueble por una cuota adicional.

Cabe mencionar que el contenido de la voluntad en este contrato ha de ser siempre la transmisión de uso y disfrute de un inmueble, uso y disfrute considerado como un derecho personal o de crédito, y para el caso de que se transmita la propiedad o copropiedad - sobre el inmueble en ese caso se transmitirá el inmueble y se tratará de compra venta.

Por otro lado en relación al tiempo o período al año por el que se transmitirá ese uso y disfrute, este

tiempo, en el tantas veces referido contrato de Tiempo Compartido, es un elemento esencial o de existencia ya que el precio variará si se trata de lo considerado en hotelería de temporada alta, media o baja y sin estar determinado no podría existir, pues precisamente esta relación jurídica es con el objeto de aprovechar al máximo ese inmueble.

Cuando se enajena ese uso y disfrute sobre un bien inmueble afectado en fideicomiso este tiempo no deberá exceder de 30 años según nuestras prácticas, con fundamento en el Artículo 359 fracción III de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.<sup>(17)</sup>

B) El Objeto.- Como en todos los contratos es directo e indirecto.

a) El objeto directo en el Contrato de Tiempo Compartido, es el de crear o transmitir derechos y obligaciones, este es y utilizando la terminología del Código Civil de Quintana Roo, para el compartidor, transmitir el uso y disfrute por un tiempo determinado de un inmueble con ciertas características y, para la otra parte, el compartidario pagará como contraprestación un precio cierto, al contado o en abonos, o en su caso podría ser con el uso y goce de otro inmueble con ciertas características, si es que se encuentra afecto tal

(17) Legislación Mercantil y Leyes conexas, Ed. Andrade, S.A., Tomo I, Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, México, 1986, pág. 591.

inmueble a lo llamado intercambio nacional o extranjero.

b).- El objeto indirecto en este contrato consiste concretamente en el dar el uso y disfrute sobre el inmueble o cosa que será por el tiempo pactado, el precio que se deba pagar a cambio.

En principio podría decirse que son susceptibles de ser objeto indirecto de este contrato todos los bienes que puedan usarse, principalmente los inmuebles, concretamente aquéllos bienes que pueden usarse y disfrutarse sin consumirse, excepto aquéllos que la ley prohíba y los derechos estrictamente personales.

Pero como se observa en la práctica, Tiempo Compartido es sinónimo de uso de inmueble turístico, por el fin para el que se creó y la utilización primordial que se le ha dado.

Naturalmente que en general la cosa, o el inmueble susceptible de usarse y disfrutarse para que pueda ser objeto de este contrato como de cualquier otro, debe llenar los requisitos que señala el artículo 1825 del Código Civil para el Distrito Federal, es decir; existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio; y el hecho posible y lícito.

Cuando la forma para instrumentar o documentar - sea alguna figura jurídica como la compraventa, o copropiedad, en condominio, en caso de las "PREVENTAS", el objeto indirecto no existiría, es decir, sería "Compra Venta de Cosa Futura" permitida y regulada por nuestra legislación; En este caso el objeto indirecto como en cualquier Compra Venta sería la cosa vendida y el precio que se deba pagar.

En el caso de considerar este contrato como derecho personal de uso y disfrute, que es la forma mas usual en la actualidad, es necesario garantizar la existencia del inmueble sobre el que se pacta su uso.

### 3.7.2 ELEMENTOS DE VALIDEZ.

También llamados, requisitos de validez.- Son los mismos que para todo contrato señala el artículo 1795 del Código Civil para el Distrito Federal, contrario sensu: capacidad de las partes, ausencia de los vicios del consentimiento, objeto, motivo o fin lícitos, y que el consentimiento sea manifestado en la forma establecida por la Ley. Como - este contrato no se encuentra sistematizado y se le aplican analógicamente disposiciones de diferentes figuras jurídicas, se puede decir que - no hay regla especial que derogue las disposiciones aplicables a - - - la teoría general de las obligaciones, específica de la materia mercantil, y en forma supletoria la del derecho común,

mas sin embargo atendiendo a la problemática que ha generado la aparición de esta figura jurídica se expondrán algunos aspectos de estos elementos del contrato que suscitan polémica.

a).- En relación a la capacidad, en este contrato, es diferente entre el vendedor o compartidor y comprador o compartidario.

La capacidad requerida por el compartidor, además de la capacidad general para contratar requiere de la capacidad especial para enajenar, cuando se transmita la propiedad en sí o en alguna de sus modalidades, pero no así si se transmite como derecho personal. Sin embargo en ambos casos, se trate de persona física o moral se tendrá que tener legitimación para transmitir éstos derechos.

Por lo que se refiere al compartidario únicamente requiere la capacidad general para contratar y asimismo encontrarse legitimado para hacerlo, especialmente cuando se trate de extranjeros y se pretenda adquirir inmuebles ubicados en lo denominado "Zonas Prohibidas", mas no será necesario si se adquiere sólo el derecho a usarlo en Tiempo Compartido.

b).- Por lo que se refiere a la ausencia de los vicios del consentimiento, se requiere que la voluntad de las partes no este viciada por lo que se refiere específicamente hablando de uno de los vicios del consentimiento como

lo es el error, es usual en este contrato que este presente pues este aspecto es el que ha motivado múltiples quejas ante la Procuraduría Federal del Consumidor; generalmente si se dá el caso de uno de los tipos de error, el error obstáculo, que es aquél que impide la formación del contrato, - éste estará afectado de nulidad o inexistencia.

c).- La licitud en el objeto, motivo o fin. El contrato en cuestión estará afectado de nulidad, cuando su objeto, motivo o fin sean contrarios a las Leyes de orden público o a las buenas costumbres.

d).- La forma requerida para el otorgamiento. En el otorgamiento de este contrato se hace necesario distinguir si se trata de la transmisión de un derecho personal de uso y disfrute o un derecho real de propiedad. En principio por tratarse de un inmueble siempre será formal su otorgamiento siguiendo los requisitos legales establecidos para la compraventa de Inmuebles.

Específicamente la Ley General de Protección al Consumidor, en su artículo 21, dispone que independientemente del contrato con que se instrumente, si se hace constar en un contrato de adhesión, éste deberá ser aprobado previamente por la Procuraduría Federal de Protección al Consumi-

dor.

### 3.8 ELEMENTOS PERSONALES.

Las partes, en el contrato de Tiempo Compartido, se denominan, como se ha dicho con anterioridad en la siguiente forma: En el Código Civil de Quintana Roo con los vocablos de Compartidor y Compartidario, en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit no le asigna denominación alguna, al respecto se dice que es obligación del que quiere afectar sus bienes en Condominio en "Tiempo Compartido" ... mas no conséptúa a las partes. El citado ordenamiento señala:

"Art. 46.- ..... se deberá constituir un Contrato Irrevocable cuyas características serán:

- a) Fideicomitente, el propietario del Condominio.
- b) Fiduciario, la Institución Nacional de Crédito....
- c) Fideicomisarios, los adquirentes de los locales viviendas departamentos...." (18)

La Ley Federal de Turismo, considerando en forma general este contrato como servicio turístico, tampoco hace referencia a las partes que intervienen en tal prestación de servicios.

(18) Idem. o cit. pág.



Considero que en forma acertada el licenciado Omar Olvera de Luna, en el capítulo XXXIV de su Libro de Contratos Mercantiles al tratar este contrato, generaliza, todas las formas de instrumentación y designa como los elementos personales en este contrato a la "Empresa" y al "Cliente".

El Código Civil del Estado de Quintana Roo expresamente considera un tercer elemento personal en este contrato, que es el prestador del servicio de mantenimiento y adicionalmente el prestador de servicio de tipo hotelero, que no siempre es el que transmite el derecho de uso. Este ordenamiento dispone: (19)

"Art. 2758.- El compartidor podrá prestar los servicios a que se refiere la parte final del artículo anterior, por mediación de sus propios empleados o contratándolos con personas dedicadas a esas características".

Otro autor, el licenciado Guillermo Ruíz Vázquez, Notario número 3 de Jalisco, en su estudio sobre el tema - considera, otro elemento personal más en este contrato, EL COMERCIALIZADOR, parte que puede ser asimismo el propietario del inmueble o casa susceptible de darlo en uso y disfrute, puede ser otra persona física, generalmente persona moral, independientemente y no participante de las otras relaciones posibles de dárse en esta relación jurídica.

(19) Ob. cit. pág. 584.

A continuación, con el objeto de que se pueda comprender el por que de la problemática que ha generado el desarrollo de esta relación jurídica, se enunciarán los intereses que persiguen cada uno de los elementos personales a que se ha hecho referencin.

Por lo que se refiere al dueño del inmueble, que para ser destinado a este fin tendrá que tener una extensión determinada, ubicación, posibilidad de obtención de servicios, etc; busca seguridad para su inmueble y su inversión y grandes ganancias.

En relación al promotor, que como se ha mencionado puede ser una empresa o persona física, pero de todas maneras es la parte que ofrece y que vende; le interesa fundamentalmente construir, vender, obtener utilidad y desaparecer de la relación jurídica, mientras mas pronto mejor.

El comprador o adquirente del derecho de uso y disfrute de un inmueble, en un lugar determinado durante un tiempo previamente establecido el que se repite a través de varios años; le interesa ante todo recibir lo que compró con los elementos de integración de comodidad y de perspectiva del lugar que le fueron ofrecidos, espera disfrutar de los servicios necesarios para su comodidad, aseo e higiene en el inmueble en general y en su propia habitación, la ropa

y menaje de casa y demás elementos necesarios para una estancia sana y grata.

Esos intereses fundamentales son los que el contrato debe proteger.

Ahora bien, al ofrecerse y vender por el promotor este derecho, pensando en que su negocio será breve, con el objeto de cumplir con su objetivo sin respetar disposiciones que existen para la promoción y venta, instrumentando con diferentes figuras, hace concebir en el comprador la idea de que ha hecho un negocio perpetuo, inclusive se le hace pensar que adquiere en propiedad con derecho a transmitir a sus herederos. Esto aunado a el hecho de que los contratos preparatorios para vender TIEMPO COMPARTIDO por regla general oscurecen y encubren la naturaleza de la operación que se celebra; usualmente se hace por el sistema de PREVENTA para financiar con su producto la ejecución del proyecto obstaculizando a las demás partes la satisfacción de sus intereses.

### 3.9 OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES.

En general, sin precisar una u otra forma de instrumentar esta relación jurídica, considerando que este contrato es bilateral, se enunciará a continuación las obligaciones y derechos correlativos de las partes que intervie-

nen, utilizando la terminología empleada por el Código Civil del Estado de Quintana Roo. (20)

a) EL COMPARTIDOR, tiene obligación de:

a.1.- Proporcionar los derechos personales de uso y disfrute de la unidad privativa, suite, departamento u otra forma en la fecha pactada, precisando inclusive el horario. De acuerdo con el contrato de adquisición de derechos, el contrato de mantenimiento y servicios y el reglamento interno del inmueble. En el estado en que se ofreció con las instalaciones necesarias para el uso convenido.

a.2.- En relación con la anterior, el proporcionar el derecho personal de usar y disfrutar las áreas y servicios comunes del inmueble en los términos de los contratos anteriormente citados.

a.3.- Conservar el inmueble cuyo uso se enajenó garantizando dicho uso, con la prestación de los servicios pactados, específicamente el de limpieza a la habitación.

En caso de que ese uso y disfrute incluya servicios adicionales, conexos u opcionales, (puede ser el servicio de cocineta e instalaciones para conservar alimentos) se proporcionará su uso también.

a.4.- Dar la autorización al usuario cuando deseé

transmitir sus derechos.

a.5.- En caso de que haya intercambio, el coordinar este.

a.6.- Cuando se transmita en propiedad, a escriturar el bien, pactando el uso.

b) EL COMPARTIDARIO tiene derecho a:

b.1.- Se le pague el precio cierto y en dinero al contado o en abonos de acuerdo a lo pactado.

b.2.- Asimismo se le pague la cuota adicional por la prestación del servicio de mantenimiento; ésta deberá ser pagada anualmente y será condición que se encuentre el usuario, el compartidario, al corriente de dicho pago para poder disfrutar del uso pactado.

b.3.- A que se le paguen los servicios que pres-tándose en el inmueble no esten incluidos en el contrato, como por ejemplo el servicio de bar, llamadas telefónicas, tintorería y otro.

b.4.- Respetar el reglamento que rige la utilización del inmueble.

b.5.- Cuando incurra en culpa, pagar todos los da-

ños ocasionados por él o sus invitados a el inmueble o sus instalaciones.

b.6.- A que se desocupe la unidad habitacional -privativa con toda puntualidad al término del período contratado.

En relación al Contrato de Servicio Hotelero y -Mantenimiento de la unidad privativa sea cual sea su designación, así como de las áreas comunes del inmueble afecto a este sistema durante los períodos correspondientes de uso.

Son obligaciones de los prestadores del Servicio:

Prestar durante el lapso de la ocupación respectiva los servicios que se enunciarán a continuación, realizados por él mismo o a través de técnicos o empresas especializadas:

a).- Limpieza y Mantenimiento de la unidad privativa respecto a la que se tiene derecho a ocupar, incluyendo su mobiliario y equipo, durante los períodos de ocupación.

b).- Limpieza y Mantenimiento de áreas comunes.

c).- Servicio de blancos, jabones y demás artículos para el uso de la unidad privativa.

d).- Cuando la unidad privativa se tenga en pro-

piedad o en copropiedad o se trate de un inmueble sujeto al régimen de condominio, el pago del importe por contribuciones, consumos y servicios para esa unidad privativa así como para las áreas comunes del inmueble; tales como agua potable, electricidad, basura, teléfonos excepto (largas distancias) salarios, mantenimientos.

e).- Operación y Mantenimiento de equipo para utilización, común, como aire acondicionado, subestación eléctrica, sistema hidro neumático, planta de tratamiento de agua, filtros de alberca etc.

f).- Servicios de vigilancia y seguridad en el inmueble, zona contigua su estacionamiento.

g).- Servicios de administración hotelera incluyendo contabilidad, control de llaves, recepción etc.

h).- Recepción de pagos.

Por estos servicios el compartidario o usuario se obliga: esencialmente a pagar la cantidad que se determine anualmente, en los primeros días del año y en caso de mora, causará un interés de conformidad con el costo promedio porcentual que mensualmente determina el Banco de México.

### 3.10 EL ASPECTO FISCAL.

En nuestro país partiendo de los principios fiscales, la capacidad contributiva es la base del sistema impositivo, entendida ésta como la contribución en proporción a lo percibido, o de acuerdo a la fortuna particular.

Principio emanado de la constitución que nos rige, que en resumen dispone que los tributos en México deben ser establecidos por Leyes en sentido formal y en ellos deben precisarse los elementos esenciales de la relación tributaria como lo es el objeto, sujeto, cuota, forma de recaudación, sanciones.

Específicamente el Artículo 2 del Código Fiscal de la Federación señala que las contribuciones se clasifican en impuestos, - - - aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos; y que son impuestos "...las contribuciones establecidas en Ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma..." (21)

Al hablar del "objeto", como uno de los elementos esenciales del impuesto que debe consignarse en las Leyes, hacemos referencia al hecho generador del tributo.

Asimismo el 1er. párrafo del Artículo 5o. del mismo ordenamiento establece que:

(21) Compilación Fiscal 1988 DOFISCAL EDITORES Novena Edición Enero - 1988. Con comentarios C.P. Enrique Domínguez Mora, Código Fiscal de la Federación, pág. 1.



"Las disposiciones fiscales que establezcan cargas a los particulares y las que señalan excepciones a las mismas, así como las que fijan las infracciones y sanciones son de aplicación estricta.

↑ Se considera que establecen cargas a los particulares las normas que se refieren al sujeto, objeto, base, tasa o tarifa..."

Y el artículo 6o. del ordenamiento anteriormente citado en su primer párrafo establece:

"Las contribuciones se causan conforme se realizan las situaciones jurídicas de hecho, previstas en las leyes Fiscales vigentes durante el lapso en que ocurran ..."

En la primera parte del cuarto párrafo del mismo artículo señala también que:

"Las contribuciones se pagan en la fecha o dentro del plazo señalado en las disposiciones respectivos".

Las leyes fiscales existentes no se han ocupado de regular expresamente como se grava en esta relación jurídica. Como lo hizo la Ley del Impuesto Sobre la Renta en el caso de el Arrendamiento Financiero.

Por otro lado debido a la situación económica por la que atravieza el país, todos sus habitantes se han vis-

to en la necesidad de incrementar la captación de recursos por diferentes medios; el Estado a través del fisco, por los impuestos, derechos, etc., asimismo las contribu- - - yentes buscan incrementar sus utilidades, ya sea reduciendo gastos por implantación de una buena planeación fiscal, ampliando sus mercados etc., es objetivo de todo inversionista la búsqueda de la manera de reducir el pago de impuestos dentro o fuera del marco legal correspondiente.

Es precisamente al decir del Lic. Othón Pérez Fernández del Castillo en la ceremonia inagural del VII Congreso Nacional de Derecho Registral que entre sus temas trató, lo que se intituló "La Propiedad con Titularidad Temporal Compartida", ese objeto de reducir o evadir impuestos, -- uno de los aspectos en este tipo de relaciones, que genera la problemática que actualmente enfrentan las autoridades involucradas, al respecto comentó<sup>(22)</sup> entre otras cosas:

"Lo más grave, es que en múltiples casos se encuentran participando empresas extranjeras, domiciliadas en el exterior, que no tributan en México, no tienen representantes legales y que sin embargo, venden bienes de México que no son suyos".

La evasión impositiva ha existido, y seguirá existiendo pues las autoridades administrativas no pueden legal-

(22) VII Congreso Nacional de Derecho Registral, en los días 12 y 13 de Marzo de 1987, en Auditorio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México.

mente desconocer estipulaciones contractuales jurídicamente lícitas dentro del marco del derecho privado, aunque el efecto sea el de evadir un impuesto, esto sin duda hay que combatirlo y prevenirlo.

Por lo tanto se hace necesario la reforma a las Leyes Fiscales ya sea extendiendo el alcance del supuesto generador del gravamen mediante el uso de expresiones más genéricas o de mayor amplitud, bien señalando concretamente la hipótesis que había quedado sustraída al impacto impositivo, ó bien estableciendo las diferentes presunciones legales que tienen el mismo efecto de hacer que caigan dentro de la ley tributaria en cuestión las situaciones que anteriormente quedaban al margen de ella.

Con los supuestos anteriores procederé a señalar brevemente las leyes que gravan de alguna forma esta relación jurídica; para lo cual también es preciso considerar las formas de su instrumentación y la intervención de una sociedad mercantil o civil, pues se tienen efectos fiscales diferentes, con un impacto más severo en las empresas, pues realizar la venta de uso de Tiempo Compartido como enajenación de propiedad no es lo mismo que practicar este negocio como contrato de hospedaje a futuro, ni tampoco como actividad propia de la empresa o como acto ocasional de comercio.

El realizar la venta de uso de Tiempo Compartido como enajenación de propiedad que sería el caso de vender en copropiedad o un inmueble afecto a régimen de condominio que se destinará a usarse en Tiempo Compartido, el régimen fiscal aplicable sería igual al de la Compra-Venta en la proporción de que se trate y de una forma enunciativa le gravaría:

La Ley del Impuesto de Adquisición de Bienes Inmuebles o sus correlativas como lo es la Ley del Impuesto de Traslado de Dominio;

También por ser construcciones no destinadas a casa habitación estas construcciones únicamente estarían gravadas por la Ley del Impuesto al Valor Agregado<sup>(23)</sup> a pagar por enajenante trasladado al adquirente;

Desde luego por la obtención de ganancia le gravaría el Impuesto Sobre la Renta.<sup>(24)</sup>

Tratándose de derechos personales en especial los Fideicomisarios, que esos serían los derechos, por el incremento de la práctica de instrumentar este tipo de relaciones con la constitución de un Fideicomiso de Garantía, esta relación jurídica estaría gravada.

Tanto la enajenación o transmisión de estos dere-

---  
(23)

(24)

chos por la Ley del Impuesto Sobre la Renta <sup>(25)</sup> como la Ley del Impuesto al Valor Agregado. <sup>(26)</sup>

El régimen fiscal pormenorizado aplicable específicamente a cada caso anteriormente mencionado, no será objeto de estudio en este trabajo por ser el mismo amplísimo y materia por sí mismo de otra tesis.

### 3.11 CARACTERISTICAS Y CLAUSULAS MAS IMPORTANTES.

#### 3.11.1 CARACTERISTICAS.

Para agotar el presente inciso sólo mencionaré lo ya tantas veces puntualizado a través del desarrollo del presente trabajo: a).- Que la venta de Tiempo Compartido no es exclusivamente el derecho personal de utilizar una habitación y áreas de un inmueble con Fines Turísticos sino que lleva aparejado el derecho al mantenimiento, uso y disfrute de las instalaciones de servicio común, el derecho a los servicios de atenciones domésticas, y el derecho de conservación durante todo el tiempo, del mobiliario que debe usarse tanto en las habitaciones como en las áreas comunes.- b).- Por otro lado, ya que esta nueva modalidad de venta ha evolucionado y se perfila como solución a la necesidad de vacacionar a precio moderado, considerando que efectivamente puede ser una forma para incrementar la industria tu-

rística atrayendo la entrada de divisas, aunque traiga aparejado múltiples problemas y desventajas, como lo son entre otros; el hecho de vender a futuro durante largos años, lo que genera derechos de crédito, por los que se ha recibido un precio de acuerdo a las cotizaciones del mercado de esa época y que como consecuencia se han creado obligaciones que ineludiblemente se tienen que cumplir, estas desventajas son un riesgo que corren ambas partes y no lo desconocen, pero apegándose a derecho, ya en la actualidad - existen medios idóneos para que ese riesgo se atenué y queden asegurados los intereses de las partes; c).- Para que se lleve a cabo adecuadamente este contrato que implica la etapa de operatividad, se sabe le antecedan e involucran - dos etapas interrelacionadas, la de planeación y comercialización, etapas que contienen elementos que motivan el pactar entre las partes.

### 3.11.2 CLAUSULAS MAS IMPORTANTES.

Como se mencionó en la parte introductoria del presente inciso serán objeto de cláusulas esenciales en este contrato.

a) Período de uso, el plazo, inicio y término, en que modalidad (intercambio, rotativa, etc.), actualmente (1 semana por lo general).

b) La unidad privativa, ya sea departamento, cha-

let, cabaña, suite, etc., objeto del contrato.

c) El precio (al contado o a crédito), por el uso del objeto indirecto en este contrato.

d) Quien se responsabilizará de la administración.

e) Servicios que se prestarán e instalaciones.

f) Cuota anual para el mantenimiento.

g) La ocupabilidad máxima de cada unidad, escalonamiento de la ocupación para que se dé el mantenimiento y la desocupación.

Motivo de cláusulas naturales y usualmente en la práctica parte del reglamento que rige los inmuebles sujetos a este régimen de uso:

a) El horario para inicio y final del plazo.

b) Horarios de uso de las instalaciones y áreas de uso común.

c) Los servicios que se prestarán con costo adicional, garantía de pago.

d) Requisitos para uso de las instalaciones.

e) Control de llaves.

- f) Control de objetos de valor.
- g) Pago de posibles daños por uso inadecuado de instalaciones o el mobiliario.
- h) Uso y control del mobiliario y ropa por unidad privativa.
- i) La estancia y cuidado de menores de edad.
- j) La estancia de animales.
- k) Control de visitas.
- l) Control de alimentos.
- ll) Uso y restricción de bebidas alcohólicas y drogas, medidas de seguridad.
- m) Servicio médico.
- n) Entradas y salidas de las instalaciones.
- ñ) El mantenimiento de las instalaciones generales y de área privativa.
- o) Sistemas de intercambio.

Y motivo de cláusulas occidentales:

Cesión de derechos, forma de transmitir los derechos de uso.



Cláusulas penales por incumplimiento.

Intercambio Nacional e Internacional.

Tribunales competentes en caso de conflicto.

Regulación Asambleas de usuarios o dueños.

Fechas de pago de cuotas de mantenimiento.

Regulación de las preventas.

Regulación de trámites previos (licencias o permisos y concesiones) para afectar un inmueble a este uso.

Control y registro de usuarios para que se tenga seguridad.

Control de contratos de adhesión.

Regulación y vigilancia de propaganda, comercialización y venta de estas unidades.

Vigilancia para que en la construcción de Desarrollos Turísticos se apeguen a los proyectos correspondientes.

### 3.12 COMENTARIOS SOBRE ALGUNAS DISPOSICIONES EN MATERIA DE TIEMPO COMPARTIDO.

En atención a lo expuesto con anterioridad respecto a la problemática presentada, por el desarrollo de esta actividad eminentemente del ramo de la Industria Turística,

pese a que "TIEMPO COMPARTIDO" se promuebe y lo hay en todo el mundo no se ha unificado un régimen específico de uso, o de explotación, por ejemplo, Austria lo legisla como si se tratara de un hotel; Holanda e Inglaterra le dan el enfoque legal de arrendamiento de inmueble; en Portugal e Italia le consideran un derecho real; en tanto aquí en el país, se le aplican Ordenamientos no creados exprefeso, en algunos casos, o un tanto incompletos o ineficases, lo que da como resultado que existan variados sistemas con fundamentos legales diferentes y el desacreditamiento del sistema en el país.

Las autoridades involucradas han tratado de alguna manera ir solucionando la problemática presentada expidiendo diferentes ordenamientos a diferentes niveles.

La legislación a la que me referiré será la existente hasta el momento, la que regula directamente esta relación jurídica, pues hay disposiciones anteriores y de recientes creación que de una manera indirecta le regulan como lo son entre otras:

a) Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, que en su capítulo cuarto regula el llamado Fideicomiso Turístico. (27)

b) Ley Federal de Protección al Consumidor, en su artículo 3o. regula expresamente a los sujetos y actos objeto de esa Ley, (28) entre los que se encuentran "Los actos jurídicos relacionados, con inmuebles sólo ... cuando los proveedores sean fraccionadores, constructores ... o cuando otorguen al consumidor el derecho de usar o disfrutar de - inmuebles durante lapsos determinados dentro de cada mes o año o dentro de cualquier otro período determinado de tiempo, cualquiera que sea la denominación de los contratos respectivos".

c) Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal (29) que en sus recientes reformas y adiciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de enero de 1988, en materia de competencia, y aplicación de leyes, domicilio, personas morales Extranjeras de Naturaleza Privada de alguna manera le son aplicables; principalmente a los comercializadores, de inmuebles sujetos al régimen de Tiempo Compartido.

De la legislación que regula directamente esta - relación jurídica se presentará en cuando a su fecha de aparición y en algunos casos por su entrada en vigencia, que es la siguiente:

---  
(28)  
(29)

a) Ley Federal de Turismo<sup>(30)</sup>.- Este ordenamiento tiene el mérito de utilizar por primera vez en el año -- de 1976 la denominación "SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO" en su artículo 4o. fracción 1a., asimismo se faculta a la Secretaría de Turismo para intervenir en los aspectos de prestación de servicios turísticos en los inmuebles afectos a este sistema.

b) Anteproyecto de Reglamento para Operadores y Administradores de Habitaciones con "SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO".- En el Régimen del licenciado José López Portillo se elaboró este proyecto que hasta la fecha no se ha promulgado y publicado pues al ir evolucionando esta actividad ha implicado problemática y elementos nuevos a considerar.

Este proyecto es el siguiente, mismo que considero en principio apropiado si se complementa y se indexan las multas que implica su incumplimiento:

ANTEPROYECTO DE REGLAMENTO PARA OPERADORES Y  
ADMINISTRADORES DE HABITACIONES CON SISTEMA  
DE TIEMPO COMPARTIDO<sup>(31)</sup>

JOSE LOPEZ PORTILLO, Presidente Constitucional -  
de los Estados Unidos Mexicanos, en uso de la facultad que

(30) Idem. ob. cit. pág. 8.

(31) Secretaría de Turismo, Dirección General de Asuntos Jurídicos, agosto de 1985.

me confiere el artículo 89 (fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y con fundamento en el artículo 69 inciso E) de la Ley Federal de Turismo, y

#### C O N S I D E R A N D O

Que para lograr un desarrollo congruente de las actividades turísticas que han tomado auge a últimas fechas, se requiere, de una regulación jurídica.

Que con ello se logrará que dichas actividades - tengan un marco reglamentario que las norme.

Que ésto es importante también para el usuario, puesto que se garantizará la prestación de los servicios en la forma y términos convenidos, he tenido a bien dictar el siguiente:

#### REGLAMENTO PARA OPERADORES Y ADMINISTRADORES DE HABITACIONES CON SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.

##### CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1o.- Para los fines del presente Reglamento, se entiende por prestación de servicios turísticos de Operadores y Administradores de Habitaciones con Sistema de Tiempo Compartido, la actividad consistente en propor-

cionar el uso de casas, departamentos o habitaciones, por un plazo establecido, restringiéndolo a un determinado número de días al año.

Artículo 2o.- Las personas físicas y las morales, debidamente constituidas, que tengan como finalidad la operación o administración de casas, departamentos o habitaciones de Tiempo Compartido, únicamente podrán prestar servicios turísticos, cuando cuenten con la autorización respectiva, en los términos de este Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, sin perjuicio de los requisitos que prescriban otras disposiciones legales.

Artículo 3o.- Las autorizaciones que la Secretaría de Turismo conceda a las personas físicas o morales que se dediquen a la prestación de estos servicios turísticos, no podrán ser traspasadas, cedidas, vendidas, arrendadas o aportadas en sociedad, sin la aprobación de la Secretaría de Turismo, la que podrá oponerse fundadamente en un plazo de 15 días hábiles, contados a partir de aquél en el que se le notifique dicho propósito.

## CAPITULO II.- REQUISITOS PARA LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO NACIONAL DE TURISMO.

Artículo 4o.- La Secretaría de Turismo, a través de la Dirección General de Normatividad, autorizará el regis

tro de las personas físicas o morales que se dediquen a la administración y operación de habitaciones con sistema de Tiempo Compartido, una vez cubiertos los siguientes requisitos:

I.- Presentar por escrito a la Dirección General de Normatividad, diez proyectos de nombre para que a juicio de ésta, sea aprobado uno de ellos, con el objeto de evitar similitud con nombres comerciales o razón social de otros operadores o administradores de habitaciones con sistema de Tiempo Compartido, los cuales deberán ser en castellano, admitiendo aquellos que tengan vocablos extranjeros, pero - aceptados internacionalmente como expresión de fenómenos turísticos.

II.- Presentarán solicitud por escrito a la Secretaría de Turismo, o en su caso, por conducto de las Coordinaciones Federales de Turismo de las Entidades en que pretendan establecer su domicilio, para que éstas la remitan a la propia Secretaría, con los datos y documentos que se enumeran a continuación:

A) Nombre de la persona física o moral, domicilio y teléfono.

B) Relación del personal con que iniciará sus actividades, señalando la persona que estará al frente, expre-

sando si cuenta o no con experiencia turística.

III.- Otorgar fianza a favor de la Tesorería de la Federación y a disposición de la Secretaría de Turismo, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas para con los turistas. La Secretaría de Turismo, fijará como garantía mínima inicial la cantidad de 100,000.00 pesos, por habitación pudiendo afectar la fianza en caso de incumplimiento.

IV.- Contratar un seguro que cubra los actos que puedan traer como consecuencia la inoperabilidad del inmueble.

V.- Contratar un seguro de vida y gastos médicos contra accidentes personales del turista ocurridos dentro del inmueble.

VI.- Tratándose de personas morales se requiere, además, la legal constitución de la misma, comprobándolo con copia certificada de la escritura constitutiva y la constancia de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, Sección Comercio correspondiente, la personalidad se acreditará por los medios legales.

VII.- Asimismo, deberá presentar, en su caso, copia certificada del instrumento jurídico en virtud del cual se constituye para el sistema de habitaciones de Tiempo Com-



partido.

VIII.- Presentar un proyecto que contenga el monto de la inversión efectuada, el costo anual de mantenimiento, el número de habitaciones que se destinarán a la explotación del negocio, así como el desglose de la contraprestación económica a cargo del turista.

IX.- Carta haciendo constar que la persona que estará al frente de la negociación tiene amplia experiencia en el ramo del turismo, así como su calidad moral, expedida por la última empresa turística en que haya prestado sus servicios.

X.- El solicitante manifestará la ubicación en donde se vaya a establecer el inmueble, para que mediante visita de inspección se compruebe que cuentan con el personal y los elementos técnicos indispensables para prestar servicios al turista.

XI.- Presentar copia fotostática de su inscripción en el Registro Nacional de Contribuyentes indicando que se dedicará a la prestación de servicios turísticos del sistema de habitación de Tiempo Compartido.

XII.- Presentar dos ejemplares del Reglamento Interior del establecimiento que se refiere la solicitud pa-

ra su autorización.

XIII.- Y todos aquellos requisitos que la Secretaría de Turismo establezca.

### CAPITULO III.- OBLIGACIONES Y DERECHOS.

Artículo 5o.- Son obligaciones de los operadores y administradores de las habitaciones con sistema de Tiempo Compartido:

I Cumplir con la Ley Federal de Turismo, sus Reglamentos y demás disposiciones administrativas conexas, - así como las recomendaciones de la Secretaría de Turismo.

II Acatar estrictamente las tarifas y precios - autorizados por la Secretaría de Turismo.

III Solicitar a la Secretaría de Turismo la autorización de los contratos de adhesión.

IV Proporcionar los datos e informes estadísticos relacionados con sus actividades que por escrito les solicite la Secretaría de Turismo.

V Cumplir en todas sus partes los convenios que celebren con los turistas.

VI Proporcionar en los términos contratados los

servicios que se ofrezcan al turista.

VII Velar por los intereses y seguridad de los turistas.

VIII Instalar en sus establecimientos los buzones de sugerencias, quejas y felicitaciones, de acuerdo a los lineamientos que fije la Secretaría de Turismo.

IX Las demás que les fijen las Leyes y Reglamentos, así como las disposiciones tanto de la Secretaría de Turismo, como de las otras autoridades competentes.

Artículo 6o.- Los operadores y administradores mencionados que estén acreditados ante esta Secretaría, tendrán los siguientes derechos:

I Los consignados en el Artículo 74 de la Ley Federal de Turismo.

#### CAPITULO IV.- SANCIONES.

Artículo 7o.- La Secretaría de Turismo para cumplir con las disposiciones de este Reglamento, podrá practicar las visitas de inspección que considere pertinentes, las que deberá de fundar y motivar, y aplicar las sanciones que procedan, previo procedimiento administrativo correspondiente.

Artículo 8o.- El incumplimiento a lo dispuesto por la Ley Federal de Turismo y sus Reglamentos, constituirán infracción y serán sancionados con amonestación o con multa de 1,000.00 a 100,000.00 pesos. La multa podrá duplicarse en caso de reincidencia.

Artículo 9o.- Si el infractor persiste en la contravención, se le podrá imponer hasta dos veces del importe de la multa, y si a pesar de ello reincide en la violación, se le podrá cancelar su registro de turismo y cédula turística respectiva misma que estará obligado a devolver a petición de la Secretaría de Turismo.

Artículo 10o.- La Secretaría de Turismo suspenderá los efectos de registro cuando los operadores y administradores de este tipo de servicios:

I Incurran sistemáticamente en violaciones lo dispuesto por la Ley Federal de Turismo y sus Reglamentos,  
o

II No cumplan las recomendaciones de la Secretaría de Turismo después de haber sido apercibidos para ello.

Artículo 11vo.- El procedimiento administrativo infraccionario deberá ajustarse a lo dispuesto por la Ley

Federal de Turismo en su articulado correspondiente, y a falta de disposición expresa se aplicarán supletoriamente las prevenciones del Código Federal de Procedimientos Civiles.

Artículo 12vo.- Los solicitantes para operar el sistema de habitaciones de Tiempo Compartido deberán inscribirse en el Registro Nacional de Turismo; si carecen de éste serán sancionados en los términos de la Ley de la Materia. En caso de no solicitar el Registro Nacional de Turismo en un término de 30 días hábiles contados a partir de la fecha del requerimiento de la Secretaría de Turismo, se clausurará el establecimiento, en tanto lo obtenga.

Será también procedente la clausura del establecimiento, si continuara funcionando cuando se haya cancelado su registro.

Artículo 13vo.- La Secretaría de Turismo, a través de la Dirección General de Supervisión, tendrá a su cargo la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de la Ley Federal de Turismo y este Reglamento.

#### T R A N S I T O R I O S

PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Los prestadores de servicios turísticos considerados en este Reglamento, que se encuentren actualmente en funcionamiento, deberán proceder dentro de un término no mayor de 90 días a solicitar su inscripción en el Registro Nacional de Turismo.

D A D O en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal en la Ciudad de México, Distrito Federal.

c) De reciente creación y como actualización al anteproyecto anteriormente presentado, la misma Secretaría de Turismo a través de su Dirección General de Asuntos Jurídicos en Agosto del año próximo pasado, presentó otro ante proyecto de Reglamento de Operación de Habitaciones con Sistema de Tiempo Compartido, que regularía en siete capítulos la prestación de los Servicios de tipo turístico de Operación de Habitaciones con Sistema de Tiempo Compartido y entre otros aspectos de importancia dispone los siguientes:

En el capítulo de Disposiciones Generales se dispone que esas disposiciones serían aplicadas en toda la República por el ejecutivo federal a través de la Secretaría de Turismo.

En el capítulo denominado "NORMAS DE OPERACION" en el Artículo 22 dispone los elementos que contendrá el Re-

glamento, dando un mínimo de 17 elementos de gran importancia.

Asimismo en el capítulo sexto prevee un Procedimiento conciliatorio denominado Queja para el caso de conflicto.

Este proyecto se encuentra en la Secretaría General de la Presidencia pendiente de aprobación para presentarlo al Congreso de la Unión.

ANTEPROYECTO DE REGLAMENTO DE OPERACION DE HABITACIONES CON SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.

CAPITULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 1o.- El presente Reglamento tiene por objeto regular el servicio turístico de operación de habitaciones con sistema de Tiempo Compartido.

ARTICULO 2o.- Las disposiciones de este Reglamento serán aplicadas en toda la República por el Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Turismo, a la que en lo sucesivo se le identificará como "LA SECRETARIA".

ARTICULO 3o.- Para efectos de este Reglamento se entiende como Tiempo Compartido, independientemente de

la denominación que se le dé a la forma de contratación, todo sistema por el cual se concede a una persona el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre una habitación, casa, departamento, villa o cualquier otro inmueble, pudiendo ser sobre una unidad cierta considerada en lo individual o sobre una unidad variable dentro de una clase en concreto, durante un período específico de tiempo, a intervalos determinados o determinables y previamente establecidos.

ARTICULO 4o.- Como usuario se considera a la persona que adquiere el derecho que se menciona en el artículo anterior y que regula este Reglamento y a cualquier otra persona que lo utilice por causa legítima.

ARTICULO 5o.- Por establecimiento se entiende el inmueble donde se presta el servicio turístico de operación de habitaciones con sistema de Tiempo Compartido.

ARTICULO 6o.- Se considera como prestador del servicio turístico de Tiempo Compartido a la persona física o moral que efectúe la administración y operación del establecimiento, y que es inscrita en el Registro Nacional de Turismo. Aún cuando el prestador contrate con terceros la prestación de los servicios que se proporcionen a los usuarios, áquel será el único responsable frente a la Secretaría y frente a los propios usuarios de los servicios por él contratados.



## CAPITULO SEGUNDO

## INSCRIPCION EN EL REGISTRO NACIONAL DE TURISMO

ARTICULO 7o.- El prestador y el establecimiento a que se refieren los Artículos 6o. y 5o., deberán ser inscritos conjuntamente en el Registro Nacional de Turismo. Para dicho efecto, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

A) Presentar la solicitud correspondiente ante la Secretaría. Esta solicitud podrá ser presentada por el propio prestador del servicio, el propietario del establecimiento donde vaya a prestarse el servicio, el Desarrollador del Tiempo Compartido o bien, por omisión o falta de estos, por el representante de los usuarios del establecimiento. En todo caso, se deberá acreditar la personalidad con la que se promueve. Tratándose de personas morales deberá presentarse testimonio de escritura pública que acredite su legal constitución.

B) En el supuesto de que la solicitud se presente por una persona distinta al prestador, se deberá presentar el nombramiento de éste y la aceptación correspondiente.

C) El prestador deberá acreditar que cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes. Tratándose de per-

sonas morales, debe encontrarse legalmente establecida en el país, contar con un representante debidamente facultado, y su objeto social le debe permitir prestar el servicio correspondiente.

D) Presentar una descripción general del establecimiento, y de los servicios con que contará éste, así como fotografías del mismo.

E) Contar con los permisos y autorizaciones que, en su caso, exijan otras autoridades federales, o bien, las legislaciones de los Estados y las disposiciones de los Municipios; esto último según sea la localidad donde pretenda prestarse el servicio de Tiempo Compartido.

F) Manifestación de encontrarse o no afiliado el establecimiento a una organización o sistema de intercambio, y en su caso, presentar copia del Contrato y Reglamentos respectivos.

G) Acreditar que se cuenta con un seguro contra daños por destrucción total o parcial del establecimiento.

H) Acreditar que se cuenta con el seguro a que se refiere el artículo 24.

I) Presentar para su autorización, el Reglamen-

to Interior a que se refiere el artículo 22.

J) Presentar copia del contrato que celebren con los usuarios, para la prestación del servicio que regula este Reglamento.

K) Presentar constancia documental de que él inmueble esta afecto a la prestación del servicio que regula este Reglamento, mediante declaración unilateral de voluntad protocolizada ante Notario Público, o a través de la -aportación en fideicomiso, y a falta de estas, por cualquier otra forma que, en su caso, señalen las legislaciones locales. Este requisito se exigirá únicamente cuando exista regulación específica sobre la materia en las legislaciones mencionadas y así se indique en las mismas.

ARTICULO 8o.- La inscripción en el Registro Nacional de Turismo solo procederá cuando el inmueble donde se vaya a prestar el servicio, esté construido, y cuente con un prestador. En los desarrollos por etapas, la persona que solicite la inscripción en el Registro Nacional de Turismo, podrá pedir se autorice la prestación del servicio en la parte construida, siempre que a criterio de la Secretaría la terminación del desarrollo no afecte el servicio en la parte mencionada.

ARTICULO 9o.- Una vez presentada la solicitud a que alude el artículo 7o., la Secretaría procederá a practicar, dentro de los veinte días hábiles siguientes, una visita de verificación al establecimiento donde se prestará el servicio de Tiempo Compartido. Si transcurrido este - plazo la Secretaría no realiza la visita, el establecimiento podrá prestar el servicio hasta que la Secretaría efectue la visita y emita la resolución procedente.

Practicada la visita de verificación y determinada la categoría, la Secretaría inscribirá, si procede, al establecimiento y al prestador en el Registro Nacional de Turismo y expedirá, dentro de un plazo que no excederá de diez días hábiles después de practicada la visita, la Cédula Turística correspondiente. En caso de que efectuada la visita, la Secretaría no emita ninguna resolución o no expida la Cédula, en el plazo citado en este párrafo, el establecimiento podrá prestar el servicio hasta que se emita la resolución procedente.

ARTICULO 10.- La Cédula Turística que expida la Secretaría, deberá exhibirse en un lugar visible en el Área de recepción de los usuarios del establecimiento, o en su caso, el acuse de recibo de la solicitud presentada ante la Secretaría en los casos previstos por el artículo anterior.

ARTICULO 11.- Ningún establecimiento podrá operar sin prestador, por lo que, el prestador no podrá dejar la operación y administración del establecimiento, hasta que otra persona sea inscrita en el Registro Nacional de Turismo. Cuando por imposibilidad material o jurídica, el prestador cese en sus operaciones, cualquiera de las personas a que se refiere el artículo 7o., inciso A), deberá notificarlo a la Secretaría, y proceder a solicitar la inscripción de un nuevo prestador en un plazo que no excederá de 60 días.

Cualquier modificación en los datos o documentos proporcionados al momento de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo, deberán ser notificados a la Secretaría, por cualquiera de las personas mencionadas por el artículo 7o., inciso A) dentro de los 15 días hábiles siguientes a la modificación.

### CAPITULO TERCERO

#### CATEGORIAS

ARTICULO 12.- Corresponde a la Secretaría otorgar y modificar, en su caso, la categoría de cada establecimiento de Tiempo Compartido.

ARTICULO 13.- Para otorgar a cada establecimiento la categoría que le corresponda, la Secretaría tomará en consideración, entre otros, los siguientes elementos:

- I.- Inversión;
- II.- Número de empleados;
- III.- Ubicación específica;
- IV.- Superficie construída;
- V.- Areas abiertas;
- VI.- Areas comerciales;
- VII.- Superficie de estacionamiento;
- VIII.- Características del área de recepción y registro;
- IX.- Número y características de los ascensores;
- X.- Número de habitaciones;
- XI.- Dimensión de las habitaciones;
- XII.- Mobiliario y servicios en las habitaciones;
- XIII.- Instalaciones sanitarias de las habitaciones;
- XIV.- Servicios e instalaciones complementarias o recreativas;
- XV.- Número y características de establecimientos de alimentos y bebidas o de espectáculos;
- XVI.- Servicios de mantenimiento y conservación;

- XVII.- Condiciones de seguridad e higiene;
- XVIII.- Antigüedad y conservación del inmueble, en caso de construcciones con valor arquitectónico o histórico;
- XIX.- La posibilidad de realizar intercambios con -- otros sistemas, bien el país o en el extranjero; y
- XX.- La prestación o no de servicio hotelero.

ARTICULO 14.- Para efectos de este Reglamento, las categorías que podrá otorgar la Secretaría a los establecimientos son Económica, Una a Cinco Estrellas, Gran Turismo y Especial.

ARTICULO 15.- El prestador que pretenda que sea modificada la categoría del establecimiento en virtud de haber mejorado sus instalaciones o la calidad del servicio - que proporciona, podrá presentar a la Secretaría solicitud por escrito en tal sentido.

ARTICULO 16.- Una vez presentada la solicitud a que hace referencia el artículo anterior. La Secretaría practicará una visita de verificación al establecimiento de Tiempo Compartido, en un plazo que no excederá de treinta días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud, resolviendo lo conducente dentro de un plazo igual

después de practicada la visita, para lo cual podrá recabar la opinión de la Comisión Consultiva, caso en el que se ampliará en quince días el último de los términos señalados.

ARTICULO 17.- La Secretaría podrá, como resultado de la práctica de las visitas de verificación a que se refiere el Capítulo Séptimo de este Reglamento, modificar la categoría con que cuente un establecimiento de Tiempo Compartido. Con tal propósito dictará una resolución debidamente fundada y motivada, la que surtirá sus efectos cuarenta y cinco días después de notificada al prestador.

En los casos en que lo considere conveniente, la Secretaría podrá solicitar la opinión de la Comisión Consultiva.

ARTICULO 18.- Cuando a un establecimiento de Tiempo Compartido se le atribuya una categoría determinada, deberá cumplir con todos los servicios y modalidades de operación que se le asignen.

Asimismo, en toda publicidad y documentación que utilice el establecimiento, deberá mencionar la categoría asignada y si proporciona o no servicio hotelero.

#### CAPITULO CUARTO

#### NORMAS DE OPERACION



ARTICULO 19.- El servicio principal de los establecimientos de Tiempo Compartido es conceder a una persona el uso y goce de una habitación, casa, departamento, villa o cualquier otro inmueble o parte de él, pudiendo ser sobre una unidad cierta considerada en lo individual o sobre una unidad variable dentro de una clase en concreto, durante un período específico de tiempo, a intervalos determinados o determinables y previamente establecidos.

ARTICULO 20.- Como servicios complementarios del Tiempo Compartido se considerarán todos aquellos que los prestadores se obliguen a otorgar a los usuarios, distintos del previsto en el artículo anterior.

ARTICULO 21.- El usuario podrá utilizar el inmueble correspondiente, de conformidad con la Legislación aplicable, el Reglamento Interior a que se refiere el artículo 22, y de acuerdo con la naturaleza del inmueble y de sus instalaciones.

ARTICULO 22.- Los prestadores deberán registrar ante la Secretaría el Reglamento Interior del Establecimiento. Los elementos que debe contener el Reglamento, como mínimo, son los siguientes:

- A) Número de periodos en que se divide el uso.
- B) Mención de si los periodos son fijos o varia-

- bles, y en su caso, requisitos para variar la fecha del uso.
- C) Sistema de reservaciones.
  - D) Cuotas de mantenimiento, origen, aplicación, periodicidad de las mismas, monto y manera de modificarlas.
  - E) Cuotas extraordinarias, origen, aplicación, casos y forma de determinarlas.
  - F) En su caso, supuestos en que los usuarios tendrán derecho de voto en la toma de decisiones del establecimiento, y sistema de votación.
  - G) En su caso, sistema para la designación de representantes de los usuarios, facultades de aquellos, procedimientos para la sustitución o destitución de los mismos y sus causas.
  - H) Forma y periodicidad en que se dará mantenimiento a las habitaciones, servicios, instalaciones y áreas comunes.
  - I) Descripción del mobiliario.
  - J) Número de usuarios que podrán alojarse por unidad.
  - K) Días y horas de inicio y terminación de los períodos de uso.

- L) Condiciones para el uso de áreas comunes.
- LL) En su caso, sanciones que internamente se puedan aplicar a los usuarios por incumplimiento de sus propios reglamentos y procedimientos para aplicarlas.
- M) Forma de designar al prestador del servicio a que se refiere el artículo 6o., facultades, procedimientos para nombrarlo y sustituirlo, garantías y responsabilidades.
- N) Características del seguro mencionado en el artículo 24.
- Ñ) Servicios complementarios que se prestarán a los usuarios.
- O) Mención de estar el uso referido a una unidad cierta considerada en lo individual o sobre una unidad variable dentro de una clase en concreto.

ARTICULO 23.- Las cuotas que por concepto de mantenimiento paguen los usuarios deberán determinarse con anticipación a la prestación del servicio, así como el procedimiento para incrementarlas. Cuando el usuario no pague la cuota de mantenimiento o la extraordinaria correspondiente, el prestador del servicio podrá suspenderle éste.

ARTICULO 24.- Los establecimientos de Tiempo -

Compartido deberán contar con un seguro de responsabilidad civil que cubra daños a terceros, en el que se incluya en forma expresa la cobertura sobre riesgos de que gozarán los usuarios en relación con sus personas y bienes. Las características de este seguro deberán contenerse en el Reglamento Interior a que se refiere el artículo 22. El prestador debe conservar vigente en todo momento dicho seguro.

ARTICULO 25.- Los prestadores de Tiempo Compartido deberán respetar las reservaciones hechas por los usuarios y aceptadas por aquellos, para la prestación del servicio. El incumplimiento de lo anterior, obliga al prestador a cubrir la estancia del usuario durante el tiempo pactado, en un establecimiento de categoría similar.

ARTICULO 26.- Cuando el establecimiento participe en intercambios con otros sistemas, el prestador deberá dar a conocer a los usuarios los alcances, derechos y obligaciones que estos tengan en caso de participar en el intercambio.

## CAPITULO QUINTO

### COMISION CONSULTIVA

ARTICULO 27.- Con el propósito de analizar lo relacionado con la operación de los establecimientos de Tiem

po Compartido, se integrará un órgano colegiado que será - denominado "Comisión Consultiva de Establecimientos de Tiempo Compartido".

ARTICULO 28.- La Comisión Consultiva se integrará por diez personas, de las cuales cinco serán representantes de la Secretaría, cuatro de las organizaciones representativas de los prestadores correspondientes y uno de la Confederación de Cámaras a las que éstos pertenezcan.

La Secretaría calificará el carácter representativo de las organizaciones que propongan integrantes para la Comisión.

Por cada representante propietario, se designará un suplente.

ARTICULO 29.- Los representantes de la Secretaría serán designados por el titular de la misma, quien nombrará al Presidente de la Comisión Consultiva, el que a su vez designará a quien deba fungir como Secretario Técnico.

ARTICULO 30.- La Comisión Consultiva tendrá las siguientes funciones:

- I.- Actuar como órgano de consulta de la Secretaría en todo lo relativo a la operación de los estable-

cimientos de Tiempo Compartido.

II.- Participar en la determinación de las características específicas de cada una de las categorías de los establecimientos de Tiempo Compartido.

III.- Opinar respecto al otorgamiento o modificación de categorías de los establecimientos de Tiempo Compartido.

IV.- Proponer los elementos que deban de contener los Reglamentos Internos de los Establecimientos de Tiempo Compartido.

V.- Las demás que se requieran para el cumplimiento de su objeto.

ARTICULO 31.- La Comisión Consultiva sesionará ordinariamente una vez cada dos meses y en forma extraordinaria cuando la convoque su Presidente, pudiendo cualquiera de sus miembros solicitar a éste la celebración de una sesión extraordinaria.

ARTICULO 32.- La Comisión Consultiva sesionará válidamente con la asistencia de seis de sus integrantes, siempre y cuando se encuentren presentes, por lo menos, dos

representantes de la Secretaría y dos de los prestadores. De cada sesión se levantará un Acta, la que una vez aprobada será firmada por el Presidente y el Secretario Técnico de la Comisión Consultiva.

ARTICULO 33.- Los Acuerdos de la Comisión Consultiva se tomarán por mayoría de votos de los presentes, contando su Presidente con voto de calidad. Dichos Acuerdos serán hechos del conocimiento del Secretario de Turismo, con el carácter de propuestas, quien determinará lo conducente.

## CAPITULO SEXTO

### CONCILIACION

ARTICULO 34.- Cuando un usuario considere que no ha recibido los servicios en el establecimiento de Tiempo Compartido en términos de lo ofrecido por el prestador, de lo pactado, o de las previsiones del presente Reglamento, podrá presentar una queja por escrito ante la Secretaría.

ARTÍCULO 35.- Al tener conocimiento de una queja la Secretaría determinará si procede darle curso, en cuyo caso citará al quejoso y al prestador del servicio con 10 días hábiles de anticipación para que acudan ante ella

a celebrar una Audiencia en la que exhortará a las partes a conciliar sus intereses, fijándose la fecha de la misma en el propio citatorio. Dichas notificaciones se harán en forma personal o por correo certificado con acuse de recibo. Si las partes están de acuerdo y así lo solicitan, la Secretaría citará a una segunda audiencia.

ARTICULO 36.- Si el motivo de la queja no es competencia de la Secretaría, lo notificará al quejoso, informándole a qué autoridad ha sido canalizada para su atención.

ARTICULO 37.- El quejoso o el prestador del servicio podrán solicitar por escrito a la Secretaría, por lo menos con cuatro días hábiles de anticipación a la fecha señalada para que se celebre la Audiencia, el diferimiento de la misma, sin que ésta pueda extenderse más de diez días hábiles después de la fecha inicialmente fijada.

ARTICULO 38.- En caso de que el prestador del servicio o su representante no acudan a la Audiencia a la que hayan sido debidamente citados por la Secretaría, sin que medie causa justificada para ello a juicio de ésta, se le impondrá al prestador una multa que podrá ser hasta de una vez el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Fe-



deral.

ARTICULO 39.- Si la Secretaría cita a otra Audiencia en razón de la inasistencia sin causa justificada del prestador del servicio o de su representante a la anterior, y tampoco acuden a ella, se le impondrá al prestador del servicio una multa por el doble de la que se haya impuesto inicialmente. La segunda Audiencia se celebrará no antes de cinco días hábiles después de la fecha en la que debió haberse celebrado la primera.

ARTICULO 40.- La falta de asistencia de un quejoso a una Audiencia a la que haya sido debidamente citado, sin que exista causa justificada para ello a juicio de la Secretaría, implicará que ésta tenga por no interpuesta la queja que se hubiere presentado, con la salvedad a que se refiere el artículo siguiente, y a que se le impongan a dicho quejoso las sanciones a que se refieren los artículos 38 y 39.

ARTICULO 41.- Cuando a juicio de la Secretaría quede acreditado que el quejoso se encuentra imposibilitado para asistir a la Audiencia a la que haya sido convocado - con el objeto de promover la conciliación de sus intereses con los del prestador del servicio, se estará a lo dispues-

to por el Artículo 83 de la Ley Federal de Turismo.

ARTICULO 42.- Independientemente del resultado de la Audiencia la Secretaría levantará un Acta, entregando copia de la misma, tanto al quejoso como al prestador del servicio o a su representante.

ARTICULO 43.- No obstante que el prestador del servicio haya llegado a un acuerdo con el quejoso, la Secretaría podrá iniciar el procedimiento de imposición de sanciones a que se refiere el Capítulo Séptimo de este Reglamento. Se considerará para tal efecto la gravedad de la infracción y la intención con la que se haya cometido. En los casos en que hubiere habido acuerdo entre las partes, este hecho servirá de atenuante para la determinación del tipo y monto, en su caso, de la sanción que se imponga.

#### CAPITULO SEPTIMO

##### VERIFICACION Y SANCIONES

ARTICULO 44.- Las visitas a que se refiere el Artículo 85 de la Ley Federal de Turismo, se practicarán a los establecimientos de Tiempo Compartido con alguno o algunos de los siguientes propósitos:

- I.- Constatar la veracidad de la información proporcionada en las solicitudes de inscripción

en el Registro Nacional de Turismo.

- II.- Obtener la información requerida para el otorgamiento o modificación de la categoría que corresponda.
- III.- Constatar que se cuenta con Cédula Turística.
- IV.- Verificar que el servicio se presta conforme a la categoría correspondiente.
- V.- Constatar el cumplimiento de las demás disposiciones aplicables, contenidas en la Ley Federal de Turismo y en este Reglamento.

ARTICULO 45.- La Secretaría podrá sancionar al prestador del servicio turístico de operación de habitaciones con sistema de Tiempo Compartido, por alguna o algunas de las siguientes infracciones:

- I.- Carecer de Cédula Turística.
- II.- No registrar ante la Secretaría el Reglamento Interno de que se trate, o no entregarlo a los usuarios, conforme al artículo 22 de este Reglamento.
- III.- Carecer del seguro a que se refiere el artículo 24 de este Reglamento.

IV.- Incumplir lo previsto en el artículo 23 del presente Reglamento, en relación con las cuotas de mantenimiento.

V.- No respetar las reservaciones confirmadas por escrito a los usuarios; y

VI.- Los demás que impliquen una violación a la Ley Federal de Turismo o al presente Reglamento.

ARTICULO 46.- Las sanciones que podrá imponer la Secretaría a los prestadores, por alguno o algunos de los motivos a que hace referencia el artículo anterior, serán las siguientes:

I.- Multa.

II.- Clausura del establecimiento donde se preste el servicio; y

III.- Cancelación de la Cédula Turística, y de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo.

ARTICULO 47. Para efectos de lo dispuesto por el Artículo 95 de la Ley Federal de Turismo y este Reglamento, se entiende por salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal el resultado de multiplicar por treinta ve-

ces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la infracción.

ARTICULO 48.- La falta de Cédula Turística se sancionará con la clausura del establecimiento donde se preste el servicio, hasta que no la obtenga de la Secretaría, con las excepciones a que se refiere el artículo 9o. de este Reglamento.

La infracción al artículo 10 de este Reglamento se sancionará con multa hasta de 10 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal. Cuando teniendo Cédula Turística, el prestador no la exhiba durante las visitas de verificación a que se refiere este Capítulo, pero durante el procedimiento correspondiente demuestre estar ingcrito en el Registro Nacional de Turismo, se le aplicará la sanción a que se refiere este párrafo; igual previsión se aplicará cuando se tenga, pero no sea exhibido, el acuse de recibo a que se refiere el artículo 9o. de este Reglamento.

ARTICULO 49.- La infracción prevista en el artículo 45, fracción II, de este Reglamento se sancionará con multa hasta de 10 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal.

ARTICULO 50.- Carecer del seguro a que se refiere el artículo 24 del presente Reglamento, se sancionará -

con una multa hasta de 30 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal.

ARTICULO 51.- Las infracciones previstas en el artículo 45, fracciones IV y V, de este Reglamento, se sancionarán con multa hasta de 30 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal.

ARTICULO 52.- Las demás infracciones a la Ley Federal de Turismo y al presente Reglamento, se sancionarán con multa hasta de 50 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal.

ARTICULO 53.- En caso de reincidencia, se podrá imponer hasta dos tantos el monto de la multa anterior. Se entiende por reincidencia la comisión de una segunda infracción a una misma disposición en un periodo de dos años, siempre que se haya notificado una resolución de sanción y, en caso de presentado un recurso de revisión, la resolución recurrida se haya confirmado. No existirá reincidencia cuando con motivo de un solo acto o hecho se incurra en infracción a una sola disposición que origine sin embargo, la presentación de dos o más quejas y la imposición de las sanciones correspondientes.

ARTICULO 54.- Si dentro del plazo que señala el artículo anterior, el infractor reincide de nueva cuenta,

se le podrá imponer hasta dos tantos del importe de la segunda multa y si nuevamente reincide se le podrá igualmente duplicar el monto de la sanción. Como sanción por reincidencias posteriores, podrá aplicarse la misma impuesta por la tercera reincidencia.

ARTICULO 55.- Para iniciar el procedimiento de imposición de sanciones, la Secretaría tendrá en cuenta lo asentado en el acta de verificación o los elementos probatorios que exhiba el quejoso, según sea el caso.

ARTICULO 56.- Cuando la Secretaría considere que procede iniciar el procedimiento para imponer una sanción a un prestador, citará a éste con 10 días de anticipación como mínimo para que acuda a una audiencia con el propósito de que declare lo que a su derecho convenga y aporte pruebas a su favor. El citatorio deberá ser entregado personalmente en el establecimiento o enviado por correo certificado con acuse de recibo, convocándose a la Audiencia cuya fecha se determinará en el propio citatorio.

ARTICULO 57.- A solicitud expresa del prestador del servicio o de su representante, la Secretaría podrá otorgarle el plazo que estime conveniente para que recabe y exhiba las pruebas a que alude.

ARTICULO 58.- Antes de dar inicio a la Audiencia a que se refiere el artículo 56, el prestador del servicio, o en su caso, el representante deberá acreditar debidamente su personalidad. La Secretaría levantará un acta circunstanciada de la Audiencia, entregando una copia al prestador.

ARTICULO 59.- Considerados los alegatos y valoradas las pruebas del prestador del servicio o de su representante, la Secretaría procederá a emitir la resolución que corresponda, debidamente fundada y motivada, notificándola al prestador del servicio o a su representante en el domicilio señalado al efecto. Copias de la misma serán enviadas al quejoso, en caso de que el procedimiento se hubiere instaurado como derivación de la presentación de una queja, así como a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para los efectos de lo dispuesto por el artículo 106 de la Ley Federal de Turismo.

ARTICULO 60.- Contra las sanciones que imponga y notifique la Secretaría procederá la interposición del recurso de revisión ante el titular de la misma, en los términos previstos en el Capítulo XIII de la Ley Federal de Turismo.

ARTICULO 61.- Las resoluciones definitivas que se dicten en relación con los recursos que se interpongan,



serán notificadas tanto al recurrente como a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, bien sea que se revoque, confirme o modifique la sanción impugnada.

#### T R A N S I T O R I O S

PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Se derogan las disposiciones que se opongan al presente ordenamiento.

TERCERO.- Los prestadores del servicio turístico de operación de habitaciones con sistema de Tiempo Compartido, que a la fecha de entrada en vigor de éste Reglamento, se encuentren funcionando, deberán adecuar su operación a lo previsto en el mismo, en un plazo de 90 días.

CUARTO.- Cuando en un establecimiento de Tiempo Compartido se preste servicio de alojamiento por cuota diaria, o por cualquier otro sistema, que no implique Tiempo Compartido, se aplicará el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, Campamentos y Paradores de Casas Rodantes, para el área y usuarios correspondientes al sistema distinto al Tiempo Compartido, y no el presente Reglamento.

d) Código Civil del Estado de Quintana Roo.-(32) Fue aprobado por el Decreto Número Noventa y Siete, promulgado el ocho de octubre de mil novecientos ochenta, publicado en el Diario Oficial del mismo mes y año en la capital del Estado, Ciudad Chetumal. En el mencionado Ordenamiento, en su Libro Tercero, de la Cuarta Parte Especial, intitulada De los Contratos en Particular, el Título Noveno, está destinado a la regulación del Contrato de Tiempo Compartido, que lo hace en forma breve atendiendo en su momento a la problemática planteada, regula aspectos de importancia como lo son entre otros: Su descripción, dándole a esta relación jurídica la denominación de Sistema de Tiempo Compartido; asimismo prevee todo lo relativo a la prestación del servicio y mantenimiento, la cuota, su incremento y pena por falta de pago, la duración del contrato, (forzosa de cinco años, en la actualidad es inoperante), dá una denominación a las partes de esta relación jurídica, y prevee el que pueda ser objeto de este contrato los bienes muebles.

El Código en análisis regula el Contrato objeto de este estudio en la siguiente forma:

(32) Código Civil para el Estado libre y soberano de Quintana Roo, Edición especial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo, al cuidado de Lic. Miguel de J. Peyrefitte Cupido, Lic. Miguel Angel Angulo Castillo y Lic. José María Cajica Camacho, Editorial Cajica, S.A., Puebla, México, 1986. (pág. 584,) 585, 586, 587 y 588.

CODIGO CIVIL DE QUINTANA ROO.  
DEL LIBRO TERCERO DE LA CUARTA PARTE ESPECIAL DE LOS  
CONTRATOS EN PARTICULAR.  
TITULO NOVENO  
DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

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

Artículo 2758.- El compartidor podrá prestar los servicios a que se refiere la parte final del artículo anterior, por mediación de sus propios empleados o contratándolos con personas dedicadas a esas actividades.

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

Artículo 2760.- Para los efectos del artículo 2757, por casa o departamento amueblado se entiende todo inmueble

equipado con muebles de comedor, recámara, utensilios de cocina, cocineta o estufa con su equipo de gas para cocinar, manteles o manteletes, vajilla y cubiertos, toallas para el cuarto de baño y ropa de cama.

Artículo 2761.- Para celebrar el contrato de habitación en tiempo compartido, deberá obtenerse de la Secretaría Estatal de Obras Públicas, una constancia de que la construcción de las casas o edificios de que se trate, con sus pasillos, andadores, escaleras, elevadores, patios, estacionamientos y demás dependencias de uso común satisfacen las exigencias técnicas y de seguridad sanitarias que sirvieron de base para el otorgamiento de la licencia de construcción.

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

Artículo 2763.- A los propietarios de inmuebles ya construidos al entrar en vigor este Código, les son aplicables, en lo conducente, las disposiciones de este artículo en cuanto a los nuevos contratos de habitación en tiempo compartido que en adelante celebren, y las disposiciones del artículo siguiente en cuanto a las renovaciones de los contratos ya celebrados o que llegaren a celebrar.

Artículo 2764.- La duración del contrato será de cinco años forzosos para ambas partes, renovables por períodos también de cinco años.

No podrá hacerse ninguna renovación si los cinco años de ella no están comprendidos dentro del tiempo probable de vida del inmueble.

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

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

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

Artículo 2765.- El compartidario, ocupe o no el inmueble durante el plazo que le corresponda de acuerdo con su contrato, está obligado a pagar la cuota anual de servicio y mantenimiento a que se refiere la parte final del artículo 2757.

Artículo 2766.- El incumplimiento en el pago por el compartidario de los citados gastos faculta al compartidor para negarle el uso del inmueble sin perjuicio de que el compartidor arriende el inmueble y aplique la renta al pago del adeudo.

Artículo 2767.- A efecto de facilitar y aun asegurar el arrendamiento, el compartidario deberá avisar con toda oportunidad al compartidor que no ocupará el inmueble en el tiempo que le corresponde.

Artículo 2768.- El compartidario podrá ceder libremente sus derechos dando formal conocimiento al compartidor de quien es el nuevo titular de aquéllos.

Artículo 2769.- Con las limitaciones que imponen las leyes y reglamentos de orden público, la moral y las buenas costumbres el compartidario goza de la más amplia libertad durante el tiempo que por su contrato le corresponda, para usar del inmueble, pudiendo en consecuencia, habitarlo solo, con su familia o con sus amistades, prestarlo, rentarlo y recibir en él visitas y huéspedes.

Artículo 2770.- Si los compartidarios fueren varios pueden designar a una o más personas para que los representen en todo lo que a sus intereses comunes se refiere, frente al compartidor y toda clase de autoridades o someterse en lo conducente, y en lo que no se oponga a las normas de este título a lo dispuesto por este Código para el régimen de Propiedad en Condominio.

Artículo 2771.- Ninguna multa de las autorizadas por este título podrá imponerse sin oír previamente al interesado y recibirlo, en su caso, las pruebas que ofrezca y sean en derecho procedentes.

Artículo 2772.- En todo lo no previsto en este título son aplicables, en lo conducente, las disposiciones de este Código relativas a los contratos de arrendamiento y de hospedaje.

Artículo 2773.- Puede también darse el uso, en tiempo compartido, de bienes muebles, como computadoras, tractores u otros similares, en cuyo caso se estará fundamentalmente a lo que sobre el particular convengan las partes y, en lo que fueren omisas y en lo conducente, a lo que en este título se dispone.

e) LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE  
INMUEBLES DEL ESTADO DE NAYARIT.

Vigente a partir de 1985 regula la modalidad del derecho de propiedad en condominio, es decir, la concurrencia habida en el derecho de PROPIEDAD exclusivo y singular sobre cada unidad de los que componen un Conjunto Inmobiliario, con una COPROPIEDAD en la que participan cada uno de los propietarios de esas unidades respecto de los elementos comunes del inmueble sujeto al régimen.

Esta Ley al regular esta modalidad de la propiedad considera en su Capítulo XI intitulado como se verá adelante "Condominio de Tiempo Compartido" la problemática ya comentada en una forma acertada, pues aunque en forma incompleta a mi forma de ver, atendiendo al interés público trata de regular la propiedad privada asegurando para el propietario todos los atributos, de usar, recibir frutos y disponer de lo que le pertenece, cuando deciden para así convenir a sus intereses y necesidades el USARLO en Tiempo Compartido.

Esto es posible aunque un tanto difícil y solamente imposible en algunos casos, concretamente el de los extranjeros en una faja de 100 km a lo largo de las fronteras y de 50 en las playas atendiendo a lo dispuesto primeramente por nuestra Constitución Política en su Art. 27 y su Ley



Reglamentaria en su primer Artículo, que regula que los extranjeros en ningún caso podrán adquirir el dominio directo sobre el inmueble ubicado en éstos lugares.

La dificultad estriba en que para hacerlo posible esas unidades privativas susceptibles de venderlas en copropiedad a 52 personas diferentes, forman parte de un Conjunto destinado a fines turísticos, es difícil el que se pongan de acuerdo para su operación.

Esta Ley es de suma importancia, pues da solución a la problemática tantas veces aludida, en ella establece como un requisito previo para el inicio de campaña publicitaria tendientes a la venta de inmuebles sujetos a esta modalidad, la obligación de llevar a cabo una declaratoria notarial del propietario del predio de que efectivamente dicho predio se destinará para ese fin específico, declaratoria notarial que será inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que mediante la celebración de un contrato de fideicomiso que efectúe el declarante con Institución Nacional de Crédito, permitirá que el inmueble garantice a los compradores el cumplimiento de las obligaciones pactadas.

El referido ordenamiento es como sigue:

TOMO CXXXVII TEPIC, NAYARIT.

DECRETO No. 6900.

Sábado 27 de abril de 1985.

Núm. 34.

Siendo Gobernador Constituyente del Estado el licenciado Emilio M. González.

LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE  
INMUEBLES DEL ESTADO DE NAYARIT.

Capítulo I.- Del Régimen de la Propiedad en Condominio.

Capítulo II.- De las disposiciones relativas a los Condominios y de los Bienes de Propiedad Individual y Común.

Capítulo III.- De los Condominios construidos por organismos públicos.

Capítulo IV.- De las Asambleas.

Capítulo V.- Del Administrador.

Capítulo VI.- Del Comité de Vigilancia.

Capítulo VII.- El Reglamento del Condominio.

Capítulo VIII.- De los Gastos, Obligaciones Fiscales y Controversias.

Capítulo IX.- De los Gravámenes.

Capítulo X.- De la Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Condominio.

Capítulo XI.- Del Condominio de "TIEMPO COMPARTIDO".

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

Artículo 45.- Se entiende por tiempo compartido el derecho que adquiere el comprador para usar el departamento, vivienda, casa o local de que se trate, por un período determinado de tiempo al año.

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

- A).- Fideicomitente, el propietario del condominio.
- B).- Fiduciario, la Institución Nacional de Crédito que al efecto designe el fideicomitente.
- C).- Fideicomisarios, los adquirentes de los locales, viviendas, departamentos o casas de que conste el condominio en tiempo compartido.
- D).- Objeto del fideicomiso, conceden a los fideicomisarios el uso y disfrute de la vivienda, casa, departamento o local de que se trate, por un número determinado de días al año y por un período determinado de años, los que deberán precisarse con toda exactitud.

Artículo 47.- Los fideicomisos que se constituyan con ese fin, se regularán por lo dispuesto por el capítulo V del Título II de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Artículo 48.- Los contratos de fideicomiso a que se refiere el artículo 46 de esta Ley, serán inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 49.- El contrato de fideicomiso a que se refiere el Artículo 46, será válido aunque se celebre sin designar fideicomisarios, siempre y cuando se determine con toda exactitud el departamento, vivienda, casa o local de que se trate.

Artículo 50.- Mediante el contrato de fideicomiso que se celebre en los términos del presente capítulo, los fideicomisarios adquieren el derecho de uso y disfrute del departamento, vivienda, casa o local de que se trate, por un número de días al año y por un período determinado de años.

Artículo 51.- En todo caso, el departamento, vivienda, casa o local en condominio de tiempo compartido, será enajenado con los muebles, enseres, útiles y accesorios necesarios para su funcionamiento.

Los Notarios y Fedatarios se abstendrán de protocolizar contratos de fideicomiso que no establezcan con exactitud los siguientes requisitos:

- A).- Descripción, medidas y colindancias de la vivienda, departamento, casa o local de que se trate.
- B).- Vigencia del Fideicomiso.
- C).- Tiempo de anual de uso, precisando el número de la semana correspondiente en el año, el mes o el período que se pacte.
- D).- Destino del inmueble.

Artículo 52.- El reglamento de los condominios afectos a este capítulo deberá contener inventario pormenorizado de los muebles, enseres, útiles y accesorios con que cuente cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales de que conste y su modo de administración y/o mantenimiento.

Artículo 53.- Las facultades que los artículos 18, 19 y 22 de esta Ley, conceden a los condóminos, no son aplicables a los bienes afectos a este capítulo, ya que los mismos serán administrados en forma común.

Artículo 54.- En los casos no previstos en el presente capítulo, se estará a lo previsto por esta Ley, el capítulo V del Título II de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el Código Civil, el Reglamento del Condominio, el Acta Constitutiva y el Contrato de Fideicomiso que se celebre en los términos del Artículo 46 de esta Ley.

## DE LAS PREVENTAS

Artículo 55.- Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, a que se refiere el Artículo 3o.; los propietarios interesados deberán obtener una declaración que en su caso expedirán las autoridades competentes de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, en el sentido de ser realizable el proyecto general por hallarse dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre el desarrollo urbano de la planificación y de prestación de servicios públicos, entendiéndose que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones a que se contrae la fracción segunda del Artículo 3o., entre las cuales se preeverá el otorgamiento de licencias de construcción aún cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad habitacional urbana.

Artículo 56.- No podrá efectuarse campaña publicitaria alguna para la venta de viviendas, departamentos, casas locales en condominio no construidos, sin que previamente se satisfagan los siguientes requisitos.

I.- Que el propietario del predio en que se pretenda erigir el condominio efectúe declaración notarial de su voluntad de destinarlo para ese fin específico, que será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

II.- Que se celebre con Institución Nacional de Cré-

dito respecto del mismo predio, contrato irrevocable de fideicomiso cuya finalidad será que el fiduciario garantice ante terceros, la realización de la obra.

III.- Que se otorgue a satisfacción de la Secretaría General de Gobierno, fianza suficiente para responder por los posibles daños y perjuicios que pueden ocasionarse a terceros, en caso de no realizarse la obra.

IV.- Que se cuente con permiso escrito expedido por la Secretaría General de Gobierno.

#### T R A N S I T O R I O S

PRIMERO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

SEGUNDO.- Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en la Sala de Sesiones "Benito Juárez", del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit, en Tepic, su Capital, a los veintiséis días del mes de Abril de mil novecientos ochenta y cinco.

f) Por último presento por tener relación estrecha con el tema aquí tratado transcripción y traducción del contenido de un Acta de Tiempo Compartido redactado, por el Consejo Nacional de Tiempo Compartido de la Asociación Americana del Desarrollo de la Tierra y la Asociación Nacional de Bienes Raíces de Washington Distrito de Columbia EUA de febrero de 1983, así como traducción del Capítulo relativo a Licencias Permisos y requerimientos para la Venta de Tiempo Compartido, éste último con el objeto de señalar los requisitos que en otros lugares se necesitan cubrir para poder vender algún inmueble sujeto a usarse en Tiempo Compartido. Considero de gran importancia la mencionada acta, a pesar de que regula la relación jurídica estudiada desde el punto de vista de otro sistema jurídico (el anglo sajón) por que da una idea de lo que se necesita considerar para la regulación mencionada específicamente se considera la regulación de la venta de Tiempo Compartido, localizados en el Estado, fuera de él pero enajenados ahí y la venta de proyectos localizados en el Estado pero no vendidos en el referido Estado y porque ya en ese país se considera su constante evolución pues ya se prevén y existen<sup>(32)</sup> 756 modalidades o combinaciones de lo que es llamado "TIME SHARING" o "INTERVAL OWNERSHIP", con el objetivo de prever el impacto de la inflación en este tipo de negocio.

(32) Appraisal Jral. Vol. 53 No.2 Apr. 1986, "Inflación, Changing Buyer Expectations, and Timeshare Vulnerability", págs. 246 a 256.



MODEL TIMESHARE ACT

Drafted By

National TimeSharing Council of the  
American Land Development Association

and

National Association of Real Estate

License Law Officials

February, 1983

Washington, DC

Endorsed by

National Association of Realtors

PREFACE

This Model Law is designed primarily to regulate the sale of timeshared real estate. Inherent in all timeshare ownership are aspects of real property ownership. This law will therefore include specific provisions which are designed to protect those real property interests.

The jurisdiction of this Model Law includes: (1) timeshare projects located within the situs state; (2) out-of-state projects sold within the state; and (3) projects located in-state although not sold within the state.

This Model Law does not distinguish between fee and right-touse timeshare ownership, as such.

## MODEL TIMESHARE ACT

### TABLE OF CONTENTS

#### PART 1. TIMESHARE DISPOSITIONS

##### ARTICLE I

###### GENERAL PROVISIONS

Section 1-101 (Short Title)	1
Section 1-102 (Certain Definitions)	1
Section 1-103 (Severability)	7
Section 1-104 (Local Ordinance Regulation of Timeshare Sales)	7
Section 1-105 (Exclusivity)	7
Section 1-106 (Security Exemption)	8

##### ARTICLE II

###### TIMESHARE PERMIT AND LICENSING REQUIREMENTS FOR TIMESHARE SALES

Section 2-101 (Timeshare Permit)	9
Section 2-102 (Exceptions)	9
Section 2-103 (Preliminary Timeshare Permit)	10
Section 2-104 (Application for Timeshare Permit)	12
Section 2-105 (Issuance of Denial of Timeshare Permit)	14

Section 2-106 (Contents of Timeshare Permit)	15
Section 2-107 (Filing Fees)	16
Section 2-108 (Use of Timeshare Permit)	16
Section 2-109 (Material Changes)	16
Section 2-110 (Existing Timeshare Property)	18
Section 2-111 (Right to Hearing)	19
Section 2-112 (Sales Agents and Project Brokers)	19

## ARTICLE III

SALES DOCUMENTS, ESCROW PROVISIONS; PROTECTION AGAINST  
BLANKET ENCUMBRANCES PRESALE REQUIREMENTS

Section 3-101 (Cancellation Rights of Purchasers)	21
Section 3-102 (Required Deliveries)	21
Section 3-103 (Escrow or Trust Account Required)	22
Section 3-104 (Release of Purchaser's Funds and Instruments from Escrow - In General)	23
Section 3-105 (Requirements for Close of Escrow For a Property Which is Not a Sheltered Property)	24
Section 3-106 (Blanket Encumbrances - Requirements For Close of Escrow)	25
Section 3-107 (Requirements Where the Developer's Interest in the Timeshare Project is a Leasehold Interest)	28

Section 3-108 (Projects to be Completed)	28
Alternative Section 3-108	29

## ARTICLE IV

## ADVERTISING

Section 4-101 (False Advertising)	32
Section 4-102 (Submission of Advertising Materials For an Advisory Opinion)	32
Section 4-103 (Mandatory Submission of Advertising Mate- rials)	32
Section 4-104 (Prohibited Advertising)	33
Section 4-105 (Disclosure of Intent to Make Sales Presen- tations)	35

## ARTICLE V

## WARRANTIES

Section 5-101 (Express Warranties of Quality)	36
Section 5-102 (Implied Warranties of Quality)	37

## ARTICLE VI

## REMEDIES

Section 6-101 (Unconscionable Agreement of Term of Con- tract)	39
Section 6-102 (Obligation of Good Faith)	39
Section 6-103 (Remedies to be Liberally Administe- red)	39

Section 6-104 (Supplemental General Principles of Law Applicable)	39
Section 6-105 (Effect of Violations on Rights of Action; Attorney's Fees)	40
Section 6-106 (Disposition Voidable)	40

## ARTICLE VII

## POWERS OF THE AGENCY

Section 7-101 (Regulations and Forms)	41
Section 7-102 (Investigative Powers)	41
Section 7-103 (Cease and Desist Order)	42
Section 7-104 (Revocation of Timeshare Permit)	43
Section 7-105 (Suspension of Project Broker of Sa- les Agent)	44
Section 7-106 (Judicial Review of the Agency)	44
Section 7-107 (Punishment of Violations Under Other Statutes)	44
Section 7-108 (Waiver of Requirement - Agency Po- wers)	44

## PART 2. EXCHANGE PROGRAMS AND MULTI-LOCATION PLANS

## ARTICLE VIII

## EXCHANGE PROGRAMS

Section 8-101 (Point of Sale Disclosure)	45
--	----

Section 8-102 (Annual Filings by Exchange Companies)	48
Section 8-103 (No Security)	49

## ARTICLE IX

## MULTI-LOCATION PLANS

Section 9-101 (Point of Sale Disclosures)	50
Section 9-102 (Annual Filings by Multi-Location Developer)	51

PART 3. REQUIREMENTS RESPECTING THE TIMESHARE  
PLAN AND THE CONTENTS OF TIMESHARE DOCUMENTS  
INCIDENTS OF TIMESHARES

## ARTICLE X

CREATION OF AND INCIDENTS OF TIMESHARES;  
CONTENTS OF DECLARATION

Section 10-101 (Execution and Recordation of Declaration)	52
Section 10-102 (Contents of Declaration)	52
Section 10-103 (Amendment)	55
Section 10-104 (Partition)	57
Section 10-105 (Non Merge)	57
Section 10-106 (Character of Real Property Used for Timeshare Purposes)	57
Section 10-107 (Void Conveyance)	57

Section 10-108 (Rights of Secured Lenders)	58
Section 10-109 (Damage and Destruction; Condemnation)	58
Section 10-110 (Termination)	60

## ARTICLE XI

## OPERATION AND MANAGEMENT

Section 11-101 (Association)	62
Section 11-102 (Powers of Association)	62
Section 11-103 (Board of Directors)	63
Section 11-104 (Allocation of Association Voting Rights)	63
Section 11-105 (Initiative, Referendum and Recall: - General Provisions)	64
Section 11-106 (Direct Initiative by Owners)	66
Section 11-107 (Referendum of Owners)	67
Section 11-108 (Recall of Managing Agent by Owners)	68
Section 11-109 (Duties of Association/Function of - Managing Agent)	69
Section 11-110 (Management Agreements)	69
Section 11-111 (Tort and Contract Liability)	73
Section 11-112 (Insurance)	73
Section 11-113 (Unavailable and Unusable Units)	76
Section 11-114 (Dissemination of Information to - -	

Owners and the Agency)	77
Section 11-115 (Budget of Timeshare Expenses)	78
Section 11-116 (Assessments for Timeshare Expenses)	78
Section 11-117 (Lien for Assessments)	81
Section 11-118 (Foreclosure on Timeshares)	82



## MODEL TIMESHARE ACT .....

## ARTICLE II

## TIMESHARE PERMIT AND LICENSING

## REQUIREMENTS FOR TIMESHARE SALES

## Section 2-101 (Timeshare Permit).

Except as provided in Sections 2-102 and 2-103, it shall be unlawful for any person to offer or to dispose of any timeshare to purchasers in this State or to offer or to dispose of any timeshare in any timeshare property located in this State to purchasers located in any other jurisdiction without a timeshare permit.

## Section 2-102 (Exceptions).

Part 1 of this Act shall not apply to and no timeshare permit shall be required with respect to any of the following:

1.- The disposition of timeshares in a timeshare property comprising 13 or fewer timeshares unless the developer offers or intends to offer timeshares in additional units in the same real estate subdivision aggregating more than 26 timeshares within any 12 month period. This right of exemption may only be exercised provided the developer

notifies the Agency indicating an intention to exercise this right and setting forth all facts upon which the exemption is based.

2.- Any offer or disposition not entered into for the purposes of evading the provisions of this Act which constitutes:

(a) an offer or disposition evidencing indebtedness secured by a mortgage of deed of trust;

(b) an offer or disposition in any timeshare - or timeshare project by reason of any forfeiture, foreclosure action taken or by deed in lieu thereof;

(c) a gratuitous disposition;

(d) a disposition by devise, descent, or distribution or a disposition to an inter vivos trust;

(e) a transaction normal and customary in the hotel and motel business including but not limited to acceptance of advance reservations, provided that the persons - engaging in such transaction operates or owns a motel or hotel substantially engaged in the business of accepting - short-term, single reservation contracts with customers who obtain no associated long-term use rights;

(f) a disposition or offer of a timeshare by an

owner other than the developer, except dispositions or - - offers made by such owner in the ordinary course of a business conducted by such owner.

3.- Any other offer or disposition which the - Agency exempts from the provisions of this Act or from the provisions of this Act requiring a timeshare permit.

Section 2-103 (Preliminary Timeshare Permit).

A. The Agency shall issue a preliminary timeshare permit in advance of the satisfaction of all requirements for the issuance of a timeshare permit if the developer has applied for a preliminary timeshare permit and has paid the appropriate filing fee. The preliminary timeshare permit shall be in the form prescribed by the Agency and shall contain the information and disclosures required by the Agency, if any.

B. If the Agency issues a preliminary timeshare permit, the developer may solicit and accept reservations to purchase timeshares along with good faith deposits if:

1. The purchaser making the reservation receives a copy of the preliminary timeshare permit and executes a receipt for a copy of the preliminary timeshare permit before any money or anything of value is accepted by or on be-

half of the developer in connection with the reservation.

2. The good faith deposit is in the form of a check or other instrument made payable to an escrow agent meeting the requirements of Section 3-103 and is delivered to such escrow agent to hold pursuant to an escrow agreement, approved by the Agency, requiring the deposit to be held in accordance with the provisions of the reservation instrument.

3. The instrument by which the reservation is taken is in a form previously approved by the Agency and:

(a) Provides the purchaser and, if the developer, the developer, with the right to cancel unilaterally the reservation at any time prior to the execution, after the date of issuance of the timeshare permit, of a sales contract.

(b) Provides for payment to the purchaser of - the total deposit (and, if the reservation instrument so - states, any interest earned on the deposit) within fifteen days of cancellation of the reservation.

(c) If a preliminary timeshare permit has been issued by the Agency, the developer may enter into sales - contracts with prospective purchasers, provided that the fo-

llowing conditions are satisfied:

1. The form of the sales contract has been approved by the Agency.

2. All instruments received from or on behalf of the prospective purchaser are made payable to an escrow agent satisfying the requirements of Section 3-103 and are deposited with that escrow agent pursuant to an escrow agreement approved by the Agency. No cash may be accepted by the developer.

3. The sales contract and escrow agreement shall expressly prohibit the release of funds from escrow prior to the close or termination of the escrow.

4. The sales contract and the escrow agreement shall provide that the prospective purchaser is not bound and the escrow may not close unless and until all of the following, in addition to all other requirements, for the close escrow provided for in Article III, have occurred:

(a) A timeshare permit has been issued.

(b) The prospective purchaser has been notified in writing that the timeshare permit has been issued.

(c) All deliveries required to be made pursuant

to Section 3-102 have been made to the prospective purchaser.

(d) The purchaser has executed and delivered to the escrow agent an instrument (the "Reaffirmation Instrument"), in a form approved by the Agency, reaffirming the sales contract and expressly agreeing to be bound by its terms, subject to the purchaser's right to cancel the sales contract as provided in Section 3-101.

5. The sales contract and escrow agreement shall provide that the failure of the prospective purchaser to execute and deliver the reaffirmation agreement within the period prescribed in the sales contract shall establish the prospective purchaser's conclusive election to lawfully rescind the sales contract, and, to be eligible for the return of all funds and instruments deposited in escrow.

D. It shall be unlawful to enter into any agreement or arrangement with a purchaser with respect to the purchase of a timeshare under the authority of a preliminary timeshare permit except as provided in this Section.

Section 2-104 (Application for Timeshare Permit).

A. Any person may file an application for a timeshare permit with the Agency. It shall be in the form prescribed by the Agency and accompanied by the appropriate

te filing fee. The application shall include all other documents and information as the Agency may, by regulation, prescribe, but shall include in all instances:

1. A current preliminary title report or commitment to issue a title policy for the timeshare property (or if it is common practice in the state for lawyers to issue opinions as to title in lieu of title policies, the customary lawyers opinion as to title), and copies of the documents reported as exceptions in the preliminary title report or commitment.

2. Copies of all project instruments and timeshare documents.

3. Copies of the forms of escrow instructions (if different from the sales contract), deed, sales contract and all other written materials to be used in the normal course of the sale of the timeshares.

4. If a trust is to be used in connection with the sale of the timeshares pursuant to the provisions of Sections 3-105 and 3-106 of this Act, a copy of the proposed trust agreement establishing the trust.

5. A statement as to how the local taxing authority is currently assessing the timeshare property for pro-

perty tax purposes.

6. Evidence that timeshare use complies with the zoning laws of the local government in which the timeshare property is located or, a copy of a letter from the developer to the local government notifying it of the proposed use of the property as a timeshare property.

7. If the timeshare units are subject to any project instrument, evidence that the project instruments do not prohibit the use of units for timeshare purposes and, if the project instruments do not expressly authorize timeshare use, a copy of a letter to the president of the governing entity of the project stating the developer's intent to use units for timeshare purposes, together with evidence of its receipt by the addressee.

8. The budget for the association.

9. Copies of the materials, if any, required to be delivered to purchasers in Article VIII, relating to exchange programs or multi-location plans.

10. The name and address of the project broker (s).

11. If an exchange program is to be part of the timeshare plan, evidence of acceptance by an exchange program.



12. Any other information and documents the Agency shall, by its rules and regulations, require to be furnished, or that the developer may desire to present.

B. Items 9, 10 and 11 need not be furnished at the time the application is filed, but must be furnished, prior to issuance of a timeshare permit. After the application for a timeshare permit is received, the Agency may require the developer to submit any additional information the Agency finds necessary for compliance with this Act. It shall be unlawful for any person to submit any information to the Agency in connection with an application for a timeshare permit which that person knows to be untrue or misleading or to fail to submit information which that person knows to be material. Any information submitted to the Agency, shall be deemed disseminated to and relied upon by each purchaser.

Section 2-105 (Issuance or Denial of Timeshare Permit).

A. Upon receipt of an application for a timeshare permit, the Agency shall review such application to determine if it substantially complies with all of the requirements of 2-104 and the regulations of the Agency concerning materials to be submitted with an application for a timeshare permit. An application which meets such criteria is herein called a "substantially, complete application". The

grant or denial of a timeshare permit shall be in the form of order.

B. The Agency shall determine and notify the - developer within 20 days of receipt of the application (i) whether or not it is a substantially complete application, (ii) if it is not, the requirements which must be met in - order that it become a sub stantially complete application, and (iii) if it is a substantially complete application, any additional information or items which the Agency requires. The Agency shall similarly respond within 20 days following any additional submittals to the Agency.

C. Within 45 days of mailing notice to the de- veloper that the application is substantially complete, the Agency shall.

1. Issue a timeshare permit:
2. Issue to developer an itemization of all de- ficiencies which it has determined exist, and which, if co- rrected, will entitle the developer to a timeshare permit:
3. Deny the application or advise the developer of its intent to deny the application. In either case, the Agency shall notify the developer of the purported grounds for denial.

D. Nothing in this section shall require the Agency to issue a timeshare permit if grounds for denial exist. The grounds for denial of a timeshare permit are the following.

1. The failure of the timeshare plan to comply with any of the provisions of this Act of the regulations of the Agency pursuant thereto.

2. The failure of any evidence submitted pursuant to Section 2-104 to establish the proposition for which it is submitted.

3. The determination that the developer or any affiliate has, within five years preceding the date of filing the application for a timeshare permit or, at any time thereafter:

(a) Been convicted of a felony involving fraud or misrepresentation;

(b) Been permanently enjoined by order, judgment or decree of a court of competent jurisdiction from engaging in the sale of timeshares, real estate or securities or entered into a consent decree of other stipulation, to such effect.

(c) Had a license to act as a real estate broker or salesman, securities broker or dealer, project broker or sales agent revoked;

(d) Been subject to a cease and desist order -- under Section 7-103 that remains in force;

(e) Had a timeshare permit for a timeshare property revoked under Section 7-104.

E. Although grounds for denial exist, the Agency may, notwithstanding, issue a timeshare permit if finds that the developer has complied with alternative requirements, approved by the Agency in accordance with Section 7-108 that serveto protect the interests of purchasers as substantially as exact compliance with the provisions of the Act.

F. The Agency may, by regulation, establish an expedited procedure for the application for and issuance of a timeshare permit for a timeshare property subject to a currently) effective timeshare permit issued under the law of another state, substantially similar to this Act.

Section 2-106 (Contents of Timeshare Permit).

The timeshare permit shall be prepared by the agency. It shall contain the notice required by Section 3-101 and may otherwise be in the form and contain such other information and disclosures that the Agency may, in its discretion, determine to include. The Agency may require that the developer prepare and submit to the Agency a proposed

form of timeshare permit.

Section 2-107 (Filing Fees).

The fee for filing an application for a preliminary timeshare permit shall not exceed \$ . The fee for filing an application for a timeshare permit shall not exceed the sum of \$ plus \$ for each timeshare, the sale of which is sought to be authorized by the issuance of a timeshare permit. The Agency shall, periodically by its regulations, review and re-set the fee schedule to offset reasonable costs and expenses incurred in the administration of this Act. The Agency shall maintain filing fees lower than the maximum permitted if the Agency determines that the costs and expenses incurred will be sufficiently covered.

The Agency may conduct an inspection of the timeshare property or properties and if it does so, the Agency may require the person making the application for a timeshare permit to pay to the Agency the estimated amount of travel costs and expenses to be incurred by the Agency in making the inspection, in advance. The Agency may engage an independent consultant to review the budget for the association and if it does so, the Agency may require the person making the application for a timeshare permit to pay the fees of such independent consultant in advance.

**Section 2-108 (Use of Timeshare Permit).**

A copy of the timeshare permit shall be given to each purchaser prior to the execution of a sales contract. A receipt for the timeshare permit in the form the Agency prescribes, shall be obtained from the purchaser. A copy of the timeshare permit, and a statement advising that a copy of the timeshare permit may be obtained from the developer at any time, shall be posted in a conspicuous place in any office where dispositions or offers are regularly made. The developer shall retain each receipt for a timeshare permit for a period of 24 months from the date of receipt. A developer may make copies of a timeshare permit issued and retained on file by the Agency.

**Section 2-109 (Material Changes).**

A. A material change in the timeshare plan includes but is not limited to, the following:

1. Any material change in the timeshare documents or the project instruments.

2. Any material change, other than typographical corrections and the like, in the escrow instructions, sales contract or other documents made available to or executed by any purchaser.

3. If a trust is established pursuant to Sections 3-105 and 3-106 of this Act, any resignation or proposed resignation of the trustee or any material change in the trust agreement creating such trust.

4. And material adverse change in the financial condition of the developer or the association, but only if such change is likely to harm any owner's interest in the timeshare property.

5. Any governmental action or proposed governmental action which would have a material effect on the timeshare plan or on the developer, but only if such effect on the developer is likely to adversely affect owners.

6. Any action by the owners' association or other management entity of the project in which the timeshare property is located which would have a material adverse effect on the timeshare plan.

7. Any change which would cause the information in the timeshare permit to be materially incorrect or misleading, including the suspension or expiration of a timeshare permit issued by another State.

8. Any change of a project broker.

9. Any suspension by an exchange program.

B. It shall be unlawful for a developer to intentionally cause a material change in the timeshare plan without at least 10 days advance notice to the Agency. As long as a developer is engaged in the offer or disposition of timeshares respecting a timeshare plan, it shall be unlawful for such developer to fail to notify the Agency of any material change within 10 days from the date on which the developer first knew of it.

C. Upon the occurrence of a material change, the Agency may:

1. Request that sales be voluntarily suspended by the developer pending a determination of the effect of the material change on the timeshare permit or pending an amendment to the timeshare plan and/or the timeshare permit:

2. Require that the timeshare permit be amended, and that sales be suspended until the amendment is complete or for a period not to exceed 15 days, whichever comes first.

3. Invoke the remedies and procedures provided in Sections 7-103 and 7-104.

Section 2-110 (Existing Timeshare Property).



As used in this Act, the term "existing timeshare property" means a timeshare property with respect to which, by \_\_\_\_\_, 19 \_\_\_\_\_ (recommended date is a date by which timeshare developers could be expected to know of the introduction of the Bill resulting in the enactment of the Act) at least \_\_\_\_\_ persons who are not affiliates and who are residents of this State have either purchased a timeshare in the timeshare property or have entered into a sales contract for a timeshare within the timeshare property.

Provided the provisions of Article III are satisfied, if the developer of an existing timeshare property - files with the Agency an application for a timeshare permit containing the documents and information specified in Items 1, through 11 of Section 2-104 and, if by \_\_\_\_\_, 19 \_\_\_\_\_ (recommended date is 30 days prior to the next mentioned date), the Agency has issued regulations requiring additional information be provided under Section 2-104, such additional information and items, shall be filed by \_\_\_\_\_, 19 \_\_\_\_\_ (recommended date is approximately 90 days from the date of enactment of this Act), timeshares in the existing timeshare property may be offered for sale and sold without a timeshare permit until the Agency denies the application for a timeshare permit, if at all. The Agency shall not deny an application for a timeshare permit for an existing timeshare property without first providing the developer with -

written notice of intent to deny the application and a statement of specific reasons for the Agency's intended denial. The notice shall advise the developer that unless written objection to the notice of intention to deny is received from the developer within 15 days following the date of actual delivery of the notice to the developer, the denial shall become effective upon the expiration of the 15 day period. The notice shall also specify the time, place and date (not earlier than thirty days following the date of actual delivery to the developer of the notice) on which a show cause hearing shall take place, if the developer files an objection to the notice. The developer has the right to present evidence to cross examine, and to be represented by counsel. Upon the expiration of the 15 day period, the developer must immediately cease and desist from entering into any additional sales contracts unless the developer delivers written objection to the Agency together with a copy of the written disclosure which the developer shall provide to each purchaser, thereafter, until a decision is rendered following the hearing. The disclosure document must inform the purchaser, in writing, that the Agency has issued a notice of intention to deny developer's application for a timeshare permit; that developer has requested a hearing on the denial; and that if, following a hearing, the order of denial is issued, any monies deposited by the purchaser shall be promptly returned to the purchaser without deduction and the sales contract shall be of no further force.

or effect.

The Agency may accept a timeshare plan for an existing timeshare property which does not comply with all of the provisions of this Act if it complies with Article III and if the Agency determines that it would be impossible or impractical to modify the timeshare plan in order to comply with other provisions of this Act and that the basic interests of the purchasers of timeshares in the existing timeshare property and of the owners in the existing timeshare project will be adequately protected by the timeshare plan (subject to modification of the timeshare plan in the manner required by the Agency) for the existing timeshare property.

Sections 2-111 (Right to Hearing).

Any developer whose application for a timeshare permit has been denied may, within 30 days after receipt of the order of denial, file a written request with the Agency for a hearing on such denial. If a request is filed, a hearing shall be held in accordance with the laws of this state applicable to administrative adjudications.

Section 2-112 (Sales Agents and Project Brokers).

A. It is unlawful for any person to sell or offer to sell a timeshare in this State unless the developer

of the timeshare property in which the timeshare is located has designated a person as a project broker and that person is then serving as the project broker for the timeshare property. The timeshare property shall be considered a separate real estate office for purposes of the real estate licensing laws of this State.

DOCUMENTO MODELO DE TIEMPO COMPARTIDO.

REDACTADO POR:

CONSEJO NACIONAL DE TIEMPO COMPARTIDO DE LA ASOCIACION AMERICANA DEL DESARROLLO DE LA TIERRA.

Y

ASOCIACION NACIONAL DE LICENCIAS BIENES RAICES OFICIALES DE LEY.

ENDOSADO POR, ASOCIACION NACIONAL DE PROPIEDAD.

P R O L O G O .

Esta ley modelo es diseñada primeramente para regular la venta de Tiempo Compartido en bienes raíces.

Inherente a todas las propiedades de Tiempo Compartido en todos aspectos propiedad de bienes raíces real. Sin embargo esta ley incluirá disposiciones específicas hechas para proteger aquellos intereses reales de Bienes Raíces.

Las jurisdicción de esta ley modelo incluye.

- 1.- Proyectos de Tiempo Compartido dentro del Estado.
- 2.- Proyectos fuera del Estado vendidos en el Estado.
- 3.- Proyectos localizados en el Estado pero vendidos no a través del Estado.

Este modelo de Ley no distingue entre pago y derecho a usar el Tiempo Compartido.

DOCUMENTO MODELO DE TIEMPO COMPARTIDO

TABLA DE CONTENIDOS.

Parte I.- Disposiciones de Tiempo Compartido.

Artículo I.

Disposiciones Generales.

Sección I-101 (Título Corto).

102 (Conceptos).

103 (Severidad)

104 (Ordenanzas locales regularización  
de ventas de Tiempo Compartido)

105 (Exclusividad)

106 (Privilegio de Seguridad)

Artículo II.

Licencias, permisos y requerimientos para venta  
de Tiempo Compartido.

Sección 2-101 (Permiso de Tiempo Compartido)

102 (Excepciones)

103 (Permiso preliminar de Tiempo Com-  
partido)

- 104 (Aplicación del Permiso de Tiempo Compartido)
- 105 (Publicación negativa del permiso de Tiempo Compartido)
- 106 (Contenido del permiso de Tiempo - Compartido)
- 107 (Archivo de Derechos)
- 108 (Uso del permiso de Tiempo Compartido)
- 109 (Cambios Materiales)
- 110 (Propiedades de Tiempo Compartido que existen)
- 111 (Derechos para herederos)
- 112 (Agentes Vendedores y Proyecto de Corredores)

Artículo III.

Documentos de ventas como provisionales.

Nuevamente protegidos los espacios requeridos en los gravámenes de la proventa.

Sección 3-101 (Cancelación de los derechos del - vendedor)

102 (Entregas requeridas)

103 (Cuentas corrientes requeridas de los Servicios Notariales)

104 (Retiros de fondos de los vendedores e instrumentos de los Servicios Notariales en General)

105 (Requerimientos para el cierre de Servicios Notariales para una propiedad la cual no sea una propiedad amparada)

106 (Encubrimiento de gravámenes-Requerimientos para cierre de Servicios Notariales)

107 (Requerimientos donde el interés revelado en el proyecto de Tiempo Compartido es un interés de Arrendamiento)

Alternativa 108 (Proyectos a ser completados)

Sección 3-108

Artículo IV.

Ahuncios.

Propaganda.



Sección 4-101 (Propaganda falsa)

102 (Estudio de materiales de propaganda para opinión de asesor)

103 (Estudio obligatorio de materiales de propaganda)

104 (Propaganda prohibida)

105 (Descubrimiento de intento de hacer presentaciones de venta)

Artículo V.

Garantías.

Sección 5-101 (Manifiestar garantías de calidad)

102 (Garantías implícitas de calidad)

Artículo VI.

Soluciones.

Sección 6-101 (Injusto acuerdo de los términos - del contrato)

102 (Obligaciones de Buena Fe)

103 (Soluciones a ser generosamente administradas)

104 (Suplemento general de las principales leyes aplicables)

105 (Efectos o violaciones a los derechos de acción. Pago del abogado)

106 (Disposicion anulable)

Artículo VII.

Poderes de la Agencia.

Sección 7-101 (Reglamentos o formas)

102 (Poderes de investigación)

103 (Orden de desistir o cesar)

104 (Revocación del permiso de Tiempo Compartido)

105 (Suspensión del proyecto del Corredor o Agente de Ventas)

106 (Revisión Judicial de la Agencia)

107 (Castigo a las violaciones bajo otros estatutos)

108 (Revisión a los requerimientos-Poderes de la Agencia)

Parte II.- Cambio de programas y multilocación de planos.

Artículo VIII.

Programas de Cambio.

Sección 8-101 (Revelación de puntos de venta)

102 (Archivos Anuales de cambio de compañías)

103 (Sin seguridad)

Artículo IX.

Multilocación de planos.

Sección 9-101 (Revelación de puntos de venta)

102 (Archivos Anuales de Multilocación de planos revelados)

Parte III.- Requerimientos referentes al plan de Tiempo Compartido/Incidentes de Tiempo Compartido.

Artículo X.

Creación de incidentes de Tiempo Compartido:

Contenido de Declaraciones.

Sección 10-101 (Ejecución y recordatorio de declaración)

102 (Poder de Asociación)

103 (Cuadro de Directores)

## 104 (Asignación)

## Sección 10-101 (Ejecución y recordatorio de declaración)

102 (Contenido de la Declaración)

103 (Reformas)

104 (División)

105 (No consolidación)

106 (Características de propiedad real usada para los propósitos de Tiempo - Compartido)

107 (Traspaso sin valor)

108 Derechos de prestaciones confiables

109 (Daños y destrucción, condenaciones)

110 (Terminación)

## Artículo XI.

## Operación y manejo.

## Sección 11-101 (Asociación)

102 (Poder de asociación)

103 (Cundo de Directores)

104 (Asignación de Asociación, Derecho a votar)

- 105 (Iniciativa referendum y remem-  
braza disposiciones generales)
- 106 (Iniciativa directa de los propie-  
tarios)
- 107 (Referendum de los propietarios)
- 108 (Remembraza del Agente directivo  
por los propietarios)
- 109 (Deberes de Asociación/función de  
Agente Directivo)
- 110 (Manejo de acuerdos)
- 111 (Agravio y convenio de responsabi-  
lidades)
- 112 (Seguro)
- 113 (Unidades no disponibles y no usa-  
bles)
- 114 (Diseminación de información a pro-  
pietarios y a la Agencia)
- 115 (Presupuesto de gastos de Tiempo  
Compartido)
- 116 (Asesoramiento para gasto de Tiem-  
po Compartido)
- 117 (Gravamen de asesoramientos)

118 (Juicio Hipotecario en Tiempo Compartido)

MODELO DE ACTA DE TIEMPO COMPARTIDO.

PARTE I.- DISPOSICIONES DE TIEMPO COMPARTIDO.

ARTICULO I

PROVISIONES GENERALES SECCION 1-101 (TITULO CORTO).

Esta acta podrá ser conocida y citada como Acta de Tiempo Compartido.

Sección 1-102 (CIERTAS DEFINICIONES).

Usados en esta acta los siguientes términos podrán tener los siguientes significados:

1.- "Afiliado".- Es decir cualquier persona que controla, es controlada, o esta bajo control común con un urbanizador. Una persona "Controla" a un urbanizador la persona (a) si es socio general, oficial, director ó empleado del urbanizador, (b) directa o indirectamente ó actuando en concreto con una o más personas, a través de uno o mas subsidiarios, posee, controla, o tiene poder de voto, o posee el poder de representación de más del 20% del interés a votación en el urbanizador, (c) controla de cualquier ma-

nera la elección de la mayoría de los directores de la persona o (d) ha contribuido más del 20% del capital de la persona. Una persona "es controlada por" un urbanizador si el urbanizador (a) es un compañero general, oficial, director o empleado de la persona (b) directo o indirecto o actuando en concreto con una o más personas, o a través de uno o más subsidiarios, tiene, controla, tiene poder para votar, o tiene el poder de representación más del 20% del interés votante de la persona (c) controla de alguna manera la elección de la mayoría de los directores de la persona (d) ha contribuido con más del 20% del capital de la persona.

Una persona también es controlada por un urbanizador si tal persona es una empresa en que ha o agente de ventas por cualquier propiedad de Tiempo Compartido del urbanizador. El control no existe si los poderes descritos en este párrafo son tomados para asegurar las obligaciones y no son ejercidos en tal propiedad de Tiempo Compartido, pero no incluye a la persona actuando solamente como un urbanizador o agente de ventas.

2.- "Despojo o disposición".- Quiere decir transferencia voluntaria de cualquier interés equitativo en un Tiempo Compartido, pero no incluye el traspaso, transferencia, interés de seguridad.

3.- "Compañía de intercambio".- Quiere decir cualquier persona o dueño y operando un programa de cambio.

4.- "Programa de cambio".- Quiere decir cualquier arreglo permitiendo a los dueños cambiar los derechos de ocupación con personas que posean otro "Tiempo Compartido, previendo sin embargo que el programa de cambio existirá si los derechos de ocupación que pueden ser cambiados son en la misma propiedad de Tiempo Compartido.

5.- "Agente Administrador".- Quiere decir que cualquier persona contratada por la asociación para manejar el plan de Tiempo Compartido y la propiedad del mismo.

5.- "Plan de Multi Locación".- Quiere decir un plan de Tiempo Compartido respetando más de una Propiedad de Tiempo Compartido cuyos dueños, por reservación o procedimiento similar, reservan unidades de Tiempo Compartido en más de una propiedad de Tiempo Compartido.

7.- "Urbanizador en Multi Locación".- Quiere decir que el urbanizador crea o vende sus propios Tiempos Compartidos en un plan de multifilación.

9.- "Acuerdo de no perturbación".- Significa un instrumento por el cual el poseedor de la plana de gravamen acuerda que estos derechos en la propiedad de Tiempo Compartido



pueden ser subordinados a los derechos de los poseedores de y después de la protocolización del instrumento (ii) el tenedor y todos los sucesores y apoderados y cualquier persona que adquiriera, la propiedad por juicio hipotecario o por acto a través de juicio hipotecario, de tal plana de gravamen puede tomar el sujeto de la propiedad de Tiempo Compartido

los derechos de los propietarios y (iii) el tenedor y - cualquier sucesor que adquirieran la propiedad de Tiempo Compartido a través de la plana de gravamen no pueden usar o permitir que la propiedad de Tiempo Compartido sea usada en una forma que pudiera impedir a los poseedores de usar y - ocupar la propiedad de Tiempo Compartido en una manera contemplada en el plan de Tiempo Compartido.

9.- "Oferta".- Es cualquier anuncio, persuasión, incitación o intento de inducir a cualquier persona a adquirir un Tiempo Compartido, otro como una seguridad para una obligación.

Un anuncio en un periódico o cualquier otra publicación periódica de circulación general en cualquier medio difusor al público en general, no es una oferta.

10.- "Poseedor o dueño".- Es cualquier persona que posee o co-posee un Tiempo Compartido como una seguridad para una obligación, proveyendo que a la extensión y para tales propósitos como se prevee en cualquier acuerdo de venta o con-

trato para escritura, el comprador bajo cualquier acuerdo o contrato será considerado el dueño del Tiempo Compartido. El urbanizador será tratado como el dueño de todo Tiempo Compartido con respecto a un plan de Tiempo Compartido que no sea propiedad de otro.

11.- "Persona".- Quiere decir una o más personas morales corporaciones, sociedades, empresas, asociaciones, fideicomisos, gobierno, subdivisiones gubernamentales o agencias y otras entidades legales o comerciales o cualquier combinación de ellas.

12.- "Cargos personales".- Significa, gastos que resulten de una acta o incumplimiento de acta por el dueño, sus visitantes o cualquier persona usando el Tiempo Compartido como resultado del ejercicio de tal dueño de sus derechos de intercambio en cumplimiento de un programa de cambio.

13.- "Proyecto".- Significa, propiedad real conteniendo más de una unidad. El proyecto incluye pero no se limita a condominio o cooperativas inmobiliarias. Un proyecto puede incluir unidades que no sean de Tiempo Compartido.

14.- "Empresa en quiebra".- Significa que en cualquier Tiempo aplicable con respecto a cualquier propiedad de Tiempo Compartido la persona en este estado que ha sido designada como empresa en quiebra para este estado por el urbanizador.

zador de tal propiedad de Tiempo Compartido o, si la designación no ha sido hecha, la persona a la cual los agentes de venta están actuando dentro de este Estado, son responsables.

15.- "Instrumentos empresariales".- Son todos los documentos con cualquier nombre o denominación y cualquier cambio que origine los derechos y relaciones de los dueños de unidades tiempo en una empresa y administre el uso y operación de la empresa, exclusivamente de los documentos de Tiempo Compartido.

16.- "Comprador".- Quiere decir, cualquier persona distinta del urbanizador que ha contratado para adquirir en Tiempo Compartido.

17.- "Compra con hipoteca".- Significa que una hipoteca afecte un inmueble para adquirir el Tiempo Compartido que puede ser:

1.- Tomada o retenida por el urbanizador para asegurarse del pago, a cargo del comprador en garantía de toda o parte de su precio;

2.- Dada por el comprador a una persona que procure financiamiento al mismo para permitirle la compra del Tiempo Compartido.

18.- "Financiador".- Quiere decir aquella persona incluyendo, pero no limitada al urbanizador, en cuyo título de la propiedad de Tiempo Compartido, o quien es el beneficiario de una fe creada para satisfacer los requerimientos de la sección 3-106, pero incluyendo el arrendamiento más bajo.

19.- "Instrumento de reafirmación".- Significa el instrumento provisto y descrito en la sección 2-103.

20.- "Agente o ventas".- Es cualquier persona quien por una remuneración o en espera de ella, en representación de otra persona incluyendo pero no limitando al urbanizador o un afiliado, dispone u ofrece disponer de compras u ofertas de compra, ventas u ofertas de venta, solicita prospectos de compradores, solicita u obtiene listas de ellos, negocia la disposición de un Tiempo Compartido por el contacto directo (personal o telefónico) con un posible comprador, o provee información concerniente a la propiedad de Tiempo Compartido con el intento de inducir al posible comprador a comprar el Tiempo Compartido.

El agente de ventas puede no incluir una persona cuya actividad no se extienda más allá del intento de inducir a una persona a que atienda una presentación de ventas en una propiedad de Tiempo Compartido.

21.- "Contrato de venta".- Es el contrato escrito el cual provee de la venta al urbanizador y de la compra al comprador de uno o más Tiempo Compartido en una propiedad sujeta a Tiempo Compartido.

22.- "Periodo o servicio".- Significa el periodo de Tiempo o periodos de tiempo asignados para el mantenimiento de una unidad de Tiempo Compartido.

23.- "Propiedad amparada".- Significa una propiedad de Tiempo Compartido en cuyos Tiempos Compartidos están creados bajo las leyes de este estado, creando un interés en propiedad real el cual no es sujeto a embargo o venta por acreedores del urbanizador o por los tenedores del embargo, nuevamente la propiedad de Tiempo Compartido es registrada después de la fecha de traslación de dominio del Tiempo Compartido.

24.- "Acuerdo de subordinación".- Significa un convenio escrito ejecutado por el tenedor de la plana de gravamen por la cual la prioridad de la declaración es hecha mayor a la plana de gravamen aún cuando ésta fué registrada; prioritaria en la declaración.

25.- "Tiempo Compartido".- Significa el derecho como sea, evidenciado o documento de usar y ocupar una o más unidades de Tiempo Compartido en periodos básicos acordados en un or-

den señalado para el uso y ocupación de los derechos entre otros usuarios similares.

26.- "Documentos de Tiempo Compartido".- Quiere decir todos los documentos por cualquier nombre denominado y cualquier cambio, el cual establezca el plan de Tiempo Compartido, crear y gobernar los derechos e interrelaciones de los propietarios y gobernar el uso y operación de la propiedad de Tiempo Compartido excluyendo instrumentos empresariales. - Tales documentos incluyen pero no están limitados a la declaración, los artículos de incorporación y por leyes de asociación y las reglas y regulaciones para el plan de Tiempo Compartido.

27.- "Gastos de Tiempo Compartido".- Significan expediciones, honorarios, cargos u obligaciones (i) en los que se incurre con respecto al plan de Tiempo Compartido incluyendo los asignados a reservas (ii) e impuestos en las unidades de Tiempo Compartido, dados por los Tiempo Compartidarios o proveedores por la asociación o si no hay asociación, por el urbanizador, un representante o cualquier otra persona.

28.- "Plan de Tiempo Compartido".- Significan los derechos, obligaciones y el programa creado por los contratos de Tiempo Compartido para una propiedad destinada a Tiempo Compartido, o en el caso de un plan de multilocación para propiedades afectas a esta modalidad de Tiempo Compartido.

29.- "Propiedad de Tiempo Compartido".- Son una o más unidades de Tiempo Compartido sujetos por la misma declaración, juntos con áreas comunes o algún otro derecho real o derecho entre ellas o que les pertenezca.

30.- "Unidad de Tiempo Compartido".- Es una unidad la cual es objeto de un plan de Tiempo Compartido.

31.- "Unidad".- Es la propiedad real o una porción de ella designada para ocupación separada.

32.- "Plan de posesión Unitaria".- Quiere decir un plan de Tiempo Compartido, con respecto al cual cada poseedor tiene un interés de posesión distinto o el derecho de usar una unidad particular de Tiempo Compartido.

33.- "Periodo de Uso".- Son los incrementos de tiempo dentro de los cuales una unidad de Tiempo Compartido o una propiedad sujeta al régimen de tiempo compartido es dividida para proponer los derechos de asignación, de uso, ocupación o posesión a los dueños.

#### SECCION 1-103 (SEPARABILIDAD)

Si alguna disposición de este acto o sus aplicaciones a cualquier persona por cualquier circunstancia es considerada inválida, la invalidez no afecta otras disposi-

ciones o aplicaciones de este acto las cuales pueden darse por efectivas sin la invalidación de la disposición o aplicación. Con ese fin las disposiciones de este acto son excluibles.

SECCION 1-104 (REGULACION LEGAL DE ESTATUTOS PARA VENTAS DE TIEMPO COMPARTIDO)

1.- Este acto asegurará la prioridad sobre cualquier estatuto o regulación local, lo cual requiere (conforme a la jurisdicción adoptada por la agencia local de tales estatutos o reglamentos) declaren listas o registros acerca de las solicitudes para llevar a cabo este acto.

2.- Este acto asegurará la prioridad sobre cualquier licencia de negocios, estatuto o reglamento el cual requiera actas, bonos, honorarios, depósitos, procedimientos o artículos no mencionados en la licencia del negocio para hoteles moteles u otros con actividades similares dentro de la jurisdicción local adoptada por la agencia de tales estatutos y reglamentos.

SECCION 1-105 (EXCLUSIVIDAD)

Este acto será la base legal del gobierno del Estado para la creación y disposiciones del Tiempo Compartido. Ninguna propiedad de Tiempo Compartido será sujeta a



los siguientes actos excepto de los mencionados en esta sección.

1.- Actos de Seguridad del Estado.

Se prevé que la acta seguridad del Estado será aplicable a cualquier inversión contratada de venta u oferta para la venta con, o como parte de, cualquier Tiempo Compartido. Una inversión contratada no será considerada - existente por razón de que el Tiempo Compartido está libre de restricciones en ventas o cambios.

2.- Actos de Ventas de Tierras del Estado.

3.- Cualquier otro acto en el Estado; el cual, por la existencia de éste, requiere registro con cualquier agencia del Estado como una condición para ofrecer en venta o vender Tiempo Compartido.

SECCION 1-106 (EXCLUSION DE SEGURIDAD)

Un propietario no será considerado poseedor de una inversión contratada, tampoco su compra será considerada capital de riesgo, porque el impuesto derivado de la real y personal propiedad dedicada a el tiempo Compartido proyecta reducir la distribución de contribuciones, para los costos del Tiempo Compartido, a condición que los impuestos pasen

directamente a beneficiar la asociación y no directamente a beneficiar a cualquier propietario individual.

## ARTICULO II

### PERMISOS Y LICENCIAS DE TIEMPO COMPARTIDO

#### REQUISITO PARA VENTA DE TIEMPO COMPARTIDO

##### SECCION 2-101 (PERMISOS DE TIEMPO COMPARTIDO)

Excepto como se menciona en la Sección 2-102 y 2-103, será ilícito para cualquier persona ofrecer o disponer de cualquier Tiempo Compartido para compradores en este Estado y ofrecer o disponer de cualquier Tiempo Compartido en cualquier propiedad de Tiempo Compartido localizada en este Estado, para compradores localizados en cualquier otra jurisdicción sin el permiso de Tiempo Compartido.

##### SECCION 1-102 (EXCEPCIONES)

La parte I de este acto no será aplicable a ningún permiso de Tiempo Compartido, será requerido con respecto a cualquiera de los siguientes casos:

1.- La disposición de usuarios de Tiempo Compartido en una propiedad de Tiempo Compartido comprendiendo 13 o menos usuarios a menos que el urbanizador ofrezca o inten-

te ofrecer al usuario unidades adicionales en el mismo --- programa, de bienes raíces agregando más de 26 usuarios en un periodo de 12 meses.

El derecho de esta excepción deberá ser ejercida solamente previendo que el urbanizador notifique a la agencia indicando su intención de ejercer este derecho y estableciendo para todos los actos de esta excepción en la cual está basada.

2.- Cualquier oferta o disposición no considerada dentro de estos y con propósito de evadir las disposiciones de la acta por la cual se constituye, que pueden ser:

a) Una oferta o disposición declarando adeudo asegurado por un gravamen o cesión de derechos.

b) Una oferta o disposición en cualquier Tiempo Compartido o proyecto de Tiempo Compartido por la razón de cualquier pérdida legal, o acción tomada en juicio hipotecario o cesión en vez de uso.

c) Una disposición gratuita.

d) Una disposición por legado de bienes raíces, sucesión, distribución o disposición de una cesión en vida.

e) Una transacción normal y usual en el hotel o motel incluyendo pero no limitando la aceptación de ventajas de reservación, considerando que las personas comprometidas en tales transacciones efectuadas con dueños de motel o hotel sustancialmente comprometidos en el negocio de aceptar tiempos cortos, los contratos simples de renovación con clientes quienes no obtuvieron asociarse en tiempos largo serán los derechos.

f) Una disposición, o oferta de un Tiempo Compartido por un propietario diferente al urbanizador, excepto en arreglos de ofertas hechas por tales propietarios en el curso ordinario de una gestión de negocios por tales propietarios.

3.- Cualquier otra oferta o disposición por la cual la agencia exente las disposiciones de este acto requiriendo un permiso de Tiempo Compartido.

SECCION 2-103 (PERMISOS PRELIMINARES DE TIEMPO -  
COMPARTIDO)

A.- La agencia emitirá un permiso preliminar de Tiempo Compartido en anticipo de la satisfacción de todos los requisitos para la emisión de un permiso de Tiempo Compartido si el urbanizador ha solicitado un permiso preliminar

nar de Tiempo Compartido y ha pagado los honorarios apropiados.

El permiso de Tiempo Compartido será en la forma ordenada por la agencia y contendrá la información y declaraciones requeridas por la agencia.

B.- Si la agencia emite un permiso preliminar de Tiempo Compartido, el urbanizador puede solicitar y aceptar reservaciones para adquirir Tiempo Compartido sólo con depósitos de buena fe.

1.- Los compradores al hacer la reservación reciben una copia del permiso preliminar de Tiempo Compartido y se les extenderá un recibo por la copia del permiso preliminar de Tiempo Compartido antes de que cualquier dinero o valores sea aceptado a favor del urbanizador en relación con la reservación.

2.- El depósito de buena fé es en forma de un cheque u otro instrumento, confiable a un agente conciliador, según los requisitos de la Sección 3-103 y es enviado a tal agente para sostener el cumplimiento del acuerdo, aprobado por la Agencia, solicitando que el depósito sea retenido de acuerdo con las disposiciones del instrumento de reservación.

3.- El instrumento por el cual la reservación es tomada, es en una forma previamente aprobada por la agencia y:

a) Estipula el comprador y, si el urbanizador elige, el urbanizador tiene el derecho de cancelar unilateralmente en cualquier momento anterior a la ejecución, después de la fecha de emisión del permiso de Tiempo Compartido, o del contrato de venta.

b) Estipula para pago del depósito total del cliente, (si en el instrumento de reservación, se estipula cualquier interés sobre el depósito) dentro de los 15 días de la cancelación de la reservación.

c) Si el permiso preliminar de Tiempo Compartido ha sido estipulado por la agencia, el urbanizador deberá tomar parte de los contratos de venta con cliente prospectos, estipulando que las siguientes condiciones serán cubiertas:

1.- El formato de contrato de venta ha sido aprobado por la agencia.

2.- Los documentos recibidos a favor de los probables clientes serán pagaderos a un agente, cubriendo los requisitos de la Sección 3-103 y serán depositados por el agente de acuerdo al acuerdo aprobado por la agencia.

No se aceptará efectivo por el urbanizador.

3.- Los contratos de venta y los acuerdos serán expresamente prohibidos para finiquitar los fondos del pliego antes del cierre o terminación de el pliego.

4.- Los contratos de venta y los pliegos de acuerdos estipularán que los probables compradores no están obligados y el pliego no deberá ser cerrado a menos y hasta que todos los siguientes, en adición a todos los otros requisitos, para el cierre del pliego estipulados por el artículo III, estén cumplidos.

a) Un permiso de Tiempo Compartido tiene que estar estipulado.

b) Los probables compradores han sido notificados por escrito de que el permiso de Tiempo Compartido ha sido emitido.

c) Todos los envíos deberán ser hechos de acuerdo a la Sección 3-102 mismos que han sido hechos por los probables compradores:

d) Los compradores han ejecutado y enviado al agente un instrumento.

(La Confirmación del Instrumento) en un formato aprobado por la agencia, confirmando el contrato de venta y acordando expresamente ser sujeto a sus términos y someterse.

5.- Una declaración tal como la autoridad de impuestos local es generalmente determinada a los propietarios

de Tiempo Compartido por el propio impuesto para estos propósitos.

6.- Evidencia de que el Tiempo Compartido cumple con el uso de las Leyes de la zona del Gobierno Local en los cuales la propiedad de Tiempo Compartido está establecida o, una copia de una carta del urbanizador al gobierno local notificando que el propósito de uso de la propiedad es como propiedad de Tiempo Compartido.

7.- Si las unidades de Tiempo Compartido son objeto de cualquier proyecto, evidentemente que el proyecto no prohíbe el uso de las unidades para propósitos de Tiempo Compartido, y si el instrumento en proyecto no es expresamente autorizado para uso de Tiempo Compartido, una copia de una carta al presidente de la entidad federativa del planeamiento del proyecto del urbanizador que intenta usar unidades con propósitos de Tiempo Compartido junto con sus evidencias de su recepción por los destinatarios.

8.- El presupuesto para la sociedad.

9.- Copias de los materiales, si alguno, solicita ser enviado a los compradores en el artículo VIII, relativo a cambios de programa o modificación de los planos.

10.- El nombre y dirección del proyectista.



11.- Si hay cambio de programas en la parte del plan de Tiempo Compartido, evidencia de la aceptación del programa de cambios.

12.- Cualquier información o documento de la agencia, sus reglas y regulaciones, solicitada para ser amueblada, o que el urbanizador decidirá la presente.

B.- Artículos 9, 10 y 11 no necesitan ser amueblados al momento de registrar, pero debe ser amueblado antes de que se estipule el permiso de Tiempo Compartido. Después que se reciba el permiso de uso para Tiempo Compartido, la agencia deberá solicitar al urbanizador referir cualquier información adicional a la agencia que se encuentre necesaria para el acatamiento de este acto. Será ilegal para cualquier persona referir cualquier información a la agencia en relación con el uso del permiso del Tiempo Compartido ya sea declarando algo que no es real, omitiendo la verdad o dejar de referir información la cual la persona sepa será útil. Cualquier información referida a la agencia será considerada propagada y confiable por cada comprador.

SECCION 2-105 (EMISION O NEGACION DE PERMISO DE  
TIEMPO COMPARTIDO)

A.- Hasta la recepción de un permiso de uso para Tiempo Compartido, la agencia revisará la solicitud de tal uso para deter-

minar si es substancialmente accesible y cumple con todos los requerimientos de 2-104 y las disposiciones de la agencia acerca de los materiales para ser referidos para un uso de permiso de Tiempo Compartido. Un uso en el cual se encuentra cierta renuncia es en el llamado "Substancialmente complemento de Uso". La mayoría de las negociaciones de permiso de Tiempo Compartido será en la forma de orden.

B.- La agencia determinará y notificará a los urbanizadores dentro de los 20 días a partir de la recepción del uso, (i) sea o no un uso substancialmente completo (ii). Si no son, los requisitos los cuales deben ser puestos en orden para con eso comenzar un uso substancialmente completo y (iii) si es uso substancialmente completo, cualquier información adicional o artículo que la agencia solicite. La agencia responderá similarmente dentro de los 20 días siguientes cualquier requerimiento adicional a la agencia.

C.- Dentro de los 45 días posteriores a la notificación por correo del urbanizador para el uso substancialmente completo la agencia deberá:

- 1.- Publicará un permiso de Tiempo Compartido.
- 2.- Dará a conocer al urbanizador detalladamente todas las deficiencias las cuales han sido determinadas, las existentes de las cuales, si se corrigen, darán derecho al urba-

nizador al permiso de Tiempo Compartido.

3.- Negar el uso o notificar al urbanizador de sus trámites para negar el uso.

En cualquier caso la agencia notificará al urbanizador de los motivos para la negación.

D.- En esta sección requerirá a la agencia, publicar un permiso de Tiempo Compartido si existen motivos de negación. Los motivos de negación para un permiso de Tiempo Compartido son los siguientes:

1.- El faltar al plan de Tiempo Compartido en cualquiera de las disposiciones de esta acta o las reglas incluidas de acuerdo a la agencia.

2.- La falta de cualquier evidencia referida de acuerdo a la Sección 2-104 para establecer la propuesta para la cual es referida.

3.- La sentencia que el urbanizador o cualquier afiliado tenga dentro de los cinco años anteriores a la fecha de establecimiento de uso para permiso de Tiempo Compartido o en cualquier tiempo anterior.

a) Haber sido convicto o estar involucrado en felonías - , fraude o tergiversación.

b) Haber sido permanentemente encarcelado por or-

den, juicio o decreto de una orden de jurisdicción competente desde la contratación de la venta de los usuarios de Tiempo Compartido, propiedad real o fianza o participar en anuencia de un decreto de otras estipulaciones para tales efectos.

c) Teniendo una licencia para actuar como corredor de bienes raíces o vendedor, fianzas como corredor o tallador, por proyectos de corredor o agente de ventas revocados.

d) Siendo objeto de cese e incumplimiento de orden de la Sección 7-103 que quedan sin fuerza.

e) Teniendo un permiso de Tiempo Compartido para propiedad de Tiempo Compartido revocado dentro de la Sección 7-104.

E.- Mientras existan motivos de negación, la agencia puede no obstante estipular un permiso de Tiempo Compartido si considera que el urbanizador ha cumplido con alternativas aprobadas por la agencia en acuerdo con Sección 7-108 que sirve para proteger los intereses de los clientes y estan de acuerdo con las disposiciones de esta acta.

SECCION 2-106 (VOLUMENES DE PERMISOS DE TIEMPO -  
COMPARTIDO)

Los permisos de Tiempo Compartido serán prepara-

dos por la agencia, contendrán los datos solicitados en la Sección 3-101 y de otra manera pueden ser en el formato y contener alguna otra información y declaraciones que la agencia puede en forma discreta, determinar incluir. La agencia puede solicitar que el urbanizador prepare y refiera a la agencia una propuesta para el permiso de Tiempo Compartido.

#### SECCION 2-107 (HONORARIOS POR ARREGLOS)

Los honorarios por linear el uso para un permiso preliminar de Tiempo Compartido no deberán exceder \$

Los honorarios para linear el uso de un permiso de Tiempo Compartido no deberán exceder \$ a más de \$ por cada Tiempo Compartido, la venta de la cual es pedido, deber ser autorizada por la emisión de un permiso de Tiempo Compartido. La agencia deberá periódicamente por sus disposiciones, revisar y replantear la escala de honorarios para compensar razonablemente los costos y desembolsos incurridos en la administración de esta acta.

La agencia mantendrá controlados los honorarios desde los mas bajos hasta los máximos permitidos. Si la agencia decide que los costos y gastos incurridos serán suficientemente cubiertos.

La agencia puede conducir una inspección de la propiedad o propiedades de Tiempo Compartido y si lo hace, la agencia puede pedir a la persona que está haciendo uso de un permiso de Tiempo Compartido el pago de la cantidad que la agencia estime conveniente por costos y gastos de viaje para hacer la inspección, por adelantado.

La agencia puede contratar un consultor independiente para revisar los presupuestos para la sociedad y si se hace eso, la agencia puede solicitar a la persona que está haciendo uso del permiso de Tiempo Compartido el pago de los honorarios del consultor independientemente por adelantado.

#### SECCION 2-108 (USO DEL PERMISO DE TIEMPO COMPARTIDO)

Una copia de el permiso de Tiempo Compartido deberá darse a cada uno de los compradores antes de la ejecución de el contrato de venta. Un recibo para el permiso de Tiempo Compartido en el formato que la agencia indique, será otorgado por los compradores. Una copia del permiso de Tiempo Compartido y un documento indicando que una copia del permiso de Tiempo Compartido puede ser obtenida del urbanizador en cualquier momento, será colocada en un lugar visible en cualquier oficina donde se hagan arreglos y ofertas.

El urbanizador deberá conservar cada

recibo para permiso de Tiempo Compartido por un período de 24 meses a partir de la fecha de recepción. Un urbanizador puede sacar copias al permiso de Tiempo Compartido impreso y conservado en el expediente de la agencia.

SECCION 2-109 (CAMBIOS IMPORTANTES)

A.- Un cambio importante en el plan de Tiempo Compartido se incluye pero no se limita a lo siguiente:

1.- Cualquier cambio importante en los documentos de Tiempo Compartido o proyecto de escritura.

2.- Cualquier cambio importante, o errata en la impresión, correcciones de; forma, instrucciones, contrato de venta u otro documento hecho expreso para ser ejecutado por cualquier comprador.

3.- Si la confianza es establecida de acuerdo a las Secciones 3-105 y 3-106 de esta acta, cualquier renuncia o propósito de renuncia de los directivos o cualquier cambio importante en el acuerdo comercial constituyendo tal confianza.

4.- Cualquier cambio adverso e importante en la condición financiera del urbanizador o de la sociedad, pero solamente si tal cambio es probable que dañe los intereses de

los propietarios de la propiedad en Tiempo Compartido.

5.- Cualquier acción gubernamental o propósito de acción gubernamental la cual tendría importantes efectos en el plan de Tiempo Compartido o del urbanizador, pero solamente en el último caso si es probable que afecte a los dueños adversamente.

6.- Cualquier acción de la sociedad de propietarios de otra entidad administrativa, de los proyectos en los cuales la propiedad de Tiempo Compartido esta ubicado el cual tendría repercusiones adversas e importantes en los planes de Tiempo Compartido.

7.- Cualquier cambio, el cual causaría que la información de los permisos de Tiempo Compartido fuera materialmente incorrecta o incompleta, incluyendo la suspensión o expiración del permiso de Tiempo Compartido editado por otro Estado.

8.- Cualquier cambio de un proyecto de corredor.

9.- Cualquier suspensión por un programa alterado (cambiado).

B.- Será ilegal para un urbanizador hacer intencionalmente importantes cambios en el plan de Tiempo Compartido sin por lo menos 10 días antes notificar a la agencia.



Como lo puede ser algún aspecto no considerado en la oferta o regulación acerca de Tiempos Compartidos y plan de Tiempos Compartidos, será ilegal que tal urbanizador falte a la notificación de la agencia de cualquier cambio importante dentro de los 10 días posteriores a la fecha en la cuál el urbanizador lo supo por primera vez.

C.- Mientras ocurren los cambios importantes la agencia debe:

1.- Solicitar que la venta sea voluntariamente suspendida por el urbanizador, pendiente de una decisión de los efectos de los cambios importantes en los permisos de Tiempo Compartido o pendiente de una modificación a los planes de Tiempo Compartido y/o los permisos de Tiempo Compartido.

2.- Solicitar que los permisos de Tiempo Compartido sean modificados, y que las ventas sean suspendidas, hasta que la modificación esté completa o por un periodo que no exceda 15 días, lo que suceda primero.

3.- Invocar y proceder a las soluciones indicadas en las Secciones 7-103 y 7-104.

SECCION 2-110 (ENCONTRANDOSE EN PROPIEDAD EN TIEMPO COMPARTIDO)

Tan usado en esta acta el término "Encontrándose - en propiedad de Tiempo Compartido" significa una propiedad - en Tiempo Compartido con respecto a la cual, por

fechas en una fecha por la cual el urbanizador de Tiempo Compartido podría esperar saber la introducción de el certificado resultante de la promulgación de el acta) por lo menos personas quienes no - son socios y quienes son residentes de este Estado tienen comprado un Tiempo Compartido en propiedad de Tiempo Compartido o han entrado dentro del contrato de venta para Tiempo Compartido dentro de propiedad en Tiempo Compartido.

Estipulando que las disposiciones del artículo III están cubiertas, si el urbanizador de una propiedad de Tiempo Compartido existiendo expedientes con la agencia su uso para permisos de Tiempo Compartido conteniendo los documentos e información específica en artículos I hasta 21 de la Sección 2-104 y, si por (reconoceremos fechas en 30 días antes de la fecha que a continuación se menciona) la agencia ha publicado reglas requiriendo información adicional estipulada en la Sección 2-104, tal información adicional y artículos será archivada por (recomendamos fechas esto aproximadamente 90 días después de la fecha de la promulgación de esta acta), los usuarios del Tiempo Compartido en propiedades de Tiempo Compartido existentes pueden ofrecer en venta y vender sin un permiso

de Tiempo Compartido hasta que la agencia renuncie al uso de permiso de Tiempo Compartido, hasta entonces. La agencia no renunciará al permiso de Tiempo Compartido para una propiedad existente de Tiempo Compartido sin primero notificar por escrito al urbanizador su intención de negar el uso y establecer razones específicas para que la agencia intente negar el permiso.

La noticia será comunicada al urbanizador a menos que el escrito sea inconveniente para notificar su intención de negación es recibida de el urbanizador dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la liberación actual de notificar al urbanizador, la negación se hará efectiva hasta la expiración de los 15 días .

La notificación deberá también especificar el tiempo, lugar y fecha (no antes de los 30 días siguientes a la fecha de la liberación actual para el urbanizador de la notificación) en el caso que se muestra a vistas tendrá lugar, si el urbanizador o línea un defecto para notificar. El urbanizador tiene el derecho de presentar evidencias para ser examinados, y ser representados para una deliberación. Hasta la terminación del periodo de 15 días el urbanizador debe, inmediatamente cesar o desistir de dentro de cualquier contrato de venta adicional a menos que el urbanizador comunique por escrito de los defectos a la

agencia junto con una copia de las declaraciones por escrito los cuales el urbanizador entregará a cada cliente, sin embargo, hasta la decisión sea interpretada y proporcionada.

Los documentos declarados deben informar al comprador, en forma escrita, que la agencia ha emitido una noticia de intento de negación del uso del urbanizador para un permiso de Tiempo Compartido; ese urbanizador ha solicitado una audiencia en la negación; y que si, siguiendo a la audiencia, la orden de negación será emitada, algunos depósitos monetarios de los clientes serán devueltos prontamente a los clientes sin deducciones y los contratos de ventas serán no nuevamente a fuerza de afectos.

La agencia puede aceptar un plan de Tiempo Compartido para una propiedad de Tiempo Compartido existente la cuál no cumpla con todas las disposiciones de esta acta si cumple con el artículo III y si la agencia determina que sería imposible o impráctico para modificar el plan de Tiempo Compartido en ordenar para cumplir con otras disposiciones de ésta acta y que los intereses básicos de los compradores de los usufructos de la propiedad de Tiempo Compartido existente y de los propietarios en el proyecto de Tiempo Compartido existente sería adecuadamente protegido por el plan de Tiempo Compartido (sujeto a modificación de el plan de Tiem-

po Compartido en la forma requerida por la agencia) para la propiedad de Tiempo Compartido existente.

#### SECCION 2-111 (DERECHO DE AUDIENCIA)

Cualquier urbanizador quien use un permiso de Tiempo Compartido que ha sido negado puede dentro de los 30 días después de la recepción de la orden de tal negación. Si una solicitud es ordenada, una audiencia será sostenida de acuerdo con las Leyes de este Estado aplicables a las adjudicaciones administrativas.

#### SECCION 2-112 (AGENTE DE VENTAS Y PROYECTOS DE CORREDORES DE BIENES RAICES)

A.- Es ilegal para cualquier persona vender u ofrecer en venta un Tiempo Compartido en este Estado a menos que el urbanizador de la propiedad de Tiempo Compartido en el Tiempo Compartido esta localizado y ha designado una persona como un corredor de proyectos de bienes raíces y esa persona está entonces sirviendo como el corredor del proyecto de bienes raíces para la propiedad de Tiempo Compartido. La propiedad de Tiempo Compartido será considerada una legítima oficina de propiedades separada para propósitos de la legítima licencia de propiedades de las Leyes de este Estado.

g) Lic. Omar Olvera de Luna, único tratadista en la materia, de Contratos Mercantiles, que trata el contrato objeto de este trabajo, en el Capítulo XXXIV de su libro "CONTRATOS MERCANTILES", intitulándolo "CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO", presenta un proyecto de reglamentación al mismo, según La Barra de Abogados por conducto de su comisión de Derecho Mercantil, mismo que considero importante pues es una manifestación de la inquietud de los licenciados en derecho por la regulación de este tipo de Contratos.

Asimismo lo considero innovador para el tiempo en que fué emitido, (1979) pues considera como solución a la problemática que generaliza esta relación jurídica, la que actualmente se dá por los estudiosos del ramo de la Industria Turística.

REGLAMENTACION DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO  
SEGUN PROYECTO DE LA BARRA DE ABOGADOS.

La Barra Mexicana-Colegio de Abogados, por conducto de su comisión de Derecho Mercantil, se permitió sujerir para la adecuada reglamentación jurídica del "Tiempo Compartido", lo siguiente:

I.- La adición al Código Civil del Distrito Federal, de un artículo con el siguiente texto:

"Los contratos que se celebren para compartir la propiedad o el uso de bienes, por personas que no se dediquen habitualmente al comercio, se sujetarán a las disposiciones del propio Código, pero los contratos que celebren empresas de turismo, deberán sujetarse a las disposiciones de la Ley Federal de Turismo".

II.- La adición a la Ley Federal de Turismo con artículos de los siguientes textos, que podrían ubicarse en el título correspondiente al "Fomento y Desarrollo de la - Oferta", o en el título correspondiente a la Regulación y Operación de los Servicios Turísticos:

"El propietario, promotor o vendedor de los servicios que se prestarán en un bien inmueble que se dedique al hospedaje por un determinado número de años, deberá: 1o. Obtener autorización previa de la Secretaría de Turismo en relación al proyecto general y a la capacidad y competencia del operador de dicho inmueble; 2o. Obtener autorización previa de la Secretaría de Turismo respecto del monto de las contraprestaciones económicas a cargo del cliente; 3o. Ofrecer periodos de siete días al año o el número de días en múltiplos de siete que sean acordes con el proyecto general; 4o. Ofrecer y obligarse al cambio de período convenido, por un período diverso si el cliente lo solicita previo aviso con dos meses de anticipación, y si el período solicitado se encuentra vacante; 5o. Acreditar ante la Secretaría de Turismo

que tiene celebrados los contratos correspondientes o exhibir el certificado de incorporación al sistema de intercambio internacional correspondiente, si ofrece al público la posibilidad de intercambio del período contratado por un período igual en diverso centro vacacional del país o del extranjero; 6o. Contratar un máximo de cuarenta y cinco períodos de siete días por año, por unidad; 7o. Describir con detalle los servicios que proporcionará al cliente; 8o. Celebrar el contrato por un período mínimo de diez años, que podrá renovarse por nuevos períodos de igual duración; 9o. Obtener la autorización previa de la Secretaría de Turismo respecto del costo anual de la cuota de mantenimiento, autorización sin la cual no podrá hacer el cobro al cliente; 10o. Reconocer el derecho del cliente para recibir el servicio de hospedaje contratado por el período correspondiente, en lo personal y acompañado de las personas que libremente elija, y el derecho del cliente para designar terceras personas que reciban el servicio de hospedaje, designación que podrá hacer gratuitamente o contra el pago de la contraprestación que libremente convenga con dichos terceros; 11o. Otorgar garantía real o personal a satisfacción de la Secretaría de Turismo, para garantizar el cumplimiento de las responsabilidades a su cargo, incluyendo el pago de las multas que, en su caso, le fuesen impuestos".

Además, el propietario, el promotor y el vendedor de un bien inmueble que ofrezca la transmisión de la propie-



dad compartida de cada unidad, deberá:

I.- Obtener autorización previa de la Secretaría de Turismo respecto al proyecto general y respecto a la capacidad y competencia del operador.

II.- Obtener autorización previa de la Secretaría de Turismo respecto de los precios de la venta pública.

III.- Afectar en fideicomiso el inmueble correspondiente.

### 3.13 CESION DE DERECHOS.

Es una particularidad y motivo frecuente de conflicto y malas interpretaciones en cuanto a la naturaleza jurídica del derecho adquirido en el Contrato de Tiempo Compartido, el hecho de que su titular pueda transmitir los derechos de uso adquiridos, a otras personas ya sea por herencia, por contrato o por responsabilidades que le fueron exigidas por terceros. Es frecuente en la actualidad, ya que ha evolucionado este negocio y se encuentra un tanto desprestigiado, el que sus titulares traten de recuperar su inversión transmitiendo sus derechos y obligaciones. Desde el punto de vista jurídico, esa transmisión, es la sucesión o continuidad de las relaciones jurídicas y recibe en este caso el nombre de Cesión de Crédito o de Cesión de Contrato.

En otras palabras; para que se lleve a cabo la -  
transmisión de los derechos incorporales (derechos de crédito)  
existe el Contrato de Cesión de Derechos.

Por lo anteriormente enunciado en este inciso exp-  
ondré en forma breve lo que en general dispone nuestra le-  
gislación Mercantil y Civil en relación a la transmisión de  
obligaciones por medio de la Cesión de Derechos; completando  
con algunos conceptos dados por la doctrina. ( )

El Código de Comercio en su título Sexto, Capítulo  
III se refiere expresamente, en forma breve a la Cesión de  
Créditos, específicamente en su artículo 389 prevee que los  
créditos mercantiles que no sean al portador ni endosables  
se transfieren por medio de cesión.

Asimismo en su artículo 390, dispone que la cesión  
produce sus efectos legales desde que se notifique al deud-  
dor ante dos testigos y en el artículo 391, regula expresa-  
mente la obligación del Cedente de responder de la legiti-  
mación del Crédito y en su caso de las facultades con que  
actuó al otorgar la cesión, salvo los alcances de pactos que  
sobre el particular celebran los otorgantes. Fuera de las  
disposiciones anteriormente apuntadas, son aplicables a la  
Cesión de Créditos, las disposiciones relativas a la Cesión

( ) Obligaciones Civiles, Manuel Bejarano Sánchez, Tercera Edición, co-  
lección de Textos Jurídicos Universitarios, Harper & Row Latinoa-  
mericana, México, 1984, Capítulo 17, págs. 416 a 424.

de Derechos del Código Civil( ) , este ordenamiento dedica a este acto jurídico en el Libro Cuarto, título tercero intitulado "De la Transmisión de las Obligaciones", el Capítulo I, denominado "De la Cesión de Derechos, y le regula de la siguiente forma:

A.- CONCEPTO.

En el artículo 2029 el legislador emite, su concepto así:

"Art. 2029.- Habrá cesión de derechos cuando el acreedor transfiera a otro los que tenga contra su deudor".

B.- FORMA.

Específicamente en esta relación jurídica, lo que se configura con la transmisión de derechos es "CESION DE CONTRATO" pues los derechos recíprocos que provienen del Contrato Bilateral de Tiempo Compartido, el titular, quien es a la vez obligado y deudor, no podría ceder sus derechos sin transmitir de la misma manera sus deudas por que si bien los derechos pueden enajenarse sin el consentimiento del deudor, por el contrario, las deudas no pueden transmitirse sin la autorización expresa o tácita del acreedor.

La cesión es una manera de transferir la titula-

( ) Ob. cit. de págs. 361 a 364.

riedad de los derechos que se tengan, es decir, es un contrato cambiante por que asume la FORMA de diversos contratos, debiendo observarse las reglas particulares del acto jurídico al que corresponda, expresamente así lo dispone el artículo 2031 del Código Civil para el Distrito Federal ( ) que dice:

"Art. 2031.- En la cesión de crédito se observarán las disposiciones relativas al acto jurídico que le dé origen, en lo que no estuvieran modificadas en este capítulo".

El artículo 2033 del Código Civil para el Distrito Federal ( ) dispone en relación a la forma que se deberá apegar a la Cesión de Créditos Civiles que no sean a la orden o al portador, podrá ser en escrito privado que firmarán las partes, Cedente (acreedor que transmite sus derechos y obligaciones) y Cesionario ( el que los recibe, y dos testigos, a menos que el objeto sean derechos cuya enajenación esté sujeta a la forma de escritura pública).

Esta disposición en relación con lo dispuesto por el artículo 78 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal ( ) me hace concluir, que para la Cesión de este tipo de derechos se requiere que se haga en escritura pública.

( ) Ob. cit. pág. 362.

( ) Ley del Notariado para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de 8 de enero de 1980, en vigencia al día siguiente de su publicación con la excepción de la Sección 5a. del Capítulo I que entró en vigencia 90 días naturales después de la fecha señalada, reformada en 1980 y en Diario Oficial de 13 de enero de 1986, Editorial, Ediciones Andrade, S.A. Quinta Edición, México, D.F., 1980, Codificación Notarial pág. 39.

## C.- EFECTOS PARA LAS PARTES.

Respecto de los contratantes, la cesión de derechos surte los efectos de:

PRIMERO.- Transferir las facultades jurídicas cedidas, del cedente al cesionario, en el mismo momento en que se celebra el acto (si tal consecuencia no estuviere sujeta a un plazo o condición suspensivos y se trata de derechos ciertos y determinados). El cesionario pasa a ser el nuevo titular del crédito, sin dependencia de la conformidad o conocimiento del deudor, cuya voluntad es indiferente para la constitución o validez del acto (artículo 2030) así lo dispone expresamente el del Código Civil, aunque su notificación es indispensable para que el acto sea oponible a él como veremos adelante. Correlativamente nace la obligación del cesionario a entregar su contraprestación; el precio - convenido o la cosa pactada.

SEGUNDO.- Transmite también las garantías accesorias del crédito, las cuales pasan con él nuevo titular, lo mismo que los intereses vencidos (artículo 2032 del C.C.)

TERCERO.- Como la relación jurídica permanece inalterada, el deudor podrá oponer al cesionario las mismas excepciones que tendría contra el cedente-su acreedor original al momento de efectuarse la cesión. Dicho efecto es impedido en las transmisiones de créditos incorporados en

títulos civiles a la orden o al portador, a causa de la característica llamada economía.

CUARTO.- El cedente a título oneroso queda sujeto a responder por la evicción, cuyo alcance es garantizar la existencia y legitimidad del crédito, pero no la solvencia del deudor. Así, deberá asegurar que existe el crédito, que él (el cedente) es el titular del mismo; que no está afectado de vicios que lo invaliden y que es un crédito expedito, esto es, que tiene la libre disposición del mismo, sin vulnerar derechos de tercero. Pero responderá inclusive de la insolvencia del deudor si la conocía, lo cual se presume cuando ésta era pública y notoria desde antes de la cesión según (artículos 2042 y 2043 del C.C.).

#### D.- EFECTOS PARA TERCEROS.

Dichos efectos son dos principalmente:

- a) Efectos de la cesión frente al deudor cedido.
- b) Efectos de la cesión frente a los demás terceros.
- d) Frente al Deudor Cedido.

Al igual que en el Código de Comercio, la cesión de derechos no es oponible mientras no le sea notificada fehacientemente, ya sea judicialmente, o ante dos testigos o

ante Notario Público (artículo 2036 del C.C.). Mientras ello no ocurra, el deudor se libera de su deuda y la extingue pagando al acreedor primitivo (artículo 2040); una vez efectuada la notificación, sólo solventándola al cesionario (artículo 2041).

El deudor no necesita dar su conformidad para la cesión, ni puede impedirla salvo en el supuesto de que la deuda estuviere sujeta a ser extinguida por compensación con un crédito que tuviere contra el acreedor original; éste y el deudor tienen créditos o derechos recíprocos que exigirse, los cuales deben ser balanceados (compensados) y extinguidos hasta el monto del menor.

Es claro que, en tal caso, al deudor no le conviene que el acreedor pretenda eludir el efecto extintivo de la compensación, haciendo cesión de sus derechos, y, por tal motivo, la Ley faculta a aquél a oponerse a la cesión (artículo 2038 del C.C.) para poder invocar la compensación (artículo 2201 del C.C.) precepto que estipula: "El deudor que hubiere consentido la cesión hecha por el acreedor en favor de un tercero, no podrá oponer al cesionario la compensación que podría oponer al cedente".

b) Frente a los demás Terceros.

La cesión de derechos no surte efecto ni es oponible a los demás terceros (entre ellos, particularmente, los

acreedores del cedente y los del cesionario) mientras el documento en que conste el contrato no adquiera fecha cierta; es decir, mientras no ocurra algún hecho que le dé publicidad y demuestre en forma fidedigna la fecha real de la celebración de la cesión.

Por tanto, los terceros, los acreedores del cedente y los del cesionario, desconocen todo efecto a tal transmisión mientras el contrato en que se convino la enajenación no hubiere adquirido esa fecha cierta, lo cual ocurre:

1.- "Desde la fecha a que se entregue a un funcionario público por razón de su oficio".

Aplicaciones de dicho principio son: su entrega al Director del Registro Público de la Propiedad, si es un crédito registrable, y su otorgamiento en escritura pública notarial.

2.- Desde la fecha de la muerte de cualquiera de los que lo firmaren (artículo 2034 del C.C.).



## C O N C L U S I O N E S

1.- Las Normas de la Materia Mercantil sobre obligaciones y contratos, son normas especiales que en su caso son aplicables en lugar de algunas normas o principios del derecho civil; más sin embargo, los conceptos y principios generales de la materia de obligaciones y contratos mercantiles son los mismos del Derecho Civil.

2.- En nuestro Derecho Mercantil, son contratos mercantiles aquéllos que nuestra legislación mercantil reputa como actos o contratos de comercio; en relación a lo anterior la doctrina ha considerado diversos criterios para determinar en que casos se trata de un contrato o acto mercantil, entre los que se encuentra el que señala que debe atenderse a la nota característica del fin, que debe ser de lucro o de provecho, y es el más común y aceptado, aplicable a la materia de Contratos Mercantiles, que dice, que los Contratos Mercantiles son aquéllos que constituyen algunos de los actos de comercio enunciados por el Artículo 75 de Código de Comercio, o cuando estos recaen sobre cosas mercantiles.

3.- La celebración de los contratos atípicos en nuestro sistema jurídico esta permitido, pues se admite la libertad contractual, y a este tipo de contratos, a los llamados atípicos mixtos o complejos pertenece el Contrato de

Tiempo Compartido por que es el resultado de la unión de elementos y prestaciones que corresponden a contratos típicos. En relación a lo anterior para su interpretación puede aplicarsele primeramente las normas generales comerciales sobre obligaciones en relación con el contrato mercantil en general o las normas especiales (que no las hay), supletoriamente las normas de los contratos típicos que conforman sus elementos y prestaciones, y por último, los usos.

4.- Lo que se le denomina comercialmente como "SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO" que es considerado aquí en el país como servicio turístico en el sector turismo, en forma general, es lo que se conoce como la venta de derechos de uso de un inmueble (departamento, casa, chalet, suite, unidad habitacional vacacional, villa, bungalow, etc), dentro de una área con instalaciones para la recreación y el turismo, a diversas personas, quienes adquieren el derecho de uso del mismo durante un período determinado de años, en una época o período del año también predeterminado.

5.- Actualmente TIEMPO COMPARTIDO, es un sinónimo de alojamiento turístico y presupone una unidad funcional con servicios, mobiliario, equipo y espacio en condiciones de utilización para el normal disfrute de alo-

jamiento, a costo de inversión bajo y costo de uso reducido bajo la administración o coordinación de una persona determinada.

6.- Por el concepto mismo de "TIEMPO COMPARTIDO" dado hasta la fecha, el uso del inmueble que le es inherente, se convierte prácticamente en ocupación turística, perdiendo el carácter integral de uso inmobiliario habitacional.

7.- TIEMPO COMPARTIDO se promociona y existe en todas -- partes del mundo, regulándose según los intereses que se pretenden -- proteger; por ejemplo en Portugal e Italia es considerado como un derecho real.

8.- La naturaleza misma del Contrato, involucra intereses y problemática que ha evolucionado, de los sectores mercantil, turismo, desde luego al proveedor, consumidor, al inversionista extranjero, el fisco, por lo que concurre para su reglamentación diversas materias del Derecho, (Mercantil, Civil, Protección al Consumidor, Inversiones - Extranjeras, Fiscal, Económico, etc).

9.- Por la falta de regulación apropiada en nuestro país son diferentes y problemáticas las formas en que se acostumbraba instrumentar este negocio (acciones de Sociedad Anónima, Membresías de Clubs, constitución de - asociaciones, copropiedad, condominio, fideicomiso).

10.- Tiempo Compartido es un negocio o relación jurídica en constante evolución pues en E.U.A. ya se proveen y existen 756 modalidades o combinaciones de lo que ahí es llamado - "TIME-SHARING" o "INTERVAL OWNERSHIP", con el objetivo de proveer el impacto de la inflación en este tipo de negocio.

11.- Actualmente lo que implica el "T i e m p o Compartido", es un derecho de uso, considerado éste, como derecho personal y no como derecho real.

12.- Desafortunadamente en el país, precisamente por falta de regulación sistemática apropiada, es tema de actualidad porque al no estar sustentados estos negocios en base legislativa ha propiciado fraudes, que implican a nacionales y en algunos casos exclusivamente extranjeros, presentándose en consiguiente un conflicto legal de orden internacional.

13.- Aunque en forma uniforme los estudiosos del Derecho se pronuncian porque se regule esta nueva forma de contratar, no se ponen de acuerdo en que materia sea, - pues las autoridades del sector Turismo alegan que no es de su incumbencia tal regulación y señalan que es un negocio inmobiliario y las autoridades que regulan el sector inmobiliario alegan lo contrario.

14.- Comentan muchas autoridades y estudio-

Los usos del Derecho que actualmente la modalidad de Tiempo Compartido sirve para instrumentar la venta de servicios turísticos e invade otras áreas, principalmente del sector turismo, pero es considerada como una modalidad mercantil que constantemente ocasiona fraudes que desprestigian y dan una mala imagen turística del país.

15.- Para que se instrumente el Contrato de Tiempo Compartido, hay que considerar tres etapas que son: la de planeación; la de comercialización y la de operación y que en cada una existen ya disposiciones legales que se les pueden aplicar, pero que se hace necesario se les imponga a los inversionistas y comercializadores para que puedan operar, y se cree una comisión compuesta por autoridades, de los sectores involucrados, coordinados por la Secretaría de Turismo, para que supervisen y controlen de alguna manera las empresas que se dedican a este fin.

16.- De acuerdo a lo anterior es imprescindible que el legislador se avoque a el estudio de la problemática que surge de la celebración de este contrato con el propósito de que exista una regulación específica que impida a los consumidores, de este servicio sean defraudados y que en caso de conflicto existan normas que definan claramente la situación de cada una de las partes que se ven involucradas en el contrato objeto del presente trabajo.

## B I B L I O G R A F I A .

- Arce Gargollo, Javier, Contratos Mercantiles Atípicos, - Ed. Trillas 1a. Edición, México, 1983.
- Alterina Atelio Aníbal, La Cesión del Contrato, Bibliografía Queba, Buenos Aires 1962.
- Barroso Figueroa José, Apuntes del Tercer Curso de Derecho Civil, Facultad de Derecho UNAM.
- Barrera Graf. Jorge, Régimen Jurídico, Inversiones Extranjeras, Editorial Porrúa, México, 1975.  
Antes: La Reglamentación Jurídica a las Inversiones Extranjeras en México, Publicaciones del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM 1981.
- Barrera Graf. Jorge, Temas de Derecho Mercantil, Publicaciones del Instituto de Investigaciones Jurídicas, Editorial de la UNAM.
- Batiza Rodolfo, Teoría y Práctica del Fideicomiso, Editorial Porrúa, S.A., México, 1970.
- Bejarano Sánchez Manuel, Obligaciones Civiles 3a., Edición, Colección de Textos Jurídicos Universitarios, Harper & Row Latinoamericana, México, 1984.
- Borja Soriano Manuel, Teoría General de las Obligaciones, Editorial Porrúa, S.A., México, 1983.

- Cervantes Ahumada Raúl, Derecho Mercantil y Títulos y Operaciones de Crédito, Editorial Herrero, S.A., México, - 1985.
- Dávalos Mejía Carlos, Títulos y Operaciones de Crédito, Editorial Harla Harper & Row Latinoamericana, México, - 1986.
- Díaz Bravo Arturo, Teoría General de los Contratos Mercantiles, Editorial Colección de Textos Jurídicos Universitarios, Harla Harper & Row Latinoamericana, México, 1982.
- De Pina Vara Rafael: Derecho Mercantil Mexicano, Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, S.A., México, 1982.
- Gutiérrez y González Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Editorial Cajica, S.A., Puebla, México, 1984.
- Olvera de Luna Omar, Contratos Mercantiles, Primera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1982.
- Ortiz Urquidí Raúl, Derecho Civil, Editorial Porrúa, S.A., 2a. Edición, México, 1982.
- Sánchez Medel Ramón, De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S.A., México, 1986.
- Vázquez del Mercado Oscar, Contratos Mercantiles, Editorial Porrúa, S.A., México, 1985.
- Informe de Labores de 1983-1984 de la Secretaría de Turismo.

- Revista de Derecho Notarial No. 77, Año XXIII, Diciembre de 1979, publicada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., Operación de Venta de Tiempo Compartido por el Lic. Guillermo Ruíz Vázquez.
- Revista "El Mercado de Valores", Año XLVI, de Febrero de 1986 No. 12.
- Trabajo Teórico Legislativo de la Secretaría de Turismo, Intitulado: "La Situación que guardan en el país el Sistema de Condominios por Tiempo Compartido". (1985)
- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, Quincuagésima Edición, Editorial Porrúa, México, 1982.
- Código de Comercio y Leyes Complementarias, Colección Porrúa, Editorial Porrúa, S.A., México, 1983, 42a. Edición.
- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, Editorial Cajica, S.A., Puebla, México, 1980.
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Legislación Mercantil y Leyes Conexas, Editorial Andrade, S.A., Tomo I, México, 1986.
- Ley del Notariado para el Distrito Federal, Quinta Edición, Editorial Ediciones Andrade, S.A., México, D.F., - 1980.
- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmue-



bles del Estado de Nayarit, México, publicada en el Diario Oficial de Tepic, Nayarit, Tomo C XXXVII, de fecha 27 de Abril de 1983 No. 34.

- Compilación Fiscal 1988, DOFISCAL EDITORES.
- Acta de Tiempo Compartido, redactada por el Consejo Nacional de Tiempo Compartido de la Asociación Americana del Desarrollo de la Tierra y la Asociación Nacional de Bienes Raíces de Washington, Distrito de Columbia, E.U.A., de febrero de 1983.