

868
29



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

**“IMPACTO SOCIOLOGICO DEL TIEMPO
COMPARTIDO Y LA CONVENIENCIA DE SU
LEGISLACION EN QUINTANA ROO”**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
JOSE LUIS SANTISTEBAN CASTILLO

DIRECTOR DE TESIS: LIC. ENRIQUE MARTINEZ VEGA

MEXICO, D. F.

1992

FALLA DE ORIGEN



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.

IMPACTO SOCIOLOGICO DEL TIEMPO COMPARTIDO Y LA
CONVENIENCIA DE SU LEGISLACION EN QUINTANA ROO.

PAG.

CAPITULO I. MARCO CONCEPTUAL

1.- LA PROPIEDAD	1
a) La propiedad en el Derecho Romano y su influencia en el Código de Napoleón.	1
b) La propiedad como un derecho objetivo en nuestra legislación.	3
2. LA COPROPIEDAD	6
a) Antecedentes.	6
b) La relación alicuota del copropietario.	6
3. PRINCIPIOS QUE RIGEN EN MATERIA DE COPROPIEDAD	7
a) En cuanto al uso	8
b) En cuanto a los gastos de conservación.	8
c) En cuanto a la administración.	8
d) Por lo que es al gravamen o enajenación.	8
4. CLASIFICACION DE LA COPROPIEDAD	9
a) Voluntaria o forzosa.	9
b) Temporal y permanente.	10
c) Reglamentada y no reglamentada.	10

	PAG.
d) Sobre bienes determinados y sobre patrimonio o misma universalidad.	10
e) Por acto entre vivos y por causa de muerte.	11
f) Por virtud de un hecho jurídico y por virtud de un acto jurídico.	11

CAPITULO II. DERECHOS REALES Y PERSONALES

a) Definición de la escuela clásica.	13
b) Teoría ecléctica - Planiol y Ripert.	14
c) Conceptos del derecho real en México.	15
d) Clasificación de los derechos reales.	15
e) Derechos personales o de crédito.	17
f) Diferencias entre derechos reales y personales.	18

CAPITULO III. EL TIEMPO COMPARTIDO

a) El Tiempo Compartido y diferencias con figuras semejantes.	20
- Con el Contrato de Hospedaje.	20
- Con el Derecho Real de Usufructo.	22
- Con el Uso y Habitación.	24
b) El condominio en la Legislación del Estado de Nayarit y la inclusión del Tiempo Compartido como una modalidad condominal.	26

**CAPITULO IV. ANTECEDENTES Y FORMAS
DEL TIEMPO COMPARTIDO Y SU EVOLUCION
ECONOMICA.**

a) Origen.	31
b) Formas de comercialización.	32
- Propiedad simple.	32
- Derecho de uso.	33
c) Sistema de intercambio.	35
d) Situación actual del Tiempo Compartido en Europa, Estados Unidos y México.	35
e) Análisis de la Secretaría de Turismo sobre el Tiempo Compartido.	40
f) Perfil económico del comprador de Tiempo Compartido en México.	44
g) Diferencia de la Legislación aplicable al Tiempo Compartido.	48

**CAPITULO V. PROBLEMÁTICA GENERAL DEL TIEMPO
COMPARTIDO Y SU INCLUSION EN EL CODIGO CIVIL
DE QUINTANA ROO**

a) Deficiencia de la Legislación Aplicable al Tiempo Compartido.	51
b) Situaciones Específicas.	51
c) Análisis del Capítulo correspondiente al Tiempo Compartido en el Código Civil de Quintana Roo.	53
- Análisis del Artículo 2757.	54
- Análisis del Artículo 2758.	55
- Análisis del Artículo 2759.	55

	PAG.
- Análisis de los Artículos 2761, 2762 y 2763 en conjunto.	56
- Análisis del Artículo 2764.	57
- Análisis del Artículo 2770.	58
g) Aspecto adjetivo.	59

**CAPITULO VI. IMPACTO SOCIOLOGICO DEL
TIEMPO COMPARTIDO Y LA CONVENIENCIA DE
SU LEGISLACION EN QUINTANA ROO.**

a) Análisis del "Reglamento de la Prestación del Servicio de Tiempo Compartido"	62
b) Conveniencia de una regulación inmobiliaria.	65
c) Convenio de promoción de Tiempo Compartido en vía pública, en el Municipio Benito Juárez.	67
d) Análisis sobre algunos aspectos de la "Ley - que contiene las normas a que se sujetarán - los Contratos de Tiempo Compartido en Quin-- tana Roo.	77
e) Importancia socio - económica de la modali-- dad de Tiempo Compartido.	80
f) Beneficios de Tiempo Compartido para el Es-- tado y el Comercio.	82

C O N C L U S I O N E S	85
--------------------------------	-----------

BIBLIOGRAFIA	89
---------------------	-----------

CAPITULO I

MARCO CONCEPTUAL

Antes de iniciar el estudio de la figura denominada "Tiempo Compartido, o bien de la forma de como adquirir respecto de un bien el goce y disfrute de éste mediante un contrato de "Tiempo Compartido" y sus características, haré un breve repaso sobre "La Propiedad" y "La Copropiedad", que son las instituciones jurídicas por medio de las cuales, desde hace mucho tiempo, de acuerdo con lo que más adelante expondré, una persona física o moral, puede gozar del uso de un determinado bien y por lo tanto, las consideraciones como los antecedentes de la figura que ahora estudiamos.

1. LA PROPIEDAD.

a) La propiedad en el Derecho Romano y su influencia en el Código de Napoleón.

El derecho romano conceptuaba a la institución jurídica de la propiedad, que era y sigue siendo hasta nuestros días el derecho real por excelencia.

Así, considero a la propiedad como un *ius utendi, fruendi, abutendi*, o sea el derecho de utilizar un bien o, aprovechar sus frutos y/o disponer de él, lo que corresponde a la facultad de vender, regalar, hipotecar, etc., el bien del que se es propietario (1), a lo cual hay que añadir además la consecuencia inmediata de que la propiedad es, como ya antes dije, el derecho real por excelencia, o sea el *ius vindicandi*, que es el derecho a reclamar el objeto de terceros poseedores o de detentadores (2).

Sin embargo, en el derecho romano, la propiedad pasó principalmente por dos etapas, durante las cuales sufrió cambios radicales en cuanto al espíritu de la institución: Primeramente, en la fase preclásica el derecho de propiedad fue más sólido y absoluto, en virtud de que el contrato se interpreta más bien en forma textual y rígida e inclusive no se discute el derecho del propietario de dejar sus bienes a las personas que prefiera.

En la fase bizantina se tiende a considerar la propiedad como una función social: se suele rodear la interpretación de los contratos de consideraciones acerca de la intención subjetiva de las partes, mientras que su formación queda influida por consideraciones taxativas, inspiradas a través de los grupos humildes, además de que el Estado interviene en la libertad testamentaria.

Nuestra época se acerca mucho más a la segunda etapa a que nos referimos con anterioridad, en virtud de que cada vez se dan más limitaciones al derecho de propiedad individual, tendiendo así a desaparecer el inicial espíritu de propiedad, siendo éste un derecho casi ilimitado, sobre los bienes de los cuales era propietario un individuo.

El concepto de propiedad en nuestra Legislación, fue influido por el Código de Napoleón, que conceptúa a la propiedad como "El derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta", además de señalar que la propiedad es inviolable, encontrándonos así con los tres elementos básicos romanos: ius utendi, ius fruendi e ius abutendi.

En el Código Civil de 1870, se repitió el concepto: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes". Sin embargo, aquí encontramos claramente una diferencia entre la definición del Código de Napoleón y el nuestro, ya que en el primero se considera a la propiedad como un derecho absoluto, mientras que en el segundo ya se limita el concepto de propiedad, encontrándolo de igual forma en el Código de 1884, en el Artículo 729, y el cual además en el Artículo 735, señala que la propiedad es inviolable (recordándose aquí el concepto napoleónico), y que no puede ser atacada, sino por utilidad pública y previa

indemnización (expropiación), encontrando aquí ya la posibilidad de restringir la propiedad, cuando existe una razón de orden público, que puede llevar no solo a la modificación, sino incluso a la extinción total del derecho mediante expropiación.

b) La propiedad como un derecho objetivo en nuestra Legislación.

Actualmente el derecho de propiedad lo encontramos en nuestra Legislación en el Artículo 27 Constitucional, y en el Código Civil de 1928, los que se encuentran doctrinalmente influidos por las ideas de León Duguit, las cuales son claramente expuestas en la obra del Maestro Rojina Villegas, que considera que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad.

Contrariando lo expuesto en la Declaración de los Derechos del Hombre y del ciudadano de 1789, que reconoce al derecho de propiedad, como un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer, derecho que el Estado solo puede reconocer, pero no crear, porque es anterior al Estado, al derecho objetivo; que toda sociedad tiene por objeto amparar y reconocer los derechos naturales del hombre, que son principalmente la libertad y la propiedad; que el derecho de propiedad es absoluto e inviolable.

Asimismo, expone Duguit:

El hombre siempre ha vivido en sociedad, y que por lo tanto, los derechos no pueden ser anteriores a la sociedad, ni sociológica ni jurídicamente, porque el derecho no se concibe sino implicando una relación social, y que no puede haber, por consiguiente, ese derecho absoluto antes de formar parte del grupo, ni esa limitación voluntaria para lograr la convivencia social.(3).

Para Duguit, el derecho objetivo es anterior al subjetivo, y especialmente al de propiedad, fundando su tesis en el concepto de solidaridad social, que es precisamente la finalidad que tiende a realizar el derecho objetivo, ya que a través de las normas jurídicas es como se imponen ciertos deberes fundamentales y

otorgan ciertos poderes, tanto a gobernantes como a gobernados, que nos llevan a realizar aquellos actos que impliquen un perfeccionamiento de la solidaridad social o a abstenernos de ejecutar actos que lesionen la solidaridad social.

De aquí que por lo que es a la propiedad, considera que si el hombre, como ya se dijo antes, tiene la obligación de realizar la solidaridad social, al ser poseedor de una riqueza, su deber aumenta en la forma en que aquella riqueza tenga influencia en la economía de una colectividad.

Por lo anterior, para Duguit, el derecho de propiedad es una función social y no un derecho subjetivo, absoluto, inviolable, anterior al Estado y a la sociedad que la norma jurídica no puede tocar (4).

En consecuencia, podemos ver claramente que nuestra Legislación actual conceptúa a la propiedad, siguiendo los lineamientos de León Duguit al establecer en el Artículo 27 Constitucional :

"La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del Territorio Nacional corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. Las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La Nación tendrá, en todo tiempo, el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, y para cuidar de su consumación" (5).

De donde se desprende que si la propiedad es una función social, el derecho si podrá intervenir imponiendo obligaciones al propietario, no solo de carácter negativo, sino positivo también, o sea que el derecho no solo dirá que no se debe abusar de propiedad en perjuicio de tercero y sin utilidad propia, sino que también podrá indicar la forma como el propietario deba usar la cosa y no mantenerla improductiva, de aquí que el Artículo 27 Constitucional consagre principalmente dos limitaciones:

La primera está contenida en su tercer párrafo cuando expresa que la Nación tiene en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público y una segunda limitación que se refiere a la expropiación por causa de utilidad pública.

Lo anterior, respecto a lo que se refiere para considerar a la propiedad como una función social, también lo encontramos en el Artículo 16 de Código Civil para el Distrito Federal, que expone:

"Los habitantes del Distrito tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes, en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas.....";

Así como el Artículo 840 que nos dice:

"No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario."

Por último, tenemos en nuestro Código Civil vigente el Artículo 830, que nos dice:

"El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes",

Y los Artículos 831 y 836 que exponen:

"La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización"; y "La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen o se les une o incorpora natural o artificialmente", lo que en cierta forma encierra los elementos clásicos romanos de la propiedad del *ius utendi*, *ius fruendi* e *ius abutendi*, pero limitados por nuestra Legislación.

2. LA COPROPIEDAD.

a). Antecedentes.

Otro de los derechos reales por excelencia es la copropiedad, institución que al igual que la propiedad, existía desde la época de los romanos y la cual se daba si varias personas tenían un derecho de propiedad sobre un solo objeto, cada una de ellas eran propietarias de una cuota ideal, se decía cuota "ideal" y no "material", en virtud de que ningún copropietario podía alegar entonces que su derecho quedaba reducido a una parte material del objeto en cuestión.

Por lo que es a la cuota ideal, cada propietario tenía un derecho que podía transmitir o gravar como quisiera (6).

En relación con el objeto, cada copropietario podía utilizarlo, pero siempre en forma que no impidiera que los demás lo utilizaran también y para poder poner fin a la copropiedad bastaba pedir la división del objeto por la voluntad de uno contra todos (ésto se hacía mediante la *actio communi dividendo*) (7).

b). La relación alicuota del copropietario.

Actualmente y de acuerdo a nuestra Legislación vigente se dice que "hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a dos o más personas" (Artículo 938 del Código Civil).

Al igual que en el derecho romano, el derecho de cada propietario recae sobre el conjunto de la cosa común y no es que tenga dominio sobre partes determinadas de la cosa, o sea, que cada uno de los copropietarios tienen una parte alicuota, de aquí que, lo que está repartido es el derecho de propiedad más no la cosa, pudiendo decirse, como lo expresa el Maestro Antonio de Ibarrola, que el derecho dividido entre sus titulares, recae sobre todas y cada una de las moléculas, de los átomos de la cosa.

En su obra, *Rojina Villas* nos explica que la naturaleza de la parte alicuota es fundamental para entender los derechos de los copropietarios. Cada uno tiene un dominio absoluto sobre su cuota, es decir, que la porción de cada copropietario puede anejarse, cederse, arrendarse, ser objeto de contratación, etc., se pretende únicamente las restricciones o modalidades de que toda forma de propiedad puede ser objeto, además de la limitación llamada de derecho del tanto, (el cual no existía en el derecho romano), consagrada en los artículos 973 a 975 del Código Civil que exponen:

"Artículo 973.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alicuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término, se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno".

"Artículo 974.- Si varios propietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto, será preferido al que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario".

"Artículo 975.- Las enajenaciones hechas por los herederos o legatarios de la parte de herencia que les corresponda, se registrarán por lo dispuesto en los Artículos relativos".

3. PRINCIPIOS QUE RIGEN EN MATERIA DE COPROPIEDAD.

A continuación se enuncian sólo algunos de los principios que rigen en materia de copropiedad (los cuales se encuentran comprendidos entre los Artículos 938 a 950 del Código Civil).

a) En cuanto al uso.

"Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique al interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho" y "Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alicuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún subsistir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitada a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto" (Arts. 943 y 950).

b) En cuanto a los gastos de conservación.

"Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común, sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio" (Art. 944): y además, "Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudiera resultar ventajas para todos" (Art. 945).

c) En cuanto a la Administración.

Para ella, "Son obligatorios los acuerdos de la mayoría de los copartícipes" y para que la haya "Se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses", la cual si no existiera, sería resuelta por el juez (Arts. 946, 947 y 948).

d) Por lo que es al gravamen o enajenación.

Ateniéndonos a lo dispuesto por el Artículo 2902 del Código Civil se necesita el consentimiento de todos al establecer que: "El predio común no puede ser hipotecado, conforme al mismo Artículo pueda hipotecar su porción indivisa.

De lo anterior, a mi modo de ver, tenemos cuatro situaciones, que se refieren al uso, a la conservación, a la administración y al gravamen o enajenación de la copropiedad, que regula nuestra Legislación a través de normas perfectas y claramente establecidas en nuestro

Código Civil, con el fin de que los copropietarios en la institución llamada copropiedad y dentro de un marco jurídico perfectamente establecido puedan hacer valer sus derechos, así como de igual manera quedar establecidas las obligaciones que dichos copropietarios tienen a su cargo, situación que no encontramos en la figura llamada "Tiempo Compartido", como veremos más adelante.

4. CLASIFICACION DE LA COPROPIEDAD.

Ahora bien, el Maestro Rojina Villegas en su compendio de Derecho Civil, clasifica a la copropiedad en diversas formas, así tenemos:

- a) Voluntarias y Forzosas.
- b) Temporales y Permanentes.
- c) Reglamentadas y no Reglamentadas.
- d) Sobre bienes determinados y sobre patrimonio o misma universalidad.
- e) Por acto entre vivos y por causa de muerte.
- f) Por virtud de un hecho jurídico y por virtud de un acto jurídico.

a) Copropiedades Forzosas y Voluntarias.

Son copropiedades forzosas aquellas en que por naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta, por lo que la Ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza, como por ejemplo, cuando los diferentes pisos de una casa

pertenecen a distintas personas en plena propiedad, aquí se crea una copropiedad con respecto a las cosas comunes como son la entrada, los patios, las escaleras, los cimientos, la azotea, servicios del inmueble como agua, drenaje, gas, luz, etc.

Sin embargo, cada propietario es dueño de un piso y no hay, por consiguiente, en cuanto a cada piso copropiedad, en cambio hay una copropiedad forzosa en lo que respecta a las cosas comunes del edificio, por lo que no hay manera de terminar con dicha copropiedad, ya que sería imposible el que se vendieran con independencia del edificio de que se trate.

En cambio hay bienes que pueden dividirse perfectamente, en cuyo caso cada copropietario tiene el derecho de pedir la división cuando le plazca, o bien, si por su naturaleza la cosa no puede dividirse, entonces el modo para poder terminar con la copropiedad consiste en la venta, que de común acuerdo pueda llevarse a cabo y si no hay acuerdo puede recurrirse a la intervención judicial, por lo que en el caso antes explicado, tenemos la copropiedad voluntaria.

b) Copropiedad Temporal y Permanente

Si la copropiedad es voluntaria, como consecuencia lógica tenemos a la copropiedad temporal, mientras que en la copropiedad forzosa, ésta tendrá que ser permanente.

c) Copropiedad Reglamentada y no Reglamentada.

Hay ciertas copropiedades que dada su naturaleza y de acuerdo a sus características y por los conflictos que pudieran presentarse, se encuentran bien reglamentadas en diferentes preceptos de la ley, como son las forzosas o las que nacen de una herencia.

Sin embargo, hay otras que no se encuentran igualmente organizadas por el legislador.

d) Copropiedades sobre bienes determinados y sobre un patrimonio o universalidad.

Por lo general, la copropiedad recae sobre bienes determinados, con la excepción de cuando ésta recae sobre una herencia, en donde la copropiedad recae sobre un patrimonio integrado con su activo y pasivo, en donde los

herederos tienen una parte alicuota, con valor positivo y negativo, porque tienen una parte proporcional en el haber hereditario, o sea que aquí inclusive la parte alicuota del heredero puede llegar a tener un valor nulo si el pasivo es igual o superior al activo, lo cual nunca sucede sobre un bien o bienes determinados, ya que aquí la parte alicuota se refiere a un valor positivo y estimable en dinero para incluirse en el activo del copropietario.

e) Copropiedad entre vivos y por causa de muerte.

Esto más que una forma de copropiedad, como lo expone el Maestro Rojina Villegas, es una forma de cómo adquirir la copropiedad, ya que por acto entre vivos, puede ser ya sea por un contrato, un acto jurídico unilateral, por prescripción o bien por un hecho jurídico en la accesión, cuando se mezclan o confunden diferentes cosas. También puede adquirirse por causa de muerte por medio de la sucesión legítima o por testamento.

f) Copropiedad por virtud de un hecho jurídico o por virtud de un acto jurídico.

Al igual que lo dicho en el punto anterior, esto se refiere más a la forma de adquisición de la copropiedad, siendo por un hecho jurídico las que se originan por ocupación, accesión o prescripción y por un acto jurídico, la que deriva de un contrato, por testamento o por un acto unilateral (donación) (9).

(1) PETIT EUGENE.- "TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO",
EDIT. EPOCA, S.A.- NOVENA EDICION.- MEXICO, D.F.- 1977.-
TRADUCCION POR EL DR. JOSE FERNANDEZ GONZALEZ, P.P. 229 Y
230.

(2) MARGADANT S. GUILLERMO F.- "EL DERECHO PRIVADO ROMANO
COMO INTRODUCCION A LA CULTURA JURIDICA CONTEMPORANEA".-
EDIT. ESFINGE, S.A.- OCTAVA EDICION.- MEXICO, D.F. 1976.-
P.P. 244 Y 245.

(3) ROJINA VILLEGAS RAFAEL.- "COMPENDIO DE DERECHO CIVIL"
(BIENES, DERECHOS REALES Y SUCESIONES)- TOMO II.- EDIT.
PORRUA, S.A.- MEXICO 1970.- P.P. 83 Y 84.

(4) IBIDEM. P.P. 80.

(5) ART. 27 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS
UNIDOS MEXICANOS.

(6) MARGADANT S. GUILLERMO F.- OP. CIT. P.P. 252.

(7) IGLESIAS JUAN.- "DERECHO ROMANO" (INSTITUCIONES DE
DERECHO PRIVADO).- EDICIONES ARIEL.- SEXTA EDICION
REVISADA Y AUMENTADA.- BARCELONA 1958.- P.P. 309.

(8) IBARROLA ANTONIO DE.- "COSAS Y SUCESIONES".- EDIT.
PORRUA, S.A.- MEXICO 1957.- P.P. 201.

(9) ROJINA VILLEGAS RAFAEL.- OP. CIT. P.P. 113.

CAPITULO II

DERECHOS REALES Y PERSONALES

Inicialmente haremos un breve repaso sobre los derechos reales y los derechos personales, exponiendo las teorías de algunos de los principales autores:

a) Derechos Reales.- Escuela Clásica.

Los autores de la escuela clásica, Aubrey y Rau, y Baudry Lantinerie, propusieron la siguiente definición:

"Existe derecho real cuando una cosa se encuentra sometida completa o parcialmente al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata que no puede ser invocada por cualquier otra".

Esta definición implica, como carácter esencial del derecho real, la creación de una relación entre una persona y una cosa.

La definición anterior es criticada, ya que no exacto decir que el derecho real consista en establecer una relación directa entre una persona y una cosa.

Esta relación no es mas que un hecho, y tiene su nombre en la posesión, es decir, la posibilidad de retener la cosa y de servirse de ella como dueño. Una relación de orden jurídico no puede existir entre una persona y una cosa.

Con esto, quiere expresarse que en todo derecho real no existe intermediario entre la persona que sea su titular y la cosa a la cual se refiere el derecho.

El derecho real no supone mas que dos elementos; una persona, sujeto activo del derecho y una cosa determinada, objeto de dicho propietario.

El propietario o el usufructuario de una casa tiene por sí mismo el derecho de habitarla.

Para el ejercicio de este derecho se puede hacer la extracción de toda otra persona que no sea titular. El arrendatario en cambio, no tiene sobre la cosa ningún derecho directo que le pertenezca propiamente. El es solamente acreedor del propietario, el cual se encuentra obligado hacia él para procurarle el disfrute. Si este propietario no estuviere ligado por una relación contractual, el arrendatario no tendría derecho alguno sobre la cosa (10).

Una relación de orden jurídico no puede existir entre una persona y una cosa. Ello sería una falta de sentido. En principio, todo derecho es una relación entre personas. Esto es una verdad elemental sobre la cual está fundada toda la creencia del derecho y el axioma es inquebrantable (11).

b) Planiol y Ripert.

Por otro lado, en Planiol y Ripert, encontramos una teoría ecléctica que manifiesta que para definir el derecho real precisa considerar los dos aspectos sobre los cuales se presenta.

En su aspecto externo, lo que es obligación general que tiene por objeto hacer que se respete la situación del titular con relación a la cosa, obligación pasiva que puede, sin embargo, revestir a veces forma positiva, constriñendo a los terceros a realizar una prestación.

En su aspecto interno el derecho real presenta un poder sobre la cosa. Este poder no lo constituye solamente la posesión. Por lo demás, la misma posesión no es tampoco una simple situación de hecho, sino un verdadero derecho, puesto que ella está protegida por acciones judiciales.

El poder del propietario está determinado y limitado por la ley, que es la que concede la relación, un derecho real, con carácter bien diferente al de la obligación.

Podemos definir por tanto, el derecho real como el derecho que impone la obligación de respetar el poder jurídico que la ley confiere a una persona determinada para retirar de los bienes exteriores todo o parte de las ventajas que confiere su posesión o, si se prefiere, el derecho que, dando a una persona un poder jurídico inmediato sobre una cosa, es susceptible de ser ejercitado, no solamente contra una persona determinada sino contra todo el mundo (12).

c) Concepto del Derecho Real en México.

El maestro García Maynez, define al derecho real como la facultad de un deber general de respeto que una persona tiene de obtener directamente de una cosa, todo o parte de las ventajas que ésta es susceptible de producir (13).

Antonio de Ibarrola llega a la conclusión de acuerdo con el Maestro Borja Soriano, considerando, como Planiol y Ripert que, bajo su aspecto interno, el derecho real representa un poder jurídico directo sobre la cosa y que, bajo su aspecto externo, lo que aparece es la obligación general que tiene por fin respetar la situación del titular respecto de la cosa, obligación pasiva que es distinta de la obligación individual que caracteriza el derecho personal (14).

d) Clasificación de los Derechos Reales.

Ahora veamos la clasificación de los derechos reales, aunque previamente es conveniente mencionar, que entre los autores no existe un acuerdo acerca de los diferentes derechos reales que se deben reconocer como existentes y así también hay diferencias sobre la creencia o no creencia de derechos reales.

En el Derecho Romano, prevaleció la tesis del Numerus Clausus, es decir, que no admitió otros derechos reales que los de servidumbre, anticresis, superficie y garantía, y por el contrario en el derecho Germánico prevaleció la tesis Numerus Apertus, es decir, que existía una posibilidad ilimitada de constituir derechos de esta naturaleza, mediante la Gewere (la posesión), a cualquier obligación referida a una cosa determinada (15).

El Maestro Rafael de Pina considera que México sigue la tradición romana y que, por consiguiente, el número de los derechos reales es, entre nosotros, limitado a aquellos que se encuentran expresamente regulados, por lo que ateniéndose a la situación creada por el Código Civil para el Distrito Federal, la numeración de los derechos reales es la siguiente: la posesión, la propiedad, el usufructo, el uso, la habitación, la servidumbre, la prenda, la hipoteca, el derecho hereditario, el arrendamiento por más de seis años (lo cual es muy discutido), ya que se opina que el arrendatario no tiene sobre la cosa ningún derecho directo que le pertenezca propiamente, él es solamente acreedor del propietario, el cual se encuentra obligado hacia él para procurarle el disfrute.

Si este propietario no estuviera ligado por tal contrato, el arrendatario no tendría derecho alguno sobre la cosa (16), el derecho de tanto, la condición resolutoria de la renta, el pacto de reserva y el derecho de retención (17).

Con lo anterior no está de acuerdo el Maestro Rojina Villegas quien sustenta el criterio de que para el derecho mexicano existe la posibilidad de crear derechos reales no regulados en la ley, fundándose en que en el Código Civil vigente para el Distrito Federal existen diversos preceptos en los cuales se alude a los derechos reales en general y que es precisamente el Artículo 3002, en su fracción I, al estatuir que se inscribiera en el Registro todos los títulos por los cuales se adquiriera, transmita, modifique, grave o extinga el dominio, la posesión y los demás derechos reales, el que abre dicha posibilidad.

Gómez Soler y Muñoz, sostienen el mismo criterio, ya que manifiestan que el Código Civil no tiene una sola disposición en la que se indique cuáles son los derechos reales por él reconocidos o si éstos son limitados o ilimitados (18).

Los derechos reales de dominio permiten el aprovechamiento total de la cosa sobre la cual ejercen, de acuerdo con la naturaleza de cada uno de ellos.

Los derechos reales de goce sólo permiten el aprovechamiento parcial de la cosa respecto de la cual se ejercen y pueden ser divididos en temporales o permanentes y de duración definida o indefinida.

e) Derechos Personales o de Crédito.

Ahora bien, por lo que respecta a los derechos personales o de crédito, la escuela clásica los define como una relación jurídica que otorga al acreedor la facultad de exigir del deudor una prestación de dar, de hacer o de no hacer, de carácter patrimonial.

Este concepto es generalmente adoptado por todas las doctrinas, supone una relación jurídica entre un sujeto activo y un sujeto pasivo, crea una relación jurídica en favor del acreedor y el objetivo de tal facultad, que consiste en una pretensión de dar, de hacer o de no hacer, siempre de carácter patrimonial.

Jean Mazeaud define al derecho de crédito o personal, en el que recae, no sobre una cosa, sino sobre una persona o que se ejerce contra una persona y por virtud del cual el titular del derecho puede obligar al sujeto pasivo del mismo a que haga o no haga una cosa, ésto es, a cumplir una prestación en su beneficio.

Don Felipe Sánchez Román considera que el derecho personal o de obligación, es la facultad correspondiente a una persona para exigir a otra, como sujeto pasivo individualmente determinado, el cumplimiento de una prestación de dar, hacer o no hacer.

Luis Araujo Valdivia nos dice que el derecho personal o de crédito es considerado como el poder jurídico necesario para recibir y en su caso, para exigir al deudor el cumplimiento de una prestación de dar, de hacer o de no hacer una cosa, con el deber correlativo de recibir el pago o de liberar al deudor.

f) De las diferencias que se señalan entre derechos reales y personales tenemos.

1). El derecho personal o de crédito en un derecho relativo que sólo existe contra persona determinada y cuyo cumplimiento depende de la voluntad del obligado.

En cambio, el derecho real es absoluto, porque existen erogaciones y su cumplimiento depende de la voluntad del titular.

2). En el derecho de crédito, la obligación pasiva consiste siempre en una prestación específica de dar, de hacer o de no hacer.

En el derecho de la obligación pasiva general es de abstención, aunque la obligación pasiva individual sea de acción.

3). En el derecho de crédito, el objeto puede ser indeterminado, excepto cuando se trata de cosas que deban ser medidas, pesadas o contadas, en el derecho real el objeto siempre es determinado específicamente.

4) Los derechos de preferencia y de persecución son intrínsecos, aunque no esenciales ni privativos de los derechos reales. En cambio en el derecho de crédito la preferencia y persecución son generalmente excepcionales.

5). El derecho real es susceptible de posesión y de abandono. En el de crédito, el abandono implica su extinción (19).

6). El derecho personal no confiere al acreedor más que un derecho de garantía general sobre el patrimonio de su deudor y, en cambio, el derecho real establece esa garantía respecto de cosa determinada protegido por la facultad de persecución y de preferencia (20).

(10) PLANIOL Y RIPERT.- "TRATADO PRACTICO DE DERECHO CIVIL" (LOS BIENES.- TOMO III).- EDIT. JUAN BUXO.- LA HABANA 1930.- TRADUCCION DEL DR. MARIO DIAZ CRUZ.- P.P. 43.

(11) IBIDEM.- P.P. 44.

(12) PLANIOL Y RIPERT.- OP- CIT. P.P. 46.

(13) GARCIA MAYNEZ EDUARDO.- "INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO".- EDIT. PORRUA, S.A.- NOVENA EDICION. MEXICO 1960.- P.P. 214

(14) IBARROLA ANTONIO DE.- OP. CIT. P.P. 48.

(15) ENNECCERUS, KIPP. WOLF.- "TRATADO DE DERECHO CIVIL" DRECHO DE COSAS I).- EDIT. BOSCH, TERCERA EDICION.- BARCELONA 1971.- TRADUCCION POR PEREZ GONZALEZ Y JOSE ALGER.- P.P. 13.

(16) PLANIOL Y RIPERT.- OP. CIT. P.P. 43.

(17) DE PINA RAFAEL.- "DERECHO CIVIL MEXICANO" (BIENES Y SUCESIONES).- EDIT. PORRUA, S.A., SEGUNDA EDICION.- MEXICO 1962.- P.P. 21.

(18) IBIDEM. P.P.

(19) PLANIOL Y RIPERT.- OP. CIT. P.P. 48.

(20) MAZEAUD HERMANOS.- CITADO POR ARAUJO VALDIVIA LUIS.- OP. CIT. P.P. 69.

CAPITULO III. EL TIEMPO COMPARTIDO

a) EL TIEMPO COMPARTIDO Y SUS DIFERENCIAS CON FIGURAS SEMEJANTES

- Contrato de Hospedaje y diferencia con el Tiempo Compartido

Si se considera al tiempo compartido como un derecho de uso temporal de un bien inmueble por un período determinado, en donde dicho bien se encuentra amueblado y además se prestan servicios adicionales de carácter turístico, se asemeja al contrato de hospedaje.

Dicho contrato ha sido definido como aquél "por el que una persona, llamada hospedero u hotelero, se obliga a -- prestar albergue a otra persona, llamada huésped o viajero, a cambio de una retribución, comprendiéndose o no también los alimentos y demás servicios que origina el alojamiento.(21)

Este contrato por su naturaleza es bilateral, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo, con frecuencia de adhesión y nominado en Derecho Civil Mexicano.

También se ha dicho que este contrato es "obligatorio" cuando se ofrece el servicio al público, ya que el hotelero está obligado a celebrar dicho contrato en virtud de la oferta hecha al público, según lo que establece el artículo 1861 del Código Civil en vigor que a la letra dice:

Artículo 1861.- El que por anuncios u ofrecimientos hechos al público se compromete a alguna prestación en favor de quien llene determinada condición o desempeñe cierto servicio, contrae la obligación de cumplir lo prometido.

En cuanto a su naturaleza jurídica, la doctrina dominante lo clasifica como un contrato de naturaleza compleja o múltiple, debido a que en él se encuentran elementos de diversos contratos y porque los mismos advierten una transformación en su contenido tradicional u ordinario. Por ejemplo, dicho contrato no es un simple arrendamiento de la habitación, ya que el huésped no está obligado a realizar reparaciones locativas y, se proporciona el uso

de muebles y de ropa, y se presta el servicio de aseo; tampoco puede ser considerado como un depósito ordinario, respecto del equipaje y demás valores que lleva consigo el huésped, ya que las responsabilidades del hotelero son distintas y nacen por la mera introducción del equipaje, sin necesidad de hacer entrega al hotelero o sus dependientes; finalmente, no se trata de un contrato de prestación de servicios, ya que una parte del precio se paga al hotelero y otra parte a los que prestan los servicios conexos en el desarrollo turístico de que se trate.

Se dice que la figura del tiempo compartido se asemeja a los elementos y características del Contrato de Hospedaje ya que en ambos se otorga el derecho de uso de inmueble, al igual que el uso de bienes muebles, tales como ropa de cama, cocina, etc.; y cuentan con servicios adicionales.

La diferencia básica entre el Hospedaje y el tiempo compartido estriba en que en el primero se presta por una sola vez el servicio hotelero, durante el tiempo que el huésped utilice tales servicios, pudiendo éste ser indefinido; mientras que en el segundo se difiere el derecho de uso por un tiempo determinado al año, obligándose a pagar una cantidad fija por un plazo establecido por las partes y una cantidad variable por gastos de mantenimiento del desarrollo turístico.

De esta forma se ha considerado la figura del tiempo compartido como una variante o modalidad del Contrato de Hospedaje, ya que existe la promesa de reservar un espacio al huésped cada año por un plazo a un precio fijo, más una parte variable que corresponde a gastos de mantenimiento, que deberán cubrirse por el huésped en proporción al tiempo que cada año tenga reservado en forma exclusiva, es decir, al tiempo compartido le corresponden servicios de hospedaje pagados anticipadamente, que se obliga a prestar el hotelero al huésped, por un tiempo determinado de cada año, y por un plazo previamente convenido.

Sin embargo, el diferirlo en el tiempo con reservación, constituye una variante del contrato de hospedaje que requiere un tratamiento distinto. A esto debe agregarse el hecho de que en ciertos casos el usuario tiene derecho, al finalizar el Contrato, de participar en los beneficios de la venta del inmueble, lo que también constituye una variante a dicho Contrato típico que requiere de una regulación específica, con el objeto de preveer controversias originadas por este derecho.

En este sistema el usuario no es titular de derecho real alguno; sus prerrogativas se refieren de manera directa a un derecho de crédito. Sus ventajas y aspectos conflictivos están orientados en el sentido de que no se otorgan acciones reales ni publicidad a sus títulos; sin embargo, garantiza mejor la operación turística y confiere mayor flexibilidad a su desarrollo, ya que no requiere que la habitación quede individualizada en el contrato. Otra ventaja de este sistema es que se permite que la empresa hotelera tenga un aprovechamiento mixto de sus instalaciones, es decir, turismo programado y de temporada.

c) Derecho Real de Usufructo y diferencia con el Tiempo Compartido

El Artículo 980 del Código Civil en vigor, a la letra dispone: "El usufructo es el derecho real y temporal de disfrute de los bienes ajenos".

Partiendo de esta base, podemos entender al usufructo como "un derecho real, de carácter temporal que autoriza a su titular a disfrutar de todas las utilidades que resultan del normal aprovechamiento de una cosa ajena con arreglo a su destino y le impone la obligación de restituir en el momento señalado, bien la misma cosa, bien en casos especiales, su equivalente económico."(22)

El término usufructo, deriva de las voces latinas "usu" y "fructus", que señalan una doble acción de goce, consistente en usar y disfrutar de la cosa ajena.

Nuestra legislación civil vigente, establece diversas formas de constitución de este derecho, siendo éstas, por voluntad, por disposición de la ley y por la prescripción.

Asimismo, se establece que este derecho es por naturaleza vitalicio, siempre y cuando no se pacte en contrario.

Se ha asimilado este derecho al sistema que analizamos ya que, por virtud de este derecho real, temporal y vitalicio, se usa y disfruta de bienes ajenos sin que llegue a alterarse su forma ni substancia.

Del análisis de ambas figuras se vislumbran varias diferencias básicas que hacen que no se pueda asemejar el sistema de tiempo compartido a este derecho real.

La primera se refiere a que en el usufructo el objeto se encuentra plenamente determinado, no así en el con análogas características, sin tratarse siempre del mismo bien, ya que se da la posibilidad del intercambio.

Una segunda diferencia fundamental que no es posible dejar a un lado, es el hecho de que el derecho real de usufructo bien puede ser un título oneroso o gratuito, según se desprende de lo dispuesto por los Artículos 1010 y 1038, fracción IX, de nuestra legislación civil en vigor; no así en la comercialización del tiempo compartido que tendrá que ser forzosamente de carácter oneroso.

En tercer lugar, nos encontramos con que el usufructo se extingue por muerte del usufructuario y no es materia de sucesión. El Tiempo Compartido, se dice, que si forma parte de la masa hereditaria.

En cuarto lugar y referido a los derechos del usufructuario, mismos que se establecen en los Artículos 989 a 1005 del Código Civil en vigor, podemos decir que en el tiempo compartido no existe derecho de hacer suyos los frutos civiles, según lo establecido en el Artículo 992 que a la letra dice:

"Los frutos civiles pertenecen al usufructuario en proporción del tiempo que dure el usufructo, aún cuando no estén cobrados."

También puede decirse que en el sistema de tiempo compartido el usuario no tiene derecho del tanto, como sucede en el caso del usufructo.

En quinto lugar, sobre las obligaciones del usufructuario, se puede decir que es aquí en donde más se asemeja al derecho de tiempo compartido, aún cuando no se consideran similares. Estas obligaciones se dividen en tres grupos:

a) Las obligaciones anteriores a la entrega de la cosa que son dos fundamentalmente: Realizar un inventario de muebles e inmuebles y otorgar fianza para garantizar que disfrutará de la cosa con moderación.

b) Las obligaciones durante el usufructo se refieren a la forma como debe usarse la cosa. Estas son:

10. Conservar la cosa en el estado en que se entregó.
20. Destinar la cosa al uso convenido.
30. Dar aviso al propietario de cualquier perturbación.
40. Responder de las cargas del usufructo.

c) Y las obligaciones a la extinción del usufructo las cuales se refieren a :

1o. Restituir la cosa tal como la recibió.

2o. Rendir cuentas, respondiendo de los deterioros y daños.

Por contrapartida a las obligaciones del usufructuario encontramos las obligaciones del nudo propietario que fundamentalmente son :

1o. Debe entregar la cosa con sus accesiones y en estado de servir para el uso convenido. Esta obligación existe siempre que el usufructuario realice inventario y otorgue fianza.

2o. Conservar la cosa en estado de servir para el uso convenido, si es usufructo a título oneroso, ya que si es a título gratuito la obligación de conservar es a cargo del usufructuario.

3o. No intervenir o perjudicar el uso o disfrute de la cosa. Se refiere a una obligación de no hacer, que consiste en no ejecutar actos que de alguna manera puedan impedir el derecho de usufructo.

4o. Garantizar el uso y goce pacífico de la cosa al usufructuario.

5o. Finalmente, al tratarse de un usufructo a título oneroso, el nudo propietario tiene la obligación de responder de los daños y perjuicios que se causen al usufructuario por vicios o defectos ocultos de la cosa.

De este análisis podemos concluir que el tiempo compartido es un sistema que cuenta con características propias y que tratar de ubicarlo en el derecho real de usufructo sería deformar esta figura hasta llegar a perder su contenido real, por lo que se hace necesaria una legislación específica que regule este novedoso sistema y se defina el perfil del régimen de uso y de explotación.

c) Uso y Habitación

Estos derechos son también desmembramientos de la propiedad.

Se han considerado como variantes del derecho real de usufructo y, por lo tanto, de menor importancia.

El uso se ha definido según el maestro Rojina Villegas como: "Un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar de bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia, y de carácter intrasmisible." (23)

De la definición que acabamos de exponer se puede decir que se trata de un usufructo restringido, ya que sólo se da la facultad de uso y de percibir los frutos estrictamente necesarios para el sostenimiento del usuario y su familia, según lo dispuesto por el Artículo 1049 del Código Civil en vigor.

Se trata de un usufructo restringido porque, además de que su contenido, es un derecho intransferible, no así el usufructo que puede enajenarse, gravarse o transmitirse; en cambio el uso es un derecho personalísimo en doble aspecto, ya porque se extingue con la muerte del titular al igual que el usufructo porque se confiere en razón de la calidad de la persona y no puede ser transmitido.

Así las cosas, en cuanto a los derechos y obligaciones del usuario son las mismas que las del usufructuario, por lo que se dice que el derecho de uso se diferencia en tres puntos del usufructo: en que es personalísimo en primer lugar, en segundo que es limitado y tercero que jamás se establece por ley.

Con respecto a la habitación, se puede decir que en realidad es "el derecho de uso sobre una finca urbana para habitar gratuitamente algunas piezas de una casa." (24)

Por su contenido, se dice que es un derecho real, intransferible, temporal, vitalicio por naturaleza, para usar algunas piezas de una cosa sin alterar la forma o sustancia.

Por esencia es un derecho gratuito, que de ninguna manera podrá ser constituido con carácter oneroso.

Los derechos y obligaciones del habituario, se refieren a las del usuario, es decir, son semejantes a las del usufructuario, salvo las limitaciones expresadas.

Pero cabe aclarar que aún cuando el sistema de tiempo compartido se ha enajenado a estas figuras (usufructo, uso y habitación), consideramos necesario hacer alusión a las diferencias que se establecieron para con el usufructo, pudiendo además mencionarse en relación con el uso y habitación otras diferencias que, una vez más, nos demuestran que se trata de una figura con características muy especiales, que debe ser conceptuada de manera independiente.

En relación directa con el uso y la habitación, se puede decir que el tiempo compartido se diferencia en que:

1) En los derechos reales de uso y habitación el o los titulares deben hacer uso de su derecho en forma concomitante, no así en el tiempo compartido, en que son varios los titulares que dividen en el tiempo compartido el uso de la cosa.

2) El uso y la habitación son derechos personales del usuario y su familia, según su condición, mientras que en el tiempo compartido se hace abstracción de las necesidades indispensables y personales del titular que si bien las cubre, avanza buscando expectativas de confort, lujo y esparcimiento que pueden no tener relación con la condición del titular.

3) El titular del derecho de habitación debe habitar la casa con su familia y la ocupación será necesariamente gratuita, no así el tiempo compartido en que el uso y goce es periódico y alternado, y es siempre de carácter oneroso.

4) El uso y la habitación son derechos intransmisibles, no así el tiempo compartido se puede enajenar o transmitir ya sea por acto entre vivos o mortis causa.

b) El condominio en la Legislación del Estado de Nayarit y la inclusión del Tiempo Compartido como una modalidad condominal.

Actualmente, como instrumento pionero en la materia, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit ha incluido un rubro especial sobre Tiempo Compartido.

Según la exposición de motivos de esta Ley, el turismo se encuentra superando los límites de lo jurídico, pues no se encuentra regulada en modo alguno y en ocasiones ha desbordado los límites de lo legítimo; este sistema consiste en la venta de un derecho de uso sobre un determinado inmueble, por un tiempo preestablecido al año.

Añade que la falta de regulación jurídica de esta modalidad ha ocasionado abusos por parte de algunos comerciantes, a veces en detrimento de los adquirentes, en su mayoría turistas nacionales y extranjeros.

Concluye en la importancia de regular la institución; por ello, se dice que la inclusión del Capítulo XI relativo al "Condominio en Tiempo Compartido", además de establecer necesariamente la seguridad jurídica de la inversión nacional y extranjera en el estado, por ser el sistema que se contempla a través de un contrato irrevocable de fideicomiso, la seguridad jurídica de la operación de compraventa de inmuebles en sistema de tiempo compartido se extiende a los compradores de inmuebles afectos a dicho sistema, ya que por sus características propias el contrato de fideicomiso establecido para tal fin es inscribible en el Registro Público de la Propiedad y consecuentemente surte efectos contra terceros, constituyendo la más amplia garantía tanto para el constructor, promotor o propietario del condominio en tiempo compartido, como para todos y cada uno de los adquirentes de viviendas, departamentos, casas o locales afectos a este sistema.

Por lo que se refiere a la naturaleza jurídica del acto de constitución transmisión del derecho de tiempo compartido cabría, en nuestra opinión, el siguiente comentario. La legislación comentada parece referirse exclusivamente a transmisión por virtud de ventas o transmisión de dominio, (Artículo 44, 45), y no precisa la posibilidad de que el derecho se constituya en base a fideicomiso cuyo fin sea la transmisión del uso y goce del inmueble, (Artículo 46-C), lo que, como ha quedado señalado, permite a extranjeros la adquisición del derecho de transgredir la prohibición constitucional. Lo anterior sin embargo, encuentra aparente contradicción en el Artículo 50.

Este problema tiene reflejo directo en el problema de la naturaleza jurídica del derecho, si el acto constitutivo o traslativo es un acto de disposición de parte alicuota del bien, el derecho mismo tendría carácter de real, si se concede exclusivamente el uso y goce, tendrá el carácter de derecho personal.

La presente ley sienta bases firmes para garantizar los servicios de operación turística a los "tiempos compartidos" al imponer a los promotores, planeadores, diseñadores, constructores y comercializadores de inmuebles afectos a este régimen, la obligación de celebrar con una Institución Nacional del Crédito, contrato de fideicomiso en garantía y administración, cuyos beneficiarios serán los adquirentes de dichos inmuebles, se contratarán cuantos fideicomisos privados sean necesarios para el logro de dicho objetivo, creandose asimismo fideicomiso cuando los adquirentes sean extranjeros, para dar debido cumplimiento a la Ley

para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, estando estos contratos de fideicomisos sujetos en cuanto a su creación, modificación y extinción a lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Cuando el tiempo compartido es traslativo de dominio, matiz que sólo es viable en nuestro orden normativo cuando se trata de adquirentes nacionales en los casos de destinos de playa, entonces su ubicación entre las normas de condominio resultaría inobjetable.

Otro aspecto de importancia en la comercialización de las unidades de tiempo compartido, lo constituyen las "preventas", modalidad comercial que consiste en ofrecer en venta bienes, servicios o derechos que no existen en el momento de la oferta, pero cuya existencia futura es cierta y mediata.

Esta modalidad ha sido aplicada en gran escala en la enajenación de inmuebles en tiempo compartido y su razón fundamental obedece a la creciente demanda de los mismos, por parte de inversionistas nacionales y extranjeros, de manera especial en zonas de interés turístico.

Las "preventas" no se encontraban previstas y reguladas por ley alguno en el territorio nacional, laguna jurídica que propiciaba algunos abusos por parte de promotores sin escrúpulos, esencialmente en perjuicio de turistas nacionales y extranjeros y en detrimento de la imagen turística nacional.

Del estudio de tal modalidad se consideró necesario determinar dos aspectos fundamentales:

a) Que el proyecto de que se trate sea realizable y se encuentre ajustado a las disposiciones legales sobre el Desarrollo Urbano y Planificación de Servicios Públicos.

b) Que previo el inicio de cualquier campaña publicitaria, tendiente a la comercialización de inmuebles no construidos, se garantice la enajenación de las obras programadas.

El primer punto se considera indispensable, ya que para la comercialización de inmuebles en la modalidad de preventa, no había disposición legal alguna que diese a la autoridad estatal intervención en cuanto a la planeación, ubicación, uso del suelo y posibilidad de prestación de servicios públicos, lo que generó un anárquico crecimiento de los centros turísticos. La

solución propuesta consiste en que en esta ley se obliga a los interesados en efectuar esta modalidad de comercialización, a obtener de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos del Estado, una declaración en el sentido de ser realizable el proyecto y de encontrarse apegado a los sistemas establecidos y a las previsiones legales sobre el desarrollo urbano y la planificación y prestación de servicios públicos. Con tal medida, las autoridades estatales podrán regular el crecimiento de los centros de población con base en sus programas regionales de desarrollo, optimizando así el uso y aprovechamiento de sus recursos turísticos.

En relación al segundo punto, es decir, a garantía de los adquirentes de derechos de uso y disfrute en tiempo compartido, comercializado en preventa, se considera de gran importancia la imposición de la obligación a cargo de los comercializadores, en forma previa al inicio de cualquier campaña publicitaria, de formular declaración unilateral de voluntad ante notario público, en el sentido de que el terreno en que se pretende erigir el inmueble de tiempo compartido, será destinado para ese fin específico; para lo cual celebran con Institución Nacional de Crédito, contrato de fideicomiso con garantía, con carácter irrevocable, cuyo objeto es que la Institución Fiduciaria garantice ante terceros la realización de las obras y por último que otorgue a satisfacción de la Secretaría General de Gobierno fianza suficiente para garantizar posibles daños y perjuicios que se puedan ocasionar a terceros, en el supuesto de que no llegara a realizarse la obra planeada.

Con las disposiciones relativas a la "preventa" en esta ley nayarita, queda regulada y se cumple con la finalidad de garantizar a los inversionistas que los derechos que adquieren en inmuebles afectos al sistema de tiempo compartido en preventa, les serán proporcionados en los términos y condiciones pactados en sus respectivos contratos.

El Estado de Nayarit, mediante la promulgación de la ley mencionada, fue la primera entidad federativa que legisló sobre los sistemas de tiempo compartido, incluyendo la modalidad de la preventa.

Se considera que esta legislación, a pesar de ser la pionera en este sistema, ha sido muy benéfica ya que ha propiciado el incremento de la inversión nacional y extranjera en el Estado de Nayarit y consecuentemente la entrada de divisas al país, generando colateralmente empleos directos e indirectos que redundan en beneficio de la población.

(21) SANCHEZ MEDAL RAMON, DE LOS CONTRATOS CIVILES, (7A. EDI.; MEXICO: ED. PORRUA, 1986), PP. 306.

(22) ROJINA VILLEGAS RAFAEL, DERECHO CIVIL MEXICANO, (5A. EDI.; MEXICO:EDITORIAL PORRUA, 1981) TOMO III, PP. 428.

(23) ROJINA VILLEGAS, OP. CIT., PP. 461.

(24) IBIDEM, PP.462.

CAPITULO IV

ANTECEDENTES Y FORMAS DEL TIEMPO COMPARTIDO Y SU EVOLUCION ECONOMICA

a) Origen

El concepto de Tiempo Compartido fue utilizado por primera vez en Europa como condominios o villas de Tiempo Compartido. La idea de usar este término surgió como una imitación de lo que en aquel entonces se hacía en el negocio de las computadoras.

Los resultados indicaban que la creación de las computadoras era un gran avance tecnológico debido a esto, las mismas empezaron a cobrar cada vez más importancia en el manejo de la información dentro de las organizaciones, sin embargo, por tener éstas un costo muy elevado, era prácticamente imposible que las compañías pudieran adquirir su propia computadora por lo que se originó un sistema mediante el cual se pudiera obtener el servicio de la computadora sin que esto significara una fuerte inversión. El sistema consistía en dividir las horas de trabajo en la computadora durante tiempos iguales y por lo tanto se dividía también el costo de la computadora entre las empresas.

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

Aunque las propiedades de Tiempo Compartido eran ciertamente un producto muy viable en el comienzo de su etapa de crecimiento, existía una fuerte limitante: los consumidores estaban interesados en convertirse en propietarios de Tiempo Compartido, sin embargo, no tenían interés en regresar de vacaciones al mismo lugar todos los años y el hecho de obtener una propiedad de ese tipo los obligaba a hacerlo.

Esta limitante pudo desaparecer a mitad de la década de los 70's con la introducción en el mercado de el concepto de "Intercambio Vacacional", un dinámico plan que al unirse con el concepto de Tiempo Compartido impulsó al producto hasta llegar a una posición de aceptación total por parte del consumidor. El intercambio vacacional surgió como complemento al Tiempo Compartido y probó ser

el catalizador que causó que esta industria tuviera tan rápido crecimiento. Fue un concepto creado por RCI (Resort Condominium International) pioneros en el negocio fundado en 1974 por los empresarios norteamericanos Jhon y Christel Dehaan. Actualmente existen algunas otras compañías dedicadas al intercambio internacional, siendo las más importantes RCI e I.I. (Interval International), las cuales cuentan con los mejores proyectos de la rama de Tiempo Compartido y con la mayor variedad y cantidad en cuanto a destinos turísticos.

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

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

El Tiempo Compartido permite compartir el costo del hospedaje para las vacaciones de la misma manera que los ejemplos anteriores. Casi nadie vacaciona 52 semanas al año, entonces no tiene caso pagar por todo el año, es mejor compartir el costo de las vacaciones con 51 propietarios más para que todos paguen únicamente por el tiempo que vacacionan.

b) Formas de comercialización.

Las formas en las que se comercializa el Tiempo Compartido pertenecen a dos clasificaciones básicas: la primera, el Tiempo Compartido de "Propiedad Simple" (Free Simple), y la segunda, el Tiempo Compartido de "Derecho de Uso" (Right-Use).

1) Propiedad Simple:

Dentro de esta clasificación se considera el producto como una propiedad de bienes raíces que se vende como condominios, los cuales se dividen en 52 partes (semanas) y donde los compradores realmente son dueños de la parte

que les corresponde de la unidad. Los consumidores reciben títulos y un seguro de propiedad que están adquiriendo. Al tratarse de una propiedad de bienes raíces, los propietarios tienen derecho sobre la propiedad puesto que les pertenece.

Propiedad Simple. Su nombre es "Time Share Ownership". La compra de este tipo de propiedad se realiza mediante dos contratos por separado. En el primero se acuerda la parte de la propiedad que el comprador está adquiriendo del total del inmueble, se refiere a la fracción del inmueble de acuerdo al número de semanas adquiridas. En otras palabras, si el comprador adquiere una semana, recibe títulos por el 1/52 del total del inmueble.

El segundo contrato se estipula la(s) semana(s) exacta(s) que el propietario posee, ya que ésta(s) la(s) misma(s) todo el tiempo es la misma unidad.

Los beneficios que ofrece la propiedad de Tiempo Compartido son que el comprador es realmente propietario del inmueble para siempre y por lo tanto, puede hacer con su propiedad lo que desee, la puede revender, alquilar, heredar, etc. Además, tiene voz y voto en la administración de la propiedad.

2) Derecho de Uso

La segunda clasificación no tiene ninguna relación con bienes raíces. No se trata por lo mismo de la compra de una propiedad: lo que se otorga es el derecho de uso o disfrute de la unidad, por una o varias semanas al año y por un periodo determinado de años. Al final de este periodo, la posesión regresa a ser de la inmobiliaria o desarrolladora. Existen tres principales formas de Derecho de Uso:

1.- **Licencia Vacacional:** La Licencia Vacacional o "Vacation License" permite el uso de la unidad sin que se pueda disponer de ésta para ninguna otra cosa que no sea el uso de la unidad por parte del dueño para vacacionar. El derecho no se puede revender con fines de lucro. No se permite rentar la unidad o heredarla.

2.- **Organización Vacacional.** Es una agrupación de personas organizadas con un objeto principal: el contar con instalaciones en las cuales puedan vacacionar, de títulos que confieren a su propietario el derecho de ocupar una unidad durante una semana o más al año, dentro de una terminada temporada y por los años contratados

(generalmente 30), y que proporciona un mejor y mayor control administrativo para beneficio del desarrollador y de los miembros, con una independencia y autonomía, tanto del desarrollador como del prestador de los servicios hoteleros.

3.- Club Vacacional. Esta tercer variante, se conoce como "Vacation Membership", opera a través de una asociación civil (sin fines lucrativos) y es la alternativa más flexible del Derecho de Uso a través de membresías. La membresía permite al comprador ser miembro activo del Club y por lo tanto, contar con todos los servicios que éste ofrece durante el lapso de tiempo estipulado. Al adquirir este tipo de producto, el comprador obtiene el total derecho de uso de la unidad por el periodo otorgado y puede cederla, intercambiarla, etc. puesto que es suya. Asimismo puede revenderla, rentarla, prestarla, heredarla, etc. Dentro del concepto de Club Vacacional, pueden darse dos alternativas por lo que se refiere al periodo que se adquiere.

La primera, es conocida como semana fija, que consiste en adquirir "X" número de semanas del año y tener derecho únicamente sobre esa todos los años. Su principal ventaja radica en la seguridad de contar con una semana específica sin necesidad de confirmarlo con anticipación.

La segunda alternativa se conoce como semana variable o tiempo flotante, donde no existe una semana igual para todos los años. Lo que se adquiere es una temporada del año, dentro de la cual se va a reservar la semana que se desee con 90 días de anticipación. Las temporadas se determinan con relación a la demanda que se tenga por ellas y los precios de la unidad dependen de la temporada que se desee adquirir.

De este modo puede hablarse de poseer una unidad en temporada alta, media y baja, las cuales difieren en los meses del año que les correspondan.

Además del derecho de uso citado, los Clubes Vacacionales obtienen otros beneficios para sus miembros: descuentos en líneas aéreas, en renta de automóviles, en consumo en restaurantes, etc.

Las membresías también imponen a su propietario el pago de una cuota que se destina a sufragar los gastos propios de la operación del Club, así como el mantenimiento de las unidades, impuestos, seguros, etc.

c) Sistema de Intercambio

Para que sea posible el intercambio, se requiere que el Desarrollador esté afiliado a alguna empresa de intercambio. Para ello es necesario que el desarrollo cumpla con estrictas normas y estándares de calidad que estén ya determinados por dichas empresas. También es indispensable el que el miembro quede inscrito en la compañía de intercambio de que se trate, a cuyo efecto el Desarrollador que le vendió su Membresía le suele regalar la inscripción, siendo por cuenta del Miembro el pago de las renovaciones anuales a la compañía de intercambio.

Es importante destacar que el derecho al intercambio puede ser aprovechado por el propio miembro, o por su familiares o amistades y que es posible acumular un periodo no disfrutado durante un año, para sumarlo al del año siguiente, y así disfrutar de ambos, con lo que es posible alargar el periodo vacacional.

d) Situación actual del Tiempo Compartido en Europa, Estados Unidos de Norteamérica y México

1., Europa.- El Tiempo Compartido es uno de los sectores de más rápido crecimiento en el mercado vacacional, y una buena parte de su crecimiento se encuentra actualmente concentrado en Europa, continente en el cual los mercados más desarrollados se encuentran en el Reino Unido, Francia, Italia y Suiza. Es todavía una industria fragmentada aunque se observa un movimiento sólido para transferir la inversión en la propiedad hacia el mercado vacacional.

Los mercados nacionales marcan enormes diferencias siendo el de mentalidad más internacional, abierta y con mejores ventas el del Reino Unido en tanto que en Francia el mercado es todavía casi enteramente doméstico.

A principios de los 60's se observaron los primeros movimientos de Tiempo Compartido en Suiza y Japón, aunque el primer desarrollo importante de Tiempo Compartido que ha producido dividiendo a través del tiempo, se encuentra localizado desde 1966 en St. Etienne sur Deloluy, en los Alpes Franceses.

a) Desarrollador (25)

Los seis desarrolladores más grandes de Europa son: Hapimag (Suiza), Club Hotel (Francia), Incorporated Investments, Barratt, Wimpey y Kenning Atlantic, estos cuatro últimos en el Reino Unido.

Para 1985, con más de 40 desarrollos turísticos y poco más de 40,000 tiempo compartidarios, Club Hotel es el líder del mercado en Europa y por mucho tiempo se mantuvo por sus propios medios ya que operaba sus propias instalaciones y sistema de intercambio, y a la fecha ha afiliado seis de sus desarrollos a una compañía de intercambio (Resort Condominium International R.C.I.).

Con desarrollos turísticos en nueve países que incluyen Suiza, Alemania Occidental, Austria, España y Grecia y con más de 30,000 propietarios de Tiempo Compartido Hapimag no es la más fuerte de Europa, pero sí la más extensa y cosmopolita.

b) Perfil económico del comprador de Tiempo Compartido en el Reino Unido, (26).

En el Reino Unido el 50 de los compradores tienen más de 50 años de edad observándose dentro del perfil del comprador que éste en la mayoría de los casos, es un profesionalista o trabajador independiente con ingresos promedio de 30,000 libras esterlinas anuales.

c) Compañías de intercambio en Europa (27).

Un factor crucial para el crecimiento de la industria del Tiempo Compartido, es el continuo crecimiento de las compañías de intercambio independientes, Resort Condominiums International (RCI), e Interval International (II), quienes al permitir al propietario de Tiempo Compartido la flexibilidad en la selección de su destino vacacional por vía de intercambio, atacaron directamente la mayor resistencia presentada por los compradores, que es el temor de verse atados a un destino específico por un determinado número de años. Asimismo en la medida en que el Tiempo Compartido se extiende a lugares más lejanos la demanda para la membresía de intercambio también aumenta. Con la llegada de los nuevos y sofisticados sistemas de computación, las compañías de intercambio se encuentran capacitadas para mejorar sus servicios, quienes también en ocasiones proveen con beneficios adicionales al tiempo compartidario.

El desarrollador Europeo se encuentra plenamente consciente del valor de estas organizaciones ya que este servicio facilita la venta del Tiempo Compartido, consecuentemente el número de desarrollos afiliados a éstas crece constantemente en beneficio directo de la industria.

2.- Estados Unidos de Norteamérica.- Este concepto vacacional empezó a crecer y a considerarse como mercado de gran escala en este país en 1970, debido principalmente a la combinación de dos factores negativos, la crisis mundial de petróleo y la baja del mercado inmobiliario en E.U.A. ya que el primero provocó que los vacacionistas quedaran impedidos para viajar largas distancias para su descanso y el segundo, que los desarrolladores inmobiliarios tuvieron que encontrar otras formas de comercializar sus productos, surgiendo la óptima para ellos, el Tiempo Compartido, ya que les fue más fácil, rápido, y lucrativo encontrar compradores que utilizaran un inmueble una o dos semanas al año, que compradores de Tiempo Completo. El primer desarrollo de Tiempo Compartido en E.U.A., se estableció cerca de Lake Tahoe, Nevada.

a) Participación de Cadenas Hoteleras en el Tiempo Compartido en Estados Unidos de Norteamérica (28).

En atención a las bases económicas del Tiempo Compartido, éstas indican que el mismo se encuentra destinado preferentemente a funcionar dentro de las cadenas hoteleras y no en los pequeños hoteles que funcionan aislados. Marriot se involucró en 1984 en este negocio al comprar la compañía American Resorts y sus lugares de descanso en Carolina del Sur y a continuación abrió su propio lugar de veraneo destinado al Tiempo Compartido, el "Sabal Palms", que forma parte del complejo Marriot de Orlando, Florida. Marriot anunció desde 1966 su intención de convertirse en el líder del Tiempo Compartido.

b) Desarrollador

Fairfield Communities de E.U.A., que ha vendido más de 40,000 tiempo compartidos desde 1979, es el desarrollador de Tiempo Compartido más grande del mundo, sin embargo, hay desarrolladores en otras partes del mundo que se encuentran ya cerca de este número por las facilidades que a éstos se les presentan en sus respectivos países y en atención a que en Estados Unidos, generalmente el desarrollador tiene que someterse a leyes en muchas ocasiones contradictorias en diversos Estados de la Unión americana, por lo que el desarrollador se limita a trabajar en uno o dos Estados a lo mucho. (Fuente: El Tiempo Compartido en Europa - Anthony Paisley).

c) Aspectos Legislativos en Estados Unidos de Norteamérica

La mayoría de los Estados de la Unión Americana tienen legislación específica sobre el Tiempo Compartido en todas sus facetas, donde no hay regulación específica, en caso de haber complejos turísticos con Tiempo Compartido, éstos se organizan jurídicamente con fundamento en las leyes que tienen sobre inversiones, garantías, condominios, propiedad, etc., de tal suerte que se encuentran legalmente organizados y con garantías suficientes tanto para el desarrollador como para el adquirente.

3.- El Tiempo Compartido en México (29).

El Consejo Nacional Empresarial Turístico, opina: "El éxito de un mercado que es libre radica en la competencia, la cual genera necesidades de innovar, de ser imaginativos, de esforzarse por dar un servicio cada vez mejor. En este contexto se ha ubicado la fórmula turística conocida como Tiempo Compartido.

Esta modalidad que ha aparecido en México, y en casi todo el mundo, ha basado su explosivo crecimiento en el cumplimiento de un requisito: cumple con la obligación de dar a un público consumidor un servicio que se amolda a sus necesidades y que permite la posibilidad de conocer otras partes del planeta; de ahí que el Consejo Nacional Empresarial Turístico ha visto con muy buenos ojos que aparezcan estos servicios, además de alentar a otros prestadores de servicios a innovar, a ser imaginativos.

A partir de 1976, el turismo en México ha tenido un gran crecimiento. La devaluación del peso mexicano trajo como consecuencia un incremento de visitantes extranjeros, sobre todo en los años posteriores a 1982 y 1985, siendo en su mayoría turistas estadounidenses, los cuales, junto con los Canadienses, forman casi un 85% del turismo extranjero en México.

El Mercado de Tiempo Compartido

Dentro de la industria turística existe un segmento que ha sobresalido en los últimos años: La industria de Tiempo Compartido. El concepto, introducido en el país por norteamericanos a mitad del decenio pasado, tuvo sus inicios en el puerto de Acapulco, que en aquel entonces era el más importante punto de concentración turística. Posteriormente, gracias a la aceptación que tuvo el concepto se expandió en cuanto a sus comercialización hacia otros lugares que empezaban a desarrollarse como centro de atracción turística.

El turismo en México es el tercer generador de divisas para el país, por lo tanto, todas aquellas organizaciones dedicadas a desarrollar productos turísticos deben ser lo suficientemente sensibles para crear productos que sean aceptados por los extranjeros.

Las principales compañías dedicadas a intercambiar semanas clasifican a México como el segundo o tercer mercado más importante en cuanto a intercambios, lo que significa que para aquellos que tienen semanas en México, es más fácil viajar a otros proyectos del mundo porque su propiedad de Tiempo Compartido es más solicitada para intercambiarse.

Para inversionistas con estrategias plasmadas a largo plazo, mercados como el de Cancún son los que prometen ambientes estables para operaciones muy provechosas. Actualmente Cancún es el centro turístico más moderno de México y uno de los más importantes a nivel mundial, su crecimiento es importante y es por eso que puede estimarse como un excelente mercado a largo plazo.

Atmósfera de los desarrollos.

México tiene centros vacacionales con lo mejor del mundo. Estos cuentan con hoteles de lujo, una excitante vida nocturna, variedad en deportes acuáticos y sobre todo muy buen servicio.

Los proyectos de Tiempo Compartido resultaron ser un éxito desde el principio. A pesar de la crisis en la que se encuentra México desde hace varios años, la industria del Tiempo Compartido ha evolucionado favorablemente. Actualmente, estos proyectos representan el 34% de total de habitaciones que reciben turistas en los principales desarrollos vacacionales del país.

Una serie de factores y circunstancias favorecieron el crecimiento del Tiempo Compartido en México:

La constante caída del peso mexicano en relación con el dólar americano y canadiense ha permitido que cada vez sea más el número de turistas que visitan el país.

Si se hace una comparación de la evolución del turismo en los últimos diez años, con la evolución que ha tenido la industria del Tiempo Compartido en los mismos, los resultados son muy claros. A medida que el turismo extranjero se ha incrementado, la venta de unidades de Tiempo Compartido ha sido mayor, y a medida que este Tiempo Compartido también ha crecido de manera constante.

Con esto puede decirse que México es un buen punto de venta para comercializar el Tiempo Compartido, considerando a su principal mercado formado por extranjeros y tomando en cuenta que la mayoría del turismo de México está integrado por ellos.

Un aspecto muy interesante de los resultados obtenidos de las ventas de Tiempo Compartido en México es el hecho de que aunque el principal objetivo del mismo es el turista extranjero el producto ha tenido una gran aceptación por el turista mexicano, probando ser un concepto que cubre también sus necesidades.

e) Análisis de la Secretaría de Turismo sobre el Tiempo Compartido

De acuerdo con un análisis de esta figura hecha por la Secretaría de Turismo (30), se planteó lo siguiente:

El Tiempo Compartido se ha convertido, en la actualidad, en una institución turística, que refleja en la mayoría de los casos, novedosas y diferentes formas del derecho a la recreación.

Ofrece, por supuesto, diversas características atractivas para el usuario: Puede garantizar ocupación plena durante las 52 semanas del año; no está sujeto necesariamente a la ocupación limitada, por temporadas hoteleras; provoca derrama de divisas; cuenta con el efecto multiplicador trascendente; produce empleos temporales y permanentes, con un alto porcentaje de los últimos (así como cuotas al INFONAVIT y al IMSS); genera la captación de impuestos, derechos y contribuciones; estimula el consumo constante de bienes y servicios regionales; tiene un ámbito de consumidores cautivos, pues asegura el retorno del turista, etc.

Por lo que se refiere a la penetración del "Tiempo Compartido" en el mercado turístico mexicano, tomando en cuenta semanas vendidas y número de turistas, podemos mencionar los siguientes destinos:

Acapulco, Cancún, Puerto Vallarta, Mazatlán, Ixtapa, Manzanillo y Cozumel como los principales.

Evidentemente, este tipo de desarrollos puede extenderse a los diversos centros turísticos del país, con sus respectivos beneficios, incrementando y complementando nuestra oferta de alojamiento tradicional. El tipo de

turista-consumidor atraído por este producto puede variar, por supuesto, dependiendo de la situación geográfica, atractivos regionales y servicios turísticos específicos del lugar respectivo.

La asignación de los recursos del sector se orientarán hacia la promoción de la demanda externa, el mantenimiento de las instalaciones y equipo y la apertura de nuevas áreas de esparcimiento, que sean altamente competitivas.

La diversificación de los mercados es necesaria porque permite la estructuración de un sector más independiente de las fluctuaciones económicas y políticas del exterior. Se encuentra también contemplada en las Líneas Generales de Acción, anotándose que se orientará prioritariamente la promoción y publicidad externa a los mercados norteamericano, canadiense, europeo y asiático, con especial atención en difundir los distintos tipos de atractivos turísticos que tiene el país, a fin de incorporar los diferentes segmentos de la demanda.

"Panorama Internacional".

La venta del Tiempo Compartido se realiza, desde hace más de una década, en diferentes partes del mundo, bajo distintas modalidades y diversas figuras jurídicas.

Así, en E.U.A., este sistema se comercializa bajo dos formas, principalmente: el derecho de uso y el "simple free", permitiendo el segunda la adquisición en propiedad del bien inmueble. En Austria, se le da el tratamiento de hospedaje esencialmente. Holanda e Inglaterra lo equiparan al arrendamiento de un departamento.

En las principales costas turísticas de América ha proliferado este sistema de ventas, como en el caso de México, Argentina, Puerto Rico y otros países. Los italianos y los españoles insisten en que este sistema se caracteriza como "Multipropiedad", ligándolo específicamente con un derecho real.

"Situación Nacional"

En México, la figura del Tiempo Compartido se ha comercializado, generalmente, mediante un contrato a través del cual, el promotor vende al adquirente el derecho de usar una parte determinada de un inmueble turístico, por un número específico de años y en épocas preestablecidas.

En nuestro país, actualmente la normatividad federal aplicable a los sistemas de habitaciones en Tiempo Compartido, destinados a la prestación de servicios turísticos, se encuentra representada por la Ley Federal de Turismo y el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, Campamentos y Paradores de Casas Rodantes. Actualmente en forma específica el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido. La Secretaría de Turismo se ha declarado competente para conocer de estos sistemas, únicamente cuando operan bajo los mismos términos que un hotel, a través del servicio de alojamiento al público y aplicando sus tarifas por día, promulgando al efecto el Reglamento de la prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, vigente desde el mes de Noviembre de 1989.

La Ley Federal de Protección al Consumidor opera como un cuerpo normativo supletorio, contempla en su artículo tercero la figura del consumidor que encuadra en el supuesto de quien utiliza los mencionados servicios turísticos.

A nivel local, solamente cinco Estados han legislado al respecto: Quintana Roo, Nayarit, Campeche, Jalisco y Guerrero. El primero ha regulado al Tiempo Compartido como un contrato típico en su Código Civil, y el segundo lo ha caracterizado como una modalidad del condominio", el tercero cuenta con la "Ley de Fraccionamiento, Unidades Habitacionales y Condominios y Uso de Inmuebles en Tiempo Compartido", el cuarto cuenta con un Reglamento Municipal "Reglamento para la promoción, comercialización y venta de condominios e inmuebles en Tiempo Compartido", y el Quinto con la "Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido". Quintana Roo Promulgó recientemente una regulación específica, vigente a partir del mes de Julio de 1991 y de la cual hablaremos en capítulos posteriores.

En los demás Estados de la República, y en el Distrito Federal, ante la falta de reglamentación especializada, se ha continuado con la práctica poco novedosa pero apropiada de adaptar diversas figuras jurídicas tradicionales a los intereses particulares de las empresas respectivas, destacando entre estos los siguientes: el fideicomiso, la asociación civil, el condominio, el contrato de hospedaje y el derecho real de usufructo.

Genéricamente, puede concebirse al contrato de Tiempo Compartido de la siguiente manera:

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

Para la SECTUR es de especial trascendencia la coordinación institucional que pueda realizarse con los Estados y Municipios, a fin de obtener no solo una adecuada normatividad respecto al tema (en el ámbito de las competencias de los diferentes niveles de gobierno), sino también la colaboración administrativa y operativa necesaria para proteger e impulsar la imagen hospitalaria del país en los diferentes polos de desarrollo turístico.

Se consideró que las autoridades respectivas pueden promover y exigir el trato preferentemente con asociaciones de profesionales en tiempo compartidos; o en su defecto, con profesionales de reconocida experiencia en el ramo y solvencia moral y económica. Lo anterior a fin de coadyuvar a un manejo serio y confiable de los proyectos turísticos a considerarse.

Debe fomentarse, a su vez, por parte de los desarrolladores turísticos, sistemas y reglas de autocontrol, que regulen de manera autónoma la actuación profesional (individual y general) de los particulares dedicados al Tiempo Compartido. Tomar conciencia y participar activamente en la solución de los problemas, son compromisos que nos benefician a todos.

La iniciativa privada, al través de la Confederación de Cámaras Nacionales de Comercio, Servicios y Turismo, ha expresado su criterio en cuanto al Tiempo Compartido se refiere, mismo que se sintetiza en lo siguiente (31):

El turismo en México es una actividad destacada por su dinamismo, ya que en los últimos años ha logrado consolidar una posición privilegiada en cuanto a inversión, empleo, generación de divisas e infraestructura. Esta situación, también es producto de la diversificación que ha adquirido en cuanto a los servicios ofrecidos, aprovechando en todo momento las ventajas comparativas que nuestro país tiene para atraer visitantes y para proporcionar a los conacionales oportunidades de descanso y recreación.

Prueba de este dinamismo ha sido la evolución de los establecimientos de Tiempo Compartido en nuestro país. Fue durante los años setentas que se inició esta modalidad de hospedaje en nuestro país y hoy México es el segundo país del mundo en el desarrollo y comercialización de proyectos de Tiempo Compartido, solamente atrás de los Estados Unidos.

El Tiempo Compartido es un pago por adelantado del hospedaje por un número determinado de semanas, durante cierta cantidad de años, es así como el costo de alojamiento de las futuras vacaciones no sufre incremento alguno y solo se paga anualmente una cantidad destinada a cubrir los costos de mantenimiento proporcionales al periodo adquirido.

Es importante señalar que si el Tiempo Compartido ha crecido en la forma como lo ha hecho, es porque el concepto contiene enormes ventajas para el turista en términos de economía y variedad.

El Tiempo Compartido es asimismo, una modalidad que representa beneficios adicionales para la economía, tanto donde se encuentra ubicado, como para otros elementos del sector turismo, tales como:

- Estimula el turismo recurrente
- Ayuda a estabilizar la ocupación durante diversas épocas del año
- Prolonga los días promedio de estancia
- Su gasto en otros servicios es más alto al ya haber cubierto con anterioridad el renglón de hospedaje

f) Perfil Económico del Comprador de Tiempo Compartido en México:

El estudio más reciente, indicó que los consumidores de Tiempo Compartido en México son primordialmente motivados por la calidad de unidades, hecho que descartó la hipótesis que se tenía de que el principal motivo para comprar en México eran los precios más bajos que en otros países.

Es también significativo el que el grado de satisfacción de los compradores en México aumenta mientras más tiempo haya pasado de haber hecho la compra y más uso hayan tenido de la inversión, ya que una de las razones por las que titubean al comprar es la duda de que los servicios prometidos se cumplan. Con esta respuesta se puede impartir confianza a quienes sienten seguridad para comprar o quienes acaban de realizar la compra.

A continuación se exponen las características generales del Comprador, mexicano o extranjero, que adquiere un periodo vacacional en México en cualquiera de sus modalidades, ya sea Tiempo Compartido, membresía vacacional, etc.

CARACTERISTICAS PERSONALES Y ECONOMICAS

1. Estado Civil:

Soltero	9.5%
Soltera	10.3%
Casados	76.1%
Unión Libre	4.2%

2. Hijos (Adquirentes norteamericanos):

0	61.3%
1	15.7%
2	15.0%
3	8.0%
4	0.7%

2.1 Hijos (Adquirentes mexicanos):

0	14.0%
1	11.0%
2	28.0%
3	27.0%
4	15.0%
5	5.0%

3. Edad de la cabeza de familia:

Menos de 25	2.5%
25 a 29	9.6%
30 a 34	12.3%
35 a 39	12.3%
40 a 44	15.3%
45 a 49	12.3%
50 a 54	12.5%
55 en adelante	23.2%

Total	100.0%
-------	--------

Edad promedio 45 años

4. Estudios (Adquirentes norteamericanos):

Sin Cert. de Secundaria	0.8%
Con Cert. de Secundaria	9.7%
Estudios Profesionales	27.2%
Título o posgrado	62.3%

4.1 Estudios (Adquirentes mexicanos):

Primaria	3.0%
Secundaria	7.0%
Preparatoria	11.0%
Técnico	5.0%
Normal	2.0%
Profesional	53.0%
Posgrado	19.0%

5. Ingresos Anuales (Adquirentes norteamericanos):

Menos de 25,000 Dlls. US Cy.	5.7%
25,000 a 29,999	6.3%
30,000 a 39,999	13.6%
40,000 a 49,999	17.8%
50,000 a 74,999	30.2%
75,000 o más	26.4%

Ingreso Promedio 55,000 Dlls.

5.1 Ingresos anuales (Adquirentes mexicanos):

Menos de 17,000 Dlls. US Cy	25.0%
17,000 a 25,999	19.0%
32,000 a 42,999	16.0%
43,000 o más	27.0%

Lugar de residencia del adquirente:

Dentro de los Estados Unidos de Norteamérica, destaca en primer lugar el Estado de California con un 27.1%, seguido por Nueva York 7.2%, Illinois 5.5%, Michigan 4.2%, Minnesota 3.0% y el resto de los Estados de la Unión Americana con porcentajes mínimos.

Edad del jefe de familia:

Se presenta un fenómeno en cuanto a la edad del adquirente por regiones de ubicación del conjunto vacacional en el cual adquieren, ya que la región de Baja California/Guaymas y Mazatlán reportan los adquirentes de más edad en promedio, ya que tienen un 35.9% de 55 o más años y el resto del país, para esta edad, reflejan un 23.3% y por otra parte, a Acapulco e Ixtapa corresponden los más jóvenes, con un 30.0% de 35 años.

Factores educacionales:

El estudio refleja que los adquirentes en México, comparados con los otros lugares en el mundo, tienen un promedio, mayor grado de escolaridad.

Residencia:

El estado que domina es el de California, de la Unión Americana.

Preferencias:

La preferencia del miembro queda marcada en favor de Acapulco, Cancún y Puerto Vallarta.

Razones para comprar:

Las principales motivaciones para la adquisición de Tiempo Compartido se centran en tres, que son: el gusto por el desarrollo turístico y la unidad a que tendrá derecho el miembro, la oportunidad para intercambiar su unidad por otra en otra locación y de esta manera tener versatilidad en vacaciones, el gusto por México, y a continuación sigue como motivante el factor económico, que se divide en dos, el preparar sus vacaciones y "congelar" un precio de las mismas por una parte, y por la otra, el estimar que vacacionar en México es relativamente barato comparado con otras partes del mundo.

Gastos efectuados por el propietario de Tiempo Compartido en el lugar de ubicación del desarrollo turístico a que tiene derecho (32):

La actividad del Tiempo Compartido tiene un impacto económico muy positivo en los lugares en que vacacionan los tiempo compartidarios, en atención a que éstos generalmente gastan más que el turista ordinario, y ello se debe fundamentalmente a que el costo de la habitación ya lo tiene conceptuado como pagado, consecuentemente

este renglón no entra dentro de su presupuesto vacacional, por lo que sus gastos van enfocados a alimentos, bebidas, adquisición de bienes y servicios y todo ello dentro del marco de una ocupación más estable, pues esta figura provoca turismo recurrente. Asimismo se observa que el gasto efectuado por el tiempo compartido guarda una directa proporción con el precio del Tiempo Compartido que adquirió, entre más cara esté, más gasta, dividiéndose el importe de los gastos diarios de la siguiente manera (por tiempo compartido, que significa en promedio 4 personas):

Menos de 250 Dlls. por semana	4.4%
de 250 a 499	15.9%
de 500 a 749	28.1%
de 750 a 999	7.6%
más de 1000	44.0%

g) Legislaciones de Tiempo Compartido

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

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

1.- Federales:

- a) En la Ley Federal de Protección al Consumidor.
- b) En la Ley Federal de Turismo a través del Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido.

2.- Estatales:

- a) En el Código Civil del Estado de Quintana Roo.
- b) En la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Campeche.
- c) Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero.
- d) Ley que establece las Normas a que se sujetarán los Contratos celebrados en el Régimen de Tiempo Compartido Turístico del Estado de Quintana Roo.

3.- Municipales:

- a) Reglamento para la Operación de la Promoción, Comercialización y Venta de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido en el Municipio de Puerto Vallarta Jalisco.
- b) Convenio de Promoción en Vía Pública de Cancún, Quintana Roo.

En Agosto de 1987, la Secretaria de Turismo convocó a la Primera Reunión Nacional de Tiempo Compartido, en la cual se analizó el Tiempo Compartido en forma interdisciplinaria desde su perspectiva de impulso al turismo, así como su impacto jurídico económico y social en México. Una de las conclusiones de dicha reunión fue la necesidad de legislar, tanto federal como localmente en esa materia, concluyendo en el Reglamento Federal y la reciente normatividad en los Estados de Guerrero y Quintana Roo.

El Reglamento Federal antes mencionado, pretende por un lado dar seguridad jurídica a los desarrolladores y adquirentes, y por el otro lado, ser un vehículo para el impulso y desarrollo del Tiempo Compartido.

Tal Normatividad tiene una innovación fundamental, crea el concepto de Prestador del Servicio Turístico de Operación de Habitaciones con Sistema de Tiempo Compartido, quien será el responsable ante las autoridades, los prestatarios y usuarios, de cualquier incumplimiento del contrato que se celebre entre el prestador y el usuario.

Fuentes de Información:

(25) TOURISM ADVISORY GROUP, U.K. ESTUDIO PUBLICADO EN MARZO 1990.

(26) PAISLEY ANTHONY.- EL TIEMPO COMPARTIDO EN EUROPA FOLLETO DISTRIBUIDO POR R.C.I. (RESORT CONDOMINIUMS INTERNATIONAL) NOVIEMBRE 1991.

(27) IBIDEM.

(28) IBIDEM.

(29) SECRETARIA DE TURISMO Y FONATUR.- JULIO 1991.

(30) PLAN NACIONAL DE DESARROLLO (P.N.D.) 1983-1988 Y PROGRAMA NACIONAL DE TURISMO (P.N.T.) 1984-1988.

(31) CONFEDERACION DE CAMARAS NACIONALES DE COMERCIO, SERVICIOS Y TURISMO (CONCANACO-SERVYTUR).- ANALISIS TURISTICO, AGOSTO 1990.

(32) RAGATZ (EMPRESA NORTEAMERICANA ASESORA DE CLUBES VACACIONALES A NIVEL MUNDIAL).- ESTUDIO DE MARZO 1990.

CAPITULO V

PROBLEMATICA GENERAL DEL TIEMPO COMPARTIDO Y SU INCLUSION EN EL CODIGO CIVIL DE QUINTANA ROO.

a) Deficiencia de la Legislación aplicable al Tiempo Compartido

La realidad jurídica que existe respecto del "Tiempo Compartido", es que, en virtud de que actualmente se ha legislado muy poco sobre esta materia, los consejeros legales de los promotores han recurrido a diversas figuras jurídicas típicas, mediante las cuales realizan este tipo de operaciones.

Sin embargo, dichas figuras aplicables al "Tiempo Compartido", adolecen de varios vicios, como lo señalaremos más adelante, en virtud de que las tratan de adaptar de la manera más favorable al promotor, y no a quien va a adquirir el "Tiempo Compartido", quien la mayor de las veces, con todo y los contratos que celebran, queda sumamente desprotegido, no advirtiéndolo dicho adquirente por falta de conocimientos jurídicos y porque se deja envolver con entusiasta propaganda y publicidad, así como por las grandes promesas que se le hacen por el promotor.

Por lo que respecta a estas figuras, ya existentes, que se usan para la venta de "Tiempo Compartido", es obvio que adolezcan de vicios, máxime que, independientemente de las ventajas que tratan de obtener los promotores, su reglamentación no corresponde estrictamente a la solución de los problemas que el nuevo fenómeno provoca, lo que consecuentemente ha venido a propiciar múltiples inconvenientes e injusticias originados en la imprudencia o abuso de los promotores.

b) Situaciones Específicas

De aquí que, en virtud de no existir una reglamentación adecuada para el "Tiempo Compartido", surjan constantemente una serie de irregularidades, que en todo momento van en perjuicio del adquirente, como son las siguientes:

1. La mayoría de los adquirentes no conocen la realidad jurídica ni del inmueble respecto del cual van a adquirir "Tiempo Compartido", ni de la Sociedad Vendedora o de la Asociación Civil, en su caso o del fideicomiso respecto del cual fue destinado el inmueble, ya que la mayoría de los contratos no hacen referencia a los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio respectivo.

2. Por lo que hace a los fideicomisos, se desconocen de igual manera los términos en que estos fueron celebrados, y de igual manera aquéllos que adquieren derechos de fideicomisarios, no saben si ante la Institución Fiduciaria se encuentran acreditados como tales, o si fueron inscritos en el registro respectivo ante la Institución de Crédito, e inclusive muchas veces ni siquiera posee el título correspondiente para hacer valer sus derechos como fideicomisario ante el fiduciario.

3. Por lo que es a los títulos a que hacen referencia las compañías, tales como certificados de participación de derechos fideicomisarios, certificados de derechos de uso, disfrute y aprovechamiento, certificados de aportación, son en todo momento de precedencia dudosa, en virtud de que no son emitidos por Instituciones de Crédito, como lo determina la Ley, sino que estos los realiza directamente la vendedora, por lo que su emisión no puede inscribirse en el Registro Público del Comercio.

4. Los adquirentes no tienen protección jurídica frente a terceros, en virtud de la no inscripción de sus adquisiciones en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

5. No existe un control sobre las cuotas de mantenimiento que se establecen a cargo del adquirente, pudiendo, por lo tanto, estas ser aumentadas sin límite alguno y la falta de pago sólo trae consecuencias fatales para el adquirente (pérdida de sus derechos).

6. Por lo que hace al inmueble no hay autoridad que regule o vigile el funcionamiento de éste y de sus instalaciones, quedando así el adquirente completamente desprotegido para el caso de que el inmueble respectivo no cumpla con las características prometidas.

7. Inmuebles que se destinan a "Tiempo Compartido", ni siquiera han empezado a ser construidos cuando inician su venta, lo que puede provocar la falta de entrega de las unidades a tiempo prometido, por lo que los adquirentes también quedan desprotegidos al respecto, al no haber garantía alguna que proteja a los adquirentes, en caso de incumplimiento, ni autoridad alguna que les exija lo anterior.

Por otro lado, y un aspecto que consideramos de suma importancia, es la existencia de reglamentación sobre el funcionamiento interno de los centros vacacionales que se realizan bajo la figura de "Tiempo Compartido" y al respecto y tal como nos referiremos en el capítulo correspondiente al Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, resolvió los siguientes problemas:

a) El nombramiento del administrador o administración, ya que la cantidad de compartidarios que pueden existir es sumamente abundante, pues un solo departamento puede ser vendido más de 45 veces, tomando en cuenta que se venda en unidades de tiempo de una semana, ya que cada año tiene 52 semanas y además es lógico pensar que si la mayoría de los inmuebles que se destinan a "Tiempo Compartido", son centros vacacionales, los compartidarios seguramente radican en diversos lugares de la República o inclusive del mundo, por lo que llegar a un acuerdo ante estos resulta prácticamente imposible.

b) En caso de que la administración no cumpla debidamente con sus funciones, se le puede remover, ejercitando acción en contra de ésta para lograr que cumpla sus obligaciones.

8. Supongamos así también que llegue el compartidario que ocupa su habitación del 1o. de Enero al 15 del mismo mes de cada año, y se encuentra con que el compartidario que lo ocupa del 15 de Diciembre al 31 del mismo mes, no se ha salido o no quiere desocupar el inmueble respectivo; como se puede proceder en contra de éste, en una forma sumaria y efectiva, pues de otra manera ningún sentido tendría, ya que si tardara más de 15 días, su unidad tiempo habrá terminado.

Todo lo anterior se deriva, como ya lo hemos expuesto, de una falta de regulación total de esta figura de "Tiempo Compartido", que puede dejar al adquirente en un completo estado de indefensión, al verse engañado en mayor o menor grado por los promotores, ya que ni siquiera se sabe cuáles son las vías jurídicas idóneas para hacer valer esos derechos, debido precisamente a la falta de regulación específica sobre esta figura, que es el "Tiempo Compartido".

c) Análisis del Capítulo para Tiempo Compartido en el Código Civil de Quintana Roo.

Ahora hagamos un pequeño análisis sobre los preceptos que en el orden sustantivo se han establecido en el Código Civil de Quintana Roo.

El Artículo 2757 dispone:

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

En dicho precepto encontramos la definición que el Código Civil de Quintana Roo da al contrato de "Tiempo Compartido", la que a mi juicio, contiene varias fallas, como son:

1. En primer lugar, no es forzoso que se conceda única y exclusivamente el uso, en los contratos de "Tiempo Compartido", sino que también puede darse una especie de copropiedad, como es en el caso de aquél que destina un condominio a "Tiempo Compartido", y vende en copropiedad a los interesados cada una de las unidades que lo integran, previa la celebración de un convenio entre los copropietarios, en el cual se regulan los periodos en que cada uno de ellos puede hacer uso de la unidad que adquirió en copropiedad y bajo el régimen de "Tiempo Compartido".
2. No se establece en dicha definición, que para que sea contrato de "Tiempo Compartido", el compartidario tendrá derecho al uso del bien destinado a "Tiempo Compartido", exclusivamente durante un tiempo determinado al año, por un número limitado de años o bien mientras tenga vida el bien respectivo.
3. La cantidad que se paga por servicio y mantenimiento, además de ser variable, es pagada constantemente, mientras se tenga el derecho al uso del bien destinado a "Tiempo Compartido", así también, se debe decir, que si el inmueble destinado a "Tiempo Compartido", se dió en copropiedad a los diversos compartidarios, la cuenta del mantenimiento no se puede decir que sea pagada al compartidor, sino que exclusivamente es una aportación de los diversos compartidarios, para mantener en buen estado el bien respectivo, así como para contar con un servicio efectivo.

4. Así también, la definición anterior establece que el precio que hay que pagar deberá ser cierto y en dinero, y al respecto, considero que el precio no tiene que ser forzosamente en dinero, sino que puede ser en especie, lo que no implica de ninguna manera que por lo anterior se esté en presencia de una permuta, en virtud de que existen otros elementos que son característicos y exclusivos del contrato de "Tiempo Compartido", como es el uso y goce del bien, únicamente sobre un determinado periodo de tiempo al año.

5. Igualmente, el Contrato de "Tiempo Compartido" de uso, goce y disfrute es aquél por medio del cual una persona llamada compartidor, se obliga a conceder el uso, goce y disfrute de un determinado bien, por un determinado periodo al año, durante un cierto número de años, a otra llamada compartidario, quien se obliga a pagar un precio cierto en dinero o en especie, en una sola exhibición o en abonos, más una cantidad anual o mensual, que podrá ser variable, por gastos de servicio y mantenimiento.

El Artículo 2756 dispone que:

El compartidor podrá prestar los servicios a que se refiere la parte final del Artículo anterior, por mediación de sus propios empleados o contratándolos por personas dedicadas a esas actividades".

Dicho concepto, aunque no va en contra de lo que actualmente sucede, sin embargo, de acuerdo a lo antes visto, el tipo de servicio y mantenimiento, o más bien, la manera en que éste va a ser administrado, no corresponde exclusivamente al compartidor, sino que pueden también tener intervención al respecto los compartidarios, como es en el caso de las Asociaciones Civiles, o cuando se trasmite a los compartidarios la propiedad, etc.

Artículo 2759:

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

Hemos visto al respecto, que realmente lo que sucede es que los compartidores aumentan el precio que se paga por el mantenimiento, a su arbitrio, sin un previo consentimiento de los compartidarios, con lo cual no queremos decir que lo dispuesto por el Artículo anterior no sea justo, sino que realmente se encuentra fuera de toda realidad, en virtud de :

a) Como dijimos anteriormente es casi imposible que se pueda lograr un acuerdo entre todos los compartidarios, tomando en cuenta el número de estos que existen dentro de cada bien que se destina a "Tiempo Compartido" y la manera de localización (ya que sería ilógico el que exista un precio de mantenimiento diferente para cada compartidario) y,

b) El que a falta de un acuerdo lo resuelva el juez, implica un procedimiento sumamente complicado y tardado (simplemente desde las pruebas ya que habría que ofrecer periciales, etc.), además de que dicha situación podría darse año con año.

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

d) 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 trata, con sus pasillos, andadores, escaleras, elevadores, patios, estacionamientos y demás dependencias de uso común satisfacen las exigencias técnicas y de seguridad sanitarios que sirvieron de base para el otorgamiento de la licencia de construcción".

Dicho precepto si es de gran utilidad, ya que implica, que para la celebración del contrato de "Tiempo Compartido", que la casa o edificio de que se trate, ya debe estar construido, para luego obtener una autorización que determine si las instalaciones satisfacen las exigencias debidas, lo que da seguridad a los compartidarios en su adquisición; sin embargo, en la práctica esto no se ha llevado a cabo, pues incluso, se celebra el contrato antes de empezar la construcción de bien respectivo. Lo mismo se opina de los Artículos 2762 y 2763 que exponen:

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

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

El Artículo 2764 establece lo siguiente:

La duración del contrato será de 5 años forzosos para ambas partes, renovables por periodos también de 5 años.

No podrá hacerse ninguna renovación si los 5 años de ella no están comprendidos dentro del tiempo probable de vida del inmueble.

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

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

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

Dicho precepto, a excepción de lo dispuesto en el último párrafo, de ninguna manera se adecua a la realidad existente, por lo que no estoy de acuerdo con el mismo, ya que, aunque es obvio que dicho precepto se estableció con la finalidad de proteger al compartidor, para que así no fuera a adquirir algo que no alcanzara para los fines que se pretenden (vacacionar), creemos que ésta no es la solución adecuada, ya que esto se puede prevenir en gran parte desde un principio, si se vigila por alguna autoridad desde la construcción del bien que se vaya a destinar a "Tiempo Compartido", así como el mantenimiento del mismo, además que de acuerdo a la realidad, los bienes que se han estado destinando a "Tiempo Compartido"

y los derechos correspondientes quedan vendidos totalmente a los diferentes compartidarios en un período no muy largo de tiempo, por lo que no caemos en la situación de que alguien vaya a adquirir "Tiempo Compartido", a los 20 ó 30 años de que se daría, si una persona adquiriera los derechos de algún otro compartidario. Por otro lado quién va a adquirir "Tiempo Compartido" en un inmueble viejo?, si precisamente el fin del "Tiempo Compartido" es turístico (vacacionar en un lugar agradable), por lo que, como volvemos a repetir, creemos que lo que se pretende proteger por medio de dicho precepto, puede ser logrado por otro tipo de solución, como la antes apuntada, y no limitando el término del contrato de "Tiempo Compartido" a 5 años.

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

Los Artículos 2766 y 2769 no merecen comentario especial, ya que estos inclusive se absorben dentro del clausulado de la mayoría de los contratos de "Tiempo Compartido", sobre lo cual ya se trató anteriormente, como es: Que el incumplimiento del pago por el compartidario respecto del mantenimiento de derecho al compartidor para negarle el uso del inmueble y proceder al arrendamiento del mismo, para el producto aplicado al pago (art. 2766), si acaso vale la pena mencionar, que en ningún momento se habla de que la falta de pago del mantenimiento dé lugar a la rescisión del contrato; que si el compartidario no va a usar el inmueble y lo quiere rentar, debe dar el aviso oportuno (art. 2767); se hace notar que no se pide la autorización previa del compartidor, lo que algunos contratos lo hacen exigible; que el compartidario tiene derecho a usar el inmueble con su familia, amistades, o prestarlo o rentarlo.

El Artículo 2770 dispone:

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

Lo anterior ya establece al menos una forma de que como los compartidarios pueden hacer valer sus derechos ante el compartidor y como pueden ser vigilados sus intereses, aunque dichos compartidarios no se encuentren presentes, siendo dicha forma la de designar a una o más personas para que los representen; sin embargo, a nuestro juicio sigue existiendo la problemática de la reunión de los compartidarios, para la elección hecha de común acuerdo por todos, del representante o representantes, además de que estas personas deben habitar en el lugar donde se encuentre el bien respectivo, o mas bien, ser parte de la administración de dicho bien, con el objeto de que en todo tiempo vigilen los intereses de los compartidarios, por lo que se piensa que dicha persona no podría ser uno de los compartidarios, pues no se sabe, éstos sólo ocupan el bien durante un periodo determinado al año, por lo que se perdería la función del representante.

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

A lo anterior, en parte ya habíamos hecho referencia, cuando se mencionó que el "Tiempo Compartido" no se da exclusivamente en bienes inmuebles, sino que también se puede dar en bienes mueble como los mencionados en el artículo precitado; sin embargo, respecto de dicho precepto opino que, así como en los contratos de "Tiempo Compartido" de bienes inmuebles, también en los bienes muebles, se puede transferir la propiedad a los compartidarios y no exclusivamente el uso.

Con lo anterior, nos pudimos dar una visión de cómo se encuentra regulado el contrato de "Tiempo Compartido" dentro de nuestra legislación, en el aspecto sustantivo, el cual definitivamente es muy deficiente, en virtud de que de ninguna manera resuelve todos los problemas que se han suscitado con motivo del "Tiempo Compartido" lo que se desprende de lo que se ha venido apuntando durante el presente trabajo.

d) Aspecto Adjetivo

Ahora bien, otro problema es el aspecto adjetivo, el cual tampoco es contemplado en ningún momento por la legislación y que reviste un aspecto importante en materia de "Tiempo Compartido", por las características que posee este tipo de contratos.

En efecto, en un momento dado, las vías que contemplan nuestros Códigos de Procedimientos Civiles, no serían idóneas para ejercitar acciones en materia de "Tiempo Compartido", precisamente, como se dijo antes, por las características que este tipo de contratos revisten. Por ejemplo, el caso que ya antes se citó, de que un compartidario llega a ocupar una determinada habitación en su periodo respectivo y se encuentra con que el compartidario al que le corresponde el periodo anterior al de él, no quiere desocupar dicha habitación, qué puede hacer?, ya que un juicio sería absurdo, pues antes de empezarlo a tramitar, es muy probable que su periodo de tiempo haya fenecido y que el problema ya venga a ser ahora de otro compartidario, habiendo quedado impedido el primero de los compartidarios de poder ocupar la habitación que le correspondía, por lo que ahora tendrá que esperar todo un año para poder gozar de su habitación. Otro ejemplo, podría ser el que un compartidario llegare a ocupar el bien que le corresponde y se encuentra con que han aumentado las cuotas de pago por mantenimiento; el compartidario no está de acuerdo con el aumento, por lo que se le niega el uso del bien que le corresponda; puedo asegurar que también en lo que trata de arreglar dicho asunto, ya feneció el periodo que le correspondía, además, la situación del compartidario, en el sentido de que seguro vive en otro estado diferente y que ahora ya no tendrá en donde hospedarse. En fin, como los casos anteriores, creo que se pueden suponer muchos otros, por lo que se debe crear el derecho adjetivo que regule al "Tiempo Compartido", y de una manera eficaz y rápida, para que efectivamente pueda tener aplicación, por lo que, inclusive, pensamos que debe ser más bien de carácter administrativo que judicial.

Conviene mencionar, dentro de este capítulo, que la mayoría de los problemas que se suscitan en materia de "Tiempo Compartido", y que consisten muchos de ellos en la falta de entrega puntual de los bienes a los compartidarios, o porque dichos bienes no ofrecen todas las instalaciones que se comprometieron, o bien porque éstas no se encuentran en un estado satisfactorio, son conocidos actualmente por la Procuraduría General del Consumidor, tan es así que, incluso en el periódico Excelsior, se publicó un artículo manifestando que a la fecha se habían presentado "ochenta mil denuncias" contra empresas de "Tiempo Compartido" en centros vacacionales y se señala que una de las razones a que esto obedece es que nuestra legislación carece de figuras jurídicas que contemplen los servicios comprometidos por esas empresas, de aquí que sea tan importante la creación de una

reglamentación del "Tiempo Compartido", tanto en el aspecto sustantivo como en el adjetivo, por medio de la cual se prevengan los conflictos a que esta figura de "Tiempo Compartido" ha dado origen y para evitar los abusos de los promotores que se aprovechan de la no existencia de una reglamentación rígida.

CAPITULO VI

IMPACTO SOCIOLOGICO DEL TIEMPO COMPARTIDO Y LA CONVENIENCIA DE SU LEGISLACION EN QUINTANA ROO

a) Análisis del "Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido".

Para introducirnos al estudio de una legislación de carácter estatal que regule los aspectos locales de su competencia y que no invadan ámbitos Federales y Municipales, es necesario remitirnos a la normatividad existente, habiendo ya contemplado en el capítulo anterior el Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

Así tenemos en primera instancia el "Reglamento de la Prestación de Servicio Turístico de Tiempo Compartido", publicado en Noviembre de 1969, el cual observa los siguientes puntos :

- 1) Disposiciones Generales, en las cuales se establece la competencia de este reglamento de aplicación en todo el territorio de los Estados Unidos Mexicanos, para regular sobre bienes muebles e inmuebles donde se preste el servicio Turístico materia de nuestro estudio. Define al tiempo compartido, a las personas que intervienen y el bien donde se preste.
- 2) Requisitos para la operación, a partir de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo de aquella persona que prestará este servicio, denominada "Compartidor", de las Garantías sobre el bien en que funcionará el Sistema de Tiempo Compartido, así como las normas de protección de tal Patrimonio y la adecuación a un Reglamento Interno.
- 3) Categoría o calidad del establecimiento donde se prestará el servicio de Tiempo Compartido previniendo las características del bien con la descripción del mismo, para establecer los parámetros de calificación a cargo de la Secretaría de Turismo.

4) **NORMAS DE OPERACION** a las que debe sujetarse el sistema, previniendo los servicios que el prestador debe otorgar, los que deberán insertarse en un Reglamento Interno, que establecerá asimismo la precisión del bien con sus beneficios.

5) **Comisión Consultiva** que en forma colegiada asesorará y vigilará la operación y cumplimiento en los establecimientos con tiempo compartido, señalando sus facultades, integración de sus miembros y objeto.

6) **Protección al Turista**, constituyéndose la Secretaría de Turismo como el receptor de quejas, que intentará conciliar o en su defecto y a través de un procedimiento infraccionario, sancionar al prestador que incurra en violaciones o incumplimiento.

7) **Verificación y SANCIONES** que con base en el Artículo 85 de la Ley Federal de Turismo realizará la Secretaría de Turismo.

Profundizando en este tema, me referiré en primer término al Capítulo II del Reglamento de la Prestación de Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido que previene los requisitos del prestador en su Artículo 6 Fracciones de la I a la V, pasando a la Fracción VI, se requiere una constancia de que el inmueble está afectado a la prestación del servicio.

En este punto es donde consideramos la necesidad de una regulación específica que garantice la permanencia y condiciones del bien y los servicios inherentes al sistema de tiempo compartido, durante todo el lapso que se ofrece al usuario (así denominado por el Reglamento en estudio, al adquirente o beneficiario de este sistema).

Aún cuando la Fracción VI que nos ocupa requiere una constancia de afectación del bien donde se prestará el servicio de tiempo compartido, no precisa el término de tal afectación ni las condiciones de la misma, de hecho remite a los términos previstos en las legislaciones locales, las que por cuanto a figura específica de Tiempo Compartido se refiere, son omisas, salvo el caso del Código Civil para el Estado de Quintana Roo ya estudiado, la Ley de Fomento y Regulación del Sistema de Tiempo Compartido para el Estado de Guerrero.

Debemos hacer un alto en el análisis de estos conceptos, para considerar el objeto práctico del Reglamento Federal, citando al efecto la definición que expresa su Artículo Tercero para esta modalidad:

"Sistema de Tiempo Compartido, independientemente de la denominación que se le dé a la forma de contratación: todo acto jurídico por el cual se concede a una persona el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, ya sea una unidad cierta, considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada, durante un periodo específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables.

USUARIO - TURISTA: A la persona que adquiere los derechos mencionados en el párrafo anterior así como a cualquier otra que haga uso de los mismos, con justo título.

PRESTADOR: A la persona física o moral que tenga a su cargo la administración del sistema, el mantenimiento y operación del establecimiento, debiendo estar domiciliada en el territorio de los Estados Unidos Mexicanos. Aún cuando el prestador contrate con terceros la prestación de los servicios que se prestan a los usuarios turistas y al establecimiento, aquel será el único responsable en los términos del presente reglamento.

El enfoque dado por el Reglamento Federal es a todas luces de carácter turístico.- Como ya se añadió en el Capítulo correspondiente a los antecedentes de esta figura, en su origen únicamente pretendía el aprovechamiento de bienes por un periodo determinado a personas sin aptitud o capacidad para disfrutarlos mediante adquisición y dominio.

Esta modalidad adquiere su fuerza y dimensión al aplicarse sobre unidades vacacionales, en su mayoría inmuebles con infraestructura hotelera. Consecuentemente la explotación creciente del sistema de tiempo compartido se perfila a unidades hoteleras que el Reglamento Federal constriñe a inmuebles con destino netamente turístico cuyas características y requisitos se previenen en el Artículo 21 de este Ordenamiento; sin embargo recaen propiamente sobre los servicios y condiciones de operación y mantenimiento del bien.

A mayor abundamiento, la propia definición antes transcrita referente a la denominación USUARIO - TURISTA, deja fuera de este contexto a cualquier otro sistema de tiempo compartido que no se aplique a bienes especialmente inmuebles, cuyo fin no sea turístico, aún cuando la definición del sistema de tiempo compartido citada, sea abstracta y general.

Concluimos en que por el enfoque turístico dado en el Reglamento Federal que constriñe este sistema a Inmuebles con infraestructura hotelera, a ello debe avocarse una Legislación Estatal, dejando a cargo de la Autoridad Federal, el Control y Supervisión de la Operación y Comercialización de Tiempo Compartido, acorde a las facultades que nuestra Carta Magna confiere expresamente a la Federación.

b) Conveniencia de una Regulación Inmobiliaria

De acuerdo a las experiencias vividas durante el desarrollo de esta actividad que por su dinamismo e importancia económica, ha trascendido y desbordado la legislación existente, han quedado fuera de control varios aspectos, especialmente en Materia Inmobiliaria a mi parecer, ya que el Tiempo compartido es un servicio a largo plazo, durante el cual pueden cambiar las condiciones o naturaleza del bien, inclusive el dominio del mismo, situaciones que redundan en perjuicio del adquirente o beneficiario, ya que se encuentran en inseguridad Jurídica de sus derechos.

Es importante señalar que el hacerse la remisión a Legislaciones Locales por el Reglamento Federal ya comentado, en cuanto a la afectación del inmueble prevista en la Fracción VI del Artículo 6, se delimita la competencia de la Autoridad Estatal para regular el aspecto Patrimonial dentro de su Jurisdicción Territorial, con excepción de las Zonas Federales, situación prevista en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su Artículo 121 Fracción II.

Por virtud de esta Soberanía Patrimonial de las Entidades Federativas, son las Legislaturas Locales las que por competencia deben regular este aspecto marcando las condiciones y garantías sobre los bienes en que se presta el servicio del Sistema de Tiempo Compartido, toda vez que en ellos se disfrutará dicho servicio.

En este orden de ideas, se hace patente la importancia del bien afecto a esta modalidad y la necesidad y de encontrar los lineamientos que aseguren el destino y condiciones del inmueble que cuente con el sistema, sin detener o encuadrar en un marco Jurídico excesivamente rígido a esta figura tan dinámica, competitiva a nivel Internacional, e importante fuente generadora de divisas y empleos.

Cabe señalar que actualmente se ha legislado la figura del Tiempo Compartido en el Estado de Guerrero con la Ley antes citada y actualmente se encuentra ya aprobada una Legislación para el Estado de Quintana Roo, derivada de aquella, y la experiencia vivida con esta modalidad en los destinos turísticos de este Estado.

He tenido la oportunidad de participar en la creación de esta Ley en la Comisión Consultiva instaurada al efecto, sosteniendo diversas reuniones con la VI Legislatura y a través de distintos foros en los que se han reunido la Barra de Abogados de Cancún, Colegio de Notarios del Estado, Directores de los Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio de aquella Entidad, Asesores de Gobierno y diversas personalidades, que en conjunto desarrollaron varias propuestas, hasta llegar a su promulgación el 10. de Julio de 1991.

Resultó ardua la tarea para concluir en una Ley para Quintana Roo sobre Tiempo Compartido por la diversidad de opiniones que existen alrededor de esta Figura. En lo personal creo que uno de los grandes problemas para llegar a un acuerdo en la creación de tal normatividad, es el desconocimiento de los esquemas de operación, funcionamiento, sistemas de venta y naturaleza Jurídica de esta modalidad, que mostraron gran parte de los participantes.

Tan es así que la Ley en debate, a mi parecer y como más adelante expondré, padece de ciertas imperfecciones e invade la esfera de competencia Federal en varios de sus Artículos. No omito decir que los profesionales, representantes de organizaciones dedicadas a esta actividad que son por consecuencia quienes mejor conocen esta figura, intentaron lograr la realización del multitudinario Proyecto de Ley de Tiempo Compartido, oponiéndose a ciertas normas que finalmente se encuentran en aquel texto, que resultan rígidas e Inconstitucionales.

De la inflexibilidad que en su caso resulte de esa normatividad, puede trascender al desarrollo de una Industria Turística, sin lugar a dudas benéfica al País.

Sin embargo esperamos que con una positiva voluntad Política de aplicación, se dé un control equilibrado que finalmente haga caer en desuso aquellas normas negativas de ese proyecto.

c) CONVENIO DE PROMOCION DE TIEMPO COMPARTIDO EN VIA PUBLICA, PARA EL MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ, CANCUN EN QUINTANA ROO.

Adelante se transcribe literalmente este convenio, en virtud de que por sí mismo explica la necesidad de su creación, ya que en Cancún la promoción desbordó el orden y la armonía social, convirtiéndose en repudio por parte de la comunidad y el turismo dada la agresividad e impertinencia de los promotores que denominan D.P.C.'S (Off Side People Contac). Asimismo la explosión de desarrollos que adoptaron el sistema, inclusive desde la pre-venta, es decir antes de construirse, contrataron gente improvisada que enfrentó a los ya ubicados, surgiendo la imperiosa necesidad de controlarlos.

Con lo anterior, los desarrolladores profesionales a través de la Asociación de Clubes Vacacionales de Cancún A.C., en concertación con las autoridades Municipales, definieron una política de Promoción plasmada en este texto, con lo cual aseguraron no solamente el orden en la Vía Pública, sino la depuración de la gente dedicada a esta actividad y por consecuencia la ubicación y reconocimiento de los desarrollos que efectivamente cumplirían responsabilizándose del servicio y de sus promotores.

Hé tenido la oportunidad de participar en la redacción y elaboración de este convenio, que logró implantar un orden y control de la promoción que resulta ser uno de los pilares de la existencia del Tiempo Compartido, por lo cual presento la transcripción literal para su mejor entendimiento.

CONVENIO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL AYUNTAMIENTO BENITO JUAREZ, REPRESENTADO POR SU PRESIDENTE MUNICIPAL DR. JORGE ARTURO CONTRERAS CASTILLO QUIEN EN LO SUCESIVO SERA DENOMINADO COMO "EL AYUNTAMIENTO", Y POR LA OTRA LA ASOCIACION DE CLUBES VACACIONALES DE CANCUN A.C., REPRESENTADA POR SU CONSEJO DIRECTIVO INTEGRADO POR LAS SIGUIENTES PERSONAS: LIC. GUSTAVO CRUZ LUNA PRESIDENTE; SRA. JULIETA SANCHEZ NAVARRO, VICE-PRESIDENTE; ING. GERARDO TREVINO, SECRETARIO, LA CUAL EN LO SUCESIVO, SERA DENOMINADA COMO "LA ASOCIACION" EN LOS TERMINOS DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

EL AYUNTAMIENTO DECLARA:

PRIMERA.- El Municipio Libre, base de la organización política, social y administrativa de la división territorial del Estado de Quintana Roo, es una entidad de carácter público, con personalidad jurídica propia en los términos de los Artículos 115 Constitucional y 29 fracción II del Código Civil del Estado de Quintana Roo; con patrimonio propio; con las atribuciones, funciones y obligaciones que se enuncian en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la particular del Estado y de los demás ordenamientos legales de orden federal, estatal y los que dicte el propio Ayuntamiento, fundados en la Ley Orgánica Municipal.

SEGUNDA.- Cada Municipio será administrado por un Ayuntamiento al que le corresponde la representación política y jurídica del Municipio, la administración de los asuntos municipales y el cuidado de los intereses de la comunidad dentro de su circunscripción territorial. Las autoridades municipales tienen competencia plena y exclusiva sobre su territorio, población y organización política-administrativa, con las limitaciones que les señalen las Leyes.

TERCERA.- Corresponde a los Ayuntamientos el ejercicio de facultades y el cumplimiento de las obligaciones que sean necesarias para conseguir el cabal cumplimiento de las atribuciones que les confieren la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la particular del Estado y las Leyes que emanan de ellas.

CUARTA.- Los Ayuntamientos del Estado poseen personalidad jurídica para todos los efectos legales y están facultados, en materia gobierno y régimen interior por la Ley Orgánica Municipal para expedir los reglamentos que regulen la comercialización y operación de los servicios de inmuebles en tiempo compartido.

QUINTA.- El Congreso del Estado de Quintana Roo en uso de las facultades que le corresponden recibió del Ciudadano Gobernador del Estado, Dr. Miguel Borge Martín la iniciativa de Ley que establece las normas a que se sujetarán los contratos celebrados en el régimen de tiempo compartido turístico del Estado de Quintana Roo. La VI Legislatura Constitucional del Estado analizó, discutió, modificó y aprobó la Ley mencionada como consta en el decreto número 25 de 9 de Mayo de 1991, próximo a publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

SEXTA.- El Cabildo del H. Ayuntamiento de Benito Juárez en uso de las facultades que le conceden los Artículos 32, Apartado I, Inciso p) y 62, 63, 64, 65, 66 y 67 de la Ley Orgánica Municipal, está estudiando y formulará en breve el Reglamento que regulará la comercialización y operación del sistema de Tiempo Compartido en los límites del Municipio, respetando la normatividad federal y estatal sobre la materia.

SEPTIMA.- Con objeto de favorecer un funcionamiento ágil y proporcionar el marco legal de referencia dentro del cual opere la comercialización del Tiempo Compartido hasta que sea aprobado el Reglamento Municipal mencionado en la declaración sexta, ambas partes han decidido celebrar el presente convenio.

LA ASOCIACION DECLARA:

OCTAVA.- Ser una Asociación Civil constituida mediante Escritura Pública No. 5306 otorgada ante la Fé del lic. Francisco Xavier López Mena, Titular de la Notaria Pública No. 7 del Estado de Quintana Roo, el día 9 de Mayo de 1986 en la Ciudad de Cancún.

NOVENA.- Tener como principal actividad unir a todas las agrupaciones y sociedades cuya actividad preponderante sea la operación de la modalidad de uso denominado Club Vacacional (tiempo compartido), buscando el mejoramiento y profesionalismo de dicha modalidad.

DECIMA.- Contar a la fecha de firma de este Convenio, con los siguientes asociados: Caribe Ventas, S.A. de C.V., Promociones Vacacionales de Cancún, S.A. de C.V., Club Caribbean Suites, ATasa Imperial Fiesta Club, Cancún Clipper Club, coral Mar, Venturcar, S.A. de C.V. (Plaza las Glorias Cancún), Resort Condominius International, Operadora Real Caribe, S.A. de C.V. (Royal Caribbean), Costa México, S.A. de C.V. (Royal Holiday Club), Operadora Real Maya, S.A. de C.V. (Royal Mayan), Solaris, Tucan Cun Beach, Operadora CIC, S.A. de C.V. (Club International de Cancún), Venturcar, S.A. de C.V. (Villas Plaza Cancún), Villas Solaris, Yalmakan, Corporación Mexitur, S.A. de C.V. (Conrad) y Operadora Turística Carrouse, S.A. de C.V. (Carrousel).

Asimismo, "LA ASOCIACION" declara que los desarrollos Ocean Club y Aventuras Vacacionales, S.A. de C.V. (El Pueblito) han solicitado su admisión definitiva, la cual ha sido retenida hasta que los mencionados desarrollos cumplan todos los requisitos establecidos por la Asociación. Provisionalmente los citados desarrollos están autorizados a promocionar la oferta de tiempo compartido hasta la próxima revisión trimestral de este convenio.

DECIMO PRIMERA.- La Cláusula décimo octava de los estatutos de la Asociación establece: "La dirección de los asuntos ordinarios de la Asociación y la representación judicial y extrajudicial de la misma estará a cargo de un Director o de un Consejo Directivo integrado cuando menos por tres miembros, los cuales tendrán los cargos de: Presidente, Vicepresidente y Secretario. El Director o el Consejo Directivo en su caso, tendrán las más amplias facultades para representar a La Asociación con carácter de Apoderado General para pleitos y cobranzas, Apoderado General para administración de bienes, para actos de dominio con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley y sin limitación ni salvedad alguna, todo de conformidad con el Artículo dos mil ochocientos diez del Código Civil del Estado.

Los términos del presente Convenio fueron aprobados en Asamblea General de Asociados celebrada el día 6 de Junio de 1991, por lo que se facultó al Lic. Gustavo Cruz Luna, Presidente; Sra. Julieta Sánchez Navarro, Vice-Presidente; Ing. Gerardo Treviño Villarreal, Secretario, para suscribirlo conforme consta en el acta de dicha asamblea.

DECIMO SEGUNDA.- Dado el objetivo de excelencia de La Asociación, dentro de sus políticas para la admisión de Asociados, los aspirantes deben demostrar el cumplimiento de los requisitos, licencias, permisos, autorizaciones, concesiones, etc., tanto federales como estatales y municipales, así como demostrar la aptitud y capacidad para cumplir sus obligaciones y prestar los servicios prometidos.

DECIMO TERCERA.- Tomando en cuenta la importancia y volumen de sus asociados y la actividad turística general de Cancún, a fin de que el turista al que se le ofrece esta modalidad aprecie la seguridad, seriedad y profesionalismo que representa este sistema, La Asociación manifiesta su interés en la celebración del presente Convenio.

CL A U S U L A S

PRIMERA.- La promoción del Sistema de Tiempo Compartido podrá hacerse a través de locaciones que satisfagan los requisitos señalados en la Cláusula Segunda del presente Convenio o bien, a través de Promotores de Calle. Todo promotor deberá cumplir con los requisitos que se señalan en la Cláusula Séptima de este Convenio.

La promoción que conforme a las políticas de cada Asociado se realice circunscribiéndose dentro del ámbito de propiedades privadas, no será regida por el presente Convenio. En todo caso esta promoción deberá cumplir y respetar la legislación vigente.

SEGUNDA.- Las locaciones en donde se realice la promoción del sistema de tiempo compartido, podrán tener hasta tres promotores trabajando simultáneamente, los cuales desempeñaran sus labores en el interior del local instalado. Dichos promotores estarán autorizados a circular frente a su locación, a lo ancho de la banquetta, un metro y medio de cada lado, sin exceder el perímetro de tales instalaciones.

Las locaciones deberán ser registradas en el Ayuntamiento, ubicando el lugar de su funcionamiento así como el desarrollo que sea responsable de estas actividades de promoción, cumpliendo los requisitos que al efecto señale la Tesorería del Ayuntamiento para el debido registro y ampliación de la licencia de funcionamiento correspondiente a las locaciones, según formato adjunto. Esta ampliación no tendrá costo durante un periodo de regulación de tres meses a partir de la firma del presente convenio.

TERCERA.- Para efectos de este Convenio, se entiende como Promotor de Calle toda persona que realiza la promoción de inmuebles destinados a la modalidad turística denominada como Tiempo Compartido, en la vía pública, con excepción de las siguientes zonas, señaladas en el plano anexo, donde no estará autorizada la promoción en ninguna de sus formas.

1.- Plazas Públicas, 2.- Parques, 3.- Camellones, 4.- Playas, 5.- Muelles, 6.- Puentes, 7.- Zonas Marítimas, 8.- Estacionamientos Públicos, 9.- Edificios e Instalaciones oficiales, 10.- Avenida Tulum, 11.- Andador de Terramr (ubicado entre los centros comerciales: Plaza Caracol, May Fair Galerías, Plaza Lagunas y Costa Blanca), 12.- Interior de los centros Comerciales, salvo si el promotor tiene ubicadas ahí locaciones, caso en el cual respetarán las condicionantes de la cláusula segunda del presente convenio, 13.- Mirador de las Ruinas del Rey, 14.- Ciclopiesta, a excepción de los siguientes sitios: Punta Cancún, Chac Mool y frente a los desarrollos propios de los clubes vacacionales asociados.

"EL AYUNTAMIENTO", a través de la Tesorería Municipal, otorgará su autorización para que los promotores de calle puedan desempeñar sus labores mediante la expedición de credenciales que los faculten para ello y que estarán vigentes durante el mes de su expedición.

CUARTA.- "EL AYUNTAMIENTO", de conformidad con las condiciones imperantes actualmente en el Municipio, otorgará un total de 120 credenciales para Promotores de Calle, cualquiera que sea el número de asociados.

"LA ASOCIACION" se compromete a llevar un registro de promotores de calle y a presentar "AL AYUNTAMIENTO" la solicitud de credenciales, acompañando los expedientes completos en donde conste el cumplimiento de los requisitos señalados en la Cláusula Séptima de este Convenio, a fin de que se expidan las credenciales.

QUINTA.- "EL AYUNTAMIENTO" se compromete a entregar las credenciales expedidas a "LA ASOCIACION" y ésta a recibirlas y a distribuirlas entre sus Asociados. La selección de todos los candidatos a promotores se hará por "LA ASOCIACION", de conformidad con sus normas jurídicas internas de funcionamiento.

SEXTA.- "LA ASOCIACION" cubrirá al "AYUNTAMIENTO" el pago de los derechos mensuales por la expedición de las credenciales, mismos que ascenderán a la cantidad de \$ 600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.). Estos derechos serán cubiertos por la Tesorería Municipal. La credencial tendrá una vigencia de un mes y "LA ASOCIACION" tramitará ante la Tesorería Municipal tanto las prórrogas como las nuevas credenciales.

SEPTIMA.- Todo Promotor de Calle o de locación deberá satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Ser Mexicano,
- b) Tener conocimiento de un idioma extranjero, preferentemente inglés,
- c) Haber concluido estudios de enseñanza secundaria o su equivalente,
- d) Aprobar los exámenes psicológicos que para tal efecto señale "LA ASOCIACION",
- e) Contar con conocimientos culturales que le permitan conocer y apreciar los principales atractivos del Estado de Quintana Roo,
- f) Presentar carta de no antecedentes penales en el Municipio Benito Juárez y renovar este requisito cada seis meses,

g) Portar durante el desarrollo de sus funciones el uniforme del proyecto para el cual trabaja, mismo que deberá estar registrado ante "LA ASOCIACION". Los promotores de calle deberán portar su gafete de identificación expedido por "EL AYUNTAMIENTO" y los promotores de locación, su gafete de identificación expedido por el desarrollo para el cual labore,

h) Proporcionar a "LA ASOCIACION" acta de nacimiento o el documento que acredite su nacionalidad y dirección actualizada.

OCTAVA.- "LA ASOCIACION" se compromete a promover y fomentar entre sus asociados la realización de cursos, seminarios, conferencias, mesas redondas, etc. a fin de que los promotores estén permanentemente actualizados sobre los servicios que ofrecen, procurando una continua capacitación profesional.

NOVENA.- "LA ASOCIACION" se compromete a que los vehículos que sean utilizados tanto para el transporte de los promotores de tiempo compartido como para conducir a posibles clientes a conocer su proyecto, sean identificables y ostenten el logotipo del proyecto que promueven, independientemente de que cumplirán todas las disposiciones aplicables al tránsito y transporte en este Municipio.

DECIMA.- "LA ASOCIACION" manifiesta se rechaza a técnicas de venta que utilicen la excesiva presión, la desorientación o el trato descortés con la finalidad de promover su producto. Por lo anterior, se compromete: a) A luchar conjuntamente con sus asociados, para erradicarlas en beneficio de la buena marcha de este polo de desarrollo, y b) A sancionar a los desarrollos que incumplan este propósito y molesten a los turistas con técnicas de excesiva presión utilizadas en la promoción de su proyecto.

DECIMO-PRIMERA.- Los Asociados serán solidariamente responsables frente al "AYUNTAMIENTO" y a "LA ASOCIACION" del personal a su servicio en cuanto al cumplimiento del presente Convenio y las faltas cometidas al mismo.

DECIMO-SEGUNDA.- Queda prohibido a los Promotores lo siguiente:

a) Realizar promociones de tiempo compartido sin tener credencial y a nombre de un desarrollo no registrado en la Asociación,

- b) Realizar la promoción en la vía pública sin la credencial vigente,
- c) Realizar la promoción en las zonas restringidas mencionadas en la Cláusula Tercera de este Convenio,
- d) Realizar la promoción abordando al turista desde cualquier tipo de vehículo,
- e) Realizar la promoción en estado de ebriedad o bajo los efectos de alguna droga,
- f) Utilizar animales o equipos de sonido para atraer al turista,
- g) Participar en peleas o disputas durante el desarrollo de su trabajo,
- h) Llamar telefónicamente al cliente potencial al hotel donde se encuentra hospedado, sin el consentimiento y expresa autorización del huésped,
- i) Realizar la promoción en la vía pública sin el uniforme correspondiente,
- j) Ofrecer bebidas embriagantes como estrategia de promoción.

DECIMO-TERCERA.- "EL AYUNTAMIENTO" impondrá las siguientes multas, que no serán acumulativas, al promotor que incurra en las prohibiciones establecidas en la Cláusula Décimo Segunda del presente Convenio:

- a) Por incurrir en el supuesto señalado en el inciso a), la cantidad de \$ 1'500,000.00. (UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)
- b) Por incurrir en los supuestos señalados en los incisos b) c) y d) la cantidad de \$ 1'000,000.00 (UN MILLON DE PESOS 00/100 M.N.),
- c) Por incurrir en los supuestos señalados de los incisos e) al h) la cantidad de \$ 500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)
- d) Por incurrir en los supuestos señalados en los incisos i) y j) la cantidad de \$ 250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

DECIMO-CUARTA.- El Ayuntamiento impondrá en su caso, la multa señalada en la cláusula anterior, debiendo seguir el siguiente procedimiento:

a) La autoridad municipal, ya sea que porte uniforme de la Dirección de Seguridad Pública o bien que esté vestido de civil, deberá identificarse ante el promotor que infrinja cualquiera de las normas de este convenio y posteriormente levantará una boleta que contendrá: fecha, hora, lugar, nombre del infractor y del agente que intervenga, así como las circunstancias de hecho que constituyan la infracción.

b) La boleta deberá ser levantada en el momento de cometer la infracción; copia de la boleta será entregada en el acto al infractor. A fin de cuidar la imagen positiva y buen trato al turista, la autoridad evitará en la medida de lo posible, efectuar la detención ante su presencia. En el momento de levantarse la boleta, el promotor podrá pedir al Oficial de la Dirección de Seguridad Pública -si así lo desea- que haga constar en la boleta su inconformidad, con objeto de facilitar la interposición del recurso de revisión de conformidad con la Cláusula Décimo Sexta del presente convenio.

c) Cuando se incurra en alguna de las prohibiciones señaladas en los incisos a), b), f), e) y g) de la Cláusula Décimo Segunda, la autoridad municipal pondrá a disposición del Juez Calificador al infractor, entregando el original de la boleta y en su caso, la credencial del promotor.

d) Cuando se incurra en alguna de las prohibiciones señaladas en los incisos c), d), f), h), i) y j), la autoridad municipal recogerá la credencial del infractor y entregará ésta, acompañada del original de la boleta al Juez Calificador, sin detener al infractor.

e) El Juez Calificador, con base en la boleta de infracción y en las circunstancias de las que se infiera fehacientemente la infracción cometida, impondrá, en su caso, la multa correspondiente. En todo caso las resoluciones que se emitan deberán estar fundadas y motivadas con arreglo a derecho, conforme a lo dispuesto por el presente Convenio y tomando en consideración la gravedad de la falta.

f) En caso de que la infracción corresponda al inciso e) de la Cláusula Décimo Segunda de este Convenio, deberá contarse con el certificado médico correspondiente.

g) En los casos de los incisos a) y b) de esta Cláusula Décimo Segunda, el infractor deberá pagar la multa de inmediato, concediéndosele un plazo máximo de tres horas para que permanezca en la oficina del Juez Calificador y se le proporcionen facilidades para comunicarse con "LA ASOCIACION" o con representantes del Proyecto para el cual preste sus servicios. Al término de este plazo se seguirán los procedimientos ordinarios aplicables a los infractores administrativos.

h) En los casos de los incisos c), d), e), f), g), h), i) y j) de la Cláusula Décimo Segunda, el infractor deberá cubrir la multa a más tardar el día hábil siguiente al que fuere impuesta. En caso de que el infractor o el Asociado para quien trabaje no cubriera la multa, "LA ASOCIACION" lo hará.

DECIMO QUINTA.- En caso de que un promotor incurra en la prohibición señalada en el inciso h) de la Cláusula Décimo Segunda del presente convenio, molestando al huésped en su habitación, el turista afectado o el representante del hotel donde se hospedado, presentará la queja ante la autoridad municipal, iniciándose el procedimiento previsto en la Cláusula Décimo Cuarta.

DECIMO SEXTA.- Las personas afectadas por las resoluciones podrán recurrirlas en revisión. El escrito deberá presentarse ante el Secretario del Ayuntamiento dentro del término de 8 días hábiles siguientes a la fecha de la notificación de la resolución.

Al momento de interponer el recurso, podrán ofrecerse toda clase de pruebas, siempre que tengan relación con los hechos que constituyan el motivo de la resolución recurrida, acompañándose los documentos. Las pruebas deberán desahogarse en el término de 8 días. Desahogadas las pruebas, la autoridad que conozca el recurso dictará la resolución que proceda dentro de los 8 días siguientes.

Para estos efectos, el pago de la multa no implica el consentimiento del acto. Si la resolución recurrida es revocada y no procede el pago de la multa impuesta, ésta podrá ser recuperada por el afectado.

DECIMO-SEPTIMA.- El promotor de calle o de locación que incurra por tercera vez en alguna de las prohibiciones contenidas en la Cláusula Décimo Segunda de este Convenio, no podrá seguir ejerciendo su actividad por el plazo de un año.

7

DECIMO OCTAVA.- Ambas partes realizarán un análisis trimestral de este Convenio, evaluando su operación y efectuando como consecuencia de esto, los ajustes necesarios para el óptimo funcionamiento del sistema de Tiempo Compartido en el Municipio Benito Juárez, siempre en el marco del espíritu de concertación que ha prevalecido en el presente Convenio.

Según se desprende de la lectura de este instrumento, se há impuesto un orden ideal en la promoción. No obstante, la actuación de los elementos de la Dirección General de Seguridad Pública Municipal a cargo de la vigilancia, se tornó excesivamente enérgica con los Promotores por lo cual a través de la Asociación, hé impartido en coordinación con las Autoridades, distintos seminarios para Elementos del Cuerpo de Policía como para Promotores, motivando un acercamiento y estableciendo acuerdos sobre lo que llamamos "Reglas del Juego".

Es un hecho que la Vía Pública representa una imagen hacia el turismo y la propia comunidad en este polo turístico, por lo que la creación de un instrumento tan "Sui-generis", a pesar de que aparentemente limita el libre ejercicio de profesión dispuesto Constitucionalmente, se ha convertido en la herramienta que controla la promoción y asegura el impacto que sociológicamente se torna negativo en esta localidad.

d) Análisis sobre algunos aspectos de la Ley que establece las Normas a que se sujetarán los contratos celebrados en el Régimen de Tiempo Compartido Turístico del Estado de Quintana Roo.

La lectura de la Legislación Estatal lleva a la conclusión de que contiene múltiples normas que se refieren a la materia de comercio tanto por lo que respecta a los bienes con los que el sistema de tiempo compartido deberá operar, como a los servicios de diferentes sujetos que se mencionan, tales como el propietario, tiempo compartidario, desarrollador, promotor, prestador del servicio turístico compartido y vendedor. Las relaciones entre tales sujetos que el mencionado Proyecto regula son, en el fondo, y en sentido amplio, de carácter mercantil en lo que concierne a las personas distintas de los tiempo compartidarios. El Artículo 75 del Código de Comercio (33), que es un ordenamiento federal, establece con toda amplitud y claridad que son actos de comercio diversas operaciones que prevén sus veinticuatro fracciones, siendo específicamente aplicables al sistema de tiempo compartido las hipótesis previstas en las Número I y II.

La fracción X del Artículo 73 Constitucional (34), otorga facultad al Congreso de la Unión para legislar en materia de Comercio, excluyéndola de la competencia de la legislatura de los Estados conforme al Artículo 124 de la Constitución de la República. La doctrina ha establecido que la materia mercantil está integrada por diversas relaciones de coordinación entre distintos sujetos que tienen el carácter de particulares, tanto como personas físicas como en su índole de personas morales. El maestro don Felipe de J. Tena sostiene que "El Derecho Civil y el Mercantil forman parte del Derecho Privado, ya que ambas disciplinan relaciones entre particulares, es decir, entre personas desprovistas de *jus imperii*" (35).

La doctrina, como se ve, considera acertadamente que las relaciones de comercio están regidas por el Derecho Privado, que es precisamente el Derecho Mercantil y sus disciplinas conexas, puesto que se entablan entre dos o más sujetos en su carácter de particulares. En otras palabras, tales relaciones se llaman de coordinación, pudiéndose citar a infinidad de tratadistas que sostienen estas ideas.

La materia de comercio, en consecuencia, se integra con una diversidad de actos mercantiles, es decir, de actos que se realizan entre dos o más personas como particulares, colocadas en un plano jurídico de igualdad. El Artículo 75 del Código de Comercio menciona cuáles son los actos mercantiles, y aunque alude a diferentes tipos de empresas, considerándolos de esta índole, debe entenderse que se refiere a la formación, al funcionamiento y a las múltiples operaciones que dentro del campo mercantil llevan a cabo, es decir, a las diferentes relaciones del Derecho Privado que se suelen entablar.

De conformidad con las anteriores ideas, la facultad legislativa en materia de comercio prevé la fracción X del Artículo 73 constitucional en favor del Congreso de la Unión, se refiere a la creación de distintos ordenamientos de carácter mercantil, o sea, de normas jurídicas que rijan las relaciones entre particulares a propósito de actos de comercio en sus múltiples y variadas manifestaciones.

No deben considerarse dentro de dicha materia las relaciones en que, a propósito de alguna actividad mercantil, intervengan los órganos del Estado como elementos reguladores o controladores de la misma en el desempeño del poder público mediante diferentes actos de

autoridad, es decir, las relaciones en que tales órganos no sean sujetos comerciales sino autoritarios. Por consiguiente, corresponde a las legislaturas locales y no al Congreso de la Unión la expedición de ordenamientos que establezcan condiciones o requisitos que los giros mercantiles deben satisfacer para funcionar públicamente, ya que en este caso se trata de normar no la actividad comercial en sí misma considerada, sino los sitios donde se desempeña, incumbiendo, sin embargo, a dicho órgano legislativo el mencionado acto expeditivo si tal actividad intrínsecamente esta reputada como federal por la Constitución.

A semejantes conclusiones llegan destacados juristas mexicanos. Así, don Gustavo R. Velasco sostiene que "en tanto la fracción IX del Artículo 73 Constitucional concede al Congreso de la Unión (36) una facultad amplia con relación a un objeto especial como es la supresión de trabas en el comercio entre los Estados, la Fracción X establece una facultad limitada sobre una materia que el mismo legislador deberá precisar o sea sobre el "comercio" en general. En términos más concretos, continúa aseverando dicho autor, por la Fracción IX el Congreso General puede dictar toda clase de Leyes con tal que tengan como finalidad la eliminación de los impedimentos al comercio interestatal; pero han de ser leyes de una clase o naturaleza especial, esto es, leyes cuya aplicación sólo afecte intereses de particulares." Como consecuencia de estas ideas, concluye Velasco que dicho Congreso no tiene facultades para expedir leyes administrativas sobre el comercio en general, considerándolo en su carácter de actividad en sí mismo. Por su parte, don Eduardo Ruiz, interpretando las disposiciones correlativas de la Constitución de 1857 sobre la facultad legislativa a que estamos haciendo alusión, afirmaba que las legislaturas locales "pueden expedir leyes protectoras, gravar y declarar libres de impuesto las mercancías que formen ese comercio....", coincidiendo, mutatis mutandis, con el pensamiento de Velasco y con el de don Ignacio L. Vallarta (37).

Si se analizan las diferentes disposiciones que contiene el Proyecto de ley ya aludido, se llega a la evidente conclusión de que los sujetos de las relaciones múltiples y diversas que conforman el sistema de tiempo compartido, son esencialmente relaciones entre particulares, es decir, entre el propietario de bienes afectos a dicho sistema, el tiempo compartidario, el desarrollador, el promotor, el prestador del servicio turístico compartido y el vendedor, a cuyos conceptos alude el artículo 2 de dicho Proyecto, según se dijo. En base a lo dispuesto en la fracción X del artículo 73 y 124 de la Constitución

Federal, la normación de tales relaciones, que son de carácter mercantil lato sensu, es de la competencia del Congreso de la Unión, por lo que, por exclusión, la legislatura del Estado de Quintana Roo no tiene facultades para expedir ningún ordenamiento que regule tales relaciones dentro de ningún sistema, sea o no de tiempo compartido.

e) Importancia Socio-económica de la modalidad de Tiempo Compartido

El sistema de Tiempo Compartido ha consolidado la Industria Turística al complementarla y ser este un extraordinario factor de constante y permanente capacitación del Turismo.

En el ámbito Internacional, esta modalidad ha ganado gran popularidad: hoy en día existen 2500 Desarrollos de Tiempo Compartido cantidad 5 veces superior a la de hace 10 años.

Durante los años ochenta fueron adquiridas en el mundo 2 millones 500 mil semanas, que generaron una captación de 15 mil millones de dolares, a nivel Internacional, el concepto de Tiempo Compartido o Propiedad Vacacional, revolucionando los conceptos tradicionales de hospedaje, se ha constituido en el sector de la actividad turística de mayor dinamismo.

Actualmente existen en México más de 250 desarrollos y se ha mantenido una tasa anual de crecimiento del 15% en los últimos 10 años. A la fecha se han vendido más de 400 mil semanas de Tiempo Compartido, que presentan el 12.3% del mercado mundial, ocupando el segundo lugar después de los Estados Unidos de Norteamérica, y siendo uno de los destinos de mayor demanda en las cadenas de intercambio vacacional.

Es importante señalar que la impresionante penetración del sistema de Tiempo Compartido en el sector turismo ha sido tal, que el 55% de la oferta turística en destino de playa han adoptado en concepto de propiedad vacacional, destacando la incursión de importantes cadenas hoteleras como Marriot, Conrad, Kristal, Disney, Omni, Sheraton, Hyatt entre otros, que le ha venido a dar un prestigio y credibilidad a esta Industria.

Se menciona, que Cancún es el líder de la República Mexicana, tanto por semanas vendidas como en calidad de la infraestructura hotelera, actualmente, hay 28 desarrollos que van de 4 estrellas a gran turismo, que representan una inversión aproximada de 500 millones de dolares y genera una fuente de trabajo que asciende a más de 7 mil empleos.

Esta aceptación se debe a la materialización de los beneficios que ha demostrado el sistema, tales como.....

Diversificación del mercado.

Elevación de la duración promedio de estadia.

Estabilización de las temporadas turísticas.

Generación de turismo con mayor capacidad de consumo.

- Disminución de riesgos de bajas ocupaciones en el futuro.

Generación de confianza entre los turistas adquirentes.

En Cancún simplemente, las ventas en 1991, representaran 5 millones 250 mil cuartos noche, equivalentes al 85% de la capacidad hotelera total instalada en un año.

El porcentaje de ocupación en Clubes Vacacionales será de un 85% en este año.

Es evidente que la dimensión de lo que hemos expuesto, requiere de una seguridad absoluta para todos aquellos que han optado por la propiedad vacacional, así como para la comunidad y los representantes del Gobierno.

Para ello, y en virtud de lo novedoso, la complejidad del sistema y del largo plazo durante el que se prestará el servicio, fue necesario encontrar dentro de un marco de derecho, los dispositivos que aclararan y dieran solidez al sistema, al efecto, gracias a la organización y participación resuelta de los integrantes de esta industria, se logró crear un ámbito de apertura y concertación sin precedentes, aprobándose el Reglamento Federal, algunas legislaciones Estatales y Regulaciones a nivel Municipal.

En Cancún, los desarrolladores profesionales, se unieron en la Asociación de Clubes Vacacionales de Cancún A.C. fundada en 1986 con el propósito no solo de defender los intereses de los agremiados, sino principalmente el de buscar la autorregulación, el profesionalismo, su superación, la confiabilidad y el crecimiento de la Industria en una sana y libre competencia dentro de un esquema de orden y control.

En el Ámbito Estatal en Quintana Roo, con la apertura del Gobierno del Dr. Miguel Borge Martín que permitió la participación de esta Asociación, después de múltiples reuniones de trabajo y consultas por días, se cuenta hoy con la Ley de Regulación del Régimen de Tiempo Compartido del Estado de Quintana Roo.

Igualmente con las Autoridades Municipales, se formó un convenio para regular la Promoción en Vía Pública, el que se revisa trimestralmente, transcrito en páginas precedentes.

f) Beneficios del Tiempo Compartido para el Estado y el Comercio (38)

Además de las ventajas que el Tiempo Compartido, y los Clubes Vacacionales proporcionan a sus usuarios, ya que al pagar anticipadamente sus vacaciones se protegen contra factores inflacionarios y de devaluación de la moneda, generan grandes beneficios para el Estado y el Comercio, pues representan un turismo cautivo, dado que o regresa el miembro a nuestro país o viene otro en su lugar por vía de intercambio, y ello durante todo el año, pues se venden las 52 semanas de cada año.

Beneficios para el Estado

La ventaja de tener ocupación turística permanente durante todo el año y por un periodo realmente asegurado de 30 o más años, genera importantes beneficios para el Estado, entre los cuales principalmente podemos citar los siguientes:

a) Empleos permanentes, evitando así el desempleo por despidos en temporadas bajas. El Tiempo Compartido crea en promedio, sumando directos e indirectos, 5 empleos por cada cuarto.

b) Divisas. Tomando en consideración el elevado porcentaje de ventas que se realizan a extranjeros, cuyo precio promedio de ventas es de * \$ 6,900 Dlls., así como la cuota promedio de mantenimiento (** \$ 200 Dlls. anuales por membresía 1988) y que cada miembro y su familia gastan semanalmente aproximadamente ** \$ 1,026 Dlls. en sus consumos, el ingreso de divisas es sumamente importante, lo que representa un futuro promisorio para el país.

c) Impuestos. Estos se generan, tanto por parte de los miembros de los Clubes Vacacionales y sus familiares, quienes al consumir bienes y servicios, efectuar compras en general, realizar actividades culturales y recreativas, etc., pagan un impuesto directo (I.V.A.), como por el empresario particular que presta esos servicios, quien paga a su vez, un impuesto por las utilidades que perciben independientemente de los impuestos y derechos que generan los salarios que dicho empresario paga.

Además, el inmueble que cuenta con Tiempo Compartido es similar a un exportador en cuanto a que se constituye en una fuente de divisas, con la ventaja de que el bien inmueble permanece en el país generando Impuestos Prediales, Derechos y Contribuciones.

Beneficios para el Comercio:

Para el comercio y la comunidad también destacan por su importancia el Tiempo Compartido y los Clubes Vacacionales, ya que sus miembros causan un impacto económico positivo permanente, pues tanto ellos como su familia, efectúan una derrama económica en el comercio durante 51 semanas por 30 ó más años, al adquirir y consumir, tanto servicios como bienes, fomentando así la producción y la creación de empleos en las áreas de consumo de alimentos y bebidas, ropa, artesanías, actividades recreativas, deportivas y culturales, rentas de equipo, etc.

La hotelería, el comercio y el país se benefician además con publicidad gratuita, pues todo miembro del Club es una persona orgullosa de su propiedad y con legítima satisfacción regresa a su lugar de residencia a comentar las bondades y beneficios de su lugar de vacaciones, lo que genera importante propaganda gratuita.

Un turista normal, destina a hospedaje aproximadamente un 30% de su gasto, a alimentación un 30%, a esparcimiento un 11%, a compra de artesanías un 10%, a transportación local un 8% y a otras mercancías y servicios el 10% restante. (Fuente: Secretaría de Turismo).

El miembro, al tener previamente pagado su hospedaje, generalmente destina el 31% mencionado a los demás conceptos citados.

Por ejemplo, en un estudio comparativo realizado por Regatz en Hawaii, tomando para este efecto a miembros de Clubes Vacacionales, turistas ordinarios y turistas alojados en condominios, se estableció que gastan mucho más en conceptos diversos al hospedaje los miembros de Clubes Vacacionales que los otros dos.

(33) CODIGO DE COMERCIO.- EDITORIAL PORRUA, 32a. EDICION.

(34) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- EDITORIAL PCRRUA, 91a. EDICION.

(35) TENA FELIPE DE JESUS.- DERECHO MERCANTIL MEXICANO, p.17.- EDITORIAL PORRUA 8a. EDICION.

(36) VELASCO GUSTAVO R.- FACULTADES DEL GOBIERNO FEDERAL EN MATERIA DE COMERCIO. ESTUDIO PUBLICADO EN LA REVISTA "JUS", No. 73 - pp. 200 ss.

(37) VALLARTA IGNACIO L.- CURSO DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y ADMINISTRATIVO. TOMO II, pp. 103 y 104.

(38) RAGATZ Y R.C.I. (RESORT CONDOMINIUMS INTERNATIONAL) ESTUDIO CONJUNTO, AGOSTO 1990.

CONCLUSIONES

1) De acuerdo a la Normatividad existente en México sobre la figura de Tiempo Compartido, observamos que algunas Legislaciones de carácter Estatal, específicamente en Nayarit y en el Código Civil para el Estado de Quintana Roo, el carácter de Derechos Reales a los adquiridos por los tiempo compartidores, con lo cual no estamos de acuerdo según se analizó en el contenido de esta investigación. No obstante, fueron los primeros cuerpos normativos que en México sentaron un orden y los precedentes para otras Legislaciones.

2) La Legislación específica del Estado de Quintana Roo, define como derechos personales los adquiridos por el Tiempo Compartidario, y se impone como una Normatividad de Orden Público. En nuestra opinión, localmente trascienden estos conceptos aproximándose aún más a la realidad jurídica de la figura. Así, Quintana Roo se ha convertido en la Entidad más avanzada en cuanto a la Regulación del Tiempo Compartido. Sin embargo la Legislatura local desbordó el espíritu de la Ley, al establecer disposiciones sobre los Contratos y las Asambleas, propias del Régimen de este Sistema, y de competencia Privativa de la Federación.

3) La Regulación de Promoción en Vía Pública de Desarrollos que cuentan con el Sistema de Tiempo Compartido en algunos destinos Turísticos, especialmente el de Benito Juárez, Cancún, refleja las características propias de este sistema, el que para lograrse requiere de entusiasta publicidad y tácticas de venta bajo presión sutil. Con ello y por consecuencia natural, la Vía Pública se torna en estratégica para los promotores, y de no ser controlados, exceden su acercamiento y contacto hasta ser agresivo. Esta conducta se desprende de la sola lectura del Convenio de Promoción en Vía Pública transcrito en el Capítulo VI inciso c) que destaca la importancia socio-económica de tal actividad que no obstante caer en la impertinencia, se permite bajo determinados parámetros.

4) Según se demostró, los Derechos y Obligaciones que se asumen por las partes al suscribir un contrato bajo el Régimen de Tiempo Compartido, son de índole Mercantil por cuanto se refiere a su estructura, que según los usos generalmente adoptados por los tiempo compartidores o desarrolladores, transmiten una participación accionaria

que se traduce en el otorgamiento de uso de un inmueble, con un servicio turístico similar al hospedaje. Por ello la relación entre las partes contratantes resulta ser inminentemente personal y asumiendo inicialmente para ambos, el carácter de acreedores y deudores.

5) La esencia Jurídica de los derechos transmitidos por un contrato de Tiempo Compartido, lo resumimos conforme a lo siguiente:

a) El uso que se otorga mediante el Sistema de Tiempo Compartido, se refiere exclusivamente al goce y disfrute de un bien, el que no podrá ser enajenado o transmitido en forma alguna, ni modificado en sus características por el usufructuario.

El dominio del bien, permanece sin variaciones en su naturaleza y destino, sirviendo al fin de servicio por el que fue creado o afectado, durante todo el término que subsista la relación entre compartidor y compartidario.

El uso que se transmite, se sujeta a condiciones previamente establecidas, y se limita la disposición, a normas de conducta cuyo fin será la conservación del bien y la armonía entre los usuarios.

La modalidad de Tiempo Compartido, surge como una respuesta a las condiciones sociales y económicas en todos los ámbitos donde se implanta.

b) No obstante plasmarse en algunas Legislaciones la figura del Tiempo Compartido como un derecho real, a nuestro parecer resulta inadecuado, toda vez, que según se ha observado en esta investigación, nos encontramos frente a un derecho personal el cual sólo existe en relaciones de ciertas personas entre sí, contra el derecho real que puede ser opuesto a todo mundo sin excepción y como una facultad correspondiente a una persona sobre una cosa específica y sin sujeto pasivo individualmente determinado contra quien aquella pueda dirigirse.

c) No podrá ser un derecho real el adquirido por un tiempo compartidario, ya que no tiene facultades para obtener de la cosa o inmueble en el cual disfruta del uso y servicio, todas las ventajas que éste sea susceptible de producir.

Asimismo, su titularidad sobre una membresía o su derecho como usuario del sistema, no valen "ERGA OMNE", por lo que no puede exigir a todos la obligación siempre negativa de respetarlo como tal, sino de exigir de un sujeto pasivo determinado, la obligación de dar, hacer o no hacer, en este caso, de que el prestador procure el disfrute del período y servicio de hospedaje adquirido.

6) Es indudable según las estadísticas y datos económicos respecto a la figura de Tiempo Compartido, la importancia sociológica que representa, simplemente por ser una fuente de empleo tan abundante en cualquier destino turístico que se establezca. Sin embargo, las características de promoción y venta resultan ser agresivas y de presión para poder concretarse, lo que causa una impresión negativa frente al grupo o comunidad. Asimismo se destaca su representatividad por la aceptación que tiene entre el turismo en general por el volumen de ventas generadas que obligan al tiempo compartido a predisponer el uso de su semana en la temporada que le corresponda recurriendo en esta situación año con año.

7) En cualquier destino turístico, se enfrentan las denominadas temporadas Bajas que impactan negativamente tanto a los negocios y empresas establecidas como a los habitantes, desestimulando el arraigo y crecimiento económico de aquellos Municipios. La modalidad de Clubes Vacacionales o desarrollos con el Sistema de Tiempo Compartido, há sido una solución con la cual se cautiva el turismo en tales temporadas, y no obstante la disminución de la derrama económica, asegura un equilibrio para soportarlas.

8) Los beneficios del Sistema se han controvertido entre otras causas, principalmente por su desconocimiento, porque las tácticas y programas de promoción y venta no son aceptadas por la comunidad generando competencia desleal entre otros prestadores de servicios. Estos factores deben analizarse profundamente para comprenderse, en virtud de que la adquisición de un tiempo compartido así referido, no proviene de un impulso, sino de la inducción y motivación que debe concretarse en un lapso de cuatro horas, según la mercadotecnia normalmente utilizada. Por consecuencia se generan situaciones indirectas que afectan su entorno sociológico.

9) En virtud de lo novedoso de este sistema, las Legislaciones que lo han abordado a partir de los años ochenta, dejaron de un lado aspectos propios de estructura y esquemas de venta, que por su complejidad

resultan difíciles de ubicar a nivel Federal y especialmente Estatal. Aunado a esto, las Legislaturas locales han observado el carácter político y socioeconómico principalmente, sin entrar a fondo en el aspecto jurídico que requiere una especialización y gran conocimiento para plasmarlo en un Cuerpo Normativo.

BIBLIOGRAFIA

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.-
EDITORIAL PORRUA, 91a. EDICION.

CODIGO DE COMERCIO.- EDITORIAL PORRUA, 32a. EDICION.

COMPENDIO DE DERECHO CIVIL (BIENES, DERECHOS REALES Y
SUCESIONES).- TOMO II, RAFAEL ROJINA VILLEGAS.- EDIT.
PORRUA, TERCERA EDICION 1970.

COSAS Y SUCESIONES.- IBARROLA ANTONIO DE.- EDIT. PORRUA
PRIMERA EDICION 1957.

CURSO DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y ADMINISTRACION, TOMO
II.- VELAZCO Y DON IGNACIO L. VALLARTA.- EDITORIAL
ESFINGE, SEGUNDA EDICION 1975.

DERECHO CIVIL MEXICANO (BIENES Y SUCESIONES).- DE PINA
RAFAEL.- EDIT. PORRUA, SEGUNDA EDICION MEXICO 1962.

DERECHO MERCANTIL MEXICANO.- FELIPE DE JESUS TENA.- EDIT.
PORRUA, SEPTIMA EDICION 1990.

DE LOS CONTRATOS CIVILES.- RAMON SANCHEZ MEDAL.- EDIT.
PORRUA, SEPTIMA EDICION 1986.

DERECHO ROMANO (INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO).-
IGLESIAS JUAN.- EDICIONES ARIEL, SEXTA EDICION 1958.

EL DERECHO PRIVADO ROMANO COMO INTRODUCCION A LA CULTURA
JURIDICA CONTEMPORANEA.- MARGADANT S. GUILLERMO F.- EDIT.
ESFINGE, OCTAVA EDICION 1978.

EL SOCIALISMO EN MEXICO (SIGLO XIX).- GASTON GARCIA
CANTU.- EDICIONES ERA, CUARTA EDICION 1984.

ESTUDIOS DE SOCIOLOGIA DEL DERECHO.- THEODOR GEIGER.-
FONDO DE CULTURA ECONOMICA, PRIMERA EDICION EN ESPANOL
1983.

FACULTADES DEL GOBIERNO FEDERAL EN MATERIA DE COMERCIO.-
ESTUDIO PUBLICADO EN LA REVISTA "JUS", NUMERO 73 AGOSTO
DE 1984.

INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO.- EDUARDO GARCIA
MAYNEZ.- EDIT. PORRUA NOVENA EDICION 1966.

LA SOCIEDAD (UNA INTRODUCCION A LA SOCIOLOGIA).- ELY CHINYO.- FONDO DE CULTURA ECONOMICA, DECIMA CUARTA REIMPRESION 1985.

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 1983-1988.- PUBLICACION DE LA SECRETARIA DE GOBERNACION MARZO 1989 (DIARIO OFICIAL FEDERACION 31-DICIEMBRE-1982)

PRINCIPIOS DE SOCIOLOGIA.- ROBERTO D. AGRAMONTE.- EDIT. PORRUA, PRIMERA EDICION 1965.

SOCIOLOGIA (ESTUDIO DE LOS PROBLEMAS DEL PODER .DE LOS CONFLICTOS Y CAMBIOS SOCIALES).- DE J. VICTOR BALDRIGE.- EDIT. LIMUSA, SEGUNDA EDICION 1979.

SOCIOLOGIA DE LA POLITICA.- MAURICE DUVERGER.- EDIT. ARIEL, PRIMERA REIMPRESION, MEXICO OCTUBRE 1983.

TIEMPO COMPARTIDO EN EUROPA - FOLLETO DISTRIBUIDO POR R.C.I. (RESORT CONDOMINIUMS INTERNATIONAL) NOVIEMBRE DE 1991.

TRATADO DE DERECHO CIVIL (DERECHO DE COSAS I).- ENNECCERUS, KIPP. WOLF.- EDIT. BOSCH, TERCERA EDICION- TRADUCCION POR PEREZ GONZALES Y JOSE ANGEL, BARCELONA- 1971.

TRATADO GENERAL DE SOCIOLOGIA.- LUIS RECASENS SICHES.- EDIT. PORRUA, PRIMERA EDICION 1979.

TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO.- PETIT EUGENE.- EDIT. EPOCA.- TRADUCCION POR EL DR. JOSE FERNANDEZ GONZALEZ, NOVENA EDICION 1977.

FUENTES SOBRE ESTADISTICAS Y LECTURAS CONSULTADAS:

CONFEDERACION DE CAMARAS NACIONALES DE COMERCIO, SERVICIOS Y TURISMO (CONCANACO-SERVYTUR).- ANALISIS TURISTICO, AGOSTO 1990.

RAGATZ (EMPRESA NORTEAMERICANA ASESORA DE CLUBES VACACIONALES A NIVEL MUNDIAL).- ESTUDIO DE MARZO 1990.

SECRETARIA DE TURISMO Y FONATUR.- ESTADISTICA JULIO 1991.

TOURISM ADVISORY GROUP, U.K. ESTUDIO PUBLICADO EN MARZO DE 1991.