

25  
283



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ACATLAN"

"PROBLEMATICA QUE SURGE POR LA FALTA DE REGULACION DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO"



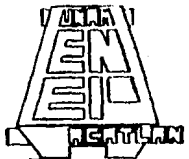
**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA:  
**CORNELIO SIPRIANO BRAVO PALESTINO**

ASESOR DE TESIS: LIC. ISIDRO MALDONADO RODEA

SANTA CRUZ, ACATLAN

1993



**TESIS CON 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.

# INDICE

INTRODUCCION	I
--------------	---

## CAPITULO I.- CONCEPTO DE CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.

A).- Conceptualización	1
B).- Elementos de existencia o esenciales del Contrato de tiempo Compartido	4
C).- Requisitos de validez del Contrato de Tiempo Compartido.	7
D).- Derechos y obligaciones de las partes en el Contrato de Tiempo Compartido.	8

## CAPITULO II.- CONTRATOS AFINES O SEMEJANTES AL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO Y DIFERENCIAS CON RELACION AL MISMO.

CLASIFICACION DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO	19
A).- Contrato de Arrendamiento.	20
B).- Contrato de Hospedaje.	24
C).- Contrato de Compra-venta.	27
D).- Contrato de Compra-venta con reserva de dominio.	31

**CAPITULO III.- DIVERSAS DISPOSICIONES LEGALES EN LAS QUE SE  
ADVIERTEN ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL  
CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.**

A).- Código Civil para el Distrito Federal.	33
B).- Código Civil para el Estado de Quintana, Roo.	37
C).- Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero.	41
D).- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.	80
E).- Ley Federal de Turismo en México.	83
F).- Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido.	85

**CAPITULO IV.- PROBLEMAS QUE SE HAN SUSCITADO EN LA PRACTICA  
DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.**

A).- Problema Jurídico, Económico y Social.	89
B).- Propuesta personal.	100

<b>CONCLUSIONES</b>	<b>107</b>
---------------------	------------

<b>BIBLIOGRAFIA Y CONSULTA</b>	<b>110</b>
--------------------------------	------------

## INTRODUCCION

Para una gran mayoría de habitantes de nuestro país e incluso de muchas partes del mundo resulta intrascendente, sin importancia o tal vez hasta desconocido el concepto de Sistema de Tiempo Compartido, palabras que posiblemente hayan escuchado o visto en alguna revista o periódico, sin embargo aún cuando se desconocen las características esenciales que contiene dicho sistema, es fácil advertir la aceptación del público en general sobre todo en el ámbito inmobiliario, área en donde ha tenido un caluroso recibimiento al grado tal que para tener aplicación en ese campo, se han adoptado diversos encuadres jurídicos, mismos que han generado opiniones doctrinarias en contradicción y que no han tenido solución legislativa alguna, su mayor aplicación comercial ha sido en países tales como: España, Italia, Francia y Estados Unidos de Norteamérica.

En México fue hasta hace algunos años que hizo su aparición el Tiempo Compartido, hace escasamente 17 años y desde entonces se le adoptó como factor fundamental de la actividad turística, convirtiéndose así en considerable fuente generadora de divisas para el país. Se dice que tuvo sus orígenes en el ámbito, agrícola; pero es sin lugar a dudas que esta figura ha

cobrado mayor difusión y expansión en el campo inmobiliario, en un principio este sistema fué considerado como una necesidad inmobiliaria de la que paso a convertirse en un negocio sumamente lucrativo, dedicándose los desarrollistas y promotores a comercializarlo de manera desmedida otorgándole en cada caso denominaciones diferentes, de entre las que se encuentran por ejemplo; propiedad vacacional, operación hotelera programada, propiedad en intervalos, condo-hotel, espacios compartidos, fideicomiso turístico, ticotel, etc., conceptos todos ellos que extrañan derechos y obligaciones que muchas veces no se cumplieron, dejando empañado en nuestro país el auge de los primeros años del tiempo compartido por multitud de quejas que por diferentes motivos fueron causa de constantes enfrentamientos entre el desarrollista y el tiempo compartido ante la Procuraduría Federal del Consumidor, lo que en cierta manera desprestigió la figura del tiempo compartido, sin embargo es obligado decir que las fallas y errores que dieron origen al desprestigio de que fue objeto el tiempo compartido en México, fueron ocasionados por desarrollos improvisados, mal ubicados, o promovidos por personas que desconocían de alguna forma los aspectos primordiales del sistema, olvidándose por completo de la reciprocidad de derechos y obligaciones que el tiempo compartido contiene en si mismo; por lo que en la actualidad y debido al auge que la figura ha tenido en nuestro país, ha hecho necesario a quienes la promueven establecer ideas

claras sobre su naturaleza jurídica, reformando los documentos de contratación para introducir en ellos normas claras y eficaces que tiendan a salvaguardar los intereses de quienes adquieren los privilegios que de los contratos se derivan, porque de no considerarse esto, el sistema volvería a cargar con la desconfianza y la incertidumbre de los contratantes.

**PROBLEMATICA QUE SURGE POR LA FALTA DE  
REGULACION DEL CONTRATO DE TIEMPO  
COMPARTIDO.**



# CAPITULO I

## CONCEPTO DE CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

**A) CONCEPTUALIZACION.-** Existen muy pocas noticias respecto al sistema de Tiempo Compartido, siendo estas en la mayoría de los casos verdaderas especulaciones; sin embargo en los últimos años esta figura jurídica ha tenido mucho auge en México, llegando a considerarse como una de las actividades comerciales más importantes, generadora de considerables ingresos de divisas y factor determinante en la captación de turismo nacional e internacional.

Se dice que se trata de ofertas públicas e indeterminadas de contratación hechas a particulares y formuladas por empresas comerciales o agencias de viajes, que tienen como objeto el disfrute de unidades inmobiliarias ubicadas principalmente en zonas eminentemente de recreo vacacional.

Este tipo de ofertas al público regularmente se concreta por medio de contratos de los llamados de adhesión y mediante formularios alusivos al enorme panorama y perspectivas que dichas agencias promotoras ofrecen al adquirente, imprimiendo a estos una intensa campaña publicitaria con temas convincentes y halagadores; por lo que consecuentemente el adquirente se torna más que convencido de poseer por ejemplo, un condominio frente a las playas de Acapulco durante dos semanas cada año, sin tener que comprarlo por veinte millones de pesos y usarlo solamente por el tiempo antes mencionado; es fácil suponer que a los ojos del tiempo compartido se presenta la posibilidad de realizar una buena inversión en la que abatirá costos de mantenimiento, conservación, vigilancia, impuestos y que posiblemente pueda heredar a sus descendientes; pero lamentablemente ninguno de los contratos relativos al sistema de tiempo compartido dice que es o que significa dicho sistema; por lo que diversas instituciones interesadas

en el comportamiento jurídico de los desarrollistas del sistema han optado por establecer variadas definiciones de este contrato mismas que se mencionan a continuación:

En el año de 1978, la Secretaría de Turismo emitió un análisis sobre el concepto de tiempo compartido en el que determinó lo siguiente:

"Por tiempo compartido, se debe entender el contrato mediante el cual el promotor vende al adquirente una parte alícuota de un inmueble turístico, restringiendo su uso a un determinado número de días al año que se preestablecen en el reglamento que debe anexarse al contrato correspondiente". (1)

Por otra parte la Procuraduría Federal del Consumidor en México, Distrito Federal en 1979, realizó por medio de la Dirección de Registro de Contratos de adhesión una investigación tendiente a vigilar y determinar el comportamiento que en ese tiempo reflejaba el sistema, tanto jurídico como económico, de la que resultó un ensayo cuyo título fué "Los Tiempos Compartidos", en el que se determinó que el Tiempo Compartido debería conceptuarse de la siguiente forma:

"Por tiempo compartido puede entenderse desde la calidad de copropietario de un departamento en condominio, hasta la contratación adelantada de una habitación hotelera durante un número determinado de años y en épocas preestablecidas". (2)

(1) Análisis sobre el concepto "Tiempo Compartido". Secretaría de Turismo. México, 1979.

(2) Los "Tiempos Compartidos". Procuraduría Federal del Consumidor. México, 1979.

Posteriormente con el fin de implementar un mayor control de los desarrollos turísticos que desmedidamente se venían difundiendo en el país, la Secretaría de Turismo en la Ciudad de México en 1981 elaboró el Anteproyecto de Reglamento para Operadores y Administradores de habitaciones con sistema de tiempo compartido, documento que de alguna manera consideraba y definía cuestiones en materia de administración y constitución del sistema, encausadas estas a proteger los intereses de los adquirentes del tiempo compartido, trabajo del que surgió el siguiente concepto:

"Es la actividad consistente en proporcionar el uso de casas, departamentos o habitaciones, por un plazo establecido, restringiéndolo a un determinado número de días al año". (3)

Mucho tiempo después, propiamente en el año de 1989 motivados por los desacuerdos y controversias que esta figura jurídica había despertado, los estudiosos del derecho en materia notarial, lograron establecer de entre diversos puntos de vista, un concepto claro de lo que en la realidad negocial inmobiliaria está aconteciendo, coincidiendo en conceptualizar al contrato de tiempo compartido en los siguientes términos:

"Se entiende por tiempo compartido: el sistema por el cual se adquiere el derecho de usar, gozar y disfrutar una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren y en su caso, las instalaciones, áreas y servicios comunes, limitado el ejercicio de este derecho, a un número de días al año, por un período determinado de años". (4)

(3) Anteproyecto de reglamento para operadores y administradores con sistema de tiempo compartido. Secretaría de Turismo, México, 1981.

(4) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othon, La incidencia de la práctica en la evolución de la estructura de los derechos reales, IMPRENTA ALDINA, México, D.F. 1989, p. 123.

De los conceptos anteriores se desprende que el tiempo compartido es un contrato de adhesión, innominado, bilateral, oneroso y de tracto sucesivo, por virtud del cual una persona llamada promotor o desarrollista se obliga a otorgar el uso y goce de una parte alícuota de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentran y en su caso, las instalaciones, áreas y servicios comunes inherentes a la misma, restringiendo dicho uso a un determinado número de días por cada año, los que se preestablecen en el reglamento respectivo, mediante el pago de un precio cierto y en dinero que puede darse en una sola exhibición o en períodos diferidos.

#### **B) ELEMENTOS DE EXISTENCIA O ESENCIALES DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO:**

Como en todos los casos, para la celebración de un contrato es necesario que estos cumplan con determinados requisitos, los que deberán estar debidamente plasmados en el documento, dentro de estos requisitos se encuentran los llamados elementos del contrato, mismos que se dividen en dos clases a saber: en elementos de existencia, que se refieren específicamente al consentimiento manifestado para la celebración del contrato y al objeto motivo del mismo, estos elementos se encuentran considerados en los artículos 1794 y 2224 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, por otra parte se encuentran también los llamados requisitos de validez, cuya exigencia es indispensable por la Ley para la realización de todo contrato, estos se encuentran integrados por la capacidad, la ausencia de vicios en el consentimiento, la forma cuando es exigida por la Ley para la realización de todo contrato, y licitud en el fin o motivo que da origen a la celebración de todo contrato, pero por ahora y en atención al inciso correspondiente haré mención al consentimiento y al objeto determinados en el contrato de tiempo compartido.

En líneas anteriores se dijo que los desarrollistas o promotores del sistema de tiempo compartido, utilizan formularios previamente elaborados, para establecer las condiciones de adquisición de cualquiera de las modalidades de disfrute vacacional, condiciones a las que se sujetarán los usuarios, dichos formularios son de los conocidos contratos de adhesión, los que están destinados primordialmente a aquellas empresas paraestatales cuya prestación de servicios está encaminada a satisfacer necesidades de orden público.

A este respecto el maestro Sánchez Meda, comenta, "Tratándose de servicios indispensables, prácticamente no existe la posibilidad de abstenerse de celebrar el contrato, como ocurre con los servicios de transporte, de energía eléctrica, de teléfono, de gas, etc.; por ello en estos casos interviene con frecuencia el Estado para vigilar que las cláusulas no extorsionen a los usuarios de tales servicios. Por ello la Ley Federal de Protección al Consumidor exige que en los contratos de adhesión no se inserten cláusulas que establezcan prestaciones desproporcionadas u obligaciones inequitativas a cargo de los consumidores y que siempre se redacten en español y con caracteres legibles a simple vista para una persona de visión normal, (arts. 7, 63 y 64), y a la vez se faculta a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial para ordenar la modificación de los sistemas de venta de muebles o inmuebles, de arrendamientos de muebles y de prestación de servicios para evitar prácticas engañosas o trato inequitativo al consumidor (art. 6-V), y se faculta también a la Procuraduría del Consumidor para aprobar el texto de los contratos de Adhesión y para inscribir sus modelos en el Registro Público de Contratos de Adhesión a cargo de la misma Procuraduría, sancionándose con multa, clausura o arresto el uso de contratos de adhesión no aprobados por la misma Procuraduría (arts. 63, 86 y 87). Además en casos de duda o de oscuridad del contrato de adhesión debe prevalecer la

interpretación más favorable a la parte que no redactó el contrato y que sólo aceptó las condiciones impuestas por la otra. Sin embargo, no puede negarse que en todos estos actos jurídicos haya contrato o acuerdo de voluntades, al menos para aceptar por una de las partes las condiciones elaboradas o propuestas por la otra, por lo que no tiene razón Duguit que niega el carácter de contratos a los conocidos como contratos de adhesión". (5)

Derivado de las consideraciones anteriores y ya que en realidad la actividad negocial del sistema de tiempo compartido se realiza estrictamente sobre contratos de adhesión, es claro que el consentimiento del adquirente se manifieste expresamente en el documento, aún cuando la adquisición del uso de una unidad vacacional en cualquier atractiva playa del país no sea una necesidad de orden público o servicio indispensable, ahora es posible que su consentimiento se haya exteriorizado, motivado tal vez por el glamoroso panorama que se le presenta mediante la serie de folletos y marquertería que los desarrollistas o promotores se encargan de preparar previamente y mostrar lo que será el objeto motivo de la relación contractual.

Con respecto al segundo de los elementos de existencia del contrato analizado, debemos considerar que la relación contractual establecida en el sistema de tiempo compartido surge por el uso y goce de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren y en su caso, las instalaciones, áreas y servicios comunes inherentes a la misma por el adquirente de dichas facultades; es obvio que

(5) SANCHEZ MEDAL, Ramón. De Los Contratos Chiles, décima edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1989, pp 34 y 35.

el objeto motivo de la relación consiste en la obligación que tiene el desarrollista o promotor de este sistema, de otorgar al adquirente o tiempo compartidario. El uso y goce de los beneficios que le otorga la contratación, asimismo, el adquirente estará obligado a pagar por ese uso y goce a usar la cosa de acuerdo a su naturaleza y para el fin que fue creada.

### **C) REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO:**

Al igual que todos los contratos, el que surge por la práctica del sistema de tiempo compartido, debe sujetarse a lo que en materia de contratos disponen nuestras leyes; por lo que no deberá exceptuarse a éste de contener todos los elementos y requisitos que debe contener todo contrato para ser jurídicamente válido, mismos que se enlistan a continuación:

a) Ausencia de vicios en el consentimiento: Para que el contrato sea válido, requiere que el consentimiento manifestado se encuentre libre de vicios, tales como, reticencias, violencia física o moral o que el consentimiento se obtenga por medio del engaño o aprovechamiento de un error.

b) Licitud en el objeto motivo o fin:

Dado que este contrato en apariencia tiende a realizar actividades que no violan disposiciones de orden público y no van contra la moral, el derecho y las buenas costumbres, además de ser objetos que se encuentran en el comercio, podemos considerarlo válido y cuando no se cumplan estos requisitos el contrato es anulable.



c) Forma:

El contrato, aunque normalmente se realiza por escrito, nada impide que puede revestir una forma diversa, dada la interpretación de los artículos 1832 y 1833 del Código Civil para el Distrito Federal.

d) Capacidad:

La ley Civil refiere que son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley artículo 1798, es decir que no tengan impedimentos físicos o legales para obligarse en los términos de los contratos que quisieran celebrar.

**D). DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO:**

De la observación hecha al concepto de tiempo compartido cuya descripción se hizo con anterioridad, se desprenden las obligaciones y derechos tanto del adquirente como del vendedor o promotor del sistema, así encontramos que la primera obligación del vendedor o promotor del sistema es otorgar el uso y goce de una unidad residencial cuyo fin es vacacional, así también los bienes muebles que en esta unidad se encuentran, y en su caso las instalaciones, áreas y servicios comunes inherentes a la misma, restringiendo este derecho a un número de días por cada año contratado.

Como obligación por usar y gozar de estos servicios, el adquirente o tiempo compartido, deberá cubrir el pago de un precio cierto y en dinero, pago que puede darse en una sola exhibición o en períodos diferidos.

Como en toda relación contractual, las obligaciones principales generan otras cuya observancia debe ser estricta para el buen desenvolvimiento de las relaciones entre promotores o desarrollistas y adquirentes o tiempo-compartidarios.

Así tenemos que en la práctica comercial, de la observación de diversos contratos cuyo fin es la creación del tiempo compartido se desprenden las diversas obligaciones, siendo en su generalidad las siguientes:

La primera obligación del vendedor es la entrega de los bienes comprometidos y la prestación de los servicios que ofreció.

La segunda responsabilidad, es garantizar la calidad de dichos bienes y su normal funcionamiento.

Paralelamente, el adquirente asumirá también responsabilidades y ganará facultades dentro del sistema.

Más allá del pago del precio inicial, deberá abonar su cuota de mantenimiento, siempre incierta.

Deberá asimismo aplicar el uso y goce al destino propio de la unidad y sus partes comunes, absteniéndose de todo acto que dificulte el buen desenvolvimiento del sistema operativo, sea en el interior de su propiedad o en instalaciones y áreas recreativas de uso común.

Deberá mantener la unidad y sus enseres en el mismo estado en que las recibió cuando comenzó el goce de su tiempo compartido. Quedará sujeto al reglamento interno de tiempo compartido y administración, ajustándose a horarios y reglas de ocupación (piscina, las canchas de deporte, el sauna, los estacionamientos, centros nocturnos, etcétera). Responderá

por los daños ocasionados a la unidad o sus instalaciones, así como a las partes comunes. No podrá extender su disfrute más allá de la o las semanas que ha adquirido. No podrá modificar o innovar la unidad adquirida afectando su estructura o los elementos del edificio, su decoración, seguridad; no podrá pintar, cambiar mobiliario, enseres, etcétera, sin el consentimiento de los demás tiempocompartidores. De tal suerte tendrá que tolerar que la administración del complejo inspeccione su unidad antes de que la abandone para dar paso al goce de otro tiempocompartidor. A su turno cada uno de ellos deberá tolerar que al ingresar a la unidad se le haga un inventario de los bienes que la componen, y un detalle de su estado de ocupación y funcionamiento.

La cuota de mantenimiento deberá ser abonada por el tiempocompartidor en proporción al valor de su unidad y al tiempo de disfrute que tiene asignado.

Sin embargo, la práctica comercial de este sistema también ha demostrado la innumerable cantidad de quejas que por varios motivos se han presentado ante la Procuraduría del Consumidor, siendo causas de mayor incidencia de reclamación por los consumidores las siguientes: falta de entrega oportuna de la unidad, entrega inadecuada de esta, incumplimiento de los contratos, negación a cancelar la operación, negativa a la devolución del depósito, incumplimiento en la prestación del servicio, malas condiciones sanitarias, cobro excesivo de las cuotas de mantenimiento, etc.

Por lo que para evitar seguir perjudicando al sistema con actitudes engañosas que sólo acarrearán su desprestigio, considero de suma importancia, la aplicación forzosa así como la ejecución de todas y cada una de las disposiciones que con respecto a los derechos y obligaciones contiene el Proyecto de Ley de Fomento del Sistema de tiempo

compartido, cuya elaboración fue encomendada en el año de 1989 al Lic. Othón Pérez Fernández del Castillo, Notario Público No. 63 del Distrito Federal, por parte de los señores Francisco Ruíz Massieu y Miguel Borge Martín, Gobernadores de los Estados de Guerrero y Quintana Roo, respectivamente, documento que entre otras cosas, contiene los derechos y obligaciones a que deberá estar sujeto el adquirente de una unidad residencial, dedicada a la prestación del servicio de tiempo compartido, los que para mayor comprensión me permito transcribir íntegramente:

#### **"DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TIEMPO COMPARTIDARIOS.**

**Artículo 25o.-** Todo tiempo compartido tendrá cuando menos los siguientes derechos:

a) Podrá usar y gozar de una unidad residencial vacacional; los bienes muebles que en ella se encuentren y en su caso las instalaciones, áreas y servicios comunes. Todo ello de acuerdo a lo establecido en el contrato de venta de tiempo compartido, en el reglamento interno o en la escritura constitutiva del sistema.

b). Cuando por causas imputables al propietario desarrollador, vendedor o prestador del servicio turístico de tiempo compartido, no puedan los tiempo compartidos o sus causahabientes usar su unidad residencial vacacional, el prestador del servicio turístico de tiempo compartido, o el desarrollador en su caso, alojará a éstos o sus causahabientes a costa del culpable, en algún hotel o desarrollo turístico de que se trate, sin perjuicio de las sanciones que imponga la Secretaría de Turismo.

Si una vez presente el tiempo compartido en el desarrollo turístico, no es posible cubrir la estancia durante el tiempo

reservado, el prestador del servicio turístico de tiempo compartido o el desarrollador en su caso pagará a costa del culpable, el importe de los gastos de transportación del lugar de residencia permanente del tiempo compartido o sus causahabientes, hasta el desarrollo y su regreso y compensará a éste con otro período vacacional en el lugar de ubicación del desarrollo, dentro de la misma categoría y el plazo que ambas partes convengan.

c). Podrá enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos del contrato, por cualquier título.

d). La transmisión de los derechos del tiempo compartido es indivisible del resto de los bienes de uso común. Consecuentemente siempre que el tiempo compartido transmita sus derechos sobre su unidad, se entenderá que con ella transmite al mismo tiempo y en forma indivisible, los derechos de uso y goce, que tenga sobre las áreas, instalaciones y servicios comunes.

e). No existe el derecho del tanto, ni el derecho de preferencia, en favor del resto de los tiempo compartidos para el caso de enajenación o transmisión de los derechos derivados del tiempo compartido. El tiempo compartido no tiene acción para demandar la división de los bienes comunes, ni de la unidad vacacional, ni de los bienes muebles que en ella se encuentren. Tampoco puede pedir que se saquen a la venta dichos bienes.

f). Podrá inscribirse al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, cuando el desarrollo esté afiliado a ese sistema.

g). Tendrá derecho de voz y voto en las asambleas, cuando haya pagado la totalidad del precio de su derecho sobre la unidad residencial vacacional y que además estén al corriente en el pago de sus cuotas.

h). Podrá ser electo para desempeñar cualquiera de los cargos del Consejo Directivo.

i). Podrá ejercer todos los derechos que le correspondan conforme al reglamento interno de tiempo compartido de que se trate."

A continuación se enlistan las obligaciones que contrae todo tiempo compartido, contempladas también en el documento antes citado.

"Artículo 26o.- Son obligaciones de los tiempo compartidos:

a). Pagar el precio por la adquisición de los derechos de tiempo compartido.

b). Pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias, destinadas a sufragar los gastos de conservación, mantenimiento, operación, reparación y reposición de la unidad residencial vacacional, los muebles que en ella se encuentren y los bienes, instalaciones y servicios comunes o para pagar la conservación y defensa del sistema de tiempo compartido.

Esta obligación la debe cumplir el tiempo compartido, use o no la unidad, y haga o no uso de las instalaciones, servicios y áreas comunes.

c). No se le dará acceso a la unidad residencial vacacional al tiempo compartido que no esté al corriente de sus cuotas, o al corriente en el pago de los abonos al precio. Mientras no esté al corriente en sus cuotas no podrá ejercer los demás derechos inherentes al tiempo compartido, sin perjuicio de que se ejerza en su contra, la acción de rescisión por incumplimiento de sus obligaciones, en los términos de los contratos respectivos o del reglamento interno correspondiente.

d). El tiempo compartido y sus causahabientes, respecto del uso y goce de los bienes, que le corresponden deberá:

1.- Disponer de ellos conforme a su naturaleza y destino;

2.- Usar y ejercitar sus derechos, de manera que no perjudiquen el interés de la comunidad; 3.- El uso y goce de los bienes que haga el tiempo compartido no debe impedir a los demás usar y gozar dichos bienes, en los mismos términos que a todos les corresponde conforme al reglamento interno de tiempo compartido;

4.- Deberá usar y gozar de los bienes e instalaciones comunes, la unidad residencial vacacional, ni variar, alterar o sustituir los bienes muebles que en ella se encuentren.

e). Todo tiempo compartido y sus causahabientes deberán usar la unidad residencial vacacional exclusivamente durante el período de tiempo que le corresponde.

f). Todo tiempo compartido y sus causahabientes deberán desocupar su unidad residencial vacacional exacta y puntualmente el día y a la hora señalada en su contrato o en el reglamento.

El prestador del servicio turístico de tiempo compartido o el operador hotelero, en su caso, podrán acudir directamente al auxilio de la fuerza pública, para proceder a la inmediata desocupación de la unidad residencial vacacional y en su caso presentar la acusación por el delito que corresponda.

g). El tiempo compartido y sus causahabientes no podrán ocupar la unidad residencial vacacional con un número mayor de personas al máximo autorizado en el contrato o en el reglamento interno de tiempo compartido.

h). El tiempo compartido y sus causahabientes deberán permitir el acceso a la unidad residencial vacacional, al

personal encargado de la limpieza o de las reparaciones urgentes, y no deberá obstaculizar el desempeño de sus tareas, dentro del horario fijado en el reglamento o en cualquier momento en caso de urgencia.

i). El tiempocompartidario y sus causahabientes no deberán realizar actos que perturben la tranquilidad de los demás tiempocompartidarios, ni podrá utilizar los bienes, instalaciones y servicios fuera de los horarios, o en violación a los reglamentos internos de tiempo compartido u hoteleros en su caso.

El prestador del servicio turístico del tiempo compartido o el operador hotelero en su caso, podrán acudir directamente al auxilio de la fuerza pública, para desalojar a las personas que escandalicen o perturben el orden o la tranquilidad en perjuicio de los demás tiempocompartidarios, previa amonestación. Lo mismo se observará cuando la conducta del tiempocompartidario y sus causahabientes pueda ser constitutiva de un delito a juicio en este último caso, del ministerio público competente.

j). El tiempocompartidario y sus causahabientes son responsables de los daños materiales que causen al mobiliario de la unidad residencial vacacional, a las instalaciones o los bienes comunes y deberán reponer y pagar el monto de los daños causados inmediatamente y antes de abandonar el desarrollo.

En su caso, pagarán además intereses moratorios, hasta el pago total del valor de reposición de los bienes destruidos o dañados que se calculará de acuerdo a los precios que existan en la zona.

k). Todo tiempocompartidario y sus causahabientes, el día de su llegada a la unidad residencial vacacional, deberán



verificar que dentro de ella se encuentren los bienes muebles, enseres y utensilios que debe recibir en el momento del inicio del período del tiempo que le corresponda, según inventario. Si no reclama la ausencia de dichos bienes muebles, enseres y utensilios, se entenderá que los recibieron todos en buen estado.

El prestador del servicio turístico del tiempo compartido o en su caso el operador hotelero, en el momento de la salida del tiempocompartidario y de causahabientes, verificará que se encuentren todos los bienes muebles, enseres y utensilios en buen estado y si no lo reclama inmediatamente se entenderá que los recibió todos en buen estado.

l). La transmisión definitiva de los derechos del tiempocompartidario a terceros, se hará en los términos y condiciones previstas en el reglamento interno. A falta de disposición expresa, podrá hacerse un contrato privado y deberá comunicarse por escrito al administrador con treinta días de anticipación a la fecha en que le corresponda al tiempocompartidario ejercer su derecho de uso, a efecto de que se autorice la cesión y se inscriba en el Registro de tiempocompartidarios.

m) Por el sólo hecho de la adquisición, todo adquirente, cesionario o causahabiente estará obligado a respetar el sistema de tiempo compartido en los términos de esta ley, del contrato original, los reglamentos internos, la escritura constitutiva del sistema, la de los fideicomisos que en su caso constituyan.

Todo adquirente tiene derecho a solicitar copias de dichos documentos al prestador del servicio turístico de tiempo compartido.\*

Con relación a los derechos y obligaciones a que se hacen acreedores los desarrollistas o promotores propietarios del

complejo turístico, destinado al sistema de tiempo compartido, estos varían en cuanto a los diversos tipos de ofertas y paquetes vacacionales ofrecidos por las diversas empresas promotoras en el área; pero de manera general la mayoría de las promociones que se ofrecen, vinculan de tal forma al propietario del desarrollo, que se ve sujeto a cumplir con las siguientes obligaciones:

Debe garantizar al tiempo compartido el uso y goce pacífico de la unidad, prestando durante todo el tiempo de la ocupación los servicios centrales prometidos, de entre los que se encuentran la calefacción, agua caliente y fría, electricidad y servicio telefónico los cuales dada su naturaleza y finalidad han de ser ininterrumpidos.

La administración prestará también los servicios personales en sus respectivas unidades tal como se ha comprometido: servicio de limpieza, mucamas, ropa de cama, sin el pago de sumas adicionales. Pueden incluirse servicios opcionales mediante pago de un precio especial, que pueden consistir en el de cafetería, lavandería, servicio telefónico de larga distancia, etc.

Efectuará todas las reparaciones y refacciones necesarias para mantener en buen estado el edificio y en perfectas condiciones de funcionamiento la unidad y sus accesorios.

Tanto para la conservación de las instalaciones, como para la prestación de servicios accesorios, y opcionales, la empresa promotora asume lógicamente la contratación del personal especializado y la responsabilidad por su buen desempeño, así como por los daños ocasionados por ellas.

Siendo ésta la propietaria del complejo turístico tiene el derecho de reservarse el uso y ocupación permanente sobre las unidades habitacionales y locales de comercio del edificio que no hubiesen sido afectadas al sistema de tiempo

compartido, y sobre todas aquellas cuyo destino específico sea inherente a los servicios de hotelería, tales como restaurantes, cafeterías, lavandería, locales de negocios, salones de fiestas y conferencias, microcines, etcétera, así como sobre todas las demás unidades habitacionales en los períodos de tiempo no reservados, a fin de llevar a cabo la explotación hotelera integral.

Asimismo, los promotores propietarios tendrán la facultad de percibir por parte de los tiempo compartidarios los pagos derivados ya sea de la adquisición del uso con relación a las unidades afectadas al sistema, así como las sumas adicionales que sean exigibles en función de la prestación de servicios accesorios no comprendidos en aquellos.

## CAPITULO II

**CONTRATOS AFINES O SEMEJANTES AL CONTRATO  
DE TIEMPO COMPARTIDO Y DIFERENCIAS CON  
RELACION AL MISMO.**

## **CLASIFICACION DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO:**

En el capítulo anterior se ha intentado definir al contrato de tiempo compartido, desprendiéndose de su observación que este contiene, características propias que lo asemejan y a su vez lo diferencian de otros contratos debidamente regulados por la Ley.

Pues bien, hemos visto que dentro de las características que guarda este contrato tenemos en primer lugar que se trata de un contrato de adhesión, toda vez que la explotación de esta actividad comercial, obliga a las empresas promotoras del sistema a hacer ofertas públicas e indeterminadas de contratación, predisponiendo sus cláusulas en formularios elaborados anticipadamente.

Este tipo de acuerdos también reviste el carácter de inmobiliario.

Es un contrato bilateral, ya que da nacimiento a obligaciones recíprocas entre las partes que participan en el mismo.

Es a título oneroso, Pues mientras la empresa oferente se compromete a garantizar el uso o goce de las unidades vacacionales, por su parte los adquirentes asumen la obligación de contribuir a los gastos comunes producidos por el edificio o complejo turístico afectado, es así que el contrato contiene disposiciones que atienden al cumplimiento prestaciones que se han hecho, o que se obligan a hacer.

No es formal, pues no está sujeto a solemnidades, estas no se le han previsto legalmente, pudiendo incluso las partes acordarlo en forma verbal, en la práctica se lleva a cabo mediante la forma escrita a través de instrumento privado.

Es también consensual, ya que de la lectura de sus cláusulas se desprende que este tipo de contratos se puede dar por concluido con el recíproco consentimiento de las partes.

Entre otra de sus características encontramos también que es conmutativo, ya que desde el momento de celebrar el contrato se determina cuál será el precio de las mensualidades que cubrirá el adquirente por usar, gozar y disfrutar las instalaciones prometidas por el promotor del sistema, asimismo conoce en ese momento el tipo de cuota que deberá cubrir por concepto del disfrute que hará de las instalaciones accesorias al inmueble sujeto a la contratación.

Es transmisible a los herederos y otros sucesores, según formularios en los que en sus cláusulas se ha observado esta circunstancia; entre sus cláusulas se preve también en favor del adquirente la autorización para ceder los derechos que surgen del contrato en favor de terceros.

#### **A) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:**

El artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal establece que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

La doctrina ha establecido que el arrendamiento es un contrato bilateral, puesto que las partes se obligan recíprocamente al cumplimiento de derechos y obligaciones. Pero en un sentido propio o estricto es menester que no solo existan obligaciones derivadas del contrato a cargo de una o de otra parte, sino que además es necesario que tales obligaciones sean recíprocas, lo que implica que debe haber

una estrecha interdependencia de la obligación a cargo de una parte y la obligación de la otra, de tal manera que si una de dichas obligaciones no nace por imposibilidad del objeto al celebrarse el contrato, tampoco nace la obligación a cargo de la otra parte, porque en tal caso se estaría ante un contrato al que le faltaría un elemento de existencia como es el objeto-cosa.

Otra de las características del contrato de arrendamiento es que es oneroso, pues se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; al ser el arrendamiento un contrato oneroso una subclasificación del mismo es que sea conmutativo, puesto que las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste; tomando en consideración la existencia de los contratos preparatorios, - los principales y los accesorios, podemos decir que el contrato de arrendamiento es de los llamados principales, puesto que existen por sí y tienen fin propio, independiente de los demás.

El contrato de arrendamiento además es de los llamados de tracto sucesivo o de ejecución duradera y que tiene parcialmente el carácter de intuitu personae por lo que se refiere al arrendatario en atención a que éste no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador, como lo establece claramente el artículo 2480 del ordenamiento legal referido, aunque salvo pacto en contrario no termina el contrato por muerte del inquilino en términos del artículo 2408 del Código Civil. Además es consensual cuando recae sobre muebles y generalmente es formal cuando versa sobre bienes inmuebles y en algunos casos debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad según se indica en los artículos 2406, 2407, 2446 in fine, 3005 fracciones I y III, 3007, 3011, 3042 fracción III e incisos f) y l) del artículo 2448, todos del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Ahora bien, el artículo 2448 del Código Civil establece que el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación se considera de orden público y de interés social prohibiéndose cualquier renuncia a las disposiciones que lo regulan, característica esta que por su amplitud irrestricta puede perjudicar aún a los mismos inquilinos, porque por ejemplo se exige como duración mínima de estos contratos el plazo de un año forzoso aun también para el arrendatario; se impone la necesidad de que la renta sea siempre en moneda nacional y por tanto en dinero, impidiéndose que la renta pueda consistir en cualquier otra especie de bienes o inclusive el uso y goce de otro bien a cambio de uso y goce que se recibe por virtud del arrendamiento. Por otro lado tampoco se permite que se pacte que termine el contrato por la muerte del arrendatario obligando así, en ciertos casos, a los herederos de éste a continuar con las obligaciones nacidas del contrato.

Habiendo pues ya analizado los elementos que integran la clasificación del contrato de arrendamiento y confrontandolos con los elementos clasificatorios del contrato de tiempo compartido, podemos establecer que la similitud solamente se da en lo relativo al contrato de arrendamiento de fincas urbanas dedicadas a la habitación y en ese sentido, tratándose de la legislación común del Distrito Federal, como ya se había establecido, al contrato de arrendamiento en esos términos se le clasifica como de orden público y de interés social, no así en el contrato de tiempo compartido.

Podemos observar que en ambas figuras la obligatoriedad dispuesta al objeto de las mismas radica en proporcionar el uso y goce de una cosa, específicamente inmueble; éste uso y goce al igual que en el tiempo compartido deberá ser pacífico por todo el tiempo del contrato. Ahora bien, por lo que al concepto de disfrute se refiere, en el contrato de tiempo compartido la práctica comercial de esta figura ha



demostrado que dicho disfrute está dirigido específicamente a los servicios accesorios que se ofrecen en este contrato, como son: Salas de video, albercas, discoteques, canchas de tenis, etc., servicios cuya restricción se considera, dada las características que guarda este sistema de contratación, motivo de resolución.

Otros de los rasgos distintivos entre el contrato de arrendamiento y el de tiempo compartido es que este último, como ya habíamos establecido en el primer capítulo, se trata de un contrato de adhesión, pues el modo en que se encara la explotación de la actividad lleva a las empresas comercializadoras a realizar indeterminadamente al público ofertas de contrato, predisponiendo sus cláusulas a manera de formularios tipo; así, los aspirantes a integrar el sistema se encuentran en inferioridad de condiciones frente a las empresas dedicadas al tiempo compartido y quedan colocados indefectiblemente en la posición de contratantes débiles.

Establecíamos ya que el contrato de tiempo compartido es de los llamados innominados, puesto que no tiene una reglamentación especial en nuestro Código Civil, también esa circunstancia lo diferencia del contrato de arrendamiento.

En orden a la particular ejecución del contrato sometido a estudio, la misma se presenta en la práctica fraccionada en el tiempo, puesto que, si bien es cierto el cumplimiento del contrato es diferido, se encuentra periódicamente interrumpido para dar lugar al disfrute de todos los tiempo-compartidores, de suerte que cada año los periodos nacen y se interrumpen hasta complementar el lapso máximo acordado, por ende las prestaciones no se agotan en un solo momento sino que subsisten durante cierto tiempo dividido en fracciones separadas entre sí por intervalos iguales lo cual los caracteriza como un contrato de ejecución periódica.

Por último desarrollaremos un carácter específico de la contratación bajo la forma de tiempo compartido que lo distingue marcadamente del arrendamiento en relación a su temporalidad.

Nuestro Código Civil establece que los plazos máximos para la duración del contrato de arrendamiento serán de diez años para las fincas destinadas a la habitación, quince para las fincas destinadas al comercio y veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria, restringiéndose por esa vía el campo de aplicación de la autonomía de la voluntad, en cambio en el contrato de tiempo compartido por regla general se establece un lapso de noventa y nueve años para el uso y disfrute discontinuo de la unidad vacacional y ello es así, porque la intención es hacer llegar el esparcimiento a una mayor cantidad de personas quienes probablemente por otros medios no podrían lograrlo y menos aún obteniendo los servicios accesorios que suelen quedar comprendidos en los contratos que circulan en el mercado inmobiliario, ello da lugar a la discontinuidad de su ejecución supeditada ésta a su temporada al año.

## **B) CONTRATO DE HOSPEDAJE.**

El maestro Ramón Sánchez Medal define al contrato de hospedaje como: "Contrato 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. En el primer caso se trata de un alojamiento completo, y en el segundo caso, de un alojamiento incompleto". (6)

(6) SANCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, décima edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1989, p. 363.

El mismo tratadista distingue el contrato de hospedaje público del de hospedaje privado, en el primero de los mencionados se tiene abierto al servicio del público el establecimiento especializado para prestar alojamiento con o sin alimentos y en el segundo se trata de una casa no abierta al público, pero en la que se destina un máximo de tres habitaciones a prestar alojamiento completo o incompleto a personas allegadas al jefe de la familia para auxiliarse en los gastos normales de alimentación y habitación de la misma familia; también se distinguen el hospedaje mercantil del hospedaje civil según se preste alojamiento en forma habitual o profesional por una empresa o bien, que tal servicio se proporcione por una persona o entidad en forma accidental u ocasional, en el primer caso predomina un carácter profesional en quien presta el alojamiento asimilable a una empresa de abastecimientos y suministros, en tanto que en el segundo caso hay un sentido familiar en la prestación del albergue.

El contrato de hospedaje es de carácter bilateral, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo, consensual o informal, con frecuencia de adhesión y un contrato nominado en el Derecho Civil Mexicano, cuando es público o sea que se ofrece el servicio al público, se sostiene que es un contrato obligatorio para el hostelero por que está obligado a celebrarlo en virtud de la oferta o policitud que se hace al público, de todas maneras siempre existe la posibilidad de que el hostelero rechace la celebración del contrato por situaciones específicas del viajero o huéspedes tales como la mala reputación o antecedentes fraudulentos o enfermedades contagiosas, etc.

Siguiendo al tratadista Sánchez Medal se establece que los elementos reales que configuran este contrato son de dos tipos, el primero el albergue y los servicios complementarios que corren a cargo del hostelero tales como la ropa de cama, la custodia y conservación de los bienes de valor del

huesped, el aseo de las habitaciones y la alimentación, si es que está se pacta dentro del contrato, y el segundo tiene como obligación el pago del precio que ordinariamente consiste en el pago de dinero, aunque no se excluyen otro tipo de contraprestaciones, por ejemplo el servicio profesional dentro de alguno de los servicios que proporcione el hostelero o quizás alguno profesional que reciba el mismo hostelero, verbi gracia el pago de un servicio profesional, etc.

Ahora bien habíamos dicho que en el contrato de tiempo compartido, el propietario garantiza al beneficiario no solo el uso y goce pacífico de la unidad, sino que también a prestar servicios centrales generales como: la calefacción, la electricidad, el teléfono, etc. y otros de carácter accesorio para tal unidad, la limpieza, la mucama, la ropa de cama, etc., incluidos en el precio u opcionales como por ejemplo cafetería, lavandería, servicios telefónicos a larga distancia, etc., en este sentido parecería obvio concluir que nos encontramos en presencia de un contrato con marcados puntos de coincidencia con el hospedaje, sin embargo debemos apartarnos de tales reglas en punto al control que en caso del hospedaje ejerce el aposentador respecto de la cosa objeto del contrato, por consiguiente un rasgo distintivo con el hospedaje consiste en que el dueño del inmueble presta los servicios esenciales para el funcionamiento de una morada lo cual se cumple no como un arrendamiento de cosas sino como el ejercicio de una profesión consistente en la prestación de servicios domésticos que satisfacen las necesidades diarias del huesped, por ende a los propietarios de dichos establecimientos no solo les esta prohibida la suspensión total de los servicios que prestan, sino la alteración o reducción de ellos y se encuentra impedido de exigir la desocupación de la unidad de esta clase de viviendas a una clientela habitual.

Además como ya lo establecíamos el contrato de tiempo compartido es de los llamados temporarios, es decir la gran diferencia existente entre el hospedaje y el contrato de tiempo compartido es precisamente la temporariedad puesto que en el contrato de tiempo compartido se designa un periodo anual donde el tiempo compartido disfrutará de los servicios que le proporciona el mismo contrato, en cambio en cada ocasión en que se recurra al hospedaje deberá celebrarse necesariamente un contrato que es diverso de los anteriores, en tanto que en el tiempo compartido se establecen periodos que por regla general abarcan 99 años, en los cuales una vez al año se disfruta de la habitación que se estipula en el contrato respectivo, es también probable que el contrato de hospedaje pueda celebrarse por tiempo determinado o indeterminado, en el primer caso debe concluir precisamente al fenecer el plazo y únicamente podrá perdurar siempre y cuando exista la voluntad de las partes en tal sentido, este tipo de contrato no puede considerarse prorrogado luego de vencido el plazo, dado que tienen que respetarse reservaciones hechas con anterioridad, por lo que debe al concluirse el plazo de desocuparse la localidad utilizada, cuando el tiempo es indeterminado mientras el cliente o huésped pague puntualmente la suma fijada y no cometa actos o exteriorice actitudes reprobables y no existan compromisos para otra persona por el mismo alojamiento el contrato seguirá vigente.

### **C) COMPRA VENTA.**

El artículo 2248 del Código Civil establece que habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar un precio cierto en dinero.

El tratadista Ramón Sánchez Medal clasifica a la compra-venta como un contrato "... sinalagmatico; oneroso, generalmente

conmutativo, salvo la compra de esperanza que tiene el carácter de aleatoria; generalmente contrato de ejecución instantánea, pero también en ocasiones de ejecución o diferida (venta a plazo) o de ejecución escalonada (venta en abonos); consensual, cuando recae sobre muebles y formal cuando versa sobre inmuebles; traslativo de propiedad, muchas veces es un contrato de adhesión, en las compras que se hacen en las llamadas tiendas de autoservicio, en grandes almacenes o por distribuidores automáticos (refrescos, cigarrillos, comestibles, etc.); compra-venta "obligatoria" (si solo genera de inmediato la obligación de transmitir la propiedad) o compra-venta "real" o de eficacia real (si transmite desde luego la propiedad); contrato principal; un verdadero contrato tipo, dado que varios de sus efectos a través de un proceso de generalización en una interpretación sistemática e inductiva, han servido para elaborar principios generales, aplicables a todos los contratos sinalagmáticos, onerosos y conmutativos... "(7)

Existen diversas especies respecto de la compra-venta, en primer lugar la compra-venta civil y mercantil; esta última lo es cuando se hace con el propósito directo y preferente de traficar o especular, son también mercantiles las que se celebran entre comerciantes y las que tengan por objeto títulos de crédito. También hay compra-venta pública y compra-venta privada, según que el vendedor la pacte con comprador a su elección o sea llevada la cosa a una almoneda para adjudicarla al que ofrezca mejor precio respectivamente.

(7) SANCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, décima edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1989, pp. 150 y 151.

Hay compra-venta judicial y compra-venta extrajudicial según que intervenga o no autoridad judicial en la venta de la cosa. Hay compra-venta voluntaria o compra-venta necesaria, según sea consentida libre y espontáneamente por el vendedor o bien la haga por necesidad o compulsión jurídica, como la expropiación, la venta de cosa indivisa, la venta en remate judicial, etc. Existe compra-venta común y compra-venta especial, la primera que se rige por disposiciones generales en materia de compra-venta y la segunda cuando no se ajusta a dicho tipo común, la venta con reserva de dominio, las ventas por acervos y las ventas con cláusula resolutoria, etc.

**ELEMENTOS DE EXISTENCIA.-** La compra-venta como todos los contratos requiere del consentimiento de las partes contratantes, siendo estas el comprador y el vendedor quienes para la celebración de este contrato requieren solo de la capacidad general para contratar. El objeto del contrato consiste en una cosa o un derecho y un precio cierto en dinero.

Los derechos y obligaciones de las partes se encuentran establecidos en los artículos 2284 y 2292 del Código Civil para el Distrito Federal, mismos que me permito transcribir:

**ARTICULO 2284.-** "La entrega puede ser real, jurídica o virtual.

La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho.

Hay entrega jurídica cuando aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador.

Desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder solo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario”.

**ARTICULO 2292.-** "Si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave”.

Es fácil distinguir que el contrato de compra-venta y el de tiempo compartido no son asemejables, puesto que como lo establece la definición legal el contrato de compra-venta tiene como propósito la transferencia de propiedad de la cosa o el derecho materia del contrato, en el tiempo compartido jamás se establece transferencia de propiedad, sino solamente el goce y el uso de unidades vacacionales; es cierto que en ambos contratos se paga un precio cierto y en dinero, pero en la compra-venta la propiedad se transmite de manera perpetua, en el tiempo compartido el concepto de propiedad no existe.

Traemos a colación el razonamiento anterior, porque muchas de las empresas promotoras del tiempo compartido en sus propagandas, con el fin de inducir a error al presunto cliente, ofrecen hacerlo propietario durante ciertos periodos anuales y durante un número determinado de años de su alojamiento y hacerlo participe de manera gratuita de los servicios conexos con los que un hotel puede contar, como son albercas, discoteques, canchas de tenis, etc.

El problema de la presunta similitud de las figuras quizá estriba en la llamada compra-venta de derechos, puesto que la empresa promotora ofrece al cliente (tiempocompartidario)



hacerlo titular de los derechos y le permite transmitirlos ocasional o definitivamente los mismos a terceras personas, mediante el pago de una cantidad de dinero o sin ella, pero desde luego tal práctica no debe ser equiparable al contrato de compra-venta ya que los acuerdos de transmisión del derecho del tiempo compartido no afectan el contrato de tiempo compartido.

Hacer a una persona titular de un derecho no implica necesariamente la transmisión de la propiedad y menos aún tratándose de tiempo compartido, ya que en este existe un propietario cierto que jamás transmite la propiedad, sino que autoriza la utilización de la unidad vacacional durante un tiempo definido de días al año durante un número de años, mediante el pago total y discontinuo en el tiempo de una cantidad de dinero en donde se incluyen los gastos de mantenimiento de la referida unidad.

#### **D) COMPRA-VENTA CON RESERVA DE DOMINIO**

El Código Civil para el Distrito Federal establece en su artículo 2312 que "Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.

Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra terceros si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esta fracción".

Es realmente importante lo establecido por el artículo 2315 del mismo ordenamiento legal que establece que: "En la venta de que habla el artículo 2312, mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma".

Los elementos de existencia y validez del contrato de compra-venta con reserva de dominio son idénticos a los del contrato de compra-venta pura y simple, la diferencia estriba en que la compra-venta simple transmite la propiedad desde el momento en que existe el contrato y en el de reserva de dominio, la propiedad se transmite hasta que el comprador haya satisfecho íntegramente el pago del precio convenido, pero recibiendo la cosa se la considera como arrendatario de la misma si se resuelve el contrato.

Son válidas las argumentaciones para distinguir las figuras del tiempo compartido y el contrato de compra-venta puro y simple para el caso que nos ocupa, debiendo aunar el hecho de que en el tiempo compartido tanto el precio como el uso y goce de la unidad habitacional puede hacerse de manera periódica y puede pactarse en la compra-venta con reserva de dominio que el pago del precio sea también periódico (en abonos), pero desde luego la enorme diferencia entre ambos contratos es que en la compra-venta con reserva de dominio tarde o temprano se transmitirá la propiedad de la cosa o el derecho materia de la misma, operando ipso iure los atributos de la propiedad el *ius utendi*, el *ius fruendi* y el *ius abutendi*, mientras que en el contrato de tiempo compartido al finalizar el término pactado el tiempo compartido jamás adquiere la propiedad de la unidad vacacional agotándose en ese momento su derecho de usar y gozar de la misma, signo más que distintivo entre las figuras en estudio.

### CAPITULO III

**DIVERSAS DISPOSICIONES LEGALES EN LAS QUE  
SE ADVIERTEN ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS  
DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.**

**A) CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.**

Actualmente en el Distrito Federal y en muchas otras partes de la República Mexicana donde se práctica el sistema de tiempo compartido, no existe codificación alguna que contenga disposiciones expresas con relación a este sistema de contratación, sin embargo se tiene conocimiento de algunos desarrollos turísticos que manejan este rubro y que se constituyen mediante contratos de Asociación Civil, figura jurídica que se encuentra contenida en el Código Civil para el Distrito Federal y cuyos elementos resultan propios para la realización de los objetivos de quienes mediante ésta figura se encargan de poner en marcha un sistema de tiempo compartido.

Estas Asociaciones no son de carácter lucrativo, generalmente sus fines son sociales tal como lo establecen los artículos siguientes del Código citado:

**\*ART. 2670.-** Cuando varios individuos convinieren en reunirse, de manera que no sea enteramente transitoria, para realizar un fin común que no esté prohibido por la ley y que no tenga carácter preponderantemente económico, constituyen una asociación.

**ART. 2671.-** El contrato por el que se constituya una asociación debe constar por escrito.

**ART. 2672.-** La asociación puede admitir y excluir asociados.

**ART. 2673.-** Las asociaciones se registrarán por sus estatutos, los que deberán ser inscritos en el Registro Público para que produzcan efectos contra terceros.

**ART. 2674.-** El poder supremo de las asociaciones reside en la asamblea general. El director o directores de ellas tendrán las facultades que les conceden los estatutos y la asamblea general, con sujeción a estos documentos.

**ART. 2675.-** La asamblea general se reunirá en la época fijada en los estatutos o cuando sea convocada por dirección. Esta deberá citar a asamblea cuando para ello fuere requerida por lo menos por el cinco por ciento de los asociados, o si no lo hiciera, en su lugar lo hará el juez de lo civil a petición de dichos asociados.

**ART. 2676.-** La asamblea general resolverá:

I.- Sobre la admisión y exclusión de los asociados;

II.- Sobre la disolución anticipada de la asociación o sobre su prórroga por más tiempo del fijado en los estatutos;

III.- Sobre la disolución anticipada de la asociación o sobre su prórroga por más tiempo del fijado en los estatutos;

IV.- Sobre la revocación de los nombramientos hechos;

V.- Sobre los demás asuntos que le encomienden los estatutos.

**ART. 2677.-** Las asambleas generales sólo se ocuparán de los asuntos contenidos en la respectiva orden del día. Sus decisiones serán tomadas por mayoría de votos de los miembros presentes.

**ART. 2676.-** Cada asociado gozará de un voto en las asambleas generales.

**ART. 2679.-** El asociado no votará las decisiones en que se encuentren directamente interesados él, su cónyuge, sus ascendientes, descendientes o parientes colaterales dentro del segundo grado.

**ART. 2680.-** Los miembros de la asociación tendrán derecho de separarse de ella, previo aviso dado con dos meses de anticipación.

**ART. 2681.-** Los asociados sólo podrán ser excluidos de la sociedad por las causas que señalen los estatutos.

**ART. 2682.-** Los asociados que voluntariamente se separen o que fueren excluidos, perderán todo derecho al haber social.

**ART. 2683.-** Los socios tienen derecho de vigilar que las cuotas se dediquen al fin que se propone la asociación y con ese objeto pueden examinar los libros de contabilidad y demás papeles de ésta.

**ART. 2684.-** La calidad de socio es intransferible.

**ART. 2685.-** Las asociaciones, además de las causas previstas en los estatutos, se extinguen:

- I.- Por consentimiento de la asamblea general;
- II.- Por haber concluido el término fijado para su duración o por haber conseguido totalmente el objeto de su fundación;
- III.- Por haberse vuelto incapaces de realizar el fin para que fueron fundadas;

**IV.-** Por resolución dictada por autoridad competente.

**ART. 2686.-** En caso de disolución, los bienes de la asociación se aplicarán conforme a lo que determinen los estatutos, y a falta de disposición de éstos, según lo que determine la asamblea general. En este caso la asamblea sólo podrá atribuir a los asociados la parte del activo social que equivalga a sus aportaciones. Los demás bienes se aplicarán a otra asociación o fundación de objeto similar a la extinguida.

**ART. 2687.-** Las asociaciones de beneficencia se regirán por las leyes especiales correspondientes\*.

Por medio de éstas disposiciones, las Asociaciones crean Clubes que atraen a miembros que serán admitidos mediante el pago de una membresía o cuota, misma que puede ser individual o familiar, dentro de las membresías se encuentran los miembros primitivamente aceptados y los que mediante convenio ocupen temporalmente la membresía de los primeros, la aceptación de los que hayan rentado la membresía, estará siempre sujeta a lo que determine la Dirección de la Asociación.

En el caso del Sistema de Tiempo Compartido, pueden ser miembros de la Asociación las personas físicas o jurídicas con capacidad suficiente al momento de suscribir el contrato constitutivo, así como las personas que ingresen con posterioridad con el carácter de asociados, que generalmente van a ser asociados usuarios y son aquellas personas físicas que adquieren el derecho de hacer uso de las instalaciones y servicios que proporcione determinada Asociación y la membresía que se otorga sólo da derecho a usar las instalaciones y servicios por una parte o partes de cada año, por ende, es de carácter temporal.

**B) CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA, ROO.**

Anteriormente hemos señalado que en la mayoría de los Estados de la República, no existe legislación expresa con respecto al tiempo compartido, sin embargo, una de las excepciones es el caso de Quintana, Roo, cuyo Código Civil destaca algunas disposiciones elementales para la práctica de éste sistema, de las que encontramos por ejemplo; la descripción de tiempo compartido, las condiciones que deberán satisfacerse para establecer el sistema de tiempo compartido y en general un mínimo de obligaciones contenidas en el Título Noveno de este Código, las que me permito transcribir íntegramente para su mayor comprensión:

**"ART. 2757.-** Por el contrato de habitación en tiempo compartido de casas o departamentos amueblados, el compartidor se obliga a concederle al compartidario el uso del inmueble materia del contrato, por el plazo que convengan; a cambio del uso el compartidario se obliga a pagarle al compartidor un precio cierto y en dinero, en una sola exhibición o en abonos, así como una cantidad más, también de dinero, que puede ser variable, por gastos que se causen y por el servicio y mantenimiento.

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

**ART. 2759.-** El importe de los gastos de servicio y mantenimiento sólo puede aumentarse, cuando aumente su costo, y si el compartidor y compartidario no se ponen de acuerdo sobre el aumento, el importe de éste lo fijará el juez.

**ART. 2760.-** Para los efectos del artículo 2757, por casa o departamento amueblado se entiende todo inmueble



equipado con muebles de comedor, recámara, utensilios de cocina, cocineta o estufa con su equipo de gas para cocinar, manteles o manteletes, vajilla y cubiertos, toallas para el cuarto de baño y ropa de cama.

**ART. 2761.-** Para celebrar el contrato de habitación en tiempo compartido deberá obtenerse de la Secretaría Estatal de Obras Públicas, una constancia de que la construcción de las casas o edificios de que se trate, con sus pasillos, andadores, escaleras, elevadores, patios, estacionamientos y demás dependencias de uso común satisfacen las exigencias técnicas y de seguridad sanitarias que sirvieron de base para el otorgamiento de la licencia de construcción.

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

**ART. 2763.-** A los propietarios de inmuebles ya construidos al entrar en vigor este Código, les son aplicables, en lo conducente, las disposiciones de este artículo en cuanto a los nuevos contratos de habitación en tiempo compartido que en adelante celebren, y las disposiciones del artículo siguiente en cuanto a las renovaciones de los contratos ya celebrados o que llegaren a celebrar.

**ART. 2764.-** La duración del contrato será de cinco años forzosos para ambas partes, renovables por período también de cinco años. No podrá hacerse ninguna renovación si los cinco años de ella no están comprendidos dentro del tiempo probable de vida del inmueble.

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

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

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

**ART. 2765.-** El compartidario, ocupe o no el inmueble durante el plazo que le corresponda de acuerdo con su contrato, está obligado a pagar la cuota anual de servicio y mantenimiento a que se refiera la parte final del artículo 2757.

**ART. 2766.-** El incumplimiento en el pago por el compartidario de los citados gastos faculta al compartidor para negarle el uso del inmueble, sin perjuicio de que el compartidor arriende el inmueble y aplique la renta al pago del adecuado.

**ART. 2767.-** A efecto de facilitar y aun asegurar el arrendamiento, el compartidario deberá avisar con toda oportunidad al compartidor que no ocupará el inmueble en el tiempo que le corresponde.

**ART. 2768.-** El compartidario podrá ceder libremente sus derechos dando formal conocimiento al compartidor de quien es el nuevo titular de aquéllos.

**ART. 2769.-** Con las limitaciones que imponen las leyes y reglamentos de orden público la moral y las buenas

costumbres, el compartidario goza de la más amplia libertad, durante el tiempo que por su contrato le corresponda, para usar del inmueble, pudiendo, en consecuencia, habitarlo solo, con su familia o con sus amistades, prestarlo, rentarlo y recibir en él visitas y huéspedes.

**ART. 2770.-** Si los compartidarios fueren varios pueden designar a una o más personas para que los representen en todo lo que a sus intereses comunes se refiere, frente al compartidor y toda clase de autoridades o someterse, en lo conducente, y en lo que no se oponga a las normas de éste título a lo dispuesto por este código para el régimen de propiedad en condominio.

**ART. 2771.-** Ninguna multa de las autorizadas por éste título podrá imponerse sin oír previamente al interesado y recibirle, en su caso, las pruebas que ofrezca y sean en derecho procedentes.

**ART. 2772.-** En todo lo no previsto en éste título son aplicables, en lo conducente, las disposiciones de éste código relativas a los contratos de arrendamiento y de hospedaje.

**ART. 2773.-** Puede también darse el uso, en tiempo compartido de bienes muebles, como computadoras, tractores u otros similares, en cuyo caso se estará fundamentalmente a lo que sobre el particular convengan las partes y, en lo que fueren omisas y en lo conducente, a lo que en éste título se dispone."

Hecha la observación a la transcripción de los artículos anteriores se puede apreciar la importancia que merecen diversas autoridades en la práctica de este sistema de contratación, tal es el caso de la Secretaría Estatal de Obras Públicas, organismo que deberá expedir constancia que avale

el buen estado de la construcción de los inmuebles, las exigencias técnicas y la seguridad sanitaria de los mismos; para establecer en ellos un sistema de tiempo compartido.

En este articulado también se advierte la actividad de un juez que determinará los aumentos relativos al importe de los gastos de servicio y mantenimiento, cuando el promotor o compartidor no se ponga de acuerdo con el compartidario para la fijación de los mismos, lo anterior demuestra el interés que los diversos sectores administrativos y judiciales tienen por que este tipo de contrataciones se lleve a cabo mediante actos que demuestren la buena fe de los promotores y la disposición de los adquirentes para cumplir con las obligaciones que contraen a través de la celebración del contrato de tiempo compartido; porque resulta cierto que en muchos casos donde se opera mediante este sistema, se han utilizado hoteles viejos que han dejado de ser negocio y en algunos otros casos, se han construido edificios destinados a este tipo de negocios, con deficiencias arquitectónicas y además operan con mal mantenimiento en todos los servicios accesorios contratados.

### **C) LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO.**

Hemos dicho con anterioridad que existen en la República Mexicana innumerable cantidad de lugares propios para el descanso y exparcimiento vacacional, y es posiblemente el estado de Guerrero uno de los más concurridos en ese aspecto ya que cuenta con sitios de atractivo excepcional como es el caso de Acapulco, lugar internacionalmente conocido en el que se da de manera casi ininterrumpida la visita de cientos de turistas año tras año, lo que ha acarreado como consecuencia que el sistema hotelero, actividad que predomina en esa entidad, en algunas ocasiones se vea imposibilitado para poder satisfacer la demanda de

alojamiento que en muchas ocasiones resulta ser superior a la oferta habitacional; lo que han aprovechado pequeñas empresas que se dedican a promocionar el sistema de tiempo compartido, habilitando a manera de hoteles, construcciones en mal estado que no reúnen ni siquiera las características más elementales para satisfacer la prestación de los servicios que ofrecen tales como: falta de agua caliente, aire acondicionado, etc., esto sin duda no ha pasado desapercibido para quienes considerando el prestigio nacional e internacional que tiene este lugar y en sí todo el Estado de Guerrero, han ideado la manera de evitar que ese tipo de empresas creadas al vapor continúe desprestigiando no sólo a los lugares donde operan, sino de igual forma desprestigian al sistema del tiempo compartido, cuyas características desde mi personal punto de vista, viene a crear innovaciones para satisfacer a menor costo la posibilidad de poder disfrutar de un período vacacional en lugares agradables, dando acceso a estos privilegios incluso a gentes de bajos recursos económicos, siempre y cuando la prestación de los servicios que se prometen sean los realmente ofrecidos y en todo caso existan los medios jurídicos para hacer efectivos estos servicios. De ahí que surja la preocupación de quienes están realmente interesados por la situación que prevalece y han considerado de manera apropiada la aplicación en esa entidad de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, expedida por el honorable Poder Legislativo de ese Estado, el 31 de octubre de 1989 y publicada para su aplicación el 3 de noviembre de ese mismo año en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero, documento que contiene entre otras cosas; cuales son los lineamientos que deberán seguir quienes pretendan constituir un sistema de Tiempo Compartido, cómo deberá administrarse éste y por quienes deberá administrarse, cómo deberán fijarse las cuotas y en general la forma en que podrá darse por terminado dicho sistema; pero para mayor

comprensión y dada la situación que guarda este lugar en torno al discriminado uso del tiempo compartido; me permito reproducir en forma íntegra la citada Ley:

## **CAPITULO PRIMERO**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTICULO 1º.-** El objeto de ésta Ley es la regulación y fomento del Sistema de Tiempo Compartido para la protección de los tiempocompartidarios y la promoción a la inversión privada o social, así como del sistema de multipropiedad.

**ARTICULO 2º.-** Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I.- Tiempo compartido: el sistema por el cual se adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que a ella se encuentren afectos, y en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, siempre y cuando el derecho se limite a un número determinado de días por un período específico de años. El Sistema podrá constituirse sobre los bienes muebles afectos a unidades residenciales vacacionales, aplicándose las disposiciones de esta Ley en todo lo que no contrarie a su naturaleza;

II.- Propietario: la persona física o moral dueña de un bien inmueble, bienes muebles necesarios para su operación, instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, afectos al régimen de tiempo compartido;

III.- Multipropiedad: el derecho por el cual el multipropietario adquiere el dominio pleno sobre una parte alcuota de una unidad inmobiliaria de cualquier tipo, afecta a cualquier destino, respecto de la cual ejerce todas las facultades de

dueño para disponer, transmitir, intercambiar y gravar; sujeto a un calendario en cuanto a los derechos de uso, goce, aprovechamiento y disfrute exclusivo, en los términos de su respectiva parte alícuota de utilización, terminada la cual, continuarán en el uso exclusivo por su orden el resto de los multipropietarios en forma sucesiva y cíclica.

La multipropiedad puede recaer también sobre bienes muebles afectos a un inmueble en multipropiedad;

**IV.-** **Tiempocompartidario:** la persona física o moral que adquiera el uso, goce, y disfrute de una unidad residencial vacacional y de los bienes, construcciones, instalaciones y servicios comunes, en los términos señalados en la presente Ley;

**V.-** **Desarrollador:** la persona física o moral que construya o promueva el establecimiento de sistemas de tiempo compartido de acuerdo a lo previsto en la presente Ley y los reglamentos que de ella emanen;

**VI.-** **Promotor:** la persona física o moral que promueva sistemas de tiempo compartido constituidos en los términos de este ordenamiento;

**VII.-** **Prestador del servicio turístico compartido:** la persona física o moral que coordine todos los servicios a que se refiere el primer párrafo del artículo anterior;

**VIII.-** **Vendedor:** la persona física o moral que se dedique a la promoción, venta y concertación de contratos que tengan por objeto el uso, goce o disfrute de bienes y servicios bajo la modalidad de tiempo compartido, bajo la dirección o por cuenta y orden del propietario, promotor o desarrollador, y

**IX.-** **Cuota:** pago en dinero a cargo del tiempo compartidario destinado a cubrir los gastos ordinarios y extraordinarios que le correspondan conforme a lo contratado.

**ARTICULO 3º.-** Todo acto jurídico que por cualquier título o por cualquier forma cualesquiera que sea la denominación de dicho acto, que dé como resultado que el adquirente obtenga el derecho de usar, gozar y disfrutar unidades residenciales vacacionales deberá sujetarse a esta Ley, salvo cuando quede sujeto a la Legislación Federal.

**ARTICULO 4º.-** Todo lo relacionado con el Sistema de Tiempo Compartido se regirá por las disposiciones de esta Ley, el Reglamento que al efecto expida el Ejecutivo Estatal, pero la prestación de los servicios turísticos que reciban los tiempo compartidos por la operación, administración, mantenimiento u otros servicios análogos se regirá por los ordenamientos federales y locales aplicables.

**ARTICULO 5º.-** El sistema de Tiempo Compartido podrá constituirse sobre inmuebles construídos o en proceso de construcción.

**ARTICULO 6º.-** El Sistema de Tiempo Compartido podrá coexistir en cualquier otro sistema inmobiliario o turístico.

**ARTICULO 7º.-** Los derechos derivados del Sistema de Tiempo Compartido no constituyen derechos reales y podrán ser adquiridos por personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras con las limitaciones que establezca el Artículo 27 de la Constitución General de la República y demás leyes aplicables.

**ARTICULO 8º.-** Los derechos de los tiempo compartidos estarán regulados por esta Ley, el Reglamento respectivo, por escritura constitutiva en la que se contenga el acto que genere el Sistema de Tiempo Compartido; por los bienes, construcciones, instalaciones y servicios comunes; en su caso, por el o los fideicomisos que se constituyan y por los demás actos que el afecto se celebren.



A falta de disposición expresa de esta Ley, se aplicará supletoriamente el Código Civil del Estado y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Guerrero.

**ARTICULO 9º.-** Queda prohibido efectuar cualquier clase de promoción o campaña publicitaria que tenga una policitud de ventas de tiempo compartido, así como celebrar cualesquiera clase de actos jurídicos, incluyendo contratos, tendientes a la creación o transmisión de derechos de tiempo compartido, tales como contratos preparatorios, de promesa de venta, de preventa, de reservación, de ofertas de venta o compra, o cualesquiera otros similares, sin que previamente se haya constituido el Sistema de Tiempo Compartido con sujeción a esta Ley y, en su caso, otorgar las garantías que en los artículos siguientes se establecen.

**ARTICULO 10.-** Queda estrictamente prohibido vender derechos de tiempo compartido por plazos que excedan al de la afectación del inmueble al Sistema de Tiempo Compartido establecido en la escritura constitutiva.

Exclusivamente por los casos en los que el Sistema de Tiempo Compartido se haya constituido mediante fideicomiso, y sólo para garantizar a los tiempo compartidores que adquieran después del año de constituido el Sistema de Tiempo Compartido, podrá el fideicomisario prorrogar en favor de éstos el plazo, mediante acto jurídico, siempre que esté previsto en el fideicomiso; la prórroga se haga constar en documento autenticado, se inscriba en el Registro Público de la Propiedad para los efectos de su oportunidad, y que el plazo no exceda de tres años.

**ARTICULO 11.-** Frente al adquirente responden solidariamente el propietario, el promotor, el desarrollador, el vendedor o las personas físicas o morales que con él hayan contratado, respecto de la transmisión o titulación de sus respectivos derechos. La entrega puntual, oportuna y en buen estado de la unidad residencial vacacional objeto del contrato; los bienes muebles que en ella deban encontrarse y, en su caso, por la entrega de las instalaciones, construcciones, áreas y servicios comunes, cuando en los contratos o en los documentos se haga constar, o por otro medio se acredite fehacientemente quien es el sujeto responsable, cesa la responsabilidad solidaria.

Igualmente cesa la responsabilidad solidaria cuando ante un juez competente se prueba que el incumplimiento de la obligación no puede atribuirse al demandado.

**ARTICULO 12.-** Por los vicios ocultos de la construcción responden solidariamente frente al tiempo compartidario, por el plazo de un año, tanto el propietario como el constructor.

#### **DE LA CONSTITUCION DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.**

**ARTICULO 13.-** Para la constitución del Sistema de Tiempo Compartido el propietario de un inmueble quien con título legítimo pueda disponer del mismo, deberá hacer declaración unilateral de voluntad formalizada en escritura pública ante notario o bien contenida en el fideicomiso irrevocable en el que se afectó el inmueble.

Dichos actos jurídicos deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad quedando afecto el inmueble al cumplimiento del destino de tiempo compartido por el plazo fijado frente a terceros y con preferencia a cualquier otro derecho en los términos de ley.

**ARTICULO. 14.-** Para lo prevenido en el artículo anterior el notario público exigirá al declarante que exhiba los siguientes documentos, sin perjuicio de lo que prescriban otras leyes:

I.- El título de propiedad del inmueble debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad. En el caso de que el inmueble estuviere gravado o tuviere limitaciones de dominio el acreedor o cualquier interesado deberá otorgar su consentimiento en escritura pública;

II.- La última boleta del impuesto predial y de derechos por servicios de agua y drenaje;

III.- Autorización de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado y la constancia de no adeudo de la Tesorería Municipal;

IV.- Las licencias de construcción y uso del suelo;

V.- El plano general del conjunto debidamente autorizado, con la descripción y levantamiento del terreno, las construcciones, las áreas de servicio e instalaciones comunes y demás ilícitos que constituyan el inmueble afecto.

Los planos de construcción incluyendo límites en alturas, extensiones y densidad, y los planos de cada tipo de unidad residencial vacacional, de cada local incluyendo los destinados a comercio y servicios y, en su caso, la tabla de valores e indivisos;

VI.- Una memoria descriptiva del inmueble, elementos comunes, unidades residenciales vacacionales y locales, acabados, muebles, y especificación de las etapas en su caso. El reglamento de esta Ley determina los requisitos que deberán observarse en este caso;

**VII.- Póliza de fianzas y vigencias mínima de un año siguiente a la fecha de terminación de la obra por el monto que se haya fijado en la licencia de construcción, para responder de los vicios ocultos de las construcciones, y**

**VIII.- El Reglamento de Tiempo Compartido.**

**ARTICULO 15.-** En la escritura constitutiva necesariamente deberá establecerse el plazo por el cual se afecta el inmueble o parte de él al Sistema de tiempo Compartido. Igualmente deberá señalarse la persona física o moral, mexicana o extranjera, que será el desarrollador del tiempo compartido, siempre y cuando se observe lo previsto por las Leyes Federales en materia de extranjeros.

**ARTICULO 16.-** Mientras no se inscriba en el Registro Público de la Propiedad el Sistema de Tiempo Compartido, no podrá hacerse ninguna publicidad ni promoción del desarrollo inmobiliario que implique una policitación de venta de tiempo compartido. El notario, el registrador, el propietario, el promotor, el desarrollador o el vendedor que infrinjan esta disposición se harán acreedores a las sanciones que las leyes respectivas establezcan.

La venta de tiempo compartido hecha en contravención a lo dispuesto en el presente Capítulo, dará lugar a que se apliquen a los responsables las sanciones que establezcan las leyes penales respectivas y que las autoridades administrativas impongan las sanciones que correspondan.

Asimismo, dará lugar a que el tiempo compartido puede anular la adquisición del tiempo compartido y a reclamar además el pago de daños y perjuicios, para lo cual gozará de un plazo máximo de dos años contados a partir de la fecha en que debió haberse entregado la obra.

**ARTICULO 17.-** Al constituirse el Sistema de Tiempo Compartido, la totalidad del inmueble o la parte respectiva de éste, quedará afecto a ese destino, hasta la expiración del plazo al que quedó sujeto, en los términos de la escritura constitutiva, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para los efectos de su constitución oponible y preferencia.

Los inmuebles o la parte respectiva de éstos destinados al Sistema de Tiempo Compartido, se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad. A cada uno de ellos por separado, se le abrirá una inscripción bajo el sistema de folio real, de tal forma que cada desarrollo tenga su correspondiente partida registral independiente y autónoma, con un número de folio real definitivo, en los términos que se señalen en el reglamento del Registro Público de la Propiedad.

La inscripción del Sistema de Tiempo Compartido siempre se entenderá como inscripción principal o definitiva, para los efectos de su oponibilidad y preferencia.

Quando sólo parte de un inmueble éste afecto al Sistema de Tiempo Compartido, en la partida registral del inmueble, se asentará con toda claridad, cuáles son las unidades residenciales, vacacionales que queden afectas al Sistema de Tiempo Compartido. Por cada una de estas unidades, se abrirá un folio real autónomo e independiente en los términos del párrafo que antecede.

**ARTICULO 18.-** Un inmueble afecto al Sistema de Tiempo Compartido, no podrá modificarse en cuanto a: su destino, categoría, porcentaje de densidad habitacional, porcentaje de áreas verdes recreativas, deportivas y estacionamiento; las instalaciones, servicios y bienes comunes. No podrán aumentarse o modificarse las áreas privadas; ni aumentar la densidad de obras o construcciones marcadas en el plano.

general del conjunto, de tal manera que siempre se respeten estrictamente los términos de las licencias de construcción y operación, tal y como fueron otorgadas. Tampoco podrá reducirse el plazo al que haya quedado afecto el inmueble sino en los términos expresamente previstos en este título.

Mientras no se lleve a cabo la enajenación a terceros del Sistema de Tiempo Compartido, el desarrollador podrá llevar a cabo las modificaciones que legalmente se aprueben.

Se exceptúa de lo dispuesto en este artículo, las modificaciones aprobadas por el 75% de los tiempocondominarios. También se exceptúan las modificaciones relativas al uso y destino de las áreas comerciales, obras de ornato y decoración.

Cuando el Propietario o el desarrollador se hayan reservado unidades residenciales vacacionales, y su voto represente más del 50% de los votos, se requerirá además del 50% de los votos de los tiempocondominarios.

Las modificaciones al destino, categoría, densidad habitacional, disminuciones de porcentajes de áreas verdes recreativas, deportivas y estacionamiento; las disminuciones de instalaciones, servicios y bienes comunes en perjuicio de los tiempocondominarios, serán nulas sino se hacen en los términos de esta Ley y el responsable además pagará los daños y perjuicios que se causen y quedará sujeto además a las sanciones que señalen las leyes penales.

**ARTICULO 19.-** Los acuerdos tomados en asamblea, relativos a las modificaciones a que se refiere el artículo anterior, no podrán afectar derechos de terceros derivados de la coexistencia del Sistema de Tiempo Compartido con otros sistemas turísticos o inmobiliarios. Cualquier acto tendiente a afectar los derechos de estos últimos será nulo, salvo convenio previo y por escrito con dichos terceros.

**ARTICULO 20.-** Toda modificación del Sistema de Tiempo Compartido tendiente a alterar los conceptos que se mencionan en el primer párrafo del Artículo 18, deberá hacerse en escritura pública, en la que el notario autorizante deberá transcribir en lo conducente el acta de asamblea en la cual los tempocompartidarios hayan autorizado la modificación y en su caso, el convenio modificadorio a que se refiere el Artículo 18 de esta Ley.

Si la declaración unilateral de voluntad para constituir el sistema de tiempo compartido se encuentra dentro de un fideicomiso el fideicomitente deberá establecer dentro de los fines del fideicomiso, que la fiduciaria vigile estrictamente que toda modificación sea aprobada previamente, por el porcentaje de tempocompartidarios que se fija en el artículo anterior.

En la escritura en que conste la modificación del fideicomiso correspondiente, deberá transcribirse el acta de asamblea mencionada así como en su caso, el convenio modificadorio a que se refiere el artículo 18 de ésta Ley.

La escritura en la que conste la modificación deberá autorizarse por la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

### CAPITULO TERCERO

#### **DE LA VENTA DE TIEMPO COMPARTIDO EN LOS DESARROLLOS EN PROCESO DE CONSTRUCCION.**

**ARTICULO 21.-** Para que pueda procederse a la venta del Tiempo Compartido, en desarrollos en proceso de construcción, será indispensable que además de la constitución del Sistema de Tiempo Compartido, en los términos del Artículo 13, se haya construido previamente, según planos aprobados, cuando menos el 50% de la obra

negra de la etapa del proyecto total que se pretenda poner en venta. Dicho porcentaje podrá ser substituído por depósito en efectivo aportado a un fideicomiso irrevocable por un monto igual al 50% del costo de la obra negra citado, y cuyo destino será exclusivamente la construcción de dicha obra u otorgar una fianza por el equivalente a ese porcentaje. De la misma manera se procederá, a medida en que se vayan construyendo y poniendo a la venta, las siguientes y sucesivas etapas, hasta la total conclusión del proyecto.

**ARTICULO 22.-** La terminación y la entrega total de la obra conforme a lo pactado deberá garantizarse con un crédito, un fideicomiso, hipoteca, fianza o cualquier otro medio legal. Se podrá poner a disposición de los tiempo compartidarios alojamiento alternativo de características y calidades similares.

**ARTICULO 23.-** La Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido a que se refiere el Artículo 24 de esta Ley podrá requerir en cualquier tiempo a los propietarios, promotores y desarrolladores, el cumplimiento y satisfacción de los requisitos a que se refieren los Artículos 13 y 14 del presente ordenamiento, admitiendo al respecto como medio de prueba la escritura pública correspondiente otorgada ante notario, excepción hecha del porcentaje de obra negra a que se refiere el Artículo 22 de este capítulo, que se podrá probar mediante la administración de prueba pericial.

#### CAPITULO CUARTO

#### **DE LA COMISION TECNICA DE VIGILANCIA DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.**

**ARTICULO 24.-** La Inspección y vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido así como de la actividad de los propietarios, promotores, desarrolladores prestadores de servicios turísticos y vendedores, queda confiada a la



Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido, la que además de las facultades y obligaciones que le atribuye esta Ley, se regirá para esos efectos, en materia de tiempo compartido, y respecto de las personas físicas o morales mencionadas por la Ley de Desarrollo Urbano, los reglamentos de construcciones y demás disposiciones aplicables sobre la materia.

**ARTICULO 25.-** La Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido a que se refiere el artículo que antecede, estará integrada por el Secretario de Gobierno, el Secretario de Finanzas, el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, quien la presidirá, por el Secretario de Fomento Turístico y por el Presidente Municipal que corresponda y contará con un Secretariado Técnico.

El Secretariado Técnico a que se refiere el párrafo anterior recaerá en el Comisionado para la Protección de los Tiempos Compartidos, quien tendrá a su cargo la representación de la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido, y llevará los trabajos de carácter permanente de la misma.

**ARTICULO 26.-** Serán facultades y obligaciones de la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido, además de la señalada en los Artículos 23 y 24 de este ordenamiento las siguientes:

I.- Actuar como cuerpo de consulta de los ayuntamientos en donde se pretenda promover y desarrollar sistemas de tiempo compartido;

II.- Ordenar la realización de estudios de factibilidad sobre la promoción y desarrollo de los sistemas sobre tiempo compartido;

III.- Mantener actualizado el padrón estatal de propietarios, tiempo compartidos, promotores, desarrolladores, vendedores y multipropietarios;

**IV.-** Conocer las quejas y demandas que formulen los tiempocompartidarios por violaciones de régimen legal del Sistema de Tiempo Compartido;

**V.-** Realizar las investigaciones y visitas de verificación sobre el Sistema de Tiempo Compartido que estime necesario;

**VI.-** Fungir a través de un Secretario Técnico, como conciliador en las controversias que se susciten en el Sistema de Tiempo Compartido;

**VII.-** Designar árbitros a solicitud de los interesados;

**VIII.-** Autorizar que en la publicidad o promoción de los Sistemas de Tiempo Compartido, se haga referencia a que han sido inscritos en el padrón de Sistemas de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero;

**IX.-** Tomar conocimiento cuando se le proporcione la información necesaria, de que las sesiones de las asambleas de los Sistemas de Tiempo Compartido se celebren conforme a esta Ley;

**X.-** Llevar el padrón de representantes comunes de los tiempocompartidarios y multipropietarios;

**XI.-** Cuidar que las empresas que intervengan en los Sistemas de Tiempo Compartido tengan su domicilio fiscal en el Estado, y

**XII.-** Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de las anteriores.

## CAPITULO QUINTO

**DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONSTRUIDOS Y SU TRANSFORMACION AL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.**

**ARTICULO 27.-** Los inmuebles construídos que por su naturaleza sean susceptibles de destinarse a alojamiento turístico, podrán ser afectados total o parcialmente al Sistema de Tiempo Compartido, siempre y cuando exhiba ante notario público los siguientes documentos:

I.- Dictamen de dos peritos en la materia en la que acredite que todas las instalaciones, equipo, maquinaria, mobiliario y construcciones se encuentren en condiciones de uso;

II.- Licencia de cambios de uso del suelo, y

III.- Autorización especial que expida la autoridad competente.

Todo lo anterior deberá hacerse constar en escritura pública.

## CAPITULO SEXTO

**DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TIEMPOCOMPARTIDARIOS.**

**ARTICULO 28.-** Los tiempocompartidarios tendrán los siguientes derechos:

I.- Usar, gozar y disfrutar de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles afectados a la misma, las instalaciones, construcciones, áreas y servicios comunes, de acuerdo a lo establecido en el contrato de venta, en el reglamento interno y en la escritura constitutiva del sistema;

**II.- Alojarse en un establecimiento hotelero u otro inmueble afecto a tiempo compartido de la misma categoría, calidad y ubicación a cargo del propietario, desarrollador, vendedor o prestador de servicio turístico de tiempo compartido cuando por causas imputables a éstos no puedan utilizar la unidad residencial vacacional;**

**III.- Enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos;**

**IV.- Inscribirse en sistemas de intercambio vacacional nacional o internacional cuando el desarrollo esté afiliado a dicho sistema;**

**VI.- Integrar y participar en las asambleas de tiempo compartidos según lo establecido en el Artículo 20 de la presente Ley, y**

**VI.- Ser electo para desempeñar cargos directivos en la asociación de tiempo compartidos.**

**ARTICULO 29.-** Son obligaciones de los tiempo compartidos:

**I.- Pagar el precio por la adquisición de los derechos de tiempo compartido;**

**II.- Pagar cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de conservación, mantenimiento, operación, reparación y reposición de la unidad residencial vacacional, los muebles afectos a la misma, instalaciones, construcciones, áreas y servicios comunes o para cubrir gastos para la defensa del Sistema de Tiempo Compartido.**

**III.- Cubrir los impuestos y demás cargas tributarias que generen sus derechos o el Sistema de Tiempo Compartido, o bien los muebles q inmuebles afectos al mismo, conforme a lo previsto en la Ley de Ingresos y demás ordenamientos fiscales;**

- IV.-** Desocupar su unidad residencial vacacional puntualmente el día y hora señalado en el contrato o en el reglamento;
- V.-** No ocupar la unidad con un número mayor de personas al máximo autorizado;
- VI.-** Permitir el acceso del personal de limpieza y de operación del desarrollo;
- VII.-** No perturbar el disfrute del desarrollo a los demás tiempo compartidos;
- VIII.-** Coadyuvar al buen estado físico y material del desarrollador, particularmente de la unidad residencial;
- IX.-** Comunicar a los responsables de la operación, conservación y mantenimiento cualquier daño que observe o que sufra la unidad o los bienes afectos a la misma;
- X.-** Comunicar a la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido la designación de representantes comunes, y
- XI.-** Las demás que permitan gozar el disfrute en los términos del Reglamento vigente.

## **CAPITULO SEPTIMO**

### **DEL REGLAMENTO DEL TIEMPO COMPARTIDO.**

**ARTICULO 30.-** En la escritura constitutiva del Sistema de Tiempo Compartido se incluirá el Reglamento de Tiempo Compartido, sin perjuicio de los que establezcan las distintas leyes y reglamentos aplicables, en el que se desarrollará lo siguiente:

**I.-** Número de períodos en que se divide el uso de cada una de las unidades residenciales vacacionales;

**II.-** Mención de si los períodos son fijos o variables, y en su caso requisitos para variar la fecha de uso, de acuerdo a lo establecido en el contrato de compraventa respectivo;

**III.-** Sistemas de reservaciones;

**IV.-** Mención de si la ocupación es en una unidad específica o en una unidad de un tipo determinado y por tanto susceptibles de sustitución;

**V.-** Cuotas ordinarias de admisión, operación y mantenimiento, orden, aplicación, periodicidad de las mismas, monto y manera de modificarse;

**VI.-** Cuotas extraordinarias, origen, aplicación, casos en que se pueden cobrar y manera de determinarlas;

**VII.-** Sistema de votación de los tiempocompartidarios para la toma de decisiones;

**VIII.-** Sistema para la designación e integración del Consejo Directivo de Tiempocompartidarios, sus facultades y procedimientos para la sustitución o destitución de sus integrantes y sus causas;

**IX.-** Forma y periodicidad en que se dará mantenimiento a las unidades residenciales vacacionales, servicios, instalaciones y áreas comunes;

**X.-** Descripción del mobiliario;

**XI.-** Número máximo de personas que podrá alojarse por unidad;

**XII.-** Días y horas de inicio y terminación de los períodos de uso;

**XIII.-** Condiciones, requisitos y reglas para el uso de áreas comunes;

**XIV.-** En su caso, sanciones que internamente se pueden aplicar a los tiempocompartidarios y sus causahabientes por incumplimiento o infracción de los reglamentos, el procedimiento para aplicarlas, y las causas de rescisión del contrato correspondiente;

**XV.-** Forma de designar al prestador de servicios turísticos de tiempo compartido, facultades, procedimientos para nombrarlo y sustituirlo, garantías y responsabilidades;

**XVI.-** Características y montos de los seguros;

**XVII.-** Descripción y reglas de uso de los servicios complementarios que se ofrezcan a los tiempocompartidarios;

**XVIII.-** Derechos y obligaciones de los tiempocompartidarios;

**XIX.-** La aclaración expresa que indique si el desarrollo quedará afiliado al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, por así haberlo ofrecido en los contratos, y la forma de cumplir con tal obligación;

**XX.-** La manifestación, en su caso, de que el Sistema de Tiempo Compartido coexista con cualesquiera otros sistemas turísticos o inmobiliarios;

**XXI.-** Manifestación expresa en su caso, de que el Sistema de Tiempo Compartido opera con servicio hotelero;

**XXII.-** En su caso, establecer las reglas conforme a las cuales se resuelvan las controversias que surjan entre las partes, señalando si existe o no conciliación obligatoria, y en su caso las normas de arbitraje, y

**XXIII.-** El sistema de registro de los tiempo compartidores.

**ARTICULO 31.-** Toda modificación al reglamento interno deberá constar en escritura pública e inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el mismo folio o bajo la misma partida en que se haya inscrito la construcción del Sistema, previamente acordado por la asamblea.

## CAPITULO OCTAVO

### DE LAS ASAMBLEAS

**ARTICULO 32.-** Las asambleas podrán ser ordinarias o extraordinarias.

**ARTICULO 33.-** Las asambleas ordinarias serán convocadas y celebradas solamente si se presenta alguna de la siguientes situaciones:

I.- Si no se respeta el destino, características del proyecto establecidas en la escritura constitutiva del Sistema de Tiempo Compartido, en el reglamento o en el contrato de venta respectivo;

II.- Cuando se lleven a cabo modificaciones al sistema que violen lo previsto en el Artículo 18 de la presente Ley;

III.- Cuando a juicio de la Secretaría de Fomento Turístico, no se mantiene el nivel de operación, mantenimiento, administración turística ofrecida en el contrato de venta y no se estén tomando las medidas necesarias para recuperar dicho nivel en un plazo máximo de seis días;



**IV.-** Cuando a juicio de la Secretaría de Fomento Turístico existan faltas graves y continuas en el cumplimiento de las reservaciones o no se cumplan con lo establecido en el Artículo 28 de la presente Ley;

**V.-** Si se incrementan sin fundamento las cuotas de mantenimiento, por encima de lo establecido claramente en el contrato de venta o en el reglamento.

**VI.-** Cuando no se conserve la afiliación al sistema de intercambio internacional, o se sustituya por otro similar en un plazo máximo de seis meses, si así se ofreció en el contrato de venta;

**VII.-** En caso de quiebra, suspensión de pagos o concurso del propietario, desarrollador, administrador o prestador del servicio de tiempo compartido;

**VIII.-** Cuando no se contraten o cuando no se conserven vigentes los seguros por causas imputables al propietario, al desarrollador, administrador o al prestador del servicio turístico de tiempo compartido;

**IX.-** Cuando por cualquier causa imputable al propietario, desarrollador, administrador o prestador del servicio turístico de tiempo compartido, el conjunto inmobiliario se clausure por cualquier autoridad competente, que dé como consecuencia que el establecimiento permanezca cerrado por más de cinco días.

**X.-** Cuando venza el contrato de administración, operación o de prestación de servicio turístico de tiempo compartido y no proceda su renovación;

**XI.-** Cuando el administrador o el prestador de servicios turísticos de tiempo compartido presenten la renuncia a su cargo;

**XII.-** Cuando el administrador o el prestador de servicios turísticos de tiempo compartido violen las disposiciones de esta Ley o incumplan las obligaciones contraídas en su respectivo contrato, y

**XIII.-** Cuando sea necesario, conforme al Reglamento Interno de Tiempo Compartido, nombrar a las personas que deban integrar el Consejo Directivo o cuando sea necesario nombrar otros cargos previsto en el Reglamento Interno de tiempo compartido.

**ARTICULO 34.-** Las asambleas extraordinarias serán convocadas siempre que sea necesario examinar un asunto de interés para el Sistema de Tiempo Compartido.

Las asambleas ordinarias o extraordinarias, podrán ser convocadas por el administrador, o en su defecto por el Consejo Directivo de Tiempocompartidarios, o por un número no inferior al diez por ciento de los tiempocompartidarios con derecho a voto. A falta o por omisión de los anteriores, deberá convocar el prestador de servicios turísticos de tiempo compartido.

**ARTICULO 35.-** Las asambleas se sujetarán a las bases y procedimientos que establezca el Reglamento que al efecto expida el Ejecutivo del Estado.

Habrà quórum para la celebración de las asambleas, en primera convocatoria, si asiste el 50 por ciento de los tiempocompartidarios con derecho a voto; en segunda convocatoria el quórum se integrará con el número de tiempocompartidarios asistentes.

**ARTICULO 36.-** Los tiempocompartidarios podrán en todo momento designar al representante que podrá ser persona física o moral o incluso una institución fiduciaria. En

tratándose de una institución fiduciaria al momento de la adquisición de los derechos de tiempo compartido podrán designar a la misma.

No podrán ser representantes el administrador ni el prestador de servicios turísticos.

## **CAPITULO NOVENO DE LA ADMINISTRACION DEL TIEMPO COMPARTIDO**

**ARTICULO 37.-** El Sistema de Tiempo Compartido, en tratándose de los servicios que deban prestarse a los tiempo compartidores, en los términos de los contratos respectivos, deberá contar necesariamente con un administrador y un prestador del servicio turístico de tiempo compartido, funciones que podrán ser ejercidas por la misma persona.

Todos los actos relativos a la operación, mantenimiento de instalaciones y equipo, servicio de reservaciones, reposición y reparación de los bienes, intercambio nacional o internacional u otros servicios que se hayan ofrecido, cualesquiera que sean las denominaciones con los que les señalen serán coordinados por el prestador del servicio turístico de Tiempo Compartido, quien será el único responsable de la eficiencia y calidad de la prestación de los servicios, frente a las autoridades y tiempo compartidores, aún cuando dichos servicios sean prestados por terceros.

El administrador está obligado a cumplir todas las obligaciones que le correspondan conforme al Reglamento Interno de Tiempo Compartido, debiendo contratar y mantener vigente una póliza de seguro, que cubra la destrucción total o parcial del inmueble, por el importe equivalente al valor comercial del mismo, póliza que cubrirá la responsabilidad civil que corresponde conforme a esta Ley,

por daños causados a terceros en sus personas y sus bienes, por un monto equivalente a la indemnización que por ley deba corresponder, considerando los siguientes montos:

I.- La responsabilidad civil a terceros en sus personas por muerte o invalidez, hasta por un número mínimo de diez sujetos; y

II.- La responsabilidad civil a terceros en sus bienes hasta diez veces el salario mínimo por cada sujeto.

**ARTICULO 38.-** El prestador del servicio turístico de tiempo compartido o en su caso el administrador, tiene la obligación de llevar un libro de registro de tiempo compartidores, en el que exclusivamente se inscriban: los nombres de éstos, la unidad residencial vacacional respectiva; el período de uso, goce y disfrute que le corresponda y la naturaleza de los derechos que el tiempo compartido tiene sobre la unidad.

**ARTICULO 39.-** Las inscripciones a que se refiere el Artículo anterior serán definitivas o provisionales, de acuerdo a los siguientes criterios:

I.- Se inscribirá en forma definitiva, el tiempo compartido que haya pagado la totalidad del precio de una unidad residencial vacacional, en cuyo caso solamente se cancelará este registro, por falta de pago de dos o más cuotas de mantenimiento o como sanción por violaciones graves al Reglamento Interno de Tiempo Compartido; y

II.- Se inscribirán en forma provisional, las ventas pendientes de pago que se hayan realizado en favor del tiempo compartido. La falta de pago de dos abonos al saldo insoluto, la falta de pago de dos o más cuotas o las infracciones graves al reglamento de parte de los tiempo compartidores, dará lugar a la cancelación automática de la inscripción provisional.

**ARTICULO 40.-** El propietario o desarrollador, podrán administrar directamente el Sistema de Tiempo Compartido y podrán ser también prestadores del servicio turístico de tiempo compartido, presentando los servicios de operación, vigilancia, intercambio nacional o internacional u otros servicios que hayan ofrecido, hasta la expiración del plazo.

Para los efectos de este Artículo, el primer año de administración, deberá de ser garantizado por el propietario o desarrollador, en los términos que fije la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido.

**ARTICULO 41.-** El administrador y el prestador del servicio turístico de tiempo compartido, tienen la obligación de tener un representante debidamente facultado con domicilio en el establecimiento o desarrollo inmobiliario, mismo que gozará de un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración otorgado en escritura pública, a efecto de responder de todas sus obligaciones.

**ARTICULO 42.-** Antes de iniciar la administración, el administrador o el prestador del servicio turístico de tiempo compartido, otorgará fianza bastante y suficiente en los términos del reglamento interno, garantizando el buen uso de los fondos que reciban de los tiempo compartidores, por concepto de cuotas y para garantizar además el buen desempeño de sus funciones de administración, operación y mantenimiento. El administrador o el prestador del servicio turístico de tiempo compartido que no otorgue la fianza a que se refiere este precepto podrá ser destituido de su cargo.

Se exceptúan de otorgar fianza al propietario y al desarrollador, que sean administradores o prestadores del servicio turístico de tiempo compartido.

**ARTICULO 43.-** El propietario y desarrollador están obligados a convocar a la primera asamblea de tiempo compartidos, al año siguiente al que se haya firmado la primera promesa de venta, o preventa del Sistema de Tiempo Compartido, la que se celebrará en los términos previstos en el Capítulo Octavo de la presente Ley, en donde sin perjuicio de otros asuntos, deberá ocuparse de nombrar a las personas que integren el primer Consejo Directivo de Tiempocompartidos, que se integrará cuando menos de un Presidente, un Secretario y un Vocal.

Mientras el propietario o desarrollador no renuncien o no sean removidos de los cargos de administradores o de prestadores del servicio turístico de tiempo compartido, quedan obligados a continuar al frente de la operación, administración y mantenimiento del conjunto inmobiliario afecto al Sistema de Tiempo Compartido. El incumplimiento de esta obligación los obliga a responder de los daños y perjuicios que causen a los tiempocompartidos.

El propietario o desarrollador que no desee continuar con la administración, deberá presentar su renuncia al Consejo Directivo con sesenta días de anticipación para que se esté en posibilidad de nombrar un administrador provisional, quien en todo caso deberá ser confirmado en la asamblea de tiempocompartidos que para ese efecto se convoque. Solamente se aceptará la renuncia del administrador o del prestador del servicio turístico de tiempo compartido, cuando estos cargos, sean ejercidos por el propietario o el desarrollador, y cuando se trate de administradores o prestadores del servicio turístico de tiempo compartido nombrados por éstos, previamente se deberá presentar un dictamen de dos peritos uno nombrado por los tiempocompartidos y otro por el administrador en donde conste que las instalaciones, equipos y servicios de todo tipo, están en estado de uso favorable, en caso contrario no podrán renunciar hasta en tanto se reparen las instalaciones, equipos y servicios.

**ARTICULO 44.-** Si transcurrido el plazo de sesenta días, a que se refiere el Artículo anterior, el Consejo Directivo no ha nombrado a un nuevo administrador, el desarrollador podrá acudir al Juez de Primera Instancia del Fuero Común del lugar de ubicación del inmueble, a efecto de que éste nombre a un administrador que lo sustituya y que deberá ser escogido por dicho Juez, de entre los administradores de tiempo compartido de la zona o en su defecto, podrá nombrar al propio prestador del servicio turístico de tiempo compartido de que se trate, como administrador provisional, a quien hará entrega de los fondos de la administración, de la contabilidad, y de toda aquella documentación que directa o indirectamente se encuentre relacionada con el Sistema. El administrador provisional revocará todos los poderes otorgados al propietario o al desarrollador y se les otorgará en su oportunidad al administrador definitivo.

**ARTICULO 45.-** El administrador o el prestador del servicio turístico de tiempo compartido, podrán ser removidos de sus cargos en los siguientes casos:

I.- Si no se respeta el destino, características del proyecto establecidas en la escritura constitutiva del Sistema de Tiempo Compartido, en el reglamento o en el contrato de venta respectivo;

II.- Cuando se lleven a cabo modificaciones al Sistema que violen lo previsto en el Artículo 18 de la presente Ley;

III.- Cuando existan faltas graves y continuas en el cumplimiento de las reservaciones o no se cumpla con lo establecido en el Artículo 28 Fracción II de la presente Ley;

IV.- Si se incrementan sin fundamento las cuotas de mantenimiento, por encima de lo establecido claramente en el contrato de venta o en el reglamento;

**V.-** Cuando no se conserve la afiliación al sistema de intercambio internacional, o se sustituya por otro similar en un plazo máximo de seis meses, si así se ofreció en el contrato de venta;

**VI.-** En caso de quiebra, suspensión de pagos o concurso del propietario o desarrollador si éstos son administradores o prestadores del servicio turístico de tiempo compartido, o en caso de quiebra o suspensión de pagos de estos dos últimos;

**VII.-** Cuando no se contraten o cuando no se conserven vigentes los seguros por causas imputables al propietario, del desarrollador al administrador o al prestador del servicio turístico de tiempo compartido;

**VIII.-** Cuando por cualquier causa imputable al propietario, desarrollador, administrador o prestador del servicio turístico de tiempo compartido, el conjunto inmobiliario se clausure por cualquier autoridad competente, que dé como consecuencia que el establecimiento permanezca cerrado por más de cinco días;

**IX.-** Cuando venza el contrato de administración, operación o de prestación de servicio turístico de tiempo compartido y no proceda su renovación;

**X.-** Cuando el administrador o el prestador de servicios turísticos de tiempo compartido presenten la renuncia a su cargo; y

**XI.-** Cuando el administrador o el prestador del servicio turístico de tiempo compartido violen las disposiciones de esta Ley o incumplan las obligaciones contraídas en su respectivo contrato.



Las acciones para exigir rendición de cuentas al administrador o al prestador del servicio turístico de tiempo compartido, así como la acción de remoción de dichos cargos, o las que se requieran para exigir el cumplimiento de las obligaciones que deba cumplir el administrador o prestador del servicio turístico de tiempo compartido o las acciones de daños y perjuicios que se causen con motivo de hechos o actos a que este Artículo se refiere u otras, podrán ejercitarlas los tiempo compartidarios directamente, siempre y cuando se trate de cuando menos el 25% de los tiempo compartidarios, o podrán ejercitarlas el Consejo Directivo de Tiempo compartidarios, o el fiduciario, apoderado, representante común cuando menos de 25% de tiempo compartidarios.

**ARTICULO 46.-** El administrador y el prestador del servicio turístico de tiempo compartido podrán renunciar a su cargo, pero no podrán abandonarlo hasta que no se hubiere nombrado un sustituto, y para ese efecto se seguirán en lo conducente las reglas establecidas para la renuncia del desarrollador como administrador. El administrador o el prestador del servicio turístico de tiempo compartido renunciante deberán entregar a su sustituto las cuotas, fondos, contabilidad y todos los documentos directa o indirectamente relacionados en su gestión.

#### CAPITULO DECIMO DE LAS CUOTAS

**ARTICULO 47.-** Las cuotas serán ordinarias y extraordinarias y su destino se orientará de acuerdo a los siguientes criterios.

1.- Las cuotas ordinarias serán destinadas al pago de los gastos ordinarios tales como administración, operación y mantenimiento de la unidad residencial vacacional, de los bienes muebles que en ella se encuentren y de las instalaciones, áreas y servicios comunes, y

**II.- Las cuotas extraordinarias serán empleadas para cubrir los gastos extraordinarios tales como los derivados de eventos fortuitos, conforme al Reglamento de esta Ley.**

**ARTICULO 48.-** Se entiende como gasto de administración los relacionados con la prestación del servicio hotelero tal y como se haya contratado.

Dentro de estos gastos de administración quedan incluidos, el pago de los honorarios del administrador, del prestador del servicio turístico de tiempo compartido, los honorarios de los contratistas, los salarios de los trabajadores, las primas de los seguros de destrucción total o parcial del desarrollo y del de responsabilidad civil, los impuestos, derechos y contribuciones.

**ARTICULO 49.-** Los gastos de operación, serán los relativos al sistema de reservaciones, y a los que sean necesarios para que el desarrollo conserve el nivel y la categoría del servicio turístico que se hubiere ofrecido a los tiempo compartidarios.

También se consideran gastos de operación los pagos de las cuotas de afiliación del desarrollo al Sistema de Intercambio vacacional, nacional o internacional, cuando, así se haya pactado o lo apruebe la asamblea.

**ARTICULO 50.-** Los gastos de mantenimiento, serán los necesarios e indispensables para conservar en estado de uso la unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren, así como las áreas, instalaciones y servicios comunes. Dentro de éstos se incluye los correspondientes a las actividades de limpieza, vigilancia, reparación de toda clase de bienes del desarrollo.

En la cuota de mantenimiento se fijará un porcentaje destinado a formar un fondo de reserva para la reposición de

mobiliario, instalaciones y equipo, que no podrá ser inferior al 5% de las cuotas y deberá estar invertido por el administrador conforme a los lineamientos que establezca la Comisión de Tiempo Compartido, expiración del plazo por el cual se haya constituido, de tal manera que no se pueda disponer de dicho fondo, hasta que efectivamente se haga necesario reparar el mobiliario, las instalaciones y el equipo.

**ARTICULO 51.-** Son cuotas extraordinarias, todas aquellas que sean urgentes, necesarias, o indispensables para la conservación de todo o parte del inmueble afectado al Sistema de Tiempo Compartido, las áreas, instalaciones, equipos y servicios comunes, para la conservación o reposición de mobiliario o equipo cuyo costo exceda a los fondos de reserva, o aquellas sin cuya aplicación, todo el inmueble o parte de él, sus áreas, instalaciones, equipo y servicios comunes o parte de ellos, o el mismo Sistema de Tiempo Compartido, correría el riesgo de perderse, destruirse o deteriorarse, de tal suerte no puedan cumplir con la función para la cual fueron creados, construídos o destinados.

Se incluyen dentro de estas cuotas todos los gastos que sean necesarios para la defensa Jurídica del desarrollo del inmueble frente a terceros, así como los supuestos previstos en la Fracción II del Artículo 47 de la presente Ley.

**ARTICULO 52.-** Las cuotas ordinarias deberán pagarse por los tiempo compartidarios, en los plazos fijados en el Reglamento Interno del Sistema de Tiempo Compartido. Las cuotas extraordinarias deberán pagarse dentro del mes siguiente a la fecha en que se establezcan.

Toda cuota no pagada oportunamente, dará lugar al pago de los intereses moratorios que se fijen en el reglamento interno. La falta de pago de las cuotas traerá como consecuencia que se le niegue al tiempo compartidario el acceso a su respectiva

unidad residencial vacacional, en su período de uso, sin perjuicio de la pérdida del derecho a votar en las asambleas y de aquellos otros derechos que estén previstos en esta Ley, y en el reglamento interno.

**ARTICULO 53.-** En el Reglamento Interno del Sistema de Tiempo Compartido, deberá fijarse claramente las reglas conforme a las cuales se fijen las cuotas ordinarias, así como los criterios, requisitos y porcentajes de su incremento.

#### CAPITULO DECIMO PRIMERO

#### DE LA TERMINACION DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

**ARTICULO 54.-** El inmueble afectado al Sistema de Tiempo Compartido quedará sujeto a su destino, hasta la expiración del plazo fijado en la constitución del propio sistema, salvo lo dispuesto en el presente capítulo.

No podrá desafectarse el inmueble destinado al Sistema de Tiempo Compartido, ni cancelarse en el Registro Público de la Propiedad la afectación del destino del inmueble, hasta que no expire el plazo antes mencionado.

La cancelación y desafectación del inmueble que se realice en contra de lo aquí establecido será nula. El Director del Registro Público de la Propiedad y el Registrador serán responsables de los daños y perjuicios que se causen cuando cancelen o desafecten un inmueble sujeto al Sistema de Tiempo Compartido en violación a lo establecido en este precepto.

**ARTICULO 55.-** Vencido el plazo establecido en la escritura constitutiva del Sistema de Tiempo Compartido, se cancelarán las garantías otorgadas y quedará a opción del propietario o en su caso del desarrollador, volver a constituir nuevamente

el Sistema de Tiempo Compartido, en los mismos términos de esta Ley, o bien destinar libremente el desarrollo mobiliario a los fines que más convengan a sus intereses.

**ARTICULO 56.-** Para que proceda la nueva constitución del Sistema de Tiempo Compartido, el propietario o el desarrollador en su caso, deberá de cumplir con todos los requisitos establecidos en la presente Ley.

**ARTICULO 57.-** El Sistema de Tiempo Compartido podrá terminarse anticipadamente en los siguientes casos:

I.- En cualquier momento si no se ha realizado venta alguna:

II.- Por convenio entre quien haya constituido el Sistema de Tiempo Compartido y los tiempocompartidarios, según acuerdo de la asamblea de éstos, tomado por un número no menor del 75% de todos los tiempocompartidarios, en los términos de lo previsto por el Reglamento de la presente Ley, convenio en que se deberá establecer la indemnización que se otorgue a los tiempocompartidarios por la reducción del plazo por el cual adquirieron sus derechos;

III.- En los casos de inmuebles sujetos a tiempo compartido, los que el propietario o el desarrollador no hayan vendido totalmente los derechos de tiempo compartido, podrán desafectarse las unidades residenciales vacacionales no vendidas. Igualmente podrá desafectarse la parte proporcional de áreas, instalaciones y servicios comunes que les corresponda, siempre y cuando, con esta última desafectación no se rompa la unidad de áreas, instalaciones, servicios comunes que corresponda a las unidades residenciales vacacionales que deban continuar afectadas al sistema, y

**IV.- Por expropiación por causas de utilidad pública.**

**ARTICULO 58.-** El Sistema de Tiempo Compartido no se extingue, aunque concurren algunas de las siguientes causas:

**I.- Muerte del propietario o del desarrollador;**

**II.- Quiebra o concurso del propietario o del desarrollador;**

**III.- Abandono del inmueble o desarrollo inmobiliario por el propietario o del desarrollador;**

**IV.- Evicción del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al destino de tiempo compartido;**

**V.- Remate del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al destino de tiempo compartido, o**

**VI.- Prescripción del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al destino de tiempo compartido.**

**ARTICULO 59.-** Cuando por cualquier título o causa legal una persona física o moral, adquiera la propiedad u otros derechos reales sobre el inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al Sistema de Tiempo Compartido, quedarán obligados a respetar dicho Sistema, que en todos los casos les será preferente y oponible, así como los derechos de los tiempocompartidarios, la afectación y el destino del inmueble al Sistema de Tiempo Compartido hasta la terminación del mismo.

**ARTICULO 60.-** La ruina o destrucción total del desarrollo inmobiliario extingue el tiempo compartido.

Si la ruina o destrucción total es por caso fortuito o fuerza mayor, afectará al desarrollador, al propietario y a los

tiempocompartidarios y la indemnización del seguro se distribuirá en sus términos.

Si la ruina o destrucción total del inmueble o desarrollo inmobiliario es por culpa o negligencia del propietario o del desarrollador, éstos quedan obligados a restituir a los tiempocompartidarios, la parte proporcional del precio pagado, correspondiente al número de años de uso, goce y disfrute pendiente. El monto del pago de la indemnización del seguro que cubra el riesgo por ruina o destrucción del desarrollo, se destinará a pagar las devoluciones de precio a los tiempocompartidarios en los términos antes señalados.

Si por culpa o negligencia, no se contrata o no ésta vigente el seguro de daños por ruina o destrucción del inmueble, será por cuenta del culpable las devoluciones de los precios en los términos antes señalados y, en su caso, el pago de las indemnizaciones que conforme a este precepto deban pagarse.

## CAPITULO DECIMO SEGUNDO DE LA MULTIPROPIEDAD

**ARTICULO 61.-** Cuando varios propietarios de un bien inmueble que sea una unidad de residencia vacacional deseen utilizarlo cada uno de ellos en su totalidad y en forma exclusiva durante un período determinado de tiempo, fijando su respectiva parte alícuota de utilización en un calendario, podrán constituir el sistema de multipropiedad.

**ARTICULO 62.-** Podrán adquirir la multipropiedad, las personas físicas o morales que puedan adquirir derechos reales y en tratándose de personas físicas o morales extranjeras con las limitaciones previstas en el Artículo 27 de

la Constitución General de la República y demás leyes aplicables, en todos los casos el derecho real de multipropiedad, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad para que surta sus efectos frente a terceros, siendo aplicables todas las reglas del Sistema de Tiempo Compartido, en cuanto a su constitución y organización.

**ARTICULO 63.-** Los derechos y obligaciones de los tiempocondominarios son aplicables a los multipropietarios, quienes gozarán del derecho de propiedad pleno, sobre una parte alícuota de un bien y, además, de un derecho de uso total, exclusivo y absoluto sobre todo el bien, únicamente por el período de tiempo determinado en el calendario de uso.

Cada multipropietario puede enajenar o gravar su parte alícuota sin necesidad del consentimiento de los multipropietarios, quienes no tienen derecho del tanto, ni acción para pedir la división de los bienes, ni acción para demandar la venta de los mismos aplicándose en lo conducente el Capítulo Sexto de esta Ley. A falta de disposición expresa, o contraria a su naturaleza, se aplicarán supletoriamente, en su orden, Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio y el Código Civil.

Los derechos de los multipropietario estarán regulados por esta Ley; por la escritura constitutiva del sistema de multipropiedad; por el reglamento de multipropiedad; por el reglamento de uso, goce y disfrute de las áreas, bienes y servicios comunes, así como por las cláusulas del contrato celebrado.

#### **CAPITULO DECIMO TERCERO DE LAS SANCIONES Y LAS CONTROVERSIAS**

**ARTICULO 64.-** Se equiparan en cuanto a la descripción típica del fraude genérico contemplado en el Código Penal y



se sancionará con una pena de uno a nueve años de prisión y multa de hasta quinientas veces el salario mínimo a quien realice cualquier clase de promoción o campaña publicitaria, celebre cualquier acto jurídico, oferte la venta o compra u otros actos similares en violación a lo previsto en los Artículos 9, 16 y 21 de la presente Ley, o a quien venda derechos de tiempo compartido por plazos que excedan al de la afectación del inmueble al Sistema de Tiempo Compartido.

**ARTICULO.- 65.-** Se equipara en cuanto a la descripción típica del fraude genérico contemplado en el Código Penal y se sancionará con una pena de uno a nueve años de prisión y multa hasta de quinientas veces el salario mínimo al que teniendo a su cargo la administración o el cuidado de bienes ajenos en el Sistema de Tiempo Compartido o multipropiedad, cause algún perjuicio o alcance de lucro indebido en beneficio de sí o de otro.

**ARTICULO 66.-** Las acciones a que se refieren los artículos anteriores, se perseguirán a petición de parte ofendida.

**ARTICULO 67.-** La transgresión de esta Ley por los servidores públicos del Gobierno del Estado o de los Ayuntamientos, se sancionará conforme a lo previsto en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos, independientemente de la responsabilidad civil o penal en que incurran.

**ARTICULO 68.-** Las responsabilidades civiles o penales en que incurran los desarrolladores, promotores, prestadores del servicio turístico compartido y vendedores a que se refiere la presente Ley, se estará a lo previsto por las disposiciones contenidas en el Código Civil o Penal del Estado de Guerrero, según sea el caso.

**ARTICULO 69.-** Las controversias que se susciten entre las autoridades estatales y municipales y los particulares, con motivo de la aplicación de la presente Ley, se resolverán por el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, de acuerdo a la Ley de Justicia Administrativa y del Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

### **TRANSITORIOS**

**ARTICULO PRIMERO.-** La presente Ley entrará en vigor a los sesenta días de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Se otorga un plazo de un año a partir de que entre en vigor esta Ley, para que todos los inmuebles y desarrollos, comprendidos en el presente ordenamiento, se sujeten a lo establecido por la misma, por tanto, deberán constituir formalmente el Sistema de Tiempo Compartido correspondiente.

La falta de cumplimiento de lo previsto en el párrafo anterior, se sancionará con multa de hasta quinientas veces el salario mínimo por cada año en que se incumplía el contenido de este precepto, sin perjuicio de la aplicación de las otras sanciones que prevea esta Ley.

**ARTICULO TERCERO.-** En un plazo no mayor de noventa días a partir de la publicación de esta Ley, habrá de quedar formalmente instalada la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido y la Oficina.

**ARTICULO CUARTO.-** Los actos o negocios, cuyos efectos o situaciones jurídicas deban realizarse en el futuro, por lo

pendiente en realizarse, serán regulados por el presente ordenamiento con las modalidades de aplicación que el reglamento prevenga\*.

#### **D) LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO**

De entre las figuras jurídicas comunmente utilizadas por los desarrollistas del Sistema de Tiempo Compartido, encontramos el fideicomiso.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito regula una operación de derecho privado que se conoce como fideicomiso, éste es un negocio jurídico que se constituye mediante declaración unilateral de voluntad de un sujeto llamado fideicomitente, por virtud de la cual, éste destina ciertos bienes o derechos a un fin lícito y determinado y la ejecución de los actos que tiendan al logro de ese fin, deberá realizarse por la Institución Financiera que se hubiere obligado contractualmente a ello, Artículo 22. Esta figura de notable auge en la práctica de negocios en México, involucra tres partes: el fideicomitente quien afecta ciertos bienes a un fin; la fiduciaria, que solo puede ser una Sociedad Nacional de Crédito, a quien se encarga la realización de dicho fin y el o los fideicomisarios, que es la parte que recibe los beneficios del fideicomiso cuando se cumple con el citado fin. De acuerdo a la legislación mexicana el fideicomitente puede tener también el carácter de fideicomisario, pero no puede el fideicomiso constituirse a favor del fiduciario, Artículo 348.

El fideicomiso ha sido ampliamente utilizado en operaciones relativas a bienes inmuebles en los que el fideicomitente transmite al fiduciario determinados bienes para que estos queden afectados a determinado fin que puede ser: la administración del bien para entregar los productos a los

fideicomisarios; conservar la propiedad del bien y permitir su uso y disfrute a los fideicomisarios; conservar el bien en garantía de determinadas obligaciones del fideicomitente; conservar el bien en espera de instrucciones del fideicomisario para su posterior transmisión; cumplir determinadas instrucciones de un testador respecto a determinados bienes y otros muchos fines más.

De entre los diversos fines a los que puede ser destinado un fideicomiso, podemos afirmar que el segundo de los mencionados es el más apropiado para los fines de los promotores del Sistema de Tiempo Compartido, esto es; conservar la propiedad del bien y permitir su uso y disfrute a los fideicomisarios, ya que es posible que mediante este tipo se hayan constituido las diversas formas de contratación que se han encontrado, de entre las que se cuentan: el contrato de fideicomiso con cesión de derechos parciales de fideicomisario, contrato de fideicomiso con emisión de certificados de participación inmobiliaria y contrato de fideicomiso para la constitución de un condominio.

a).- Contrato de fideicomiso con cesión de derechos parciales de fideicomisario.

En este caso el promotor constituye un fideicomiso al que aporta los terrenos y los recursos económicos necesarios para la construcción del inmueble, constituyendo en esta forma el patrimonio del fideicomiso, en dicho contrato el promotor tiene el carácter de fideicomitente, por las aportaciones que hace y queda también como fideicomisario en virtud de ser el quien recibe los beneficios del fideicomiso.

Posteriormente al concretar las operaciones de compra-venta con los adquirentes, hace a estos una cesión parcial de sus

**derechos de fideicomisario en la misma proporción de la parte del patrimonio fideicometido, que se compromete en dicha operación.**

Esta modalidad tiene la ventaja, que debido al mandato legal que establece la determinación del fin en el fideicomiso, puede quedar perfectamente establecido y reglamentando el uso que el adquirente le deberá dar al inmueble.

b).- Contrato de fideicomiso con emisión de certificados de participación inmobiliaria.

Este caso, siendo igual al anterior en su estructura jurídica se diferencia porque en lugar de ceder derechos de fideicomisario, se emiten certificados de participación inmobiliaria sobre el patrimonio fiduciario, concediendo así al adquirente el derecho a una parte proporcional de la propiedad de los bienes fideicometidos y por ser estos títulos de crédito, su poseedor puede transmitirlos por simple endoso o darlos en garantía.

c).- Contrato de fideicomiso para la constitución de un condominio.

En este caso, el promotor constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio y vende en copropiedad a los interesados cada una de las propiedades que la integran; venta previa a la celebración de un convenio entre los copropietarios, en el cual se regulan los períodos de tiempo en que cada uno de ellos puede hacer uso de la unidad que adquirió en copropiedad.

Esta modalidad, fundamentalmente tiene el problema de que no se puede aplicar para la venta de estos desarrollos a extranjeros en zonas prohibidas, por tratarse de una compra de inmuebles.

Sin embargo cabe destacar la importancia que el Sistema de Tiempo Compartido ha tenido en cuanto a la participación de extranjeros en el mismo, por lo que a fin de no contravenir las disposiciones contenidas en nuestra Carta Magna en cuanto a la creación de derechos reales en zonas fronterizas en el sistema mexicano y conforme al Artículo 27 Constitucional, ningún extranjero podrá tener en propiedad bienes inmuebles o derechos reales sobre inmuebles, en una faja de 100 kilómetros en las fronteras o de 50 kilómetros en las costas. En tal sentido la Ley para promover la inversión mexicana y regular la inversión extranjera, prevé como única posibilidad para que el extranjero invierta en la adquisición de propiedades nacionales, el que se haga a través de la figura del fideicomiso, considerando al extranjero como fideicomisario, quienes tendrán únicamente derechos personales contra el fiduciario y nunca tendrán posibilidad de adquirir derechos reales sobre inmuebles.

Ley para promover la inversión mexicana y regular la inversión extranjera, artículos 18, 19, 20, 21 y 22.

Según la citada Ley, será la Secretaría de Relaciones Exteriores quien resolverá sobre la constitución de los fideicomisos a que se refiere la Ley, en función de los aspectos económicos y sociales que implique la realización de estas operaciones; mientras que la Comisión Nacional de Inversiones Exteriores fijará los criterios y procedimientos conforme a los cuales se resolverán estas solicitudes.

#### **E).- LEY FEDERAL DE TURISMO**

Es bien sabido que a la Secretaría de Turismo le corresponde conocer de todos los asuntos destinados al fomento del turismo nacional e internacional (Artículo 42 de la Ley

Orgánica de la Administración Pública Federal, reformado por el Artículo Primero del decreto de 23 de diciembre de 1982, publicado en Diario Oficial de 29 del mismo mes y año, en vigor el 1º de enero de 1983), facultad que le confiere el derecho a organizar las actividades turísticas, mismas que se han constituido en factor estratégico y preponderantemente económico a través de la captación de divisas que se generan por la afluencia del turismo en nuestro país, factor que es relacionado estrechamente con la actividad de desarrollos de tiempo compartido, toda vez que este tipo de contrataciones, como ya hemos dicho anteriormente, se lleva a cabo en los centros vacacionales de mayor atracción, sobre todo en las zonas donde se encuentran playas, clubs, fraccionamientos vacacionales y en general lugares propios para el descanso y espaciamento familiar, en la Ley de esta entidad federal se encuentra descrito al turista, al turismo y a los prestadores de servicios turísticos. De entre los que se mencionan, se encuentran a los operadores y administradores de habitaciones con sistema de tiempo compartido: Artículo 5º.- "Son prestadores de servicios turísticos las personas físicas o morales que se dediquen a la prestación de alguno de los servicios a que se refiere el Artículo 69 de esta Ley; "Artículo 69.-" "Deberán solicitar su registro ante la Secretaría de Turismo al inicio de sus operaciones, las personas físicas o morales que se dediquen a la prestación de los siguientes servicios turísticos.

e).- Hoteles, Moteles, Albergues y demás establecimientos de hospedaje incluyendo operadores y administradores de habitaciones con sistema de tiempo compartido, así como casas y apartamentos para renta al turista"

Por lo que, continuando con vincular las actividades de los desarrollistas y promotores del Sistema de Tiempo

Compartido, con las actividades netamente turísticas propias e inherentes a la Secretaría de Turismo, es necesario precisar que es en la Ley Federal de Turismo donde se deben establecer las condiciones justas para que se lleve a cabo el tráfico mercantil y la prestación del servicio a las personas que tienen adquirido el derecho del tiempo compartido, ya que la clasificación del turista y la clasificación de los prestadores del servicio están ya previstas en ésta que es una Ley de carácter federal.

#### **F) REGLAMENTO DE LA PRESTACION DEL SERVICIO TURISTICO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.**

Aunado a lo anterior, existe el fortalecimiento de disposiciones que reglamentan el comportamiento que debiera seguirse por los prestadores y promotores de desarrollos de tiempo compartido; esto es, el Reglamento de la prestación del servicio turístico del Sistema de Tiempo Compartido publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de agosto de 1989, documento en el que entre otras cosas se establecen las causas que motivan la expedición de este reglamento, y dada la importancia que estas merecen, me permito transcribir íntegramente el CONSIDERANDO que da inicio al documento citado, mismo que a la letra dice:

**\*CARLOS SALINAS DE GORTARI, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, en ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 89, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en los artículos 2, 4, fracciones I, III, IV y VII, y 57 de la Ley Federal de Turismo, y**

#### **CONSIDERANDO**

Que el Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994, expedido por Decreto del Ejecutivo a mi cargo y publicado en el Diario



**Oficial de la Federación** el día 31 de mayo de 1989, establece como objetivo fundamental la modernización nacionalista, democrática y popular del Estado Mexicano y de sus relaciones con las Naciones de la Comunidad Internacional;

Que como parte fundamental de la Política de Modernización del Turismo, inscrita en el Acuerdo Nacional para la Recuperación Económica con Estabilidad de Precios, que contiene el propio Plan Nacional de Desarrollo, figura la necesidad de adecuar la normatividad y regulación turística mediante la actualización de los reglamentos vigentes, la expedición de aquéllos que contribuyan a dar mayor seguridad jurídica a los usuarios turistas, así como la regularización de las políticas de precios y tarifas, buscando garantizar un nivel apropiado de competitividad, y

Que en orden a los propósitos mencionados resulta indispensable contar con un esquema jurídico que permita el adecuado desarrollo del Sistema de Tiempo Compartido, en virtud de que éste representa ventajas indiscutibles para la industria del turismo, pues incrementa en forma considerable la oferta de servicios turísticos en el país y hacia el exterior, y crea corrientes permanentes y afluencia de turistas nacionales y extranjeros, e tenido a bien expedir el siguiente\*.

#### **REGLAMENTO DE LA PRESTACION DEL SERVICIO TURISTICO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.**

En este documento queda dispuesta la obligación de todos los prestadores del Sistema de Tiempo Compartido, de inscribirse ellos, así como a los establecimientos que sirvan a tal fin en el Registro Nacional de Turismo (Artículo 5) y nos establece las categorías que pueden ser conferidas a cada establecimiento, mismas que pueden ir desde una a cinco estrellas y gran turismo, reservandose la propia Secretaría de

Turismo la facultad de otorgar y en su caso modificar estas categorías (Artículo 12), atendiendo desde luego para cada caso entre otros, el tipo de inversión de cada establecimiento, su ubicación, su número de empleados, su ubicación específica, la superficie construida, sus áreas abiertas, las áreas comerciales ahí establecidas, número de cajones de estacionamiento, características del área de recepción y registro de clientes, número y características de los ascensores, número y dimensión de las habitaciones, mobiliario y servicios en las habitaciones e instalaciones sanitarias en las mismas, servicios e instalaciones complementarias y recreativas, número y características de establecimientos de alimentos y bebidas o de espectáculos, servicios de mantenimiento y conservación, condiciones de seguridad e higiene, antigüedad y estado de conservación del inmueble, especialmente cuando se trate de construcciones con valor arquitectónico o histórico, la afiliación o no, a un sistema de intercambios de sistemas de tiempo compartido, servicio hotelero si se presta y las características de otros servicios, si los hubiere (Artículo 13).

Establece también dentro de sus normas de operación, lo que en cierta manera habíamos descrito anticipadamente como tiempo compartido, así su Artículo 18 nos dice: "El servicio principal de los establecimientos es proporcionar a una persona, a cambio de un precio cierto y determinado, el uso y goce de 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 período específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables".

Por último en el Capítulo VI de este Reglamento, encontramos las Normas de Protección al usuario-turista y nos dice que todas las quejas que tuvieran los usuarios turistas deberán ser presentadas ante la Secretaría de Turismo, la que las recibirá y

atenderá siempre y cuando dichas quejas vayan acompañadas de los elementos probatorios de los hechos asentados en las mismas, de igual forma dará curso a las quejas que se encuentren en los libros de registro de éstas y el de sugerencias (Artículo 36).

Por otra parte en este mismo capítulo, se confiere a la Secretaría de Turismo la facultad de determinar si procede o no la práctica de visitas de verificación a los establecimientos que infringan alguna disposición de este reglamento o bien podrá determinar si procede o no la sustanciación del procedimiento motivado por las quejas de los usuarios-turistas (Artículo 37).

En general en este reglamento se puede apreciar el carácter de conciliadora que se le da la Secretaría de Turismo para dirimir las controversias que surgan con motivo de la violación a la Ley Federal de Turismo y al propio reglamento, de ahí que seguimos considerando que la legislación que verse sobre todos y cada uno de los actos motivo de la prestación del servicio de tiempo compartido deberá ir conjuntamente con la Ley Federal de Turismo; por que resulta oficioso establecer una Legislación para tiempo compartido en cada uno de los estados de la República Mexicana.

## CAPITULO IV

**PROBLEMAS QUE SE HAN SUSCITADO EN LA  
PRACTICA DEL SISTEMA DE TIEMPO  
COMPARTIDO.**

## **A) PROBLEMA JURIDICO, ECONOMICO Y SOCIAL:**

A través del Sistema de Tiempo Compartido, nueva forma de disfrutar de las vacaciones o días de descanso, mismo que actualmente se encuentra promocionado intensamente en México, el cliente no compra una unidad residencial vacacional ni mucho menos, sino únicamente el derecho a utilizarla unos días al año previamente establecidos y durante un número determinado de años. Adquiere, eso sí, algunas de las cargas y obligaciones típicas como si fuera propietario de ésta. Con el Sistema de Tiempo Compartido no se compran bienes inmobiliarios, como muchos contratantes de este sistema erróneamente piensan, sino que adquieren un conjunto de servicios. Este sistema desde un punto de vista muy particular no tiene porque ser fraudulento, pero muchos de sus promotores, sino es que la mayoría, utilizan publicidad engañosa y métodos ilegales para su contratación.

El evolucionado sistema para disfrutar de un período de vacaciones en cualquier punto turístico de la República Mexicana o en el mundo conocido como tiempo compartido y fuera de nuestras fronteras como (multipropiedad) es, en muchos casos, un fraude de miles de millones de pesos para el turismo nacional e internacional de nuestro país. Este método de contratación lleva aproximadamente veinticinco años de aplicación en México y aproximadamente dos años de auge en otros países, como España por citar alguno, pero aunque resulte increíble para muchos hasta la fecha es desconocido; por lo que una cantidad numerosa de promotores han visto en él una forma de ganar dinero rápido y fácil propiciando el engaño, la estafa y la evasión fiscal. El tiempo compartido como ya he dicho anteriormente, consiste en pagar una cantidad de dinero para poder utilizar una unidad residencial vacacional o apartamento turístico durante un determinado período de días al año, durante un número

definido de años medido en estancias semanales. Su gran ventaja, si es que la empresa promotora está inscrita a intercambios internacionales y estos intercambios se hacen efectivos, es que los usuarios o tiempo compartidores, pueden permutar dichas semanas a través de los bancos de datos de compañías internacionales de intercambios, como la empresa Resort Condominiums International, Inc., que opera desarrollos turísticos en todas partes del mundo, de tal forma que pueden disfrutar sus vacaciones en muchos lugares turísticos de diversos países como Hawaii, Bahamas, Bermudas, La Martinica, Las Islas Virgenes, Las Islas Canarias y las Islas Fiji, La Costa Brava y el Caribe, lo anterior por medio de la Asociación Nacional de Desarrollos Turísticos en Tiempo Compartido.

La revista Interviu refiere que: "... según el más reciente estudio realizado por la empresa Alza Limited, en 1990 existían aproximadamente en el mundo dos millones de familias usuarias del tiempo compartido, contando a todas aquellas que se encuentran afiliadas a modalidades especiales de este sistema, comercializadas en Japón y el Reino Unido". (8)

Como puede apreciarse es asombrosa la cantidad de afiliados a este sistema, que se encuentra regulado solamente en algunos países como Francia, Grecia y Portugal que tienen una Ley específica. En México al carecer de una Ley Federal propia para aplicar al sistema, se utilizan diversas leyes para la creación de un tiempo compartido, estas leyes nada tienen que ver con la resultante; por ejemplo mediante una sociedad por acciones o un fideicomiso pueden resultar figuras como: propiedad vacacional, uso vacacional temporal, usufructo vacacional, propiedad en intervalos copropiedad,

(8) Revista Interviu, año 17, n. 828, España, p. 7.

condominio, apartamento, condo-hotel, tiempo compartido en hotel, tiempo compartido, espacios compartidos, propiedad compartida, fideicomiso turístico, certificados feduciarios, certificados de participación inmobiliaria turística no amortizable, certificados de derecho de uso, propiedad fiduciaria, cooperativa vacacional, cooperativa turística, club de propietarios, sociedad inmobiliaria vacacional, acciones de propiedad, acciones de uso, club vacacional, aparto-club, membresía vacacional, operación hotelera programada, reservación asegurada, vacaciones programadas, vacaciones prepagadas, apartado de vacaciones, vacaciones en intervalos, vacaciones sociales, vacaciones familiares, intercambio vacacional y rentabilidad vacacional.

Esta variedad de figuras atractivas facilita que coexistan fórmulas de tiempo compartido que, salvo el nombre, no tienen nada en común. El hecho de que se utilice la misma denominación (tiempo compartido) y confluyan diversas formas legales para su creación en cada uno, representa un engaño en sí mismo. Lo que normalmente conocemos como tiempo compartido no siempre significa una unidad residencial vacacional con muchos adquirentes ni mucho menos significa que una sola persona posea diversas de estas unidades dispersas por el mundo, tal y como muchas empresas promotoras se esfuerzan por hacer creer. En Francia como país que regula debidamente el tiempo compartido, está prohibido utilizar el término "propiedad" para referirse a los derechos de los usuarios de este sistema vacacional.

Aquí en México los promotores de este tipo de contratación, utilizan un mercado excesivamente atractivo, con publicidad engañosa. En muchos casos, el tiempo compartido es presentado como si fuera una inversión rentable por "comprar" un bien inmueble, pero casi siempre el adquirente va a formar parte de un club o una sociedad que como

miembros sólo tendrán el derecho de usar las distintas unidades que conforman el acervo físico del club.

Otra trampa es que lo que se "vende" son semanas numeradas de estancia, en vez de fechas concretas. Si un cliente adquiere por ejemplo las semanas treinta y uno, treinta y dos, treinta y tres y treinta y cuatro del año, que corresponden a agosto, en 1992 podrá disfrutarlas entre los días 2 al 29 de dicho mes; en 1993, del 1 al 28; en 1994, del 31 de julio al 27 de agosto, y en 1995, del 30 de julio al 26 de agosto. Es importante considerar esta situación de pequeñas variantes en los periodos, cuando el usuario o tiempo compartido cuenta con un calendario rígido de vacaciones.

Según el calendario, las semanas adquiridas en 1992 no volverán a tener las mismas fechas hasta el año 2020 y habrá que esperar sucesivos ciclos de 28 años para que coincidan nuevamente. Algunos promotores en este punto se atreverían a objetar, argumentando que el usuario de tiempo compartido puede intercambiar sus semanas por otras en distintas fechas o lugares, pero para ello habrá que inscribirse en una empresa promotora que promueva intercambios internacionales, pagando cuotas anuales por semana adquirida y que oscilan entre los dos y tres millones de pesos y abonar además unos tres millones de pesos por cada semana permutada.

El precio de cada semana de tiempo compartido depende de la época del año y del lugar en que se encuentre ubicada la unidad vacacional, así como de las dimensiones y número de camas del mismo.

Dichas semanas se clasifican en diamante, esmeralda, rubi y jade o rojo, amarillo y verde, dependiendo de la empresa promotora y según se trate de temporada alta, media o baja respectivamente.



El precio medio es un millón de pesos por semana en México. Según informe del Instituto Nacional del Consumidor (INCO), en 1991 se contrataron más de doscientas mil unidades residenciales vacacionales en nuestro país. Estas semanas son de seis días y no de siete, ya que comienzan cada sábado entre las seis y las ocho de la noche, y terminan a las diez o doce de la mañana del siguiente sábado. Si un usuario rebasa el plazo pactado, la promotora del tiempo compartido se atribuye el derecho de sancionarlo económicamente, omitiendo desde luego y por citar un ejemplo, lo previsto en la fracción IV del artículo 28 de la Ley de Fomento del Sistema de Tiempo Compartido para el Estado de Guerrero y Quintana Roo, que preve "que todo tiempo compartidario y sus causahabientes deberán desocupar su unidad residencial vacacional exacta y puntualmente el día y a la hora señalada en su contrato o en el reglamento confiriendo al promotor la facultad de acudir directamente al auxilio de la fuerza pública para proceder a la inmediata desocupación de la unidad", pero no se le autoriza a hacer cobros indebidos, pues esto equivaldría a vulnerar el derecho de ocupación de esa unidad por otro contratante. Como este existen otros tipos de problemas que se han dado a conocer ante la Procuraduría Federal del Consumidor, lo que hizo del conocimiento general el Diario Ovociones del día 4 de octubre de 1991 en la siguiente forma:

"La Procuraduría Federal del Consumidor denunció la ilegalidad en que operan empresas proveedoras de tiempo compartido en diversos puntos de la República: se manejan con contratos no registrados ni autorizados por la dependencia, lo que les permite alterarlos a su arbitrio para obtener millonarias utilidades mediante el engaño de cientos de consumidores.

Además, al no entregar documentación ni comprobantes de pago, pueden llevar una doble contabilidad con la consecuente evasión fiscal.

Acusó directamente al Conjunto Residencial Villa Marinas, S.A. de C.V. en Acapulco, Guerrero, que opera con documentación fuera de la ley; niega la prestación del servicio aun cuando ha sido contratado e incumple en el mantenimiento de las instalaciones y limpieza, previamente pagados por el usuario.

Por tal motivo, ha sido objeto ya de 27 sanciones por más de 30 millones de pesos. Y ante su reincidencia en diversas anomalías, fue clausurada por segunda ocasión por 35 días.

Sin embargo, dada la gravedad del caso, se turnó a resoluciones administrativas, donde se podrá determinar el arresto del dueño encargado de la empresa.

Asimismo, en una encuesta realizada por OVACIONES entre usuarios de este tipo de servicios (48 personas en total), sobresalieron las inconformidades por el incumplimiento del contrato respectivo, alteración de precios, modificación de fechas en el goce y falta de mantenimiento de los inmuebles.

Héctor Carrasco, Leticia Correa, Guido Rosas, Adrián Estévanes, Patricia Rodea, Agustín Contreras, Ricardo Gutiérrez, César Reyes, Jesús Vargas; ente otros, se quejaron de las anomalías prevalescientes en la prestación del "tiempo compartido", contratado con antelación por ellos mismos, sus familias o sus amigos.

No obstante, un 58 por ciento de los quejosos reconocieron no presentar sus denuncias ante las autoridades correspondientes, debido a la falta de credibilidad en éstas. Pero sostuvieron que los proveedores ofrecen excelentes servicios antes de contratar y al momento de que los usuarios se presentan a hacer uso de su derecho, se encuentran con innumerables deficiencias.

Por su parte, la Profeco reconoció la apatía de la población para denunciar atropellos, aunque reiteró que de enero a septiembre recibió 746 quejas en contra de estas empresas por incumplimiento". (9)

Un estudio realizado por el propio Instituto Nacional del Consumidor (INCO) asegura que la publicidad utilizada transgrede el artículo 5º de la Ley Federal de Protección al Consumidor, que impone el principio de veracidad diciendo: Artículo 5º "Todo proveedor de bienes o servicios está obligado a informar clara, veraz y suficientemente al consumidor, cualquiera que sea el medio que utilice.

En consecuencia, se prohíbe que en cualquier tipo de información, comunicación o publicidad comercial se haga uso de textos, diálogos, sonidos, imágenes o descripciones que directa o indirectamente impliquen inexactitud, obscuridad, omisión, ambigüedad, exageración o que por cualquier otra circunstancia puedan inducir al consumidor a engaño, error o confusión..."

Dice el mencionado estudio que la publicidad utilizada por las empresas promotoras del sistema de tiempo compartido puede considerarse engañosa en cuanto a que induce o puede inducir a engaño por su presentación, afectando a su comportamiento económico, y por cuanto también en ciertos casos oculta u omite datos fundamentales de los bienes. La información se suministra a través de videos, fotografías y folletos en general confusos, en los que se ocultan los datos esenciales de los bienes concretos de la contratación, algunos tan evidentemente fundamentales como por ejemplo la distancia de la unidad vacacional con respecto a la playa.

(9) GONZALEZ PEREZ, Lourdes, "Otro fraudecito resultaron los tiempos compartidos". Ovaclones, México, 4 de octubre de 1991, 1-10.

Sobre algunas de las empresas que acostumbran realizar este tipo de anomalías, el mismo Diario Ovociones de fecha 5 de octubre de 1991, se encargo de denunciar lo siguiente:

"Las empresas que ofrecen el servicio de "tiempo compartido" superaron record en multas: en las últimas semanas fueron sancionadas con 500 millones de pesos.

Inmobiliaria LR, Fraccionadora Fragatas, Inmobiliaria Banshi, Promociones Vacacionales de Cancún, Internacional Resort Travel Vacation Club y Promotora de vacaciones

programadas, son de las empresas que más han tenido que pagar por concepto de multas, en virtud de las violaciones a la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Por violación al contrato respectivo, se han presentado 369 quejas; 160 por negación a respetar el documento firmado; 106 por negativa al devolver el depósito y en similar sitio están el cobro indebido y el incumplimiento en el servicio.

Estas son las principales irregularidades por las que las empresas acusadas han sido multadas en las últimas semanas, y cuyo monto total informaron ayer las autoridades respectivas.

Pero los castigos para estas proveedoras, no se queda ahí, 110 de las 746 quejas y denuncias presentadas en contra de ellas fueron trasladadas a "resoluciones administrativas", es decir, agotaron el último paso antes de tener que ser clausuradas.

Más aún, los encargados de estos servicios podrían ser arrestados dada la reincidencia en los abusos.

Sin embargo, a pesar del número de denuncias, aún están "en trámite" más de 300 acusaciones por incumplimiento en el contrato y alteración de tarifas, principalmente.

Y aunque se resolvieron ya 428 denuncias en favor del consumidor, los usuarios que esperan respuesta a sus quejas dudan que puedan recuperar los montos pagados para disfrutar de un servicio que nunca les fue prestado". (10)

Lo anterior fue confirmado en entrevista personal con la Directora del Instituto Nacional del Consumidor (INCO), Lic. Margarita Ortega Villa de Romo quien comentó que: Los promotores del Sistema de Tiempo Compartido, sea cual sea la figura que utilicen, casi nunca facilitan al potencial cliente, la documentación fidedigna sobre las unidades vacacionales que desean contratar. A veces, incluso se niegan a especificar que unidad vacacional en concreto, de las de toda la urbanización, es por la que se está contratando, tampoco es siempre claro quien es la promotora que contrata.

La Secretaría de Turismo ha informado a través del Lic. Roberto Jiménez Torres, Director del Departamento de Registro y Regulación de contratos de tiempo compartido en México que:

"No siempre existe una identificación clara de la promotora de algunos complejos de tiempo compartido, ya que puede darse la delegación de identidad en otra promotora con los mismos intereses en el desarrollo, lo que puede representar un elemento adicional de confusión, originada posiblemente por la manera de hacer las presentaciones del

(10) GONZALEZ PEREZ, Lourdes, "Empresas de Tiempo Compartido a la cabeza en demandas y multas", Ovaciones, México, 5 de octubre de 1991, 1-10.

**Sistema de Tiempo Compartido**, pues es muy usual sobre todo en Acapulco, Guerrero, sin descartar claro está, otras entidades donde se práctica este tipo de contratación inmobiliaria, en donde en lugares específicos de cualquier hotel prestigiado; por ejemplo: Acapulco Plaza, Continental Acapulco y Maris, por citar algunos, se acercan los empleados de las promotoras que en esos hoteles tienen la libre disposición de promover este sistema, realizando invitaciones para desayunar, comer o cenar en restaurantes suntuosos con compañía muy agradable y sin cargo alguno para someter a los posibles adquirentes a la presentación de un paquete de tiempo compartido con una duración mínima de 90 minutos, materializándose esta generalmente a tres o más horas, durante este tiempo, el trato a los posibles adquirentes es inicialmente cordial o familiar, pero puede tornarse tenso y despectivo si éstos se niegan a contratar a pesar de la presión psicológica a la que hayan sido sometidos. Dichos promotores regularmente convencen a los clientes a decidirse a adquirir una o dos semanas de Tiempo Compartido en el acto mismo de la presentación del sistema, haciéndolos firmar esqueletos de pagares de tarjetas de crédito para no dejarlos recapacitar sobre las ventajas e inconvenientes de dicha adquisición. Y si se recapacita y se pretende anular la operación ofrecen descuentos que, según dicen, son exclusivos, pero si se insiste en la devolución del pagare firmado se inicia un verdadero calvario para su recuperación y en la mayoría de las ocasiones se tiene que pagar una suma de dinero por mañeos administrativos\*.

En cuanto a las condiciones generales de los contratos de Tiempo Compartido, las promotoras establecen cláusulas que no se ajustan a derecho. La Ley Federal de Protección al Consumidor las califica de abusivas, y diferencia cuatro tipos: el primero engloba a las que tienen elementos indeterminados que sitúan en desventaja al

Tiempocompartidor o se refieren a la exclusión en los contratos de derechos irrenunciables, condiciones abusivas de crédito, demandas de pago de servicios no solicitados, etcetera; el segundo, a las que implican defecto de información, ofreciendo tal o cual unidad vacacional con servicios accesorios complementarios, resultando al hacer uso del derecho de ocupación, que no es lo ofrecido, ni coinciden los servicios prometidos; el tercero, a las que se refieren a la obligada adquisición de bienes y servicios complementarios o accesorios no solicitados ni contratados; y el cuarto a las relativas a principios procesales que, en general, imponen la inversión de carga de la prueba en perjuicio del adquirente o tiempocompartidario.

Someramente he expuesto parte de los múltiples problemas que se han suscitado por la práctica sin control del tiempo compartido, propiciados por la codicia de los empresarios y promotores, en donde los casos fraudulentos de esta actividad son frecuentes, son conocidos y no son exclusivos de nuestro país, pero la importancia de todo esto no consiste en dar a conocer tal o cual hecho fraudulento, sino, crear conciencia de que es necesaria una legislación adecuada sobre este particular, que contenga los conceptos y apreciaciones acordes con el desenvolvimiento de este sistema en nuestra época, ya que la clasificación, la reglamentación y la práctica del tiempo compartido, requieren de su legislación propia y no de su encuadramiento forzado a normas de otro tipo de contratos, de otro tipo de actividades, de otro tipo de ejercicio de derechos que la época actual ha traído como forma de relación jurídica, la que deberá reglamentarse adecuadamente y no en forma arbitraria ni caprichosa.

**B) PROPUESTA PERSONAL:**

Indudablemente la figura que actualmente se denomina tiempo compartido tiene como finalidad que un mayor número de personas pueden acceder al disfrute pleno de un periodo vacacional, reduciendo en gran medida los gastos que se pudieran generar si no existiera el tiempo compartido. El Estado debe ser un promotor para que su población, incluyendo la de escasos recursos haga efectiva la garantía constitucional de satisfacer las necesidades de orden material, social y cultural que les corresponde al trabajar para el engrandecimiento de nuestra nación, pero esta promoción no debe dirigirse exclusivamente a la inversión de recursos públicos para el sostenimiento y engrandecimiento de nuestras zonas turísticas, sino proveernos de una legislación que propicie la inversión privada para la creación de nuevos y mejores complejos turísticos, y al mismo tiempo garantizar los derechos del turismo nacional e internacional.

Con el propósito de cumplir con lo anterior y después de haber analizado los problemas y vicisitudes generados hasta la fecha por las promotoras del tiempo compartido, humildemente propongo que el Congreso de la Unión legisle sobre el tiempo compartido con el propósito de que sea una Ley Federal la que norme las disposiciones referentes al sistema anteriormente mencionado, mi propuesta tiene dos aspectos que la motivan, la primera, de índole económica y social y la segunda jurídicamente, mismas que me permito desglosar en los términos siguientes:

a) Es bien sabido que nuestro país ha enfrentado en los últimos tiempos una severa crisis económica que le ha impedido destinar recursos públicos entre otros rubros para el desarrollo y mejoramiento de las zonas turísticas nacionales, ocasionando con ello que la población con mayores recursos económicos pueda disfrutar plenamente



de sus periodos vacacionales, en complejos turísticos que reúnen las condiciones de confort como en cualquier otra parte del mundo, no así a las clases no tan pudientes que deben conformarse con vacaciones sumamente económicas y con niveles de escasas condiciones confortables y en el peor de los casos, sin siquiera poder salir de su residencia por falta de recursos. Es innegable que el ser humano debe tener periodos vacacionales para que recobre las energías que el tedio de su trabajo le resta, pero en estos periodos debe tener un solaz esparcimiento para el y su familia, así lo consagra el artículo 123 de nuestra Carta Magna, pero resulta que la mayoría de nuestra población debido a la pérdida del poder adquisitivo de su salario, se le veda el ejercicio del derecho referido, de ahí que le corresponda al Estado propugnar por que el derecho social implícito en la norma constitucional se cumpla para la totalidad de la población, nuestro gobierno ha hecho ya numerosos intentos para propiciar la creación de zonas turísticas mediante polos de desarrollo y a través de las instituciones de asistencia social materializar el derecho de disfrutar del descanso vacacional, fundamentalmente a la clase trabajadora, a través de la creación de hoteles, estancias y centros vacacionales esparcidos en el territorio nacional.

Pero quizás la tarea más importante del Estado sea la de proveer a la sociedad de instrumentos que la lleven a obtener por sí misma el cumplimiento de sus necesidades, así el Estado se encuentra obligado a promover la creación de normas jurídicas que garanticen el cumplimiento de las garantías consagradas en la Constitución Federal, hemos observado a lo largo del presente trabajo que un excelente instrumento para promover el turismo interno y distribuir de mejor manera el ingreso nacional lo es sin lugar a dudas el sistema denominado tiempo compartido que dado su reciente nacimiento no ha sido debidamente legislado para que cumpla sus objetivos, generando con ello un caos social

y el enriquecimiento ilegítimo de quienes aprovechan el engaño y la confusión, de ahí que la sociedad este molesta y denuncie las aberrantes conductas de las promotoras del tiempo compartido, que en la mayoría de los casos quedan impunes debido a que se acogen a normas que regulan contratos que muy poco tienen que ver con el tiempo compartido.

Es absolutamente necesario que el estado ponga fin a los abusos y con el menor esfuerzo económico decida establecer de una vez instrumentos que eficienten al tiempo compartido.

b) Como lo narramos en capítulos precedentes, se han hecho esfuerzos aislados por parte de algunas entidades federativas para reglamentar adecuadamente el sistema de tiempo compartido, fundamentalmente en los estados de Guerrero y Quintana Roo, y a pesar de que los mismos conyevan un avance en la legislación nacional, creo que es menester el que una Ley Federal, quizás la Ley de Turismo, quizás una especial reglamente con toda precisión el tiempo compartido. Con el proposito de fundamentar las facultades que el Congreso de la Unión tiene para tal efecto, me permito primeramente transcribir y después glosar los siguientes preceptos:

## **CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**

**ARTICULO 1o.-** "En los Estados Unidos Mexicanos todo individuo gozará de las garantías que otorga esta Constitución, las cuales no podrán restringirse ni suspenderse sino en los casos y con las condiciones que ella misma establece".

**ARTICULO 41.-** "El pueblo ejerce su soberanía por medio de los Poderes de la Unión, en los casos de la competencia de éstos, y por los de los Estados, en lo que toca a sus regímenes interiores, en los términos respectivamente establecidos por la presente Constitución Federal y las particulares de los Estados, las que en ningún caso podrán contravenir las estipulaciones del Pacto Federal..."

**ARTICULO 50.-** "El Poder Legislativo de los Estados Unidos Mexicanos se deposita en un Congreso General, que se dividirá en dos Cámaras, una de diputados y otra de senadores".

**ARTICULO 71.-** "El derecho de iniciar leyes o decretos compete:

I.-...

II.- A los Diputados y Senadores al Congreso de la Unión..."

**ARTICULO 73.-** "El Congreso tiene facultad:

I- IX.-...

X.- Para legislar en toda la República sobre hidrocarburos, minería, industria cinematográfica, comercio, juegos con apuestas y sorteos, servicios de banca y crédito, energía eléctrica y nuclear, para establecer el Banco de Emisión Único en los términos del Artículo 28 y para expedir las leyes del trabajo reglamentario del Artículo 123;..."

#### **CODIGO DE COMERCIO**

**ARTICULO 75.-** "La Ley reputa actos de comercio:

I-VII.-...

VIII. Las empresas de transportes de personas o cosas por tierra o por agua, y las empresas de turismo..."

## **LEY FEDERAL DE TURISMO**

Artículo 3º.- "Para efectos de esta Ley se entiende que el turismo comprende el conjunto de actividades que se originen por quienes de su propia voluntad viajen o se proponen viajar, preponderantemente con propósito de recreación, salud, descanso, cultura o cualquier otro similar".

Artículo 4º.- "Se considera como turista a la persona que viaja por alguno de los motivos precisados en el artículo anterior".

Artículo 5º.- "Son prestadores de servicios turísticos, las personas físicas o morales que se dediquen a la prestación de alguno de los servicios a que se refiere el artículo 69 sesenta y nueve de esta Ley".

Artículo 69.- "Deberán solicitar su Registro ante la Secretaría de Turismo al inicio de sus operaciones, las personas físicas o morales que se dediquen a la prestación de los siguientes servicios turísticos.

a)- d)...

e) Hoteles, Moteles, Albergues y demás establecimientos de hospedaje incluyendo operadores y administradores de habitaciones con sistema de tiempo compartido, así como casas y apartamentos para renta al turista".

En base a los artículos anteriormente expresados considero que el tiempo compartido como acto de comercio debe ser legislado por el Congreso de la Unión ya que es precisamente este órgano de Gobierno a quien la soberanía nacional le ha otorgado facultades para regir todo lo concerniente a la materia de comercio por lo que de conformidad con el artículo 124 de la Constitución Federal de

la República interpretada a contrario sensu, si la norma fundamental otorga facultades al Congreso de la Unión para legislar sobre el particular es incuestionable que las legislaciones sobre el tiempo compartido hasta ahora realizadas por algunas entidades federativas violan nuestra Carta Magna, puesto que reitero, tal facultad le corresponde al Poder Legislativo Federal.

El sistema de tiempo compartido en virtud de la calidad de una de las partes contratantes como es el prestador de tal servicio tiene el carácter de comerciante cae en la esfera federal, independientemente de que así lo establecen de manera clara las disposiciones antes descritas del Código de Comercio y la Ley Federal de Turismo.

Debe tomarse también en consideración que las culturas que se han asentado en nuestro territorio nacional, han dejado vestigios de su paso generando con ello que el turismo internacional no solamente planifique su estancia en las hermosas e inmejorables playas mexicanas, sino además que este presente en nuestras ruinas arqueológicas, centros históricos, lagos, ríos y ciudades importantes gozando también del mismo privilegio que el turista nacional, razón por la cual considero también de suma importancia que al legislar en materia de tiempo compartido de manera federal, se tome en consideración el desarrollo de dicho sistema en ciudades tan bellas e importantes pero carentes de playas, como son el Distrito Federal, San Luis Potosí, Aguascalientes, Guanajuato, Guadalajara, Morelia, Monterrey, Puebla, Toluca, Querétaro, etc.

Por último y a consideración del autor del presente trabajo debe tomarse como punto de partida la excepcional Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, publicada el 3 de noviembre de 1989 en el periódico oficial de esa entidad, desde luego

armonizandola y enriqueciendola con el conocimiento general de las zonas turísticas del país para lograr de manera adyacente que hoy que entramos al concierto internacional vía el Tratado de Libre Comercio, podamos obtener ingresos económicos mayores con el sistema de tiempo compartido y enriquecer el acervo cultural de nuestros visitantes con la enorme gama de la belleza y cultura mexicana.

## CONCLUSIONES

- 1.- **El tiempo compartido es un contrato por virtud del cual una persona llamada promotor o desarrollista se obliga a otorgar el uso y goce de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren y en su caso, las instalaciones, áreas y servicios comunes inherentes a la misma, restringiendo dicho uso y goce a un determinado número de días por cada año.**
- 2.- **El tiempo compartido en virtud de no estar reglamentado por la legislación del Distrito Federal y en la mayoría de los Estados de la República debe considerarse como sui generis y clasificatoriamente como Innominado.**
- 3.- **El contrato de tiempo compartido participa de algunos elementos de contratos nominados, que le son afines como el arrendamiento, compra-venta y el hospedaje, pero tiene sus propias características y finalidades.**
- 4.- **El contrato de tiempo compartido está fundamentalmente dirigido a acrecentar el turismo en los mejores lugares del mundo, en nuestro país fundamentalmente se ha desarrollado en los lugares donde existen playas y desarrollos turísticos importantes.**

- 5.- **Debido a una inadecuada y a veces inexistente legislación sobre el tiempo compartido, las empresas promotoras del mismo han incurrido en severas prácticas viciosas y en ocasiones fraudulentas al contratar sus servicios, utilizando propaganda inexacta y coaccionando psicológicamente a sus clientes para obtener la firma del referido contrato.**
- 6.- **El Estado tiene obligación de asegurar a su población y al turista internacional instrumentos que le permitan determinar prístinamente el objeto y finalidad del contrato de tiempo compartido, a través de la reglamentación legal de figuras jurídicas como la del presente trabajo.**
- 7.- **El sistema de tiempo compartido es fundamental para lograr el acceso de las clases menos favorecidas al derecho de la recreación y el solaz esparcimiento, a través de la promoción de este sistema y a través de instituciones sociales tales como el IMSS, ISSTE, SINDICATOS, CONGRESO DEL TRABAJO, etc.**
- 8.- **Le corresponde al Congreso de la Unión de conformidad con los artículos 71 y 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, legislar en todo lo relacionado al tiempo compartido.**



- 9.- **Propongo que se forme una Ley Federal en que se contemplen todas y cada una de las características del tiempo compartido, para evitar que las empresas promotoras defrauden a los usuarios, considerando al tiempo compartido como un instrumento legal de interés público.**

**BIBLIOGRAFIA**

- 1.- ACOSTA ROMERO, Miguel. Teoría General del Derecho Administrativo. Primer Curso. 7a. edición. 1986. Xii 750 pp. Editorial Porrúa, S.A.
  
- 2.- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil 4a. edición. 1980. 402 pp. Editorial Porrúa, S.A.
  
- 3.- ARELLANO GARCIA, Carlos. Derecho Internacional Privado. 9a. Edición. 1989. 890 pp. Editorial Porrúa, S.A.
  
- 4.- BATISA, Rodolfo. El fideicomiso. Teoría y práctica. 4a. edición 1980. 453 pp. Editorial Porrúa, S.A.
  
- 5.- BATISA, Rodolfo. Principios básicos del fideicomiso y de la administración fiduciaria. 2a. edición. 1985. 253 pp. Editorial Porrúa, S.A.
  
- 6.- BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Obligaciones Civiles. 2a. edición. 1983. 621 pp. Colección Textos Jurídicos Universitarios. Editorial Harla.
  
- 7.- BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. 10a. edición. 1985. 732 pp. Editorial Porrúa, S.A.

- 8.- **BURN, Demófilo de.** Introducción al estudio del Derecho Civil 2a. edición. 1977. 413 pp. Editorial Porrúa, S.A.
- 9.- **DOMINGUES MARTINEZ, José Alfredo.** El Fideicomiso ante la Teoría del Negocio Jurídico. 3a. Edición. 1982. xvi-262 pp. Editorial Porrúa, S.A.
- 10.- **GUTIERRES Y GONZALES, Ernesto.** Derecho de las Obligaciones. 8a. Edición. 1991. 1085 pp. Editorial Porrúa, S.A.
- 11.- **HERNANDEZ GARCIA, Dulce María.** Ciclo de actualización para conciliadores PROFECO. Septiembre 1984.
- 12.- **MARTINEZ ALFARO, Joaquín.** Teoría de las Obligaciones. 1989. XXI. 382 pp. Editorial Porrúa, S.A.
- 13.- **MARTIN DEL CAMPO, Alfredo.** Análisis Jurídico sobre Apartamiento (Tiempo Compartido). 1a. Edición. 1990. 522 pp. Editorial. Carrillo Hermanos e Impresores, S.A.
- 14.- **OLIVERA TORO, Jorge.** Legislación y Organización Turística Mexicana. 3a. Edición. 1988. 231 pp. Editorial Porrúa, S.A.
- 15.- **PINA, Rafael de.** Elementos de Derecho Civil Mexicano. Tomo III. Obligaciones Civiles, Contratos en general. 7a. Edición. 1989. 384 pp. Editorial Porrúa, S.A.
- 16.- **PINA, Rafael de.** Elementos de Derecho Civil Mexicano. Tomo IV: Contratos en particular. 6a. edición. 1986. 387 pp. Editorial Porrúa, S.A.

- 17.- **PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Othon.** Nuevas formas de contratación, Ponencia para la "11a. Jornada Iberoamericana", convocada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano en Santiago de Chile, junio de 1985.
- 18.- **ROJINA VILLEGAS, Rafael.** Compendio de Derecho Civil. Tomo VI, Vol. I; Contratos 4a. edición 1981. 708 pp. Editorial Porrúa, S.A.
- 19.- **ROJINA VILLEGAS, Rafael.** Compendio de Derecho Civil. Tomo VI, Vol. II; Contratos 4a. edición 1981. 725 pp. Editorial Porrúa, S.A.
- 20.- **RUIZ VÁSQUEZ, Guillermo.** Operación de venta de tiempo compartido. Revista de Derecho Notarial México, año 23, No. 77, diciembre 1979.
- 21.- **SAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel.** Contratos Civiles. 3a. Edición. 1989. 375 pp. Editorial Porrúa, S.A.

**LEGISLACION**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Edit. Porrúa, 93a. ed. México, 1991.

Ley Federal de Turismo, Edit. Porrúa, 3a. ed. México, 1989.

Código Civil del Estado de Guerrero. Edit. Porrúa, 1992.

Código Civil del Estado de Quintana Roo. Edit. Porrúa, 1992.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Edit. Porrúa, 34a. ed. México, 1989.

Código de Comercio y Leyes Complementarias, Edit. Porrúa, 52a. ed. México, 1989.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Edit. Porrúa, 26a. ed. México, 1991.

Código Civil para el Distrito Federal, Edit. Porrúa, 57a. ed. México, 1989.