



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO

848
2e

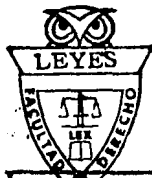
FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

NORMATIVIDAD JURIDICA DEL TIEMPO COMPARTIDO

T E S I S

QUE PARA OPTAR AL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
JULIO FERNANDO SMITHERS JIMENEZ



TESIS CON FALLA DE ORIGEN

MEXICO, D. F.

FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA DE
EXAMENES PROFESIONALES

1994



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.

A mis papas:

**Gracias a ellos es posible
este momento.**

Rosana:

**Gracias por tu tiempo,
dedicación y esfuerzo.
Sin ti no hubiera sido posible.**

A mis hermanos:

Gracias

INDICE

CAPITULO I

MARCO CONCEPTUAL

A) DERECHOS REALES	1
1. La propiedad	
a) En el Derecho Romano	5
b) En la actualidad	8
1.1 La copropiedad	9
1.2 La propiedad en condominio	11
2. El usufructo	13
3. Uso	15
4. Habitación	16
B) DERECHOS PERSONALES	17
1. Arrendamiento	18
2. Hospedaje	19
3. Asociación	20
4. Sociedad	21
C) BIENES INMUEBLES	22
D) BIENES MUEBLES	25
E) DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO	26
F) FIDEICOMISO	27
G) DECLARACION UNILATERAL DE LA VOLUNTAD	29
H) CONTRATOS DE ADHESION	31
I) MULTIPROPIEDAD	32
J) INTERCAMBIO DE TIEMPO COMPARTIDO	33
K) REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	34

CAPITULO II

TIEMPO COMPARTIDO VACACIONAL

A) ANTECEDENTES	35
a) En México	39
B) NORMA OFICIAL MEXICANA	41
C) FIDEICOMISO	50
1. Nacimiento de la relación	52
2. Como acto unilateral de la voluntad	53
3. Elementos del fideicomiso	54
a) Fideicomitente	54
b) Fiduciario	55
c) Fideicomisario	56
4. Fin del fideicomiso	58
5. Tiempo compartido y fideicomiso	59
D) FUNCIONAMIENTO Y MODALIDADES	60
E) CONTRATOS DE ADHESION	65

CAPITULO III

MARCO JURIDICO DEL TIEMPO COMPARTIDO VACACIONAL

A) ANTECEDENTES JURIDICOS EN EL DERECHO COMPARADO	67
B) CONSTITUCIONAL	68
C) LEY REGLAMENTARIA	69
D) LEGISLACIONES ESTATALES	
1. Sonora	79
2. Quinatana Roo	89
3. Nayarit	93
E) INTERCAMBIO VACACIONAL	
1. Funcionamiento	97
1.1 Procedimiento de afiliación de un hotel a éstas compañías	99
2. Posicion en la Ley Federal de Turismo	101

CAPITULO IV

COMPARACION DE LOS DERECHOS DEL TIEMPO COMPARTIDO CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS DEL DERECHO CIVIL

A)DERECHOS REALES Y DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO	103
1. Propiedad y derechos de tiempo compartido	106
2. Copropiedad y derechos de tiempo compartido	108
3. Propiedad en condominio y derechos de tiempo compartido	110
4. Usufructo y derechos de tiempo compartido	112
5. Uso y derechos de tiempo compartido	116
6. Habitación y derechos de tiempo compartido	117
B) DERECHOS PERSONALES Y DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO	
1. Arrendamiento y derechos de tiempo compartido	119
2. Hospedaje y derechos de tiempo compartido	122
3. Asociación y derechos de tiempo compartido	124
4. Sociedad y derechos de tiempo compartido	127
C) BIENES INMUEBLES Y DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO	131
D) BIENES MUEBLES Y DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO	133
CONCLUSIONES	134
PROPUESTAS	140
BIBLIOGRAFIA	143
CITAS	147

INTRODUCCION

El Tiempo Compartido Vacacional no es un concepto nuevo, aún cuando muchos en la actualidad lo desconozcan o no lo comprendan, el concepto surgió en Europa, sin embargo en los años 70's fué cuando cobró fuerza con los organizadores de desarrollos en Florida.

Esta forma de vacacionar surge por la poca venta o poca ocupación hotelera, por lo que podemos observar que no se puede estudiar aisladamente al Tiempo Compartido Vacacional, toda vez que desde sus orígenes ha formado parte del hospedaje, aún cuando se le ha denominado de diversas formas como propiedad vacacional; uso vacacional; uso temporal; usufructo vacacional; propiedad en intervalos; copropiedad; condominio; apartaminio; condohotel; fincotel; espacios compartidos; fideicomiso turístico; acciones de uso; club vacacional; acciones de propiedad; membresía vacacional, etc. Todas se refieren a lo mismo, es decir al pago anticipado por usar un desarrollo vacacional por un tiempo determinado.

Es cierto que las diferentes leyes estatales lo regulan en forma distinta por ejemplo, Nayarit le ha dado el tratamiento de condominio; los estados de Sonora y Quintana Roo lo regulan como figura jurídica independiente de cualquier otra y el primero define la multipropiedad (termino empleado en España para definir al tiempo compartido) pero aún con los diferentes tratamientos de este concepto, el fin es el mismo así pues que independientemente de la denominación o de la forma de venta, el concepto o el fin siempre será "tiempo compartido vacacional" por lo que desde mi punto de vista resulta absurdo tratarlo o estudiarlo como algo independiente, como algo aislado, este se debe analizar y regular como parte del contrato de hospedaje.

En el primer capítulo de este trabajo expongo el marco conceptual, es decir una especie de diccionario donde se encuentran todos los términos utilizados para la elaboración del mismo.

En el capítulo segundo me refiero a los antecedentes del tiempo compartido vacacional es decir cómo y en donde surgió este concepto, sus antecedentes en México y cifras acerca de la apertura y establecimiento del tiempo compartido vacacional en la República Mexicana y en el Mundo, también explicó todo lo referente a la Norma Oficial Mexicana y el fideicomiso, hago un breve análisis de las diferentes modalidades en que se puede presentar la venta de tiempo compartido vacacional respecto al

tiempo y por último en éste capítulo explicó qué son y cómo se aplican los contratos de adhesión al tiempo compartido vacacional.

El capítulo tercero es el marco jurídico es decir, un análisis de las diferentes leyes estatales que regulan este tema así como federales incluyendo la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley Federal de Protección al Consumidor, la Ley Federal de Turismo, complementandose estas dos últimas con la Norma Oficial Mexicana. En este capítulo también hago mención de los antecedentes históricos en el Derecho Comparado. De igual forma en este capítulo trato lo relativo al Intercambio Vacacional, es decir, su funcionamiento y posición en la Ley Federal de Turismo.

Por último, en el capítulo cuarto establezco las diferencias entre el tiempo compartido vacacional y algunos conceptos del derecho civil y, aún cuando lo diferencié del hospedaje hago la aclaración de que obviamente tiene que ser diferente pero también tiene que formar parte de él.

Para la elaboración de éste trabajo conté con muy poca ayuda bibliográfica toda vez, que aún como lo dije anteriormente, el Tiempo Compartido no es un concepto nuevo sin embargo, se han publicado pocas obras al respecto

CAPITULO I

MARCO CONCEPTUAL

A) DERECHOS REALES

"Los derechos reales reconocidos por los Romanos o sea, como derechos a los que los Romanos protegieron con acciones reales según los comentaristas modernos eran:

- a) La propiedad;
- b) La servidumbre;
- c) La prenda y la hipoteca;
- d) La superficie;
- e) La enfiteusis.

La concesión de acción real a cada uno de estos derechos no se hizo en un mismo período histórico. Los dos primeros son los más antiguos; las fundamentales acciones que los amparaban (La rei-vindicatio y aplicaciones extensivas de ella) son concesiones del ius civile. La creación de las acciones reales que van configurando los derechos de prenda e hipoteca son obra del pretor y los últimos derechos de la lista, se dibujan como derechos protegidos por una acción real en época tardía, si bien, pueden señalarse precedentes también de derechos honorarios su estructura es un tanto imprecisa."⁽¹⁾

"La doctrina se ha ocupado de elaborar múltiples teorías en relación con éstos derechos, unas con mayor o menor fortuna que otras, pero que en su gran mayoría han coincidido en que se hace necesario establecer bajo el control y la garantía del Estado, mecanismos que sirvan a la solución de los conflictos de intereses que se presentan en el disfrute y utilización de tales derechos, lo cual se estima debe corresponder necesariamente al Derecho de bienes."⁽²⁾

Ciertos autores consideran que en el Derecho real existe una relación directa entre la persona litular del derecho y la cosa sobre la cual ejerce o

puede llegar a ejercitarse el poder que esa clase de derechos implica , lo que ha sido criticado por destacados juristas.

"Se ha afirmado que el Derecho real es absoluto por ser "erga omnes", es decir oponible a todo el mundo , con excepción de su titular, lo cual significa que, el sujeto pasivo en la relación correspondiente es indeterminado y que puede serlo cualquier persona, para tales efectos se requiere que la cosa exista y se individualize, pues ello determina el derecho real."(3)

"Al derecho real corresponde el derecho de persecución, consistente en el poder que su titular ejercita sobre la cosa en que aquél recae sin que tenga en cuenta quien la esta deteniendo; otra particularidad del derecho real consiste en que confiere a su titular el derecho de preferencia que implica el poder de excluir de la cosa a cualquiera que pueda prevalerse de un derecho real posterior o bien de un derecho personal, pues deben tenerse en cuenta las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en relación al Registro Público de la Propiedad, en cuya materia rige el principio que determina quien es primero en registro es primero en derecho."(4)

"El Derecho real es la facultad o poder de aprovechar autónoma y directamente una cosa(del Latín res: cosa)"(5)

El objeto del derecho real directa e inmediatamente no es la cosa, según Rafaél Rojina Villegas ya que el objeto de un derecho siempre es la conducta humana ,conducta del dueño, a quien faculta para ejercitar determinados actos, y conducta del sujeto pasivo, determinado en las obligaciones "propter rem" o indeterminado.

El aspecto activo en los derechos reales es el conjunto de facultades jurídicas que tiene el titular para usar, gozar, disponer o afectar un bien en garantía.

"Los derechos reales presentan dos aspectos característicos:

- a) Aspecto interno. El derecho real representa un poder jurídico directo sobre la cosa.
- b) Aspecto externo. Lo que aparece es la obligación general que tiene por fin hacer respetar la situación del titular respecto de la cosa."(6)

Existen varias clasificaciones de Derechos reales según la Doctrina:

I.

"a) Reales absolutos.- llevan también el nombre de perfectos, y podemos citar a la propiedad, el Derecho de autor y los que confiere la Ley

b) Reales relativos o imperfectos.- En éstos existe un sujeto pasivo determinado con obligaciones positivas y negativas de carácter patrimonial"(7)

II.

" a)Definitivos.-En ésta clasificación encuadra la propiedad, servidumbre y Derechos de garantía.

b) Provisionales.- Como por ejemplo La Posesión."(8)

III.

" a) Principales.- LLlamados también de primer grado que son los que no dependen en cuanto a su constitución de ningún otro derecho, tales como: La propiedad, el uso, la habitación, el usufructo y la servidumbre.

b) De garantía.- Llamados también de segundo grado, los cuales están subordinados a un derecho de crédito que es lo principal. Su constitución, vigencia, validez, exigibilidad y duración dependen de la suerte que el principal corra . Como ejemplo podemos encontrar la hipoteca y la Prenda."(9)

Así podemos ver que existen éstas y otras clasificaciones de los derechos reales pero toda vez que la siguiente clasificación es la que más se relaciona con el tema de ésta tesis , pondré más énfasis en ella:

"Los derechos reales conforme al sistema jurídico Mexicano se ejercitan sobre bienes muebles o inmuebles según tengan por objeto un bien de tal o cual categoría , en otras palabras, descansa ésta distinción en la naturaleza mueble o inmueble de los bienes sobre los cuales se constituyen los derechos reales, así pues la enumeración de derechos reales que recaén sobre inmuebles es la siguiente:

- 1.- La propiedad. (Siempre y cuando recaiga sobre un bien inmueble)
- 2.- El uso. (Siempre y cuando recaiga sobre un bien inmueble)
- 3.- El usufructo. (Con idéntica consideración que para los anteriores)
- 4.- La habitación. Este derecho real siempre en el sistema jurídico de que se trata será bien inmueble pues solo puede tener por objeto bienes inmuebles.
- 5.- La hipoteca . Con la misma consideración que para la propiedad, el usufructo y el uso, puesto que la hipoteca en México puede constituirse sobre algunos bienes muebles, por ejemplo embarcaciones, que conforme al

sobre algunos bienes muebles, por ejemplo embarcaciones, que conforme al texto del artículo 756 del Código Civil para el Distrito Federal las embarcaciones de todo género son bienes muebles.

6.- La servidumbre. También conforme al Código Civil para el Distrito Federal, sólo puede tener por objeto bienes inmuebles, por lo tanto siempre deberá ser clasificado como un derecho real que recae sobre inmuebles."(10)

1. LA PROPIEDAD

a) En el Derecho Romano.

"Los Romanos no se ocuparon en definir la propiedad sólo analizaron los beneficios que otorga a su titular que son el ius utendi o usus, ius fruendi o fructus y ius abutendi o abusus. De tal suerte que las definiciones que existen de propiedad son obra de tratadistas y comentaristas modernos.

Por usus se entiende el derecho de servirse de la cosa conforme a su naturaleza o destino.

Fructus designa el derecho a percibir los productos, sean reales como los frutos de los árboles la lana o impropia como los intereses de una suma de dinero, frutos en general son los productos conforme al designio de las cosas productivas y que renacen periódicamente de manera que vienen a constituir una renta, frutos naturales los que nacen solo por la fuerza de la naturaleza y frutos civiles son las utilidades habidas indirectamente de las cosas, etc.

El abusus o derecho de disposición consiste en la facultad de transformar, enajenar y aún destruir la cosa.

El usus y el fructus se ejercen por actos que dejan a la cosa su existencia y subsistencia y pueden ser repetidos indefinidamente por el propietario, el abusus por el contrario se caracteriza por actos que agotan la forma y subsistencia de la cosa o el derecho de propietario."(11)

"En las fuentes Romanas existen tres denominaciones técnicas para designar la propiedad, por orden de mayor a menor antigüedad son:

- a) Mancipium
- b) Dominium
- c) Proprietas

La primera de manu capere indica una idea, aprehensión material de efectiva aplicación de fuerza ligada a vetustus, modos de crear y defender el poder que el pater familias puede alcanzar sobre la cosa.

El término por excelencia es dominium que implica una noción de señorío, por eso dominus aún en lenguaje jurídico, no se aplica

exclusivamente al propietario sino al titular de poderes o facultades de diversa índole. De ésta costumbre surgió el empleo de otro vocablo:

Propietas por que acostumbrandose a llamar dominus usufructus al usufructuario, se apellidó en tal caso al propietario que no podía recoger los fructus dominus proprietatis. Generalizandose propietas, alcanza ya a fines de la República un sentido técnico preciso. En la época postclásica sigue utilizandose, pero el rigor técnico se pierde y surgen otras expresiones como iure possidere o animo possidere con las que confusamente se quiere aludir a la propiedad."(12)

"El derecho de propiedad, concebido por el Derecho Romano presenta tres caracteres:

- a.-Exclusivo
- b.-Absoluto
- c.-Perpetuo

Es exclusivo en el sentido de que solo el propietario, con exclusión de los demás, puede beneficiarse de las ventajas que le confiere su derecho por lo tanto la cosa objeto del derecho pertenece entonces tan plenamente como es posible a un solo individuo y para marcar éste caracter se dice que la propiedad es individual.

Es absoluto por que teniendo solo el propietario los derechos sobre la cosa, ninguno puede restringirle su ejercicio aunque en ocasiones se verá limitado, como en el caso de la copropiedad, la servidumbre, etc.

También es perpetuo e irrevocable por que no puede ser quitado a su titular más que por un acto de su voluntad o por alguna circunstancia que destruya la cosa por lo que la propiedad no es temporal como otros derechos reales. Debe durar tanto como la cosa."(13)

También existen algunas limitaciones al derecho de propiedad y entre las primeras tenemos las que datan desde los tiempos de la Ley de las doce tablas "que es una compilación de costumbres jurídicas y leyes, realizada a principios del siglo IV en Roma por los decenviros, es uno de los primeros monumentos jurídicos del género humano"(14) y que establece entre otras cosas, la de dejar un espacio de dos pies y medio en los confines del fundo y la de no variar el curso natural de las aguas.

Tenemos otras limitaciones posteriores como las de dejar que las ramas del árbol vecino caigan sobre el predio a una altura de quince pies; dejar pasar al vecino a que recoja los frutos de sus árboles e impedir que el vecino haga demoliciones y obras peligrosas en su predio, si la construcción vecina amenaza con ruina puede obligarse al dueño a que la repare y el pretor puede obligarlo a dar la cautio demni infecti o caución de daño inminente.

"En general tales limitaciones fuerzan al propietario a soportar algo o a abstenerse de algo, no a efectuar por su parte una actividad positiva. En el Derecho Romano los fundamentalmente afectados fueron los propietarios de esclavos y de inmuebles. Algunos códigos modernos designan a éstas limitaciones como servidumbres legales, denominación que puede buscar algún apoyo en textos Justinianos en los cuales servire y servitus, aluden a veces, a situaciones de restricción en que se encuentra un fundo con relación a otro independientemente de la voluntad del propietario; en el lenguaje clásico tales palabras se emplean solamente para referirse a las limitaciones establecidas y voluntad individual (servidumbres)."(15)

Existen diversos tipos de propiedad en el Derecho Romano como:

- La propiedad quiritaria en la cual, para ser propietario reconocido por el Derecho Civil se necesitaba ser ciudadano Romano o latino con Ius Comercii y, que el bien se hubiera adquirido por uno de los modos de adquisición de la propiedad reconocidos por el Derecho Civil.

-La propiedad bonitaria. En un principio sólo se era propietario quiritario pero acontecía que por efectos en la transmisión de la propiedad, el derecho civil no reconocía como nuevo propietario al adquirente pero éste tenía un justo título de adquisición, reconociéndole el pretor que tenía la cosa *in bonis* (en sus bienes) y, transcurrido el plazo para *usucapir* adquiría la propiedad *ex-utroque iure* (por uno y otro derecho) teniendo como sanción la *rei vindicatio* (vindicación de la cosa) . El propietario bonitario si quería ser despojado por el propietario quiritario podía poner una excepción fundada sobre el título de la adquisición.

-La propiedad provincial. Los tres caracteres que hemos reconocido como distintivos del derecho de propiedad, (Exclusivo, absoluto y perpetuo) no son aplicables a todas las cosas. A veces la propiedad no es exclusiva, esto acontece con los inmuebles situados en provincia, los fundos provinciales permanecen bajo el dominio del Estado a quien como señal de su derecho de propiedad los particulares le pagan un *estipendium* o *tributum* (estipendio o tributo). Siendo *estipendarios* aquellos que están en

aquellas provincias consideradas propias del pueblo Romano y tributarios los que están en aquellas provincias reputadas propiedad del César.

Aún cuando los poseedores no eran propietarios, de hecho eran dueños de esas tierras que podían conservar, disfrutar e inclusive enajenar. La posesión de los frutos provinciales daba todas las ventajas del derecho de propiedad, menos el título.

- La propiedad de los peregrinos. Los peregrinos no disfrutaban del *comercium* por tanto no podían adquirir la propiedad *quiritaria* reservada a los ciudadanos Romanos, estándoles vedados los modos civiles para adquirir la propiedad pero, si podían hacer uso de los modos establecidos por el derecho de gentes, como la *traditio* y *occupatio* cuando los peregrinos se veían amenazados en su propiedad, fingían tener la ciudadanía Romana para así poder defender sus derechos.

b) En la actualidad

Actualmente "La propiedad es el Derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas en cuanto las leyes no se opongan"(16)

La Enciclopedia jurídica Omeba al respecto establece que "los términos propiedad o dominio en principio son equivalentes; pero su distinción más precisa en el vocabulario jurídico es que la propiedad se refiere a los derechos corporales o incorporales y el dominio solamente a los corporales: muebles o inmuebles."(17)

Podemos distinguir la propiedad de la posesión toda vez que la primera es un derecho y, la segunda no es más que un hecho; la propiedad puede conservarse aunque se pierda la posesión y la posesión puede conservarse así mismo, aunque se pierda la propiedad pero, por lo general la propiedad y la posesión suelen ir juntas; toda vez que aún cuando se puedan distinguir la posesión es un elemento de la propiedad.

1.1 La Copropiedad

En aquellos casos en que dos o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa o un derecho se da la Copropiedad.

Es importante subrayar que en la copropiedad todos y cada uno de los copropietarios son dueños de la totalidad del bien y no de una parte del mismo; es decir, lo son pro indiviso, toda vez que es el derecho de propiedad el que esta repartido y no la cosa en sí.

El artículo 938 del Código Civil para el Distrito Federal establece que hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas.

A las personas que se encuadren en el supuesto anterior se les da el nombre de copropietarios, partícipes o condueño. Un ejemplo de ésta nos lo da el artículo 12 de la ley de derechos de autor que establece que: "Los derechos otorgados por ésta ley cuando se trate de una obra creada por varios autores corresponderán a todos por partes iguales, salvo convenio en contrario o que se demuestre la titularidad de cada uno."

Claramente podemos ver que éste precepto señala una copropiedad, toda vez que varios sujetos son titulares pro indiviso del Derecho.

"Vemos así que la copropiedad, propiedad indivisa o comunidad de bienes, no es substancialmente distinta de la propiedad individual, es un accidente de ésta; es la simultaneidad en el derecho que varios individuos tienen respecto a una cosa en la cual poseen una parte ideal, que se denomina la parte alícuota, los dueños no pueden alegar derecho a una parte determinada y concreta de la cosa ya que hay unidad en el objeto y pluralidad de sujetos."(18)

Todo copropietario tiene derecho para obligar a los demás a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común, solo puede eximirse de ésta obligación al que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio; ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos.

Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.

Para la administración de la cosa común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes, se entiende que hay mayoría, cuando la hay de copropietarios y de intereses.

Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo en consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla y aún substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratara de un derecho personal. Pero el efecto de la enajenación y de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se les adjudique en la división al cesar de la comunidad. "Los condueños gozan del derecho del tanto que es un privilegio que no existe en todas las legislaciones, ni siquiera en todos los códigos civiles de los Estados de la República."(19)

El artículo 973 del Código Civil explica lo anterior en los siguientes términos:

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

1.2 Propiedad en Condominio.

El régimen de propiedad en condominio existe cuando se combinan la propiedad individual y la copropiedad, de ambos sistemas de propiedad mencionados, surge el régimen de propiedad en condominio, distinto a los demás y con una fisonomía propia.

De acuerdo con lo anterior se puede definir el condominio como un inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible.

La Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el D.F., como su nombre lo indica únicamente se refiere a bienes inmuebles por lo que es importante hacer notar que en nuestro derecho éste régimen solo se puede dar en inmuebles, si se aplicase a un barco por ejemplo, aunque fuera determinada la parte alicuota, sería un régimen de copropiedad pero no existiría el condominio por que al reglamentarse éste. se estableció que solamente sería sobre inmuebles.

Por su parte el artículo primero de la Ley sobre el régimen de la propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal establece:

"Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública. pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute."

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos.

En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que les sean anexos."

De acuerdo con lo anterior el condominio puede existir en edificios, multifamiliares, en construcciones duplex, triplex, en casas unifamiliares, o en un inmueble dentro del cual se construyan en forma mixta los diferentes tipos de habitación antes señalados.

Para constituir el régimen de la propiedad en condominio el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

El órgano supremo del Condominio es la asamblea de Condóminos y las áreas comunes de los condominios serán administradas por la persona física o moral que designe la asamblea de condóminos el cual, es representante legal del mismo. El primer año es designado por quienes otorgan la escritura constitutiva del condominio y en lo subsecuente es nombrado y removido libremente por la asamblea de condóminos. Existe también contemplado en la ley un comité de vigilancia que se integra con un mínimo de tres condóminos quienes vigilarán la administración y convocarán a la asamblea cuando lo crean necesario.

Existe un fondo de gastos de mantenimiento y administración así como un fondo de reserva, entendiéndose por el primero la suma total de las aportaciones determinadas por el reglamento del condominio que se constituye en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local destinada al cumplimiento de los fines de conservación y seguridad del inmueble y, entendiéndose por el segundo la suma total de las aportaciones determinadas por el reglamento del condómino que se constituye en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local para los fines de adquisición o reposición de implementos o maquinaria con que deba contar el condominio.

El reglamento es el conjunto de normas a seguir por los condóminos y contemplará los derechos y obligaciones de los mismos como lo son: medidas de administración; mantenimiento y operación del condominio; forma de convocar a la asamblea y quien debe presidirla; forma de designar al administrador así como sus facultades y obligaciones; forma de designar al comité de vigilancia; forma de determinar las cuotas de mantenimiento y procedimientos para su cobro entre otros.

2. EL USUFRUCTO

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 980 lo define como el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.

Antiguamente "El usufructo es el derecho de usar y de disfrutar la cosa de otro sin alterar su substancia, en efecto éste derecho se ejerce sobre una cosa corporal que destruida entraña necesariamente la pérdida del derecho."(20)

El usufructo puede constituirse por ley, por voluntad del hombre o por prescripción, puede constituirse a favor de una o varias personas, simultánea o sucesivamente.

Si se constituye a favor de varias personas simultáneamente por herencia o por contrato, cesando el derecho de una de las personas, pasará al propietario, salvo que al constituirse el mismo se hubiere dispuesto que acrezca a los otros usufructuarios.

Si se constituye sucesivamente no tendrá lugar sino en favor de las personas que existan al tiempo de comenzar el derecho del primer usufructuario.

El artículo 988 del Código Civil para el Distrito Federal establece que las corporaciones que no puedan poseer, adquirir o administrar bienes raíces tampoco pueden tener usufructo constituido sobre bienes de ésta clase.

Llamese usufructo legal al que se haya establecido en las leyes como por ejemplo el que tiene el padre en los bienes adventicios del hijo que está sujeto a la patria potestad, etc.

Usufructo voluntario es el que se adquiere del dueño de la cosa por testamento, por contrato, etc.

El artículo 1038 del Código Civil para el Distrito Federal establece los modos de extinción del usufructo:

- I. Por muerte del usufructuario;
- II. Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó;
- III. Por cumplirse la condición impuesta en el título constitutivo para la cesación de éste derecho;

IV. Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona; más si la reunión se verifica en una sola cosa o parte del usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo;

V. Por prescripción conforme a lo prevenido de los derechos reales;

VI. Por la renuncia expresa del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de los acreedores;

VII. Por la pérdida total de la cosa que era objeto del usufructo. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre lo que de la cosa haya quedado;

VIII. Por la cesación del derecho del que constituyó el usufructo, cuando teniendo un dominio revocable llega el caso de la revocación;

IX. Por no dar fianza el usufructuario por título gratuito, si el dueño no le ha eximido de su obligación.

El usufructo constituido a favor de personas morales que pueden adquirir y administrar bienes raíces solo durará veinte años, cesando antes en el caso de que dichas personas dejen de existir.

3. USO

"Aún cuando el uso y el usufructo son dos cosas distintas los Franceses lo llaman Petit Usufruit o pequeño usufructo. "nudus usus id est sine fructus". Considerando al uso un usufructo menor en cuanto a su extensión."(21)

El artículo 1049 del Código Civil para el Distrito Federal lo define como:

"El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente"

Este se puede constituir por contrato o concesión, por testamento o prescripción.

Se distingue del usufructo:

- a) Por que nunca lo establece la ley.
- b) Por que no puede enajenarse

El Artículo 1051 del Código Civil nos dice:

"El usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio no pueden enajenar, gravar ni arrendar en todo ni en parte de su derecho a otro, ni éstos derechos pueden ser embargados por los acreedores."

El usuario no puede percibir todos los frutos de la cosa como el usufructuario, sino los precisos para su gasto y los de su familia, no podrá vender ni dar a otro, no puede ceder ni traspasar su derecho a ningún tercero, únicamente estará obligado a pagar los gastos del reparo de la cosa cuando la consuma en su totalidad.

4. HABITACION

"El Derecho real de habitación fué fundado en 530 por Justiniano (Cedium usus o uso de una cosa)."(22) El artículo 1050 del Código Civil para el Distrito Federal lo define como:

La habitación da, a quien tiene éste derecho la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia "

La habitación es un derecho real y vitalicio que tiene pocas diferencias con el uso ya que ambos derechos se rigen por los títulos constitutivos y en su defecto por los artículos 1055 y 1056 del Código Civil.

Al igual que el usuario, el que tiene derecho de habitación en un edificio no puede enajenar, gravar ni arrendar en todo ni en parte su derecho a otro, ni éstos derechos podrán ser embargados por sus acreedores. El que tiene derecho de habitación, si llegase a ocupar todas las piezas de la casa queda obligado a todos los gastos de pago de contribuciones; más sin embargo, si únicamente se ocupa parte de la casa no debe contribuir en nada, siempre que al propietario le quede una parte de aprovechamiento bastante para cubrir los gastos y cargas.

El Artículo 1056 del Código Civil establece que si los frutos que quedan al propietario no alcanzan a cubrir los gastos y cargas, la parte que falte será cubierta por el usuario o por el que tiene derecho a la habitación.

B) DERECHOS PERSONALES

Los derechos personales son también conocidos como derechos de crédito, los cuales define el Lic. Ernesto Gutierrez y Gonzalez como:

"La necesidad jurídica que tiene una persona denominada deudor, de cumplir a favor de otra persona denominada acreedor, que le puede exigir una prestación de carácter patrimonial, pecuniaria o moral."(23)

Podemos ver que se pueden desprender de dicho concepto, tres elementos:

1.-Los Sujetos, que son:

- a) Deudor
- b) Acreedor

2.-Una relación jurídica que los une.

3.-El objeto, que es, la prestación que se debe.

"El derecho personal es el derecho o la facultad inherente a la persona, de modo que queda extinguida por la muerte de ésta."(24)

1. ARRENDAMIENTO

"Es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el goce o uso temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto."(25)

El artículo 2938 establece:

"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto."

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las destinadas al comercio y veinte para las destinadas al ejercicio de la Industria.

Este contrato es bilateral, oneroso, conmutativo, principal y de tracto sucesivo.

Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales; no puede arrendar el copropietario indiviso sin consentimiento de los otros copropietarios.

"Tenemos que en éste contrato existen dos elementos personales:

- 1.-Arrendador. Es el que da la cosa en arrendamiento.
- 2.-Arrendatario.Recibe la cosa en arrendamiento."(26)

2. HOSPEDAJE

El contrato de hospedaje según nos dicta el artículo 2666 del Código Civil para el Distrito Federal tiene lugar cuando uno presta a otro albergue, mediante la retribución convenida. Comprendiéndose o no, según se estipule los alimentos y demás gastos que origine el hospedaje.

"El hospedaje es el contrato por el que una persona llamada hospedero u hotelero, se obliga a prestar albergue a otra llamada huésped o viajero a cambio de una retribución, comprendiéndose o no, también los alimentos y demás servicios que origine el alojamiento. En el primer caso se trata de un alojamiento completo y, en el segundo caso de un alojamiento incompleto."(27)

Podemos observar que éste contrato es bilateral, oneroso, conmutativo y de tracto sucesivo.

Este contrato puede celebrarse expresa o tácitamente, celebrándose tácitamente si, el que presta el hospedaje tiene una cosa pública destinada a ese objeto y se regirá por el reglamento que expedirá la autoridad competente que el dueño del establecimiento deberá tener siempre por escrito en lugar visible. El hospedaje expreso se regirá por las condiciones estipuladas.

3. ASOCIACION

El artículo 2670 del Código Civil lo define como:

"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 constituye una asociación."

"Esta, puede ser considerada como entidad o personalidad jurídica dotada de nombre, patrimonio y órganos propios o bien, como contrato con sus diversos elementos y con su propio contenido obligacional."(28)

"El contrato de asociación civil es el contrato plurilateral por el que dos o más personas se obligan a la realización permanente de un fin común no prohibido por la ley y que no tenga carácter preponderantemente económico."(29)

Según lo establece el artículo 2671 del Código Civil éste contrato, deberá constar por escrito pudiéndose admitir y excluir asociados; su poder supremo residirá en la asamblea general.

Las asociaciones se registrarán por sus estatutos, los que deberán inscribirse en el Registro Público para que produzcan efectos contra terceros.

Este es un contrato "Intuitu personae" toda vez que la calidad del socio es intransferible.

En la celebración de las asambleas generales cada asociado gozará de un voto y todos los votos serán iguales.

Los miembros de la asociación tendrán derecho a separarse de ella previo aviso con dos meses de anticipación y sólo podrán ser excluidos de la misma por las causas que señalen los estatutos; aquellos que voluntariamente se separen o fueran excluidos perderán todo derecho al haber social.

Los asociados 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.

4. SOCIEDAD

Conforme al artículo 2688 del Código Civil por el contrato de sociedad, los socios se obligan mutuamente a convalidar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común de carácter preponderantemente económico pero que no constituye una especulación comercial.

La aportación de los socios puede consistir en una cantidad de dinero u otros bienes en su industria. La aportación de bienes implica la transmisión de su dominio a la sociedad, salvo que expresamente se pacte otra cosa.

Este contrato es formal, toda vez que deberá constar por escrito; se hará constar en escritura pública cuando un socio transfiera a la sociedad bienes cuya enajenación deba hacerse en escritura pública.

"Es un contrato "Intuitu personae" toda vez que los socios no puedan ceder sus derechos sin el consentimiento previo y unánime de los demás coasociados; y sin el, tampoco pueden admitirse otros nuevos socios, salvo pacto en contrario en uno, y en otro caso."(30)

Este contrato debe inscribirse en el Registro de Sociedades Civiles para que produzca efectos contra terceros.

Los socios gozarán del derecho del tanto, para ser preferidos en la compra de partes sociales que traten de enajenarse.

La administración de la sociedad puede conferirse a uno o más socios, cuando la administración no se hubiere limitado a alguno de los socios, todos tendrán derecho de concurrir a la dirección y manejo de los negocios comunes.

"En este contrato no solamente se generan derechos y obligaciones, sino que se da nacimiento a una persona moral distinta a la de los socios, por lo tanto los efectos son tres:

1. Nacimiento de una persona moral distinta de las personas de los asociados con un nombre propio, patrimonio y órganos propios para la ejecución y formación de la voluntad social.

2. Derechos a favor de los socios.

3. Obligaciones a cargo de los socios."(31)

C) BIENES INMUEBLES

Etimológicamente el término "inmueble" significa aquello que no es susceptible de moverse.

Este primer concepto no es suficiente en su acepción jurídica ya que el término inmueble para el Código Civil para el Distrito Federal es mucho más amplio. Según el artículo 750 del mismo ordenamiento jurídico hay bienes inmuebles en razón de su naturaleza, su destino, su objeto y por las disposiciones de la propia ley.

Los bienes inmuebles por su naturaleza son aquellos que por su fijeza imposibilitan su traslado de un lugar a otro; sin embargo "El derecho no considera la translación tan rigurosamente como lo haría la mecánica y sigue considerando inmuebles por su naturaleza a aquellos que no pueden ser movidos"(32)

"Sin embargo, una parte de la doctrina ha considerado que en realidad el único bien inmueble por su naturaleza lo es el suelo."(33)

Pues bien, no obstante lo anterior el ordenamiento legal en cita, comprende dentro de ésta clase de bienes, no solo la tierra sino los edificios, así como toda clase de construcciones o de obras tanto como en el suelo como en el subsuelo que implican la fijeza de materiales con permanencia y que imposibilitan su translación tales como árboles o plantas adheridas a las tierras y cosechas o frutos pendientes que no han sido deparados por cortes regulares y en general todo conjunto de partes integrantes del predio que no pueden separarse sin destrucción o daño del mismo inmueble.

El artículo 750 del código citado, en sus fracciones I y II enuncia los inmuebles que lo son por su naturaleza en los siguientes términos:

"Son bienes inmuebles:

I. El suelo y las construcciones adheridas a él.

II. Las plantas y árboles y, mientras estuvieren unidos a la tierra los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares"

"Los bienes inmuebles por destino se les define como el bien mueble por naturaleza que su propietario (y propietario simultáneamente de un inmueble por naturaleza), incorpore en forma material, al inmueble por naturaleza o lo afecta en virtud de una relación de destino agrícola, o para usos comunes de la vida, siendo reconocido éste destino por la ley

En ésta clase de inmuebles se encuentra que la inmovilización es jurídica y ficticia no así material como en el caso de los inmuebles por naturaleza.

Según la doctrina, los motivos que se han tenido para la inmovilización ficticia antes señalada, son de orden práctico puesto que con la misma se ha querido evitar que los objetos muebles por naturaleza que son los accesorios necesarios para que el fundo pueda dar todos los servicios de que es susceptible, es necesario que sus accesorios le sigan."(34)

Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.

Como es de observarse éstas fracciones clasifican al inmueble por destino en virtud de la incorporación material del mueble al inmueble.

Así también considerándose inmuebles por destino conforme al precepto en comentario

V. Los palomares, colmenares, estanques de peces o creaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente.

VII. Los abonos destinados al consumo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la tierra.

VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario.

X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras estén destinadas a ese objeto."

El Código Civil en su artículo 750 ha dado el carácter de inmueble por su objeto, a todo derecho real que recaiga sobre inmuebles al establecer:

" Son bienes inmuebles:

XII. Los derechos reales sobre inmuebles"

Por último, son bienes inmuebles por disposición de ley los establecidos en las fracciones sexta, novena, décima primera y décima tercera del mismo Código al establecer:

"Art.750. Son bienes inmuebles:

VI.Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente a la industria o explotación de la misma;

IX.Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua; así como los acueductos y las canerías de cualquier especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;

XI.Los diques y construcciones que,aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en punto fijo de un río, lago o costa;

XIII.El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y,estaciones radiotelegráficas fijas."

D) BIENES MUEBLES

Los bienes muebles son aquellos que por si o por acción de fuerza exterior a ellos pueden trasladarse de un lugar a otro.

El artículo 759 del Código Civil para el Distrito Federal establece que son bienes muebles todos los demás no considerados por la ley como inmuebles. El mismo Código dice que los bienes muebles pueden ser:

- a) Por naturaleza
- b) Por disposición de la ley

a) Por su naturaleza son muebles los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro ya se muevan por sí mismo, ya por efecto de una fuerza exterior.

b) Por determinación de ley son las obligaciones, los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal y las acciones que cada socio tiene en las acciones o sociedades aún cuando éstas pertenezcan a algunos bienes inmuebles.

El mismo Código establece en diversos artículos que también son muebles las embarcaciones de todo género, los materiales procedentes de la demolición de un edificio, los derechos de autor entre otros.

E) DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO

Los derechos de Tiempo Compartido son aquellos que facultan a su titular para exigir que le sea permitido utilizar por un determinado tiempo en forma escalonada una cosa ajena, de acuerdo con las normas que regulan el uso de la misma, teniendo a su vez la obligación de cumplir con lo anterior el sujeto que se comprometió a ello.

Por su parte la Ley Federal de Protección al Consumidor publicada en el Diario Oficial de la Federación el jueves 24 de Diciembre de 1992 en la página 33 artículo 64 donde establece lo siguiente:

"La prestación del servicio de Tiempo Compartido, independientemente del nombre o de la forma que se le de al acto jurídico correspondiente, consiste en poner a disposición de una persona o grupo de personas el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, en una unidad variable dentro de una clase determinada por períodos previamente convenidos, mediante el pago de alguna cantidad sin que en el caso de inmuebles se transmita el dominio de éstos."

De lo anterior se puede deducir que los derechos de Tiempo Compartido son aquellos que otorgan a su titular la facultad de disponer y disfrutar de un bien o parte del mismo temporalmente, en períodos preestablecidos (Sin transmitirle el dominio) a cambio de una contraprestación.

F) EL FIDEICOMISO

El artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establece:

"En virtud del fideicomiso, el fideicomitante destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria."

El fideicomiso será válido aún cuando no se senale el fideicomisario siempre que su fin sea lícito y determinado; pueden ser fideicomisarios las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica, pueden designarse varios fideicomisarios para recibir simultánea o sucesivamente el provecho del fideicomiso salvo cuando el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deban sustituirse por muerte del anterior, salvo que el caso de que la sustitución se realice en favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del fideicomitente.

Sólo pueden ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas para ello conforme a la Ley General de Instituciones de Crédito y será nulo el fideicomiso que se constituyera en favor del fiduciario; el fideicomitente podrá designar varias instituciones fiduciarias para que conjunta o sucesivamente desempeñen el fideicomiso, estableciendo el orden y las condiciones en que hallan de substituirse.

Pueden ser objeto del fideicomiso toda clase de bienes y derechos salvo aquellos que conforme a la ley, sean estrictamente personales de su titular.

El fideicomiso podrá ser constituido por acto entre vivos o por testamento y, siempre deberá constar por escrito ajustándose a los términos de la legislación común sobre transmisión de los derechos o la transmisión de propiedad de las cosas que se den en fideicomiso; cuando el objeto recaiga en inmuebles, deberá inscribirse en la sección de la propiedad del Registro Público del lugar en donde los bienes estén ubicados, surtiendo efectos contra tercero desde la fecha de inscripción.

El fideicomisario tendrá además de los derechos que se le conceden en virtud del acto constitutivo del fideicomiso, el de exigir su cumplimiento a la institución fiduciaria, el de atacar la validez de los actos que ésta cometa en su perjuicio, entre otros.

La institución fiduciaria estará obligada a cumplir el fideicomiso conforme al acto constitutivo y no podrá excusarse o renunciar a su encargo sino por causas graves a juicio de un juez de primera instancia del lugar de su domicilio y obrará siempre como un buen padre de familia.

El fideicomiso podrá constituirse por un período máximo de cincuenta años.

Se puede dar una definición del fideicomiso como el contrato en virtud del cual el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado para beneficio del fideicomisario, encomendando la realización de dicho fin a una institución fiduciaria.

"Como podemos ver, lo mismo se fideicomite un inmueble, títulos de crédito, derechos de crédito e inclusive hasta los mismos derechos del fideicomisario; además de que los fines que se proponen mediante la celebración de un fideicomiso van desde una transmisión de propiedad hasta la liquidación de una universalidad para después de la muerte de su titular.

Por lo anterior, se puede afirmar que el fideicomiso debe considerarse como una especie de los negocios jurídicos, en oposición a los actos stricto sensu."(35)

G) DECLARACION UNILATERAL DE LA VOLUNTAD

No existe con certeza una definición de la misma ya que la doctrina y el mismo Código Civil no la definen con exactitud sino que nos hablan únicamente de las tres formas en que se puede presentar que son:

1. La oferta al público
2. La estipulación a favor de tercero
3. La obligación en documentos civiles a la orden del portador

Por otra parte, tenemos que de los pocos tratadistas que la han definido es el Lic. Gutierrez y González en su libro "Derecho de las obligaciones" en el cual la define como:

"La exteriorización de voluntad que crea en su autor la necesidad jurídica de conservarse en aptitud de cumplir por sí o por otro, voluntariamente una prestación de carácter patrimonial, pecuniario o moral en favor de un sujeto que eventualmente puede llegar a existir o si existe, aceptar."(36)

También la podemos definir como la manifestación de voluntad por medio de la cual una persona física o moral (a través de un representante) se obliga a un tercero indeterminado dentro del ámbito jurídico.

Por medio de ésta, se puede afectar una propiedad al sistema de régimen de condominio, tiempo compartido, etc., cumpliendo ciertos requisitos administrativos.

De las especies de ésta, la que nos ocupa es la oferta de venta, y al efecto, el artículo 1860 del Código Civil para el Distrito federal establece que el hecho de ofrecer al público objetos a determinado precio, obliga al dueño a sostener su ofrecimiento.

"La oferta es una declaración de voluntad que exige recepción por la cual una persona propone a otra la celebración de un contrato. Por regla general la oferta se dirige a una persona determinada y conocida del comprador, pero puede también dirigirse a toda persona que tuviere conocimiento de ella y que quisiere aceptarla."(37) Desde el momento que hace pública su oferta se tiene el deber jurídico y. la necesidad de mantenerla.

"La obligación surge a cargo del promitente por su sola manifestación voluntaria con independencia de cualquier otra voluntad que viniera a

adherirse pues, no se trata de un acuerdo de voluntades o de un contrato."(38)

Por su parte, el artículo 1861 del ordenamiento legal en referencia, establece que el que por anuncios u ofrecimientos hechos al público se comprometa a alguna pretación en favor de quien llene determinada condición o desempeñe cierto servicio contrae la obligación de cumplir lo prometido.

Así también, la persona que por ejemplo afecte una propiedad al sistema de tiempo compartido, condominio u alguna otra modalidad de propiedad podrá revocar su declaración siempre y cuando no hubiese anunciado su oferta, ya que una vez que cualquier persona adquiera parte de la misma, se necesitará el acuerdo del total de propietarios para poder desafectarla.

El artículo 1863 del Código Civil establece:

"Antes de que esté prestado el servicio o, cumplida la condición, podrá el promitente revocar su oferta siempre, que la revocación se haga con la misma publicidad que el ofrecimiento"

H) CONTRATOS DE ADHESION

"El elemento esencial que permite caracterizar jurídicamente a éstos contratos es bastante difícil de determinar, la doctrina ha establecido seis particularidades del contrato de adhesión:

1. La oferta se hace a una colectividad.
2. El convenio es obra exclusiva de una de las partes, por lo que es unilateral.
3. La reglamentación del contrato es compleja.
4. La situación del que ofrece es preponderante
5. La oferta no puede ser discutida.
6. El contrato oculta un servicio privado de utilidad pública."(39)

"Parece que la preponderancia de la voluntad de uno de los contratantes, imponiéndose hasta cierto punto a la otra, es lo que caracteriza verdaderamente al contrato de adhesión."(40)

Algunos ejemplos de los contratos de adhesión son: El de seguros, el de transporte, reglamentos de un taller, servicio turístico de tiempo compartido, todos los casos en los cuales un particular usa un servicio público como correos, telégrafo, suscripción con las compañías concesionarias de gas y de electricidad, etc.

"Ciertos autores impresionados por la desigualdad de situación de las partes, declararán que en los pretendidos contratos de adhesión falta por un lado la voluntad libre y esclarecida sin la cual no hay contrato verdadero... para ellos se trata de un acto unilateral emanado de una autoridad privada y cuyos efectos una vez dada la adhesión por un tercero, se determinan por la sola voluntad del oferente."(41)

Por su parte, nuestra legislación de entre los contratos de adhesión, el de seguros y el de transportes han sido reglamentados por el Código Civil de 1884 y por el Código de Comercio considerándolos como contratos. El Código Civil de 1928 en su capítulo de declaración unilateral de voluntad se refiere a los distintos actos que considera con el carácter de unilaterales, y entre ellos no comprende el contrato de adhesión. Por lo que debemos seguirlo considerando como verdadero contrato.

I) MULTIPROPIEDAD

Se entiende por multipropiedad el derecho real por el cual, el multipropietario adquiere el dominio pleno sobre una parte alícuota sobre 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 respecto a los derechos de uso, goce, aprovechamiento y disfrute exclusivos, 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.

Por su parte, el artículo 54 de la Ley de Regulación y Fomento de tiempo compartido por el Estado de Sonora establece:

"Cuando varios propietarios de un bien, quieran 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 exclusiva en un calendario determinado, podrán constituir el sistema de multipropiedad."

La multipropiedad puede recaer sobre bienes muebles o inmuebles y, sólo tendrán capacidad jurídica para adquirirla las personas físicas o morales que puedan adquirir derechos reales. Todos los derechos reales también se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y serán oponibles frente a terceros.

En cuanto a su constitución y organización, son aplicables todas las reglas de sistema de tiempo compartido pero, no son aplicables las reglas de la copropiedad por tanto, cada propietario puede enajenar o gravar su parte alícuota sin necesidad del consentimiento de los demás multipropietarios, quienes no tienen el derecho del tanto, ni acción para pedir la división de los bienes o demandar la venta de los mismos.

J) INTERCAMBIO DE TIEMPOS COMPARTIDOS

Se puede definir como la capacidad de cambiar inequitativamente la o las propiedades que posee uno o más socios en uno o varios intervalos determinados en uno o varios desarrollos.

Eso significa que el socio posee un potencial de disfrutar otros condominios en diferentes intervalos, depositando el que posee en un banco de espacios para ser intercambiado con otros poseedores, formando así una cadena de intercambios vacacionales.

"Este concepto surgió en los años 70's cuando una compañía que tenía relación con los desarrolladores de tiempos compartidos se percató que existía el problema de que los viajeros tenían que vacacionar todos los años en el mismo sitio."(42)

De todo lo anterior se puede desprender que para gozar de éste servicio es necesario pertenecer a un desarrollo inmobiliario afiliado a cualquiera de las empresas que presten ese servicio.

Así pues, la persona que disfrute de éste servicio podrá hacer uso de su derecho en tiempo compartido en territorio nacional o internacional y podrá además utilizarlo por un período de días mayor al establecido en el contrato firmado con el desarrollador, toda vez que al ir depositando sus semanas (Sin hacer uso de ellas) las podrá usar durante un período continuado.

K) REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

Es la institución mediante la cual los gobiernos (Estatales, Locales o Municipales) proporcionan el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley precisan de éste requisito para surtir efectos contra terceros.

El sistema registral se integra por:

- 1.Registro Inmobiliario
- 2.Registro mobiliario
- 3.Registro de personas morales

Así pues, los asientos que se originen por las solicitudes y documentos se practicarán en los siguientes folios:

- a)Folio real de inmuebles
- b)Folio real de muebles
- c)Folio de personas morales
- d)Folio de persona auxiliar

El folio es el documento que contiene los datos de identificación de la finca, el bien mueble o persona moral de que se trate así como los actos jurídicos que en ella se indican.

El Registro Público llevará un sistema de índices que contendrá todos los inmuebles, muebles y personas morales registradas.

El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al formato que establezca la dirección general.

CAPITULO II

TIEMPO COMPARTIDO VACACIONAL

A) ANTECEDENTES

El concepto de vacaciones por tiempo compartido nació en Europa practicamente entre amigos con la idea de poder comprar un condominio en la playa o en algún lugar turístico, compartiendo el costo de la compra, mantenimiento y uso, así pues es cuando una empresa con base en Suiza(Hapy Mag) comenzó a ofrecer sus acciones en venta, las utilidades de éstas operaciones fueron utilizadas para comprar propiedades vacacionales fuera de Europa. La propiedad de acciones otorgaba derechos para utilizar las propiedades vacacionales regularmente.

Más o menos en ésta misma época un hotelero emprendedor, en los alpes Franceses comenzó con lo que se ha convertido en la forma más común de tiempo compartido; la renta de un derecho de semanas preestablecidas en un hotel con el propósito de vacacionar.

En ese tiempo, sin embargo la idea no tuvo mucha aceptación.

A principio de los 70's los organizadores de desarrollos en Florida, U.S.A. disfrutaban del boom de ventas en condominios vacacionales (apartamentos en venta en base a propietario fijo) y procedieron a planear y construir un inventario muy basto de condominios para una subsecuente venta; pero a la mitad de los 70's, vino la segunda crisis mayor de petróleo y por lo tanto la depresión económica en Estados Unidos y casi de la noche a la mañana, las ventas de condominios colapsaron y muchos desarrolladores de condominios se quedaron con grandes inventarios de unidades sin poder venderlos en un mercado deprimido y con los bancos presionando por los pagos de los créditos, por lo que los urbanizadores buscarían desesperadamente otros medios nuevos y creativos para poder vender sus propiedades vacias y llegaron a la determinación de que probablemente no hubiera muchas personas que pudieran pagar doscientos o trescientos mil dolares por un condominio, pero si habría muchas personas que pudieran pagar cinco o diez mil dolares por una parte de ese condominio, descubrierón pues EL TIEMPO COMPARTIDO VACACIONAL.

Los Norteamericanos llevarón éste concepto a su máxima expresión comercial, e iniciaron ya en forma más intensa la difusión de éste concepto

vacacional y comenzo la evolución de las técnicas especiales de mercadotecnia.

Los vendedores pronto se enfrentaron al principal problema consistente en la actitud de clientes potenciales que mientras les agradaba tanto el lugar como el alojamiento no les agradaba el concepto de tener que regresar para sus vacaciones al mismo lugar en la misma fecha año tras año, es decir que al adquirir únicamente una o dos semanas en tiempo compartido de un condominio lo que realmente se está comprando son vacaciones y nadie por más bello que sea un lugar desea regresar de vacaciones todos los años al mismo lugar. La variedad es la razón de la vida.

Como resultado de lo anterior se desarrolló y lanzó una simple idea, la facilidad para que el dueño de un tiempo compartido cambiara o intercambiara el lugar de su semana con el dueño de otro lugar. Como consecuencia de esto, en 1974 se fundo "en los U.S.A la empresa "Resort Condominius International (R.C.I.)" por los señores John y Christel Deharn."(43)

Contrataron un número determinado de desarrollos de tiempo compartido dentro de su proyecto de intercambio y empezaron a organizar intercambios para los propietarios de tiempos compartidos, tanto así, que el intercambio se ha convertido en una parte crucial y fundamental de la industria. Poco después, en 1975 emergió un competidor "Interval International" y en efecto éstas dos empresas de intercambio, actuaron como catalizadores que empezaron con un boom de ventas de tiempo compartido en los U.S.A. durante los siguientes 10 años.

Mientras tanto, en 1974 el primer desarrollo de tiempo compartido de Gran Bretaña fué iniciado relativamente de forma independiente por un empresario Británico, el señor Frank Charman. En esa época, el creyó que había empezado con algo unico hasta que algunos amigos norteamericanos le comentaron que el tiempo compartido se estaba vendiendo muy bien en Florida.

Entonces, sin ningún orden claro, empezaron a emerger desarrollos de tiempo compartido en Francia, Italia y Escandinavia. La industria de tiempos compartidos había nacido en Europa pero al final de los 70's principios de los 80's había fracasado en asegurar una parte significativa en el mercado vacacional, esto debido en gran parte a que tal producto no fué puesto en el mercado con el objetivo planeado; se estaba vendiendo como una venta en propiedad en lugar de una inversión para futuras vacaciones.

A principios de los 80's el boom de los tiempos compartidos en Florida y otros destinos vacacionales de los E.U. estaba llegando al máximo, así como el exceso en ventas de algunos vendedores que algunos desarrollos habían encontrado.

La industria trato de organizarse como una asociación de intercambio e intento imponerse una clave de regularización propia para el comportamineto en las ventas, pero fracasaron en hacerlo antes de que las autoridades del Estado de Florida promulgaran una legislación que controlaba las ventas. Los urbanizadores deberían de obtener licencia para sus desarrollos, se introdujeron provisiones para la protección del consumidor y las empresas tuvieron que divulgar sus métodos operacionales y sus estadísticas.

Muchas otras autoridades de diversos Estados siguieron éste ejemplo. Como resultado, el crecimiento en las ventas se nivelaba conforme los urbanizadores y los vendedores con el nuevo, más restrictivo y regulatorio medio que los rodeaba.

Algunos nuevos empresarios, un número de experimentados vendedores de tiempo compartido, fueron a Europa y convencieron a los dueños de centros turísticos (Algarbe, Portugal, Tenerife y España) a que utilizarán el tiempo compartido. La llegada de las "Técnicas en ventas de Florida", ya experimentadas y aprobadas en lo que era el mercado virgen del paquete Ingles para vacacionistas fué realmente el principio de las vacaciones de tiempo compartido Europeo. Subsecuentemente los urbanizadores siguieron el ejemplo en las islas canarias, la costa azul y en algarbe. Los vacacionistas Ingleses fueron escogidos como primer blanco, ya que para los Americanos fue mucho más sencillo trabajar ese mercado sin necesidad de aprender una lengua extranjera.

De 506 complejos existentes en todo el mundo en 1980, se ha pasado a 2.357 en el año 1990, lo que representa un crecimiento de 366 por ciento en ese período y un incremento medio relativo anual de 17.5 por ciento.

"En relación con el incremento de propietarios, hay que senalar que de los 155,000 existentes en el año 1980, se pasó a 1,796.000 en el año 1990, lo que representa un incremento de 1.059 por ciento y un incremento medio relativo anual de 28.3 por ciento.

El volumen de ventas, que hasta el año 1980 era de 490 millones de dolares, se multiplicó por algo más de 6 entre los años 1980-1989, alcanzando en ese período la cifra total de 2,970 millones de dolares."(44)

"El número de propietarios de algun tiempo compartido vacacional existentes en el año 1990 en todo el mundo era 1,796,000. En ésta cifra no están incluidos los miembros pertenecientes a las formas especiales de tiempo compartido vacacional, cuya inclusión daría lugar a una cifra aproximada de 2,400,000 personas.

El 69.9 por ciento, reside en el Continente Americano. El segundo lugar corresponde a los propietarios residentes en Europa, que representan el 14.4 por ciento del total. En tercera y cuarta posición están los propietarios residentes en Africa del Sur y los residentes en Oceanía, que representan el 4.6 y 3.5 por ciento, respectivamente."(45)

a) Antecedentes en México

"El Tiempo Compartido se origina de la búsqueda de un lugar seguro y económico. pero que le de categoría a las personas para pasar sus vacaciones. Cuando se tienen satisfechas las necesidades más apremiantes de alimento, vestido y habitación y, se desea un descanso en un lugar diverso al que se vive, con la posibilidad de volver periódicamente y que no sea exageradamente caro, pero que permite cierta presunción se piensa, en la actualidad, en el tiempo compartido."(46)

"Por lo que se refiere a México se registrarón algunos proyectos aislados en la primera mitad de la década de los 70's, estando localizados la mayoría de ellos en Acapulco. Con un producto y un mercado no bien definido y con una natural falta de experiencia, el desarrollo y operación de éstos condominios no fué exitoso en un principio, provocando en el consumidor frustración e incredulidad en el concepto.

No fué sino hasta finales de los años 70's con la entrada de proyectos de mayor envergadura, que el concepto empezó a ser más aceptado en el mercado mexicano. Por las mismas razones señaladas para el mercado europeo durante éste período, algunos comercializadores Norteamericanos iniciaron la venta de propiedades vacacionales en México a turistas que nos visitaban provenientes de ese país. Los resultados fueron de gran aceptación y al concluir el período recesivo en Estados Unidos, éstos se incrementaron substancialmente.

De ésta forma, desde 1983, la construcción en nuestro país de condominios dedicados a ésta modalidad, ha venido en continuo aumento, con un promedio de 20 a 25 nuevos proyectos por año. Este impresionante crecimiento se ha dado a pesar de la fuerte crisis que ha afectado a la mayoría de las actividades económicas del país."(47)

"Puerto Vallarta constituye el destino que presenta la mayor porción de establecimientos de hospedaje que ofrecen tiempo compartido con un 48%, seguido por Ixtapa con un 42%, Mazatlán y Manzanillo con 40% cada uno y por Cancún con un 37%."(48)

"El tiempo compartido vacacional está actualmente extendido por más de setenta países. El continente americano es el área que tiene mayor número de complejos de tiempo compartido vacacional, alrededor de 66.8 por ciento del total de los existentes en el mundo. Europa ocupa el segundo lugar con el 20.8 por ciento. El continente africano y Oceanía tienen el 4.1 y 4.0 por ciento, respectivamente. Finalmente, Japón y el Sureste Asiático tienen el 2.9 por ciento."(49)

"A nivel de países, Estados Unidos ocupa el primer lugar con 1200 complejos, lo que representa el 50.9 por ciento del total de complejos existentes en el mundo. En el segundo lugar, aunque a gran distancia del primero, está España con 161 complejos, lo que representa el 6.8 por ciento. México ocupa la tercera posición, con 149 complejos y una participación del 6.3 por ciento. A continuación aparecen Africa del Sur y el Reino Unido, con 96 y 70 complejos, respectivamente, lo que representa el 4.1 y el 3.0 por ciento del total mundial."(50)

"A nivel países, Estados Unidos es el que tiene mayor número de propietarios, 1,198,390, lo que representa el 66.7 por ciento del total de propietarios existentes en el mundo, el Reino Unido ocupa el segundo lugar, con 179,400 propietarios y una participación del 10 por ciento. En tercer lugar está Africa del Sur, con 82,100 propietarios y el 4.6 por ciento de participación. México y Canada ocupan las posiciones siguientes, con 59,850 y 57,450 propietarios y una participación del 3.3 y 3.2 por ciento respectivamente."(51)

B) NORMA OFICIAL MEXICANA

La Norma Oficial Mexicana (NOM) encuentra su fundamento en la Ley Federal sobre Metrología y Normalización que en su artículo 2o Fr.II establece:

Esta ley tiene por objeto en materia de normalización, certificación, acreditamiento y verificación:

- a) Fomentar la transparencia y eficiencia en la elaboración y observancia de Normas Oficiales Mexicanas y Normas mexicanas;
- b) Instituir la Comisión Nacional de Normalización para que coadyuve en las actividades que sobre normalización corresponde realizar a las distintas dependencias de la administración pública federal;
- c) Establecer un procedimiento uniforme para la elaboración de normas oficiales mexicanas por las dependencias de la administración pública federal;
- d) Promover la concurrencia de los sectores público, privado, científico y de consumidores en la elaboración y observancia de normas oficiales mexicanas y normas mexicanas;
- e) Coordinar las actividades de normalización, certificación, verificación y laboratorios de prueba de las dependencias de la administración pública federal;
- f) Establecer el sistema nacional de acreditamiento de organismos de normalización y de certificación, unidades de verificación y de laboratorios de prueba y de calibración; y
- g) En general, divulgar las acciones de normalización y demás actividades relacionadas con la materia.

Se entiende por norma mexicana las normas de referencia que emitan los organismos nacionales de normalización y por NOM las que expidan las dependencias competentes, de carácter obligatorio sujetándose a lo dispuesto en la ley en comento y cuyas finalidades se establecen en el artículo 40 de la misma ley. Las dependencias sólo podrán expedir normas o especificaciones técnicas, criterios, reglas, instructivos, circulares, lineamientos y demás disposiciones de naturaleza análoga de carácter obligatorio, en las materias a que se refiere la misma ley, siempre que se ajusten al procedimiento establecido y se expidan como normas oficiales mexicanas.

El artículo 38 de la misma ley establece que corresponde a las dependencias según su ámbito de competencia:

1. Contribuir en la elaboración del Programa Nacional de Normalización con las propuestas de normas oficiales mexicanas;

2. Expedir normas oficiales mexicanas en las materias relacionadas con sus atribuciones;

3. Ejecutar el Programa Nacional de Normalización en sus respectivas áreas de competencia;

4. Constituir los comités de evaluación y consultivos nacionales de normalización, así como prestarles el asesoramiento necesario;

5. Certificar, verificar e inspeccionar que los productos, procesos, métodos, instalaciones, servicios o actividades cumplan con las normas oficiales mexicanas;

6. Aprobar, previo a su acreditamiento, la operación en su área de competencia de los organismos nacionales de normalización, de certificación, laboratorios de prueba y unidades de verificación;

7. Coordinarse en los casos que proceda con otras dependencias para cumplir con lo dispuesto en la presente ley; y

8. Coordinarse con las instituciones de enseñanza superior para constituir programas de estudio para formar técnicos calificados.

Corresponde a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial según el artículo 39 de la ley en comento Fracción V, expedir las normas oficiales mexicanas en las áreas a que se refieren las fracciones I a IV, VI, VIII, IX, XIV, XV y XVII del artículo 40 de la presente ley; por su parte el artículo 40 fracción III establece:

Las normas oficiales mexicanas tendrán como finalidad establecer:

Las características y/o especificaciones que deban reunir los servicios cuando éstos puedan constituir un riesgo para la seguridad de las personas o danar la salud humana, animal, vegetal o el medio ambiente general y laboral o cuando se trate de la prestación de servicios de forma generalizada para el consumidor.

De lo anterior se puede desprender que ésta Secretaría será el órgano rector en la prestación del servicio de tiempo compartido vacacional.

El contenido de las normas oficiales mexicanas será el siguiente:

1. Denominación de la norma, su clave y en su caso, la mención a las normas en que se basa;

2. la identificación del producto, servicio, método, proceso e instalación así como el objeto de la norma;

3. las especificaciones y características que correspondan al producto, servicio, método, proceso, instalación o establecimientos que se establezcan en la norma en razón de su finalidad;

4. Los métodos de prueba aplicables en relación con la norma y en su caso, los de muestreo;

5. los datos y demás información que deban contener los productos o, en su defecto, sus envases o empaques, así como el tamaño y características de las diversas indicaciones;

6. El grado de concordancia con normas y recomendaciones internacionales cuando existan;

7. La bibliografía que corresponda a la norma;

8. la mención de la o las dependencias que vigilarán el cumplimiento de las normas cuando exista concurrencia de competencias; y

9. las otras menciones que se consideren convenientes para la debida comprensión y alcance de la norma.

En la elaboración de normas oficiales mexicanas participarán, ejerciendo sus respectivas atribuciones las dependencias a quienes corresponde la regulación o control del producto, servicio, método, proceso o instalación, actividad o materia a normalizarse.

El artículo 44 de la citada ley establece:

Corresponde a las dependencias elaborar los anteproyectos de normas oficiales mexicanas y someterlos a los comités consultivos nacionales de normalización.

Asimismo los organismos nacionales de normalización podrán someter a dichos comités, como anteproyectos, las normas mexicanas que emitan.

Los comités consultivos nacionales de normalización, con base en los anteproyectos mencionados, elaborarán a su vez los proyectos de normas oficiales mexicanas.

Para la elaboración de normas oficiales mexicanas deberán tomarse en consideración las normas mexicanas y las emitidas por organismos internacionales reconocidos por el gobierno mexicano en los términos del derecho internacional.

Las personas interesadas podrán presentar a las dependencias, propuestas de normas oficiales mexicanas, las cuales harán la evaluación correspondiente y en su caso, presentarán al comité respectivo el anteproyecto de que se trate.

La elaboración y modificación de normas oficiales mexicanas se sujetará a las siguientes reglas:

-Los anteproyectos referidos anteriormente se presentarán directamente al comité consultivo nacional de normalización respectivo, para que en un plazo que no excederá los 75 días naturales, formule observaciones; y

-La dependencia u organismo que elaboró el anteproyecto de norma contestará fundadamente las observaciones presentadas por el comité en un plazo no mayor de 30 días naturales contado a partir de la fecha en que le fueron presentadas y, en su caso hará las modificaciones correspondientes. Cuando la dependencia que presentó el proyecto, no considere justificadas las observaciones presentadas por el comité, podrá solicitar a la presidencia de éste, sin modificar su anteproyecto, ordene la publicación como proyecto, en el Diario Oficial de la Federación.

Los proyectos de normas oficiales mexicanas se ajustarán al siguiente procedimiento:

1. Se publicarán íntegramente en el Diario oficial de la Federación a efecto de que dentro de los siguientes 90 días naturales los interesados presenten sus comentarios al comité consultivo nacional de normalización correspondiente.

2. Al término del plazo a que se refiere la fracción anterior, el comité consultivo nacional de normalización correspondiente estudiará los comentarios recibidos y, en su caso, procederá a modificar el proyecto en un plazo que no excederá los 45 días naturales;

3. Las dependencias deberán ordenar la publicación de las respuestas a los comentarios recibidos, con anterioridad a la publicación de la norma oficial mexicana; y

4. Una vez aprobadas por el comité de normalización respectivo, las normas oficiales mexicanas serán expedidas por la dependencia competente y publicadas en el Diario Oficial de la Federación.

Cuando dos o más dependencias sean competentes para regular un bien, servicio, proceso, actividad o materia, deberán expedir las normas oficiales mexicanas conjuntamente. En todos los casos, el presidente del comité será el encargado de ordenar las publicaciones en el Diario Oficial de la Federación.

Las dependencias podrán requerir de fabricantes, importadores, prestadores de servicios, consumidores o centros de investigación, los datos necesarios para la elaboración de anteproyectos de normas oficiales mexicanas.

Todos los productos, procesos, métodos, instalaciones, servicios o actividades deberán cumplir con las normas oficiales mexicanas.

Para la modificación de las normas oficiales mexicanas deberá cumplirse con el procedimiento para su elaboración.

Las normas mexicanas, constituirán referencia para determinar la calidad de los productos y servicios de que se trate, particularmente para la protección y orientación de los consumidores. Dichas normas en ningún caso podrán contener especificaciones inferiores a las establecidas en las normas oficiales mexicanas.

En las controversias de carácter civil, mercantil o administrativo, cuando no se especifiquen las características de los bienes o servicios, las autoridades judiciales o administrativas competentes en sus resoluciones deberán tomar como referencia las normas oficiales mexicanas y en su defecto las normas mexicanas.

Cuando los productos o los servicios sujetos al cumplimiento de determinada norma oficial mexicana, no reúnan las especificaciones correspondientes, la autoridad competente prohibirá de inmediato su comercialización, inmovilizando los productos, hasta en tanto se acondicionen, reprocesen, reparen o substituyan. De no ser ésto posible, se tomarán las providencias necesarias para que no se usen o se presten para el fin a que se destinarían de cumplir dichas especificaciones.

Si el producto o servicio se encuentra en el comercio, los comerciantes o prestadores tendrán la obligación de abstenerse de su enajenación o prestación a partir de la fecha en que se les notifique la resolución o se publique en el Diario Oficial de la Federación

El artículo 58 de la ley en comento crea la Comisión Nacional de Normalización al establecer:

"Se instituye la Comisión Nacional de Normalización con el fin de coadyuvar en la política de normalización y permitir la coordinación de actividades que en ésta materia corresponda realizar a las distintas dependencias y entidades de la administración pública federal.

Dicha Comisión quedará integrada de la siguiente forma:

I. Los Subsecretarios correspondientes de las Secretarías de SHCP; SEMIP; SEDESOL; SECOFI; SARH; SCT; SS; STPS; ST y SP;

II. Sendos representantes de la Asociación Nacional de Universidades e Institutos de Enseñanza Superior; de las Cámaras y asociaciones de industriales y comerciantes del país que determinen las dependencias; organismos nacionales de normalización y organismos del sector social productivo; y

III. Los titulares del Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología; de los Laboratorios Nacionales de Fomento Industrial; del Centro Nacional de Metrología; del Instituto Nacional de Ecología; del Instituto Nacional del Consumidor; del Instituto Mexicano de Comunicaciones; del Instituto

Mexicano del Transporte; del Instituto Nacional de Pesca y de los institutos de investigación que se consideren pertinentes.

Asimismo, podrá invitarse a participar en las sesiones de la Comisión a representantes de otras dependencias, de las entidades federativas, organismos públicos y privados, organizaciones de trabajadores, consumidores y profesionales e instituciones científicas y tecnológicas, cuando se traten temas de su competencia, especialidad o interés.

La Comisión será presidida rotativamente durante seis meses por los Subsecretarios en el orden establecido en la fracción I.

Para el desempeño de sus funciones, la Comisión contará con un secretario técnico a cargo de la Secretaría".

La Comisión tendrá las siguientes funciones:

1. Aprobar anualmente el Programa nacional de normalización y vigilar su cumplimiento;
2. Establecer reglas de coordinación entre las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y organizaciones privadas para la elaboración y difusión de normas y su cumplimiento;
3. Recomendar la elaboración de las normas que considere convenientes;
4. Resolver las discrepancias que puedan presentarse en los trabajos de los comités consultivos nacionales de normalización;
5. Opinar, cuando se le solicite sobre el acreditamiento de organismos nacionales de normalización;
6. Proponer la integración de grupos de trabajo para el estudio e investigación de materias específicas;
7. Proponer las medidas que se estimen oportunas para el fomento de la normalización;
8. Dictar los lineamientos para la organización de los comités de evaluación y consultivos nacionales de normalización ;y
9. Todas aquellas que sean necesarias para la realización de las funciones señaladas.

El reglamento interior de la Comisión determinará la manera conforme la cualse realizarán éstas funciones.

En el caso de las fracciones I, II, IV, VIII las decisiones se tomarán por mayoría de votos de los miembros de la comisión, en concreto los distintos Secretarios de Estado, y las sesiones serán válidas con la asistencia de por lo menos 7 de éstos; en los demás casos, por la mayoría de todos los miembros.

Los comités consultivos nacionales de normalización son órganos para la elaboración de normas oficiales mexicanas y la promoción de su cumplimiento. Estarán integrados por personal técnico de las dependencias competentes, según la materia que corresponda al comité, organizaciones de industriales, prestadores de servicios, comerciantes, productores, agropecuarios, forestales o pesqueros, centros de investigación científica o tecnológica, colegios de profesionales y consumidores.

Las dependencias competentes, en coordinación con el secretariado técnico de la Comisión Nacional de Normalización determinarán que organizaciones de las mencionadas en el párrafo anterior, deberán integrar el comité consultivo de que se trate, así como el caso de los comités que deban constituirse para participar en actividades de normalización internacional.

Las dependencias competentes, de acuerdo con los lineamientos que dicte la Comisión Nacional de Normalización, organizarán los comités consultivos nacionales de normalización y fijarán las reglas para su operación. La dependencia que regule el mayor número de actividades del proceso de un bien o servicio dentro de cada comité, tendrá la presidencia correspondiente.

Las resoluciones de los comités deberán tomarse por consenso; de no ser ésto posible, por mayoría de votos de los miembros, para que las resoluciones tomadas por mayoría sean válidas, deberán votar favorablemente cuando menos la mitad de las dependencias representadas en el comité y contar con el voto aprobatorio del presidente del mismo. En ningún caso se podrá expedir una norma oficial mexicana que contravenga otras disposiciones legales o reglamentarias.

Las dependencias de acuerdo con sus atribuciones, certificarán para fines oficiales que determinados procesos, productos, métodos, instalaciones, servicios o actividades cumplen las especificaciones establecidas en normas oficiales mexicanas. También podrán hacerlo a petición de parte, para fines particulares o de exportación.

Podrán certificar el cumplimiento de las normas oficiales mexicanas y de las normas mexicanas, por materias o sectores, los organismos de certificación acreditados conforme a los dispuesto por ésta Ley y su reglamento.

Para operar como organismo de certificación, será necesario contar con el acreditamiento de la Secretaría, mismo que se otorgará siempre que se cumpla con lo siguiente:

1. Solicitar por escrito el acreditamiento a la secretaría y la aprobación de la dependencia correspondiente;
2. demostrar que cuenta con la capacidad técnica, material y humana para llevar a cabo programas de certificación;
3. Demostrar que cuenta con procedimientos de aseguramiento de calidad, que garanticen el desempeño de sus funciones;
4. Demostrar no estar sujeto a influencia directa por algún fabricante, comerciante o persona moral mercantil; y
5. Presentar sus estatutos y propuestas de actividades de certificación para aprobación.

Las actividades de certificación, deberán ajustarse a las reglas, procedimientos y métodos que se establezcan en las normas oficiales mexicanas, y en su defecto a las normas internacionales. Las actividades deberán comprender lo siguiente:

1. Evaluación de los procesos, productos, servicios e instalaciones, mediante inspección ocular, pruebas, investigación de campo o revisión y evaluación de los programas de calidad; y

2. Seguimiento posterior a la certificación inicial, para comprobar el cumplimiento con las normas y contar con mecanismos que permitan proteger y evitar la divulgación de propiedad industrial o intelectual del cliente.

El Artículo 110 de la ley en comento instituye el Premio Nacional de Calidad con el objeto de reconocer y premiar anualmente el esfuerzo de los fabricantes y de los prestadores de servicios nacionales, que mejoren constantemente la calidad de procesos industriales, productos y servicios, procurando la calidad total.

Los Artículos 112 y 113 de la misma Ley, establece las sanciones al disponer. El incumplimiento a lo dispuesto en ésta Ley y demás disposiciones derivadas de ella, será sancionado administrativamente por las dependencias conforme a sus atribuciones y en base a las actas de verificación y dictámenes de laboratorios acreditados que les sean presentados a la dependencia encargada de vigilar el cumplimiento de la norma conforme lo establecido en ésta Ley. Sin perjuicio de las sanciones establecidas en otros ordenamientos legales, las sanciones aplicables serán las siguientes:

I. Multa hasta por el importe de 20,000 veces el salario mínimo general distrito vigente en el Distrito Federal, en el momento que se cometa la infracción. Cuando persista la infracción podrán imponerse multas por cada día que transcurra;

II. Clausura temporal o definitiva, que podrá ser parcial o total;

III. Arresto hasta por treinta y seis horas; y

IV. Suspensión y revocación del acreditamiento.

Artículo 113. En todos los casos de reincidencia se duplicará la multa impuesta por la infracción anterior, sin que en cada caso su monto total exceda del doble del máximo fijado en el artículo anterior.

Se entiende por reincidencia, para los efectos de la ley y demás disposiciones derivadas de ella, cada una de las subsecuentes infracciones a un mismo precepto, cometidas dentro de los dos años siguientes a la fecha del acta en que se hizo constar la infracción precedente, siempre que ésta no hubiese sido desvirtuada.

Para la determinación de las sanciones deberá tenerse en cuenta:

I. El carácter internacional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción;

II. la gravedad que la infracción implique en relación con el comercio de productos o la prestación de servicios, así como el perjuicio ocasionado a los consumidores; y

III. Las condiciones económicas del infractor.

Por su parte, el artículo 121 de la misma Ley establece que, las personas afectadas por las resoluciones dictadas con fundamento en ésta Ley y demás disposiciones derivadas de ella, podrán recurrirlas administrativamente por escrito, que presentarán ante la autoridad que haya pronunciado la resolución, dentro del término de 15 días hábiles siguientes a su notificación.

C) FIDEICOMISO

En relación a la zona restringida, ésta es la franja de 100km. a lo largo de la frontera y de 50Km a lo largo de la costa, la nueva Ley de Inversión Extranjera permite a las Sociedades mexicanas donde participe la inversión extranjera la adquisición de bienes inmuebles ubicados en dicha zona, siempre y cuando se destine a fines no residenciales; éstas adquisiciones deberán registrarse ante la Secretaría de Relaciones Exteriores. Para ello, dichas sociedades deberán celebrar el convenio a que se refiere la fracción I del artículo 27 Constitucional, en donde se señala que, para adquirir bienes en el territorio nacional, los extranjeros deben asumir el compromiso por el que renuncian a invocar la protección de sus gobiernos en lo que se refiere a los bienes adquiridos en México.

Por otra parte la SRE podrá autorizar a las instituciones de crédito para adquirir como fiduciarias bienes inmuebles ubicados dentro de la zona restringida, siempre que el objeto del fideicomiso sea el permitir la utilización y aprovechamiento de tales bienes a los fideicomisarios, sin que en ningún momento se constituyan derechos reales en favor de éstos. Dicha autorización será necesaria en los siguientes casos:

- Cuando sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros pretendán adquirir derechos al uso y aprovechamiento sobre bienes inmuebles que sean destinados a fines residenciales; y
- Cuando personas físicas o morales extranjeras pretendan adquirir derechos al uso y aprovechamiento de bienes inmuebles para cualquier fin.

El artículo 12 de la Ley de Inversión Extranjera establece que se entenderá por utilización y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, los derechos al uso o goce de los mismos incluyendo en su caso, la obtención de frutos, productos, y en general, cualquier rendimiento que resulte de la operación y explotación lucrativa, a través de terceros o de la Institución fiduciaria.

La duración de los fideicomisos a que hemos hecho referencia será por un período máximo de 50 años, mismo que podrá prorrogarse a solicitud del interesado.

La Secretaría de Relaciones Exteriores se reserva la facultad de verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de las condiciones bajo las cuales se otorgan los permisos e inscripciones, considerando el beneficio económico y social que la realización de éstas operaciones implique para la Nación.

Toda solicitud de permiso que cumpla con los requisitos señalados, deberá ser otorgada por la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su presentación.

Las inscripciones ante el registro a que se refiere la fracción I del artículo 10 de la ley en comento deberán resolverse dentro de un plazo máximo de 15 días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud. En caso contrario el permiso o el registro correspondiente se considerará otorgado.

Por su parte el artículo 10 de la misma ley establece:

De conformidad con lo dispuesto por la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros o que hayan celebrado el convenio a que se refiere dicho precepto, podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles en territorio nacional.

En el caso de las sociedades en cuyos estatutos se incluya el convenio previsto en la fracción I de la artículo 27 de la Constitución, se estará a lo siguiente:

I. Podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, destinados a la realización de actividades no residenciales, debiendo registrar dicha adquisición ante la Secretaría de relaciones Exteriores; y

II. Podrán adquirir derechos sobre inmuebles en la zona restringida, que sean destinados a fines residenciales.

1. NACIMIENTO DE LA RELACION

"El Proyecto Alfaro reconocía que la existencia legal del fideicomiso comienza cuando el fiduciario acepta el cargo, pudiendo la aceptación ser expresa o tácita, ésta última deducida de los actos de aquél en ejecución del fideicomiso. Explicando el precepto, decía su autor que cómo el fideicomiso no puede ser ejecutado sin que haya una persona que le de cumplimiento, es natural que su existencia legal comience con la aceptación del fiduciario y que mientras ésta no tenga lugar, el convenio carece de vida jurídica. Una vez aceptado, el fideicomitente no puede revocarlo."(52)

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establece en su artículo 356 que la Institución Fiduciaria no podrá excusarse sino por causas graves a juicio de un juez de primera instancia de su domicilio, sistema que influyó para sostener que la adhesión del fiduciario al acto constitutivo es sólo condición jurídica de ejecución y no de su perfección jurídica.

La formación del fideicomiso constituido por acto entre vivos sigue el mecanismo que el derecho común prevee para los contratos, iniciándose por tanto con una oferta o por licitación. El contrato se forma en el momento en que el proponente recibe la aceptación (Artículo 1807 Código Civil). Tanto por los requisitos de forma a que está sujeta la Constitución del fideicomiso, como por las obligaciones que tiene impuestas el fiduciario, la aceptación deberá ser siempre expresa.

2. EL FIDEICOMISO COMO ACTO UNILATERAL DE LA VOLUNTAD

Dentro de un sentido genérico se ha sostenido que el fideicomiso es un negocio fiduciario. En sentido más limitado se ha hecho la aseveración de que el fideicomiso se presenta normalmente como un acto unilateral cuando el fideicomitente establece su voluntad en un acto intervivos, caso en que su declaración es de inmediato obligatoria para él, ya que no puede revocarla sino se reserva expresamente tal facultad, ni puede modificarla sin el consentimiento del fideicomisario. Estas consecuencias son independientes de las aceptaciones del fiduciario y del fideicomisario que, por tanto, no son manifestaciones de voluntad esenciales para la integración del negocio jurídico. La adhesión del fiduciario a las normas establecidas por el acto constitutivo y la aceptación del cargo son condiciones jurídicas para la ejecución del fideicomiso, pero no para su perfección jurídica. "El fideicomiso es fundamentalmente un patrimonio que se afecta a un fin determinado, patrimonio autónomo destinado a un fin lícito, sin que necesariamente tenga como requisito la existencia de un propietario determinado, sino, como condición, la de que un órgano realice el fin que se persigue"(53)

Por su parte el maestro Raúl Cervantes Ahumada establece que "el acto constitutivo del fideicomiso es siempre una declaración unilateral de la voluntad, puede ser que el fideicomiso se contenga dentro de un contrato; pero no será el acuerdo de voluntades lo que constituya al fideicomiso sino que éste se constituirá por la voluntad del fideicomitente."(54)

3. ELEMENTOS DEL FIDEICOMISO

En el fideicomiso intervienen el fideicomitente, el fiduciario y el fideicomisario o beneficiario.

a) Fideicomitente

El Artículo 349 de la Ley general de títulos y Operaciones de Crédito establece que sólo pueden ser fideicomitentes las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para hacer la afectación de bienes que el fideicomiso implica y las autoridades judiciales o administrativas competentes, cuando se trata de bienes cuya guarda, conservación, administración, liquidación, reparto o enajenación corresponda a dichas autoridades o a las personas que éstas designen.

"Así vemos que dicho precepto establece dos categorías de fideicomitentes:

1. Personas físicas y jurídicas.
2. Autoridades judiciales y administrativas.

Pero podemos observar que cae en un error técnico al denunciar los propósitos para los cuales dichas autoridades pueden detentar bienes que, como fideicomitente, se les autoriza para afectar el fideicomiso. Con la única posible salvedad del caso de la enajenación, todos los demás propósitos, o sea la guarda, conservación, administración, liquidación y el reparto, son jurídicamente insuficientes para permitir la constitución de un fideicomiso, si se tiene en cuenta que para ello es condición indispensable, por producir el fideicomiso una transmisión de bienes a favor del fiduciario, que el fideicomitente goce de facultad de disposición sobre la cosa. Es evidente que en las cinco hipótesis anteriores con la excepción apuntada, no puede existir dicha facultad. Esta afirmación se limita al artículo en comento sin que tenga el alcance general en el sentido de que las autoridades judiciales o administrativas, o que las corporaciones públicas y el Estado no puedan tener el carácter de fideicomitentes, puesto que podrán serlo con respecto a aquellos bienes cuya disposición le corresponde conforme a las leyes."(55)

De lo anterior deducimos que Fideicomitente es, entonces, la persona que crea un fideicomiso por una manifestación expresa de la voluntad.

b)Fiduciario

"El fiduciario debe ser una institución bancaria autorizada especialmente para tal efecto"(56); tal y como lo disponen los artículos 46 fracción XV y 105 de la Ley de Instituciones de Crédito que al efecto establecen:

Artículo 46.

"Las Instituciones de Crédito sólo podrán realizar las operaciones siguientes:

Fr.XV Practicar las operaciones de fideicomiso que se refiere la ley General de títulos y Operaciones de Crédito"

Artículo 105.

"Las palabras banco, credito, ahorro, fiduciario u otras que expresen ideas semejantes en cualquier idioma por las que pueda inferirse el ejercicio de la banca y del crédito no podrán ser usadas en el nombre de una personas morales y establecimientos diferentes de las Instituciones de Crédito.

En cuanto al número de fiduciarios no existe una limitante toda vez que el artículo 350 parrafo tercero de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establece que:

"El fideicomitente podrá designar varias instituciones fiduciarias para que conjunta o sucesivamente desempeñen el fideicomiso, estableciendo el orden en que hayan de substituirse."

Las instituciones desempeñan su cometido y ejercen sus facultades a través de ciertos funcionarios designados especialmente al efecto y de cuyos actos responden civilmente, dichos funcionarios son los que se conocen como Delegados Fiduciarios.

La circular número 274 del 26 de Junio de 1944, dirigida por la Comisión Nacional Bancaria a las Instituciones y Departamentos Fiduciarios, disponía que tan pronto como se nombre a los Delegados fiduciarios se dará aviso a la comisión para que resuelva si ejercita el derecho de veto que la Ley le concede y que, a fin de contar con todos los elementos de información necesarios para fundar la resolución, debe enviarse con la notificación los siguientes datos respecto a la persona designada:

1. Su Nacionalidad, con indicación de si es mexicana por nacimiento o por naturalización y, en éste último caso, cuanto tiempo lleva de radicar en el país;

2. Su edad;

3. Si es bien conocido y reputado en los círculos financieros y si tiene experiencia y aptitud necesarias para la administración de empresas y negocios de cualquier clase, con las explicaciones necesarias sobre los antecedentes del interesado;

4. Sus ingresos aproximados y si puede considerarse que tiene la independencia económica, necesaria para la mayor garantía del eficaz cumplimiento de las comisiones que se le confieran;

5. Todos los demás datos complementarios y referencias que pueda servir para integrar la información requerida.

c) El Fideicomisario

Aún cuando no exista en nuestra legislación precepto que lo autorice en forma expresa, es indudable que, implícitamente, es lícito para el fideicomitente designarse en el contrato respectivo como fideicomisario único o como uno entre varios fideicomisarios. En efecto, la prohibición legal para tener una doble calidad en la relación jurídica se refiere de modo exclusivo al fiduciario, el que no puede ser fideicomisario bajo pena de nulidad del fideicomiso.

"Respecto a la capacidad del fideicomisario la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establece que pueden ser fideicomisarios las personas físicas, jurídicas que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica. Al exigir capacidad a los fideicomisarios, éste artículo debe interpretarse en el sentido, no de aludir a la capacidad activa para ser fideicomitente, sino más bien a la ausencia de alguna incapacidad especial derivada de la Ley, puesto que el fideicomiso puede constituirse a favor de incapacitados y de no nacidos."(57)

El artículo 347 de la misma Ley admite la validez del fideicomiso aunque se constituya sin señalar fideicomisario, siempre que su fin sea lícito y determinado.

Pueden ser objeto de fideicomiso toda clase de bienes y derechos, salvo aquellos que conforme a la Ley sean estrictamente personales de su titular según lo establecido en el artículo 351 de la Ley en comento.

Debe mantenerse con cuidado la distinción entre objeto o patrimonio y fin del fideicomiso, términos que con frecuencia se emplean como sinónimos, sin serlo, ya que el objeto consiste en la cosa que es su materia, en tanto que el fin es un resultado que se persigue con su constitución.

Los requisitos para constituir el fideicomiso toda vez que la ley sustantiva es omisa al respecto debemos recurrir al derecho común, según el cual la cosa objeto del contrato debe:

1. Existir en la naturaleza.
2. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.
3. Estar en el comercio.

Los derechos estrictamente personales del titular no pueden ser objeto de fideicomiso y dentro de éstos se encuentran comprendidos todos aquellos que por su naturaleza o por mandamiento legal son intransferibles, como por ejemplo los derivados del patrimonio familiar, así como ciertas autorizaciones o concesiones administrativas que requieren aprobación previa para ser transmitidas, al efecto la ley de Vías generales de Comunicación dispone en su artículo 29 que las concesiones caducarán por cualquiera de las razones siguientes:

Fr. IV:

Por que se enajene la concesión o alguno de los derechos en ella contenidos o los bienes afectados al servicio de que se trate, sin la previa aprobación de la Secretaría de Comunicaciones.

4. FIN DEL FIDEICOMISO

Todo acto jurídico, por principio, debe tender a un fin lícito, ésto es, que no sea contrario a la ley ni al orden público.

Aclarando lo que debía entenderse por licitud en el fin, las leyes de 1926(Ley de bancos de fideicomiso, 30 de Junio de 1926; Ley General de Instituciones de Crédito y establecimientos bancario, del 31 de Agosto de 1926), reproduciendo el texto del artículo 1280 del Código Civil de 1884, manifestaban que no fuera contrario a la Ley ni a las buenas costumbres, disposición que no se reprodujo en la ley actual quizá por estimarse innecesaria, puesto que el derecho común incorpora un artículo que, interpretado a contrario sensu tiene idéntico alcance,(Artículo 1830 del Código Civil en vigor.- Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o las buenas costumbres) Será entonces la autoridad judicial, como intérprete de las concepciones del orden público y de las buenas costumbres prevalecientes en la colectividad, la que resuelva en cada caso si el fin del fideicomiso está o no en pugna con tales concepciones.

5. TIEMPO COMPARTIDO Y FIDEICOMISO

"El fideicomiso se ha empleado para muchos propósitos y finalidades que aún cuando en algunos casos no hayan cristalizado todavía en categorías definidas, pueden en otros servir como base de clasificación. Tales serían los fideicomisos para fraccionamiento y lotificación de terrenos, emisión de certificados de participación, seguros de vida, planes de pensiones para empleados, de tiempo compartido y de cuentas maestras."(58)

Aunque la denominación fideicomisos de tiempo compartido parece provenir de la expresión "time sharing" en los Estados Unidos no se recurre al trust para ésta clase de arreglos sino a contratos especiales que combinan elementos de la compraventa y del arrendamiento, y en que puede predominar una u otro.

D) FUNCIONAMIENTO Y MODALIDADES

El derecho de utilización que el comprador de tiempo compartido vacacional adquiere, puede referirse a un alojamiento determinado para todos los años o a un alojamiento de ciertas características que puede no ser el mismo todos los años, dentro de un complejo específico. Considerando el período de disfrute contratado, existen principalmente las fórmulas siguientes:

-PERIODO FIJO

Este esquema es el más habitual, consistiendo en la adquisición de períodos múltiples de una semana como mínimo, en los que la entrada y salida de cada usuario se efectúa en períodos fijos de cada año, a una hora concertada.

El inconveniente de éste esquema reside en que un gran número de compradores desean utilizar los meses de verano, Semana Santa o Navidades, mientras que el resto del año tienen en general pocos demandantes. Para reducir éste inconveniente, el promotor suele ofrecer los períodos de baja temporada a un precio bastante más reducido que el de los otros períodos.

-PERIODO FLOTANTE

Mediante este sistema, el comprador, al mismo tiempo que adquiere tantas semanas como desee, toma la opción de reservar esas semanas a lo largo de unos períodos de tiempo establecidos, generalmente durante la temporada baja y media. En el caso de que el comprador no haga la reservación antes de una fecha establecida, la dirección del complejo le asigna y comunica una fecha determinada de utilización de alojamiento correspondiente.

-PERIODO FIJO Y FLOTANTE

Este esquema trata de combinar las características de los dos anteriores. Para la temporada media y baja suele utilizarse el período flotante, permitiendo así una mayor flexibilidad para aquellos que desean disfrutar de vacaciones en esa época, siempre y cuando realicen la reserva cada año con la suficiente antelación. No obstante, aquellos compradores que quieran garantizarse la utilización de alojamiento dentro de la temporada de períodos flotantes, pueden hacerlo mediante un pago adicional sobre el precio de compra.

Para la temporada alta, como puede ser Semana Santa, Navidades y los meses de Julio y Agosto, se utiliza el sistema de período fijo.

-SEMANAS PARTIDAS

Este esquema posiblemente es el más reciente, siendo utilizado principalmente en aquellos complejos construidos en las grandes ciudades. Consiste en utilizar solamente unos días de cada semana disponible dejando el resto de días de la semana para su utilización posterior dentro del mismo año. En ocasiones, ésta fórmula permite utilizar parte de los días de la semana en otros complejos. Normalmente, éste esquema se aplica en épocas de baja temporada

-PERIODO ROTATIVO

Este tipo de esquema corresponde a aquellos complejos en los que las diferentes unidades existentes se venden por períodos de cuatro o más semanas. Los períodos de disfrute de cada comprador van rotando todos los años, de forma que todos los compradores llegan a disfrutar de todas las semanas del año. Un sistema que habitualmente se emplea dentro de éste esquema es el de asignar a cada comprador dos períodos distintos en cada año para el disfrute de sus vacaciones, cambiando al año siguiente a otros dos y así sucesivamente, hasta que pasa por todos ellos.

"-OTRAS MODALIDADES ESPECIALES

Estas modalidades especiales guardan una gran proximidad y analogía con las características generales del Tiempo Compartido Vacacional o timesharing, aunque las empresas promotoras de las mismas suelen considerar que se trata de un producto distinto.

La primera de éstas modalidades corresponde a la compañía Suiza Hapimag, creada en 1963, estando registrada como una entidad de carácter no lucrativo, que cuenta con unos 70 mil miembros en varios países europeos, que son los propietarios de todos los alojamientos que tiene la compañía, así como de todos sus otros activos. Al adquirir una participación de Hapimag, la compañía entrega al comprador una serie de puntos al año, que son los que utiliza para pagar el alojamiento elegido dentro de las propiedades que la compañía posee en diversos países. Los puntos que el comprador debe entregar dependen de la época del año y del tiempo de alojamiento que desee utilizar. Los puntos pueden acumularse de un año para otro, e incluso pedirse adelantados con cargo al año siguiente, corriendo a cargo del comprador el 4 por ciento de los gastos. La compañía

ofrece al comprador la posibilidad de adquirirle su participación después de un período de tiempo determinado. Los ingresos que obtiene la compañía por las participaciones que vende, le permiten realizar inversiones en nuevos alojamientos. El hecho de utilizar la denominación de club hace que en ocasiones pueda confundirse con la modalidad propiamente dicha de club descrita anteriormente.

En Japón, existen también algunas compañías que operan de forma bastante similar a la descrita para Hapymag, por lo que las consideran incluidas en ésta primera modalidad especial

Una segunda modalidad es la correspondiente a la Compañía Holiday Property Bond (HPB), creada en la isla de Man en 1982 y que opera principalmente en el Reino Unido. HPB emite unos bonos de inversión que pueden ser adquiridos en cantidades variables por los compradores, en fracciones de 100 libras, con un mínimo de 1000 libras en el año 1990. Una parte de éstos ingresos está destinada a cubrir un fondo de seguro, otra se invierte en renta fija, y el resto se destina a la adquisición de alojamiento para ser utilizados por sus titulares. El valor diario de cotización de cada bono se anuncia en el Financial Times.

Estos bonos dan derecho a un seguro de vida, cuyo capital se paga a la muerte de la persona asegurada, así como a la utilización de alguno de los más de 400 alojamientos que la compañía tiene en propiedad en cerca de 20 lugares distintos. Por cada bono adquirido, el comprador recibe anualmente una serie de puntos que puede canjear para utilizar los alojamientos de la compañía. El número de puntos a entregar por el uso de un alojamiento depende del tamaño del mismo y de la época de su utilización. El derecho de utilización puede cederse a otra persona o reservarse para el año siguiente. No existe ningún pago por mantenimiento de los alojamientos, abonándose solamente el costo de los servicios utilizados (electricidad, agua, teléfono, etc.).

Una tercera y reciente modalidad corresponde al Club Mundihotel, entidad sin fines lucrativos creada por los hermanos Meliá en Liechtenstein, la cual opera en diversos países, entre ellos España; el patrimonio de la Sociedad está formado por las aportaciones de la compañía andorrana Mundihotel, S. A., y está dividido en títulos de fundador que confieren a sus tenedores el carácter de miembros propietarios de los bienes de la sociedad y el derecho de disfrute de una semana al año en los complejos turísticos del club. Estos están actualmente situados en Cancún y Puerto Vallarta (México), St. Martin (Antillas Holandesas), Algarve (Portugal), Lanzarote y

Marbella(España). Existen cuatro clases de títulos, de costo diferente, correspondientes a las diferentes temporadas en las que se puede realizar el disfrute de los alojamientos. El título de mayor valor permite el disfrute en cualquiera de las cuatro temporadas existentes, el de segundo valor, en cualquiera de tres temporadas y así sucesivamente. Cada tenedor de un título debe pagar una sólo cuota anual de mantenimiento de las instalaciones, la cual es fijada por la Junta General cada año. Los títulos pueden transmitirse libremente."(59)

Los aspectos fundamentales o estructurales del tiempo compartido son:

- 1.- Reservación
- 2.- Pago anticipado
- 3.- Alojamiento en habitación
- 4.- Precio
- 5.- Tarifa de gastos y expensas
- 6.- Turista
- 7.- Vacaciones

"No se trata de que estemos transmitiendo el dominio de un inmueble, ni de los muebles, se trata de un servicio de alojamiento en habitación, lo que se compra en el tiempo compartido, no lo podemos ubicar entonces dentro de los contratos traslativos de dominio, ya que no esta comprando el que adquiere tiempo compartido una cosa, está adquiriendo un servicio, no compra una propiedad, no adquiere una propiedad, sino adquiere un servicio de hotelería mediante el pago por anticipado del alojamiento, a manera de reservación, por un determinado número de años, durante una semana establecida previamente cada año."(60)

"Hubo un tiempo en que surgió una discusión, sobre la clasificación del contrato de hospedaje, cuando el surgimiento de los hoteles, con el auge turístico y en todas las legislaciones hubo problemas de donde ubicar al contrato de hospedaje y así surgió la teoría de la esfera de la custodia. En esa teoría se analizó que no se trataba de un contrato traslativo de dominio, ni de un contrato de uso y disfrute, por que el hotelero quedaba en custodia del servicio que prestaba. El hotelero al dar albergue al huésped, mantiene las habitaciones bajo su control y gobierno, conservando la facultad de penetrar a su interior, reserva las llaves en su poder, facilita los muebles y, practica la limpieza.

El huésped no tiene por fin inmediato el de someter esa parte del inmueble a su poder. Se trata entonces que el único lugar que podemos darle al tiempo compartido vacacional es dentro de la clasificación del contrato de prestación de servicios y dentro de ésta clasificación lo ubicamos como una especie del contrato de hospedaje. por que lo fundamental en el tiempo compartido vacacional es el alojamiento en habitación."(61)

Otra característica aunque no esencial sino solo diferencial es el INTERCAMBIO o sea que el que adquiere un tiempo compartido vacacional, puede celebrar intercambios con otros establecimientos de hospedaje nacionales o extranjeros, sin necesidad de volver a pagar nada, con excepción de la cuota de gastos y expensas e inscripción. La otra característica será que el derecho que se adquiere a la prestación del servicio de alojamiento en habitación, sea TRANSFERIBLE por acto de vivos o muertos, o sea que ese derecho que se adquiere, puede ser motivo de una enajenación, o puede gravarse, transferirse, cederse, etc. y transmitirse. Además puede formar parte de un patrimonio, de una herencia, puede formar parte del haber hereditario del que lo adquiere, por eso digo que se puede transmitir por acto entre vivos o muertos, puede también embargarse y como consecuencia rematarse.

El único lugar donde puede incluirse el tiempo compartido, es dentro del contrato de hospedaje.

E) CONTRATOS DE ADHESION

El artículo 85 de la Ley Federal de Protección al consumidor los define como "El documento elaborado unilateralmente por el proveedor para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la adquisición de un producto o la prestación de un servicio, aún cuando dicho documento no contenga todas las cláusulas ordinarias de un contrato. Todo contrato de adhesión celebrado en territorio nacional para su validez deberá estar escrito en idioma español y sus caracteres tendrán que ser legibles a simple vista.

Cuando dichos contratos impliquen o puedan implicar prestaciones desproporcionadas a cargo de los consumidores, obligaciones inequitativas o abusivas o altas probabilidades de incumplimiento, la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial podrá sujetar contratos de adhesión a registro previo ante la Procuraduría Federal del Consumidor mediante normas oficiales mexicanas.

En caso de que los contratos de adhesión requieran de registro previo ante la Procuraduría, ésta se limitará a verificar que los modelos se ajusten a lo que disponga la norma correspondiente y a las disposiciones de la Ley Federal de protección al consumidor, y emitirá su resolución dentro de los 30 días siguientes a la fecha de presentación de la solicitud de registro. Transcurrido dicho plazo sin haberse emitido la resolución correspondiente, los modelos se entenderán aprobados y será obligación de la Procuraduría registrarlos, quedando en su caso como prueba de inscripción la solicitud de registro. Para la modificación de las obligaciones o condiciones de los contratos que requieran de registro previo será indispensable solicitar la modificación del Registro ante la Procuraduría, la cual se tramitará en los mismos términos.

La misma ley establece que los interesados podrán inscribir voluntariamente sus modelos de contrato de adhesión aunque no requieran registro previo siempre y cuando, la Procuraduría Federal del Consumidor estime que sus efectos no lesionan el interés de los consumidores y que su texto se apegue a las disposiciones legales.

La Procuraduría Federal del Consumidor, en la tramitación del registro de modelos de contratos de adhesión, podrá requerir al proveedor la aportación de información de carácter comercial necesaria para conocer

la naturaleza del acto objeto del contrato, siempre y cuando no se trate de información confidencial o sea parte de secretos industriales o comerciales.

El artículo 90 de la ley en cita establece:

"No serán válidas ni se tendrán por puestas las siguientes cláusulas de los contratos de adhesión ni se inscribirán en el registro cuando:

I. Permitan al proveedor modificar unilateralmente el contenido del contrato o sustraerse unilateralmente de sus obligaciones;

II. Liberen al proveedor de su responsabilidad civil, excepto cuando el consumidor incumpla el contrato;

III. Transladen al consumidor o a un tercero que no sea parte del contrato la responsabilidad civil del proveedor;

IV. Prevengan términos de prescripción inferiores a los legales;

V. Prescriban el cumplimiento de ciertas formalidades para la procedencia de las acciones que se promuevan contra el consumidor; y

VI. Oblíguen al consumidor a renunciar a la protección de ésta ley o lo sometan a la competencia de tribunales extranjeros.

CAPITULO III.

MARCO JURIDICO DEL TIEMPO COMPARTIDO VACACIONAL

A) ANTECEDENTES JURIDICOS EN DERECHO COMPARADO

"Durante un cierto número de años, el tiempo compartido vacacional no ha tenido una regulación jurídica específica en la mayor parte de los países en que éste se introdujo. Es más, todavía hoy existen países que no tienen una regulación jurídica al respecto.

En Estados Unidos, la estructura legal del tiempo compartido vacacional descansa en la Model Act de 1979. En ésta Ley se distinguen dos tipos de tiempo compartido vacacional:

1. El Timeshare state, equivalente a un derecho de propiedad inmobiliaria;
2. El Timeshare licence, equivalente a un derecho de utilización."(62)

En el año 1989, 32 de los Estados miembros tenían un estatuto específico sobre el Timesharing, mientras que otros 13 regulaban ésta actividad a través de otras leyes relativas a la venta de terrenos y a la protección del consumidor. Algunos Estados, como Florida, Georgia y Virginia, han introducido recientemente algunas limitaciones a las prácticas de marketing y publicitarias relacionadas con el tiempo compartido vacacional.

En Europa, el primer país que estableció una regulación específica sobre el tiempo compartido vacacional fué Portugal, mediante el Decreto-Ley 355/81, del año 1981, por el que se regulaba el derecho de habitación periódica en inmuebles o conjuntos inmobiliarios destinados a fines turísticos. Esta regulación fué posteriormente modificada por el Decreto-Ley 368/83, de 4 de Octubre de 1983. Con éste marco jurídico, el Gobierno portugués presta un decidido apoyo a la inversión extranjera a través del tiempo compartido vacacional.

En Francia, la regulación del tiempo compartido vacacional se encuentra en la Ley 86/18, de 6 de Enero de 1986, sobre las Sociedades de atribución de inmuebles en uso por tiempo compartido.

Grecia también cuenta con una legislación específica sobre el tiempo compartido vacacional, a través de la Ley No. 1.652 de 30 de Octubre de 1986, relativa al contrato de tiempo compartido y disciplina en materias conexas.

B) CONSTITUCIONAL

La Constitución hasta ahora no ha regulado nada respecto a éste tema. Únicamente en su artículo 27 establece:

" El derecho de propiedad el cual dispone que la capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación se regirá por las siguientes prescripciones:

Fr. I Sólo los Mexicanos por Nacimiento o naturalización y la Sociedades Mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas.

El Estado podrá conceder el mismo derecho a los Extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como Nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de 100 km a lo largo de las fronteras y de 50 km en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas".

Sin embargo por medio del fideicomiso los extranjeros pueden afectar un inmueble al sistema de tiempo compartido en la zona restringida toda vez que por medio de éste no adquieren dominio directo sobre tierra ni agua, como lo establecí en el capítulo anterior.

C) LEY REGLAMENTARIA.

Las leyes reglamentarias en materia de tiempo compartido vacacional podemos decir que son dos:

1. La Ley Federal de Protección al Consumidor
2. La ley federal de turismo

El artículo 32 de la Ley de la Procuraduría Federal del Consumidor establece que:

La información o publicidad relativa a bienes o servicios que se difundan por cualquier medio, deberán ser veraces, comprobables y exentos de textos, diálogos, sonidos, imágenes y otras descripciones que induzcan o puedan inducir a error o confusión por su inexactitud.

Este artículo se complementa con el artículo 37 de la misma Ley que a la letra dicta:

Artículo 37.

La falta de veracidad en los informes, instrucciones, datos y condiciones prometidas o sugeridas, además de las sanciones que se apliquen conforme a ésta ley, dará lugar al cumplimiento de lo ofrecido o, cuando ésto no sea posible, a la reposición de los gastos necesarios que pruebe haber efectuado el adquirente y, en su caso, al pago de daños y perjuicios.

De éstos artículos se desprende una seguridad tanto jurídica como personal a las personas que adquieran un tiempo compartido vacacional, toda vez que con éstas disposiciones resulta más difícil engañar a un comprador ofreciéndole un paraíso terrenal y vendiéndole en realidad un tiempo compartido en un pantano o en un basurero.

El artículo 46 de la misma ley en su fracciones I y IV establece que:

Para los efectos de ésta ley, se considerarán promociones las prácticas comerciales consistentes en el ofrecimiento al público de bienes o servicios:

Fr. I

Con el incentivo de proporcionar adicionalmente otro bien o servicio iguales o diversos, en forma gratuita, a precio reducido o a un solo precio;

Fr. IV

Bienes o servicios con el incentivo de participar en sorteos, concursos y otros eventos similares.

La sanción al incumplimiento de promociones la establece el artículo 50 que al efecto dispone:

Si el autor de la promoción u oferta no cumple su ofrecimiento, el consumidor podrá optar por exigir el cumplimiento, aceptar otro bien o servicio equivalente o la rescisión del contrato y, en todo caso, tendrá derecho al pago de daños y perjuicios, los cuales no podrán ser inferiores a

la diferencia económica entre el precio a que se ofrezca el bien o servicio objeto de la promoción u oferta y su precio normal.

De lo anterior podemos observar una vez más la seguridad otorgada al consumidor toda vez que en la actualidad existen infinidad de vendedores de tiempo compartido vacacional que ofrecen un viaje gratis a algún lugar de interés o algún premio atractivo con el pretexto o excusa de que participó en un sorteo y resultó ganador; pero resulta que tiene que comprar el tiempo compartido para que le hagan efectivo el premio. Por lo que se puede deducir que en éste artículo se le dá opción al consumidor de demandar el cumplimiento de lo ofrecido y derecho al pago de daños y perjuicios.

El artículo 58 de la misma ley establece que los proveedores de bienes y servicios que ofrezcan éstos al público no podrán establecer preferencias o discriminación alguna respecto a los solicitantes del servicio, tales como selección de clientela, reserva de derecho de admisión y otras prácticas similares, salvo por causas plenamente justificadas en cada caso o que afecten la seguridad o tranquilidad del establecimiento, o se funden en disposiciones expresas de otros ordenamientos legales.

Las sanciones pecuniarias a los preceptos anteriores las establecen los artículos 127 y 128 de la misma ley que establecen:

Art.127

Las infracciones a lo dispuesto a los artículos 7, 13, 17, 32, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 58, 59, 61, 62, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 75, 78, 79, 81, 82, 86, 87, 91, 93 y 95 serán sancionados con multa hasta por el equivalente de una a mil quinientas veces el salario mínimo vigente para el Distrito Federal.

Art.128

Las infracciones a lo dispuesto a los artículo 8, 10, 12, 60, 63, 65, 74, 80 y 121 serán sancionados con multa por el equivalente de una y hasta dos mil quinientas veces el salario mínimo general vigente para el Distrito Federal.

Para imponer las multas la Procuraduría tomará en consideración lo siguiente:

- I. La condición económica del infractor.
- II. El carácter intencional de la infracción.
- III. Si se trata de reincidencia.
- IV. Gravedad de la infracción; y
- V. El perjuicio causado al consumidor o a la sociedad en

general.

En caso de reincidencia se podrá aplicar multa hasta por el doble de las cantidades; y procederá a la clausura del establecimiento hasta por treinta días en el caso de las infracciones a que se refiere el artículo 126, e inclusive arresto administrativo hasta por treinta y seis horas.

Se entiende que existe reincidencia cuando el mismo infractor incurra en dos o más violaciones del mismo precepto legal durante el transcurso de un año contado a partir de la fecha en que se cometió la primera infracción.

La Ley Federal de Protección al Consumidor en su artículo 64 define la prestación del servicio de Tiempo Compartido como, independientemente del nombre o de la forma que se de al acto jurídico correspondiente, consiste en poner a disposición de una persona o grupo de personas, el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo en una unidad variable dentro de una clase determinada por periodos previamente convenidos, mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en el caso de inmuebles, se transmita el dominio de éstos.

En su artículo 65 establece que la venta o preventa de un Servicio de Tiempo Compartido sólo podrá iniciarse previa notificación a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y el contrato correspondiente especifique:

- 1.Nombre y domicilio del proveedor;
- 2.Lugar donde se prestara el servicio
- 3.Determinación clara de los derechos de uso y goce de bienes que tendrán los compradores, incluyendo períodos de uso y goce;
- 4.El costo de los gastos de mantenimiento para el primer año y la manera en que se determinaran los cambios en éste costo en períodos subsecuentes;
- 5.Las opciones de intercambio con otros prestadores del servicio y si existen costos adicionales para realizar tales intercambios; y
- 6.Descripción de las fianzas y garantías que se otorgarán en favor del consumidor.

Por su parte la Ley Federal de Turismo en su artículo 4o establece que:

Se consideran servicios turísticos los prestados a través de :

Fr.I Hoteles, Moteles, Albergues, y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes que presten servicios a turistas.

Aún cuando éste artículo no mencione específicamente el servicio de Tiempo Compartido se entiende comprendido dentro de éstos. Toda vez que por lo general se presta en cualquiera de los mismos.

Al artículo 37 de la Ley de la Procuraduría Federal del Consumidor lo complementan el artículo 37 y 38 de la ley federal de Turismo que establecen:

Art.37

Los prestadores de servicios turísticos deberán describir claramente en que consiste el servicio que ofrecen, así como la manera en que se prestará. Los prestadores de servicios están obligados a respetar los términos y condiciones ofrecidas o pactadas con el turista.

La infracción a éste precepto será sancionado con multa hasta por el equivalente de tres mil veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal al momento de cometerse la infracción según lo establece el artículo 48 de la misma ley.

Art.38

En caso de que el prestador del servicio turístico incumpla con uno de los servicios ofrecidos o pactados o con la totalidad de los mismos, tendrá la obligación de reembolsar, bonificar o compensar la suma correspondiente al servicio incumplido, o bien podrá prestar otro servicio de la misma calidad o equivalencia al que hubiere incumplido, a elección del turista.

La sanción pecuniaria correspondiente a la violación a éste precepto será de multa hasta por el equivalente a mil veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal al momento de cometerse la infracción según lo establece el artículo 49 de la ley en referencia.

Para determinar si el servicio prestado cumple con la calidad ofrecida, se tomarán como referencia las normas mexicanas y a falta de éstas las establecidas por organismos internacionales, salvo que el prestador de servicios haya descrito ostensiblemente las características y la forma en que se presta el servicio.

Las denuncias se presentarán ante la Procuraduría Federal del Consumidor cuando el turista resida en la República Mexicana, si el turista reside en el extranjero también podrá denunciar ante la misma Procuraduría por medio de correo certificado y seguir el procedimiento de conciliación o de arbitraje por éste mismo medio o por cualquier otro medio de comunicación que acuerden las partes y que permita hacer el procedimiento más expedito; también podrá presentarse la denuncia por conducto de las representaciones de la Secretaría de Turismo en el extranjero, a elección del afectado.

La Secretaría de Turismo tiene la facultad de realizar visitas de verificación a los prestadores de servicios turísticos, a efecto de constatar el debido cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la Ley Federal de Turismo, su reglamento y en las Normas Oficiales Mexicanas que se expidan de acuerdo con la misma, a toda visita de verificación que se realice, corresponderá el levantamiento del acta respectiva debidamente circunstanciada y elaborada en presencia de dos testigos propuestos por la persona que haya atendido la visita o por el verificador, si aquella se hubiere negado a designarlos.

Las sanciones a que se refieren los artículos 48 y 49 de la ley en comento serán fijadas con base en:

- I. Las actas levantadas por la autoridad;
- II. Los datos comprobados que aporten las denuncias de los turistas;
- III. La publicidad o información de los prestadores de servicios y la comprobación de las infracciones; y
- IV. Cualquier otro elemento o circunstancia que aporte elementos de convicción para aplicar la sanción.

Contra las resoluciones dictadas por la Secretaría, con fundamento en el artículo 55 de la Ley Federal de Turismo se podrá interponer el recurso de revisión dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.

El recurso tiene por objeto revocar, modificar o confirmar la resolución reclamada y los fallos que se dicten contendrán la fijación del acto impugnado, los fundamentos legales en que se apoye y los puntos de resolución.

La interposición del recurso suspenderá la ejecución de la resolución impugnada por cuanto hace al pago de multas. Esta será por escrito dirigido al titular de la Secretaría de Turismo, en el que se deba expresar el nombre y domicilio del recurrente y los agravios, acompañándose los elementos de prueba que se consideren necesarios, así como las constancias que acrediten la personalidad del promovente.

Esto último deja en total estado de indefensión al recurrente al poner a la Secretaría de Turismo como juez y parte en la resolución de un recurso.

A éstas leyes las complementa la Norma Oficial Mexicana llamada NOM -029-SCFI-1993 Información Comercial- Elementos Normativos del servicio de Tiempo Compartido.

Esta Norma establece las definiciones a usar al hablar de Tiempo Compartido Vacacional.

USUARIO. La persona o personas que por cualquier justo título son acreedoras a recibir el servicio de Tiempo Compartido.

PRESTADOR. La persona física o moral que mediante un contrato, se obliga a prestar al usuario el servicio de tiempo compartido. Aún cuando el prestador contrate con terceros la prestación de los servicios que se proporcionen a los usuarios o al establecimiento, aquél será el único responsable.

SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO. Todo acto jurídico por el cual se pone a disposición de una persona o grupo de personas el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, en una unidad variable dentro de una clase determinada por períodos previamente convenidos, mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en ningún caso

se transmita el dominio de los bienes muebles e inmuebles afectos al servicios.

ESTABLECIMIENTO. El bien inmueble en el que se presta el servicio de Tiempo Compartido.

VENTA. Cuando el establecimiento o parte de él esté listo para la operación del servicio de Tiempo Compartido.

PREVENTA. Cuando el establecimiento aún no esta operando el servicio de Tiempo compartido.

AREA COMUN. La parte de las instalaciones del establecimiento que pueden disfrutar invariablemente los usuarios del servicio de Tiempo compartido.

Así mismo establece que las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de la República, para ser cumplidas en ésta se solventaran entregando el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha que se haga el pago tal y como lo senala la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, o en la moneda extranjera a elección del usuario. Lo anterior será aplicable de igual forma a las cuotas de mantenimiento.

Establece de igual forma requisitos para los contratos como el de que todos los contratos celebrados en territorio Nacional deberán establecer como lugar de pago al mismo, y los residentes en el Extranjero podrán optar por liquidar sus pagos en el lugar, fuera del territorio nacional, que el prestador indique en el contrato respectivo; otro requisito es el de que el contrato deba ser celebrado en idioma español, sin embargo cuando el usuario sea residente en el extranjero el contrato podrá celebrarse en otro idioma.

Los contratos que celebre el prestador con los usuarios, deberán contar con el registro de la Procuraduría Federal del Consumidor y contendrán los siguientes datos:

1. Nombre y domicilio del prestador
2. Lugar donde se presará el servicio
3. La obligación del prestador de hacer efectivos los derechos de uso y goce de bienes que tendrán derechos los compradores, incluyendo períodos de uso y características de los bienes muebles e inmuebles del servicio de Tiempo Compartido.
4. El costo de los gastos de mantenimiento para el primer año y la manera en que se determinaran cambios en éste costo en períodos subsecuentes .
5. El costo de la adquisición de los derechos que genera el servicio de Tiempo Compartido
6. Las opciones de intercambio con otros prestadores del servicio y si existen costos adicionales para realizar tales intercambios.
7. La indicación expresa de que, por cuenta del prestador el usuario deberá ser alojado inmediatamente en algún establecimiento de la misma categoría, calidad y ubicación del servicio contratado, siempre que por causas imputables al prestador no pueda utilizar los servicios pactados .
8. En el caso de preventas, descripción de las fianzas y/o garantías que se otorgarán en favor del consumidor.
9. Determinación del procedimiento para el cálculo de los intereses que pagará el usuario del servicio de tiempo compartido, cuando las operaciones se realicen a crédito.
10. Procedimiento a seguir por los usuarios que quieran vender, transmitir o ceder sus derechos sobre el servicio y, en su caso, la mecánica a seguir para el cálculo de los cargos que se originen por éste proceso.

11. En el caso de los contratos celebrados en moneda extranjera, queda a elección del usuario pagar en moneda nacional o extranjera de acuerdo con lo estipulado en la Ley Monetaria.

12. Detalle de las sanciones a que se hacen acreedores tanto el prestador como el usuario, en caso de cancelación o incumplimiento del contrato, así como el procedimiento para su cálculo y aplicación al dar por terminada la relación contractual.

13. Incorporar la leyenda El usuario tendrá como mínimo un plazo de cinco días hábiles contados a partir del siguiente día hábil al de la firma del contrato, para cancelar la contratación del servicio de tiempo compartido sin que sufra menoscabo de su inversión inicial.

Así también en el contrato se incluirá un reglamento interno al que se sujetará el servicio; el cual contendrá lo siguiente:

- La mecánica que se utilizará para el uso de las unidades destinadas a la prestación de servicio de Tiempo Compartido.
- El funcionamiento de los sistemas de reservación y medios de confirmación.
- Cuotas ordinarias y extraordinarias, su aplicación y/o periodicidad, monto y manera de modificarse.
- Participación de los usuarios en la toma de decisiones, en las cuales tengan derecho a participar, de acuerdo con lo previsto en el contrato o en el reglamento interno, a través de los medios necesarios para que el usuario efectivamente se encuentre en conocimiento de los acuerdos tomados y pueda opinar sobre los mismos.
- Descripción de bienes muebles o inmuebles.
- Forma y periodicidad en que se dará mantenimiento a los bienes muebles o inmuebles afectos al servicio.
- Número máximo de personas que podrán alojarse por unidad.
- Días y horas de inicio y terminación de los períodos de uso.
- Horario para el acceso del personal de limpieza y de operación.
- Condiciones, requisitos y reglas para el uso de áreas comunes.
- Sanciones que internamente se puedan aplicar a los usuarios y a sus causahabientes por incumplimiento o infracción al reglamento y el procedimiento para aplicarse y dar por terminada la relación contractual.
- Descripción de los servicios adicionales que se ofrezcan y bajo que bases o reglas de uso.
- Derechos y obligaciones del prestador y los usuarios.
- La indicación expresa de si el servicio quedará afiliado a un sistema del intercambio, nacional o internacional, por así haberlo ofrecido en los contratos y la forma de cumplir con ésta obligación.
- Establecer las reglas para resolver las controversias que surjan entre las partes, o si se remiten al procedimiento que determine la Procuraduría.

En la actualidad todos los desarrollos de tiempo compartido vacacional cuentan con un reglamento donde se establecen todos los puntos anteriores.

La Norma Oficial Mexicana establece que para determinar el monto, condiciones y períodos de pagos de las cuotas, se estará a lo establecido en el contrato o en el Reglamento interno del servicio de tiempo compartido, de igual forma la misma Norma establece las definiciones de cuota ordinaria y cuota extraordinaria.

a) Cuotas ordinarias.

Son aquellas previsible en el desarrollo normal del establecimiento, tales como administración, operación y mantenimiento del establecimiento, de las instalaciones y áreas comunes.

b) Cuotas extraordinarias.

Son aquellas que sean imprevisibles en el desarrollo normal del establecimiento, que sean urgentes, necesarias o indispensables para la conservación de todo o parte del inmueble afecto al sistema de Tiempo compartido, las áreas comunes, instalaciones, equipos y servicios, para la conservación o reposición de mobiliario o equipo, o aquellas en cuya aplicación el establecimiento o parte de él corran el riesgo de perderse, destruirse o deteriorarse, de tal suerte que no puedan cumplir con la función para la cual fueron creados, construidos o destinados.

De igual forma la Norma establece como deberá ser la administración así como la terminación del tiempo compartido; en cuanto a la administración establece que el prestador del servicio administrará directamente el desarrollo y tendrá a su cargo realizar todos los actos relativos a la operación, mantenimiento de instalaciones y equipo, reservaciones, reposición y reparación de bienes. El prestador deberá cumplir todas las obligaciones que le correspondan conforme al contrato y el reglamento interior del tiempo compartido, en el caso de que el prestador contrate los servicios de un tercero, para que funja como prestador, éste último deberá contar con domicilio en el desarrollo inmobiliario donde se presta el servicio. Respecto a la administración establece que los inmuebles afectos al servicio de Tiempo Compartido quedarán sujetos a su destino hasta la terminación del plazo fijado en la constitución del servicio, salvo los casos de cancelación anticipada. La cancelación y desafectación de los inmuebles se apegarán a lo dispuesto en las legislaciones estatales; la desafectación de los inmuebles podrá realizarse cuando, por alguna causa justificada, ya no existan usuarios. Para tal efecto el prestador observará lo siguiente:

- Publicará cada treinta días por un período de tres meses en dos diarios de mayor circulación nacional, el aviso sobre la desafectación de los inmuebles y mantener durante un año, la disponibilidad del uso alternativo para aquellos usuarios que tuvieran derechos o entregar a la Procuraduría Federal del Consumidor una fianza por el 10% del valor del inmueble con vigencia de un año, para garantizar los derechos de los

usuarios o que la desafectación del inmueble surta efecto un año después a la fecha de haberla solicitado ante la autoridad competente.

D) LEGISLACIONES ESTATALES.

1.-Sonora

LEY DE REGULACION Y FOMENTO DE TIEMPO COMPARTIDO PARA EL ESTADO DE SONORA

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

El artículo 2o. de esta Ley establece los conceptos básicos al hablar de Tiempo Compartido Vacacional:

ARTICULO 2o.

Para los efectos de ésta Ley se entiende por:

I. Sistema de Tiempo Compartido: La afectación que hace el propietario de un inmueble o parte de él, a la prestación del servicio turístico de tiempo compartido, formalizada en declaración unilateral de la voluntad en escritura pública o en fideicomiso irrevocable, los que obligatoriamente deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para los efectos de su preferencia y oponibilidad frente a terceros.

El sistema de tiempo compartido podrá constituirse sobre bienes muebles, aplicándose las disposiciones de ésta ley, en todo lo que no contrarie su naturaleza.

II. Contrato de tiempo compartido: El acto jurídico por el cual el tiempo compartidario adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren afectos y, en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, limitado el ejercicio de ese derecho a un número determinado de días por un período determinado de años.

Como contraprestación, el tiempo compartidario, usuario-turista pagará:

1. Un precio cierto por los derechos que le corresponden sobre la unidad residencial vacacional;
2. Las cuotas ordinarias para el mantenimiento, la operación, la administración y los servicios que reciba;
3. Las cuotas extraordinarias que sean aprobadas por la asamblea.

III. Propietario: La persona física o moral, dueña de un bien inmueble, de los bienes muebles necesarios para su operación, de las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, afectos al régimen de tiempo compartido.

IV. Tiempo compartidario: Usuario-Turista o consumidor: La persona física o moral que adquiera el uso, goce y disfrute de una unidad

residencial vacacional y los demás derechos anexos sobre los bienes muebles afectos, instalaciones, construcciones, áreas y servicios comunes, en los términos señalados en la fracción I.

V. Desarrollador o promotor: La persona física o moral que construya o promueva el establecimiento de sistema de tiempo compartido, de acuerdo a lo previsto en la presente Ley.

En caso de que el desarrollador no sea la misma persona jurídica que el propietario del inmueble, entonces éste último deberá respetar los derechos de todos los tiempo compartidores, aún en los casos en que el propietario rescinda o dé por terminado sus contratos con el desarrollador.

VI. Prestador del servicio turístico de tiempo compartido: La persona física o moral que coordine todos los servicios que se presten a los tiempo compartidores.

VII. Vendedor: La persona física o moral que se dedique a la promoción, venta, celebración de contratos, que tengan por objeto conceder el derecho de uso, goce y disfrute de bienes y servicios afectos al sistema de tiempo compartido.

VIII. Mantenimiento: operación, administración y demás servicios turísticos que reciba el tiempo compartido: la prestación integral de servicios de hospedaje; el sistema de reservaciones; los servicios necesarios para que el inmueble conserve el nivel de calidad y la categoría del servicio turístico que se hubiere prometido; todos los servicios necesarios e indispensables para conservar en buen estado de uso, la unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren, así como todas las áreas, instalaciones y servicios comunes, dentro de éstos servicios se incluyen los servicios de limpieza, de vigilancia, incluso la reparación y reposición de toda clase de bienes afectos al sistema, y en su caso, mantener vigente la afiliación del inmueble al sistema de intercambio vacacional o internacional cuando así se haya ofrecido. El mantenimiento, la operación, la administración y demás servicios turísticos que reciba el tiempo compartido podrán ser prestados por personas jurídicas diferentes o por una sola.

En su artículo tercero declara la constitución del sistema del tiempo compartido de orden público al establecer:

Artículo 3o. Se declara de orden público, la constitución del sistema de tiempo compartido con fines turísticos y las acciones de concertación para la participación de todos los sectores sociales a efecto de fomentar el desarrollo de dicho sistema, con el fin de que todos los servicios y derechos que se ofrezcan al consumidor se presten con eficiencia, calidad y equidad.

En su artículo cuarto declara la constitución del sistema del tiempo compartido de orden público al establecer:

Artículo 4o. Se prohíbe llevar a cabo en la vía pública, la comercialización de las operaciones previstas en ésta ley, la cual se deberá efectuar en los locales fijos que para tal efecto instalen los vendedores del sistema de tiempo compartido, locales que funcionarán en los horarios que fijan las autoridades municipales en los reglamentos respectivos.

El artículo séptimo es trascendental al establecer la naturaleza de los derechos derivados del sistema de tiempo compartido y al efecto dispone:

Artículo 7o. Los derechos derivados del sistema de tiempo compartido, no constituyen derechos reales. 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, los derechos de los tiempo compartidarios extranjeros, siempre serán los mismos que los derechos de tiempo compartidarios mexicanos.

El artículo noveno regula la preventa al establecer:

Artículo 9o. Queda prohibido efectuar cualquier clase de promoción o campaña publicitaria que contenga una publicitación 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 hotelera, de hospedaje anticipado, de ofertas de venta o compra o cualesquiera otros similares, sin que previamente se haya constituido el sistema de tiempo compartido con sujeción a ésta ley y, en su caso, se otorguen las garantías que en esta misma Ley se establecen.

Artículo 10o. 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.

Los artículos 11o. y 12o. hablan de la responsabilidad que se adquiere frente al adquirente al establecer:

Artículo 11o. Frente al adquirente responden solidariamente: el propietario, el promotor, el desarrollador, el vendedor, o las personas físicas o morales que con él hayan contratado.

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 pruebe que el incumplimiento de la obligación no puede atribuirse al demandado.

Artículo 12o. Por los vicios y defectos ocultos de la construcción, responden, solidariamente, frente al tiempo compartidario, por el plazo de un año, tanto el propietario como el constructor.

El artículo trece establece las formalidades para constituir el sistema de tiempo compartido vacacional al disponer:

Artículo 13. Para la constitución del sistema de tiempo compartido, el propietario de un inmueble o quien con causa legítima pueda disponer del mismo, deberá constituir el sistema, mediante declaración unilateral de voluntad formalizada en escritura pública ante notario o bien contenida en un fideicomiso irrevocable al que se afecte el inmueble. El acto jurídico por el cual se opte, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, quedando afecto el inmueble al cumplimiento del destino del sistema de tiempo compartido, con todas las modalidades que en dichos instrumentos públicos se establezcan, por todo el plazo fijado en la escritura, para que dicha afectación sea oponible a los terceros y preferente a cualesquiera otro derecho.

En caso de que el inmueble estuviera gravado o tuviera limitaciones de dominio, el o los acreedores, o quien tenga el dominio, deberán otorgar su consentimiento en escritura pública, con la afectación del inmueble al sistema de tiempo compartido, por el número de años que se establezcan.

Artículo 15. En la escritura constitutiva necesariamente deberá establecerse el plazo por el cual se afecta al inmueble o parte de él al sistema de tiempo compartido; este artículo es importantísimo toda vez que con esta disposición se pueden evitar muchos fraudes en contra de los adquirentes.

El artículo 16 establece los efectos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 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.

Asimismo, dará lugar a que el tiempo compartido, pueda demandar judicialmente la declaración de nulidad de adquisición de 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.

La inscripción del sistema de tiempo compartido, siempre se entenderá como inscripción definitiva, para los efectos de su oponibilidad y preferencia.

Cuando sólo parte de un inmueble esté afecto al sistema de tiempo compartido, en la inscripción del inmueble, se asentará con toda claridad, cuales son las unidades residenciales vacacionales que queden afectas al sistema de tiempo compartido.

El artículo 21 se refiere a desarrollos en proceso de construcción al establecer:

Artículo 21. Para que pueda procederse a la venta de tiempo compartido, en desarrollos en proceso de construcción, será requisito indispensable que además de la constitución del sistema de tiempo compartido, se haya construido previamente, según planos aprobados cuando menos el 33% de la obra negra, de la etapa del proyecto total que se pretenda poner en venta. Dicho porcentaje podrá ser sustituido por depósito en efectivo aportado a un fideicomiso irrevocable por un monto igual al 33% del costo de la obra negra citada, y cuyo destino será exclusivamente la construcción de dicha obra.

El artículo 26 se refiere a los derechos y obligaciones de los tiempo compartidos y al efecto dicta:

Artículo 26. Todo tiempo compartido, tendrá cuando menos los siguientes derechos:

II. Cuando por causas imputables al propietario, desarrollador, vendedor, o prestador de 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 la zona, que sea de la misma categoría o mejor a aquella en que esté catalogado el desarrollo turístico del que se trate, sin perjuicio de las sanciones que imponga la Secretaría de Turismo.

III. Podrá enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos por cualquier título.

IV. La transmisión de los derechos de tiempo compartido es indivisible del resto de los bienes de uso común.

V. 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.

VI. Podrá inscribirse al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, cuando el tiempo compartido está afiliado al sistema de intercambio.

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

El artículo 27. establece las obligaciones de los tiempo compartidarios:

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

II. 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 del tiempo compartido.

III. Mientras no esté al corriente de sus cuotas, tampoco podrá ejercer los demás derechos inherentes al tiempo compartido, sin perjuicio de que se haga valer en su contra, la rescisión por incumplimiento de sus obligaciones, en los términos de los contratos respectivos o del reglamento interno correspondiente.

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

VII. El tiempo compartidario y sus causahabientes no podrán ocupar la unidad residencial vacacional por un número mayor de personas máximo autorizado en el contrato o en su reglamento interno de tiempo compartido.

IX. El tiempo compartidario y sus causahabientes no deberán realizar actos que perturben la tranquilidad, de los demás tiempo compartidarios, ni podrán utilizar los bienes, instalaciones y servicios fuera de los horarios, o en violación a los reglamentos internos de tiempo compartido y hoteleros en su caso.

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 desalojar a las personas que escandalicen o perturben el orden o la tranquilidad en perjuicio de los demás tiempo compartidarios, previa amonestación por escrito.

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

El artículo 38 habla de la administración del tiempo compartido al disponer:

Artículo 38. El sistema de tiempo compartido en cuanto a los servicios que deben prestarse a los tiempo compartidarios en términos de los contratos respectivos, deberá contar necesariamente con un administrador y un prestador del servicio turístico de tiempo compartido, funciones que podrán ser prestadas por la misma persona.

Todos los actos relativos con la operación, mantenimiento de las instalaciones y equipos, servicios de reservaciones, reposición y reparación de los bienes, intercambio nacional u otros servicios que haya ofrecido, cualesquiera que sean las denominaciones con lo que se le señalen, serán coordinados por el prestador del servicio turístico de tiempo compartido, quien será el único responsable de todos esos servicios, frente a las autoridades y frente a los tiempo compartidarios, aún cuando dichos servicios sean prestados por terceros, sin perjuicio de poder repercutir contra éstos.

Todos los actos relativos con la cobranza de las cuotas de operación y mantenimiento, su aplicación y la administración interna del sistema de tiempo compartido corresponden al administrador. Igualmente, corresponde al administrador la celebración del contrato con el prestador del servicio turístico de tiempo compartido, así como la celebración de los contratos cuya coordinación corresponde al prestador de servicios. Este en todos los casos deberá dar su consentimiento en la celebración de dichos contratos.

Artículo 39. 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 compartidarios, debidamente autorizado, sin costo alguno, por la Secretaría de Fomento al Turismo en el que exclusivamente se inscriban: los nombres de los tiempo compartidarios, la unidad residencial vacacional respectiva; el período de uso, goce y disfrute que le corresponda; y la naturaleza de los derechos que el tiempo compartidario tiene sobre la unidad.

En caso de pérdida, robo o destrucción del libro, el prestador del servicio de tiempo compartido o, en su caso, el administrador, dará aviso dentro del término de cinco días hábiles a la Secretaría de Fomento al Turismo, de tales circunstancias, para los efectos de que se autorice un nuevo libro.

Los artículos 47 y 51 definen las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias al establecer:

Artículo 47. Las cuotas serán ordinarias y extraordinarias. Con las cuotas ordinarias se pagarán los gastos comunes de la administración, de la operación y del mantenimiento de la unidad residencial vacacional, de

los bienes muebles que en ella se encuentren y de las instalaciones, áreas y servicios comunes.

Artículo 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, equipos y servicios comunes o parte de ellos, o el sistema de tiempo compartido en sí, correrían el riesgo de perderse, destruirse o deteriorarse, de tal suerte que no pueden cumplir con la función para la cual fueron creados, construidos o destinados. Se incluyen dentro de éstas cuotas todos los gastos que sean necesarios para la defensa jurídica del desarrollo del inmueble frente a terceros.

El artículo 56 establece las consecuencias de la terminación del sistema de tiempo compartido:

Artículo 56. 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 ésta Ley, o bien destinar libremente el desarrollo inmobiliario a los fines que más convenga a sus intereses.

El artículo 58 se refiere a la terminación anticipada al establecer:

Artículo 58. 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 tiempo compartidarios, según acuerdo de la asamblea de éstos, tomado por un número no menor del 75% de todos los tiempo compartidarios, convenio en el que se deberá establecer la indemnización que se otorgue a los tiempo compartidarios por la reducción del plazo por el cual adquirieron sus derechos.

III. En los casos de inmuebles sujetos a tiempo compartido, en 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 ésta última desafectación no se rompa la unidad de áreas, instalaciones, servicios comunes que corresponda a las unidades residenciales vacacionales que deban continuar afectas al sistema.

Artículo 59. El sistema de tiempo compartido no se extingue:

I. Por muerte del propietario o del desarrollador.

II. Por quiebra o concurso del propietario o del desarrollador.

III. Por abandono del inmueble o desarrollo inmobiliario por el propietario o del desarrollador.

IV. Por evicción del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al destino de tiempo compartido.

V. Por remate del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al destino de tiempo compartido.

El artículo 61 establece como se aplicará la indemnización en caso de expropiación:

Artículo 61. En caso de expropiación del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al sistema de tiempo compartido, se estará a lo siguiente: La indemnización del terreno corresponderá al propietario. La indemnización de las construcciones se distribuirá en los mismos términos en los que se distribuye el importe del seguro por su destrucción total o parcial.

Artículo 62. La ruina o destrucción total del desarrollo inmobiliario extingue el tiempo compartido. Si la ruina o destrucción es por caso fortuito o fuerza mayor, afectará al desarrollador, al propietario y a los tiempo compartidarios y la indemnización del seguro se distribuirá en sus términos.

Si la ruina o destrucción del inmueble o desarrollo inmobiliario es por culpa o negligencia del propietario o desarrollador, éstos quedan obligados a restituir a los tiempo compartidarios, la parte proporcional del precio pagado, correspondiente al número de años de uso, goce y disfrute, pendientes.

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 tiempo compartidarios en los términos antes señalados.

Si por culpa o negligencia, no se contrata o no está vigente el seguro de danos 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 éste precepto deban pagarse.

Artículo 63. La inspección y vigilancia del sistema de tiempo compartido respecto de la actividad de los propietarios, vendedores, promotores o desarrolladores de servicios turísticos, queda a cargo de la Comisión Consultiva para el Fomento y Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido, la que además de las facultades y obligaciones que le atribuye

promotores o desarrolladores de servicios turísticos, queda a cargo de la Comisión Consultiva para el Fomento y Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido, la que además de las facultades y obligaciones que le atribuye ésta Ley, se regirá para los efectos de ésta materia por la Ley de Desarrollo Urbano, los reglamentos de construcciones y demás disposiciones aplicables.

El artículo 68 establece las sanciones que se impondrán a los que infrinjan la presente Ley:

Artículo 68. Se equiparán al delito de fraude contemplado en el artículo 309 del Código Penal para el Estado de Sonora, y se sancionarán con las mismas penas:

I. A quien realice cualesquiera de los actos prohibidos por los artículos 9, 16, 18 y 21 de la presente Ley;

II. A quien venda derechos de tiempo compartido por plazos que excedan al de la afectación del inmueble al sistema de tiempo compartido; y

III. A quien teniendo a su cargo la administración o el cuidado de bienes afectos al sistema de tiempo compartido o multipropiedad, disponga de los mismos, causando algún perjuicio en beneficio de sí, o de otro.

2.-QUINTANA ROO

El Estado de Quintana Roo cuenta con una Ley que establece las normas a que se sujetarán los contratos celebrados en el régimen de Tiempo Compartido Turístico, publicada en el periódico oficial el día 1o de Julio de 1991. En su artículo 1o establece la definición del tiempo compartido en base al Art.2757 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, en materia Turística, como el régimen jurídico conforme al cual a cambio de un precio cierto y en dinero, el compartidor concede al compartidario, el uso del inmueble materia del contrato y demás derechos que convengan entre si, sobre una unidad habitacional o parte de la misma, 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 su parte el artículo 3o de esta ley establece que los derechos derivados de Régimen de Tiempo compartido turístico no constituyen derechos reales, podrán ser adquiridos por personas físicas o morales, Mexicanas o Extranjeras, con las limitaciones que establece el artículo 27 de La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y demás leyes aplicables.

Cabe destacar la importancia y relevancia de este artículo en concordancia con el artículo 7o. de la Ley de Sonora toda vez que establece que los derechos de tiempo compartido no constituyen derechos reales y, aún cuando no lo establezca, podemos deducir que éstos derechos constituyen derechos personales. Por su parte el artículo 27 Constitucional establece en su Fr.I que:

Conocida como la Clausula Calvo lo relativo a que los extranjeros deberán considerarse como nacionales respecto de los bienes adquiridos, de donde se desprende que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no establece limitación alguna a los extranjeros para adquirir derechos derivados del régimen de tiempo compartido turístico por no constituir éstos derechos reales por lo que pueden adquirirlos aún en la zona prohibida establecida en el mismo artículo 27 Constitucional (100 Km a lo largo de las fronteras y 50 Km en las playas.)

Para reforzar lo anterior el artículo 4o de la Ley en comento establece que los derechos de los compartidarios extranjeros en un desarrollo turístico serán iguales a los derechos de los compartidarios Mexicanos, tal y como lo establece el artículo 7o. de la Ley de Sonora.

Por su parte el artículo 6o establece que los derechos y obligaciones de las partes contratantes en el Tiempo Compartido Turístico se registrarán por:

- 1.- Las disposiciones del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.
- 2.- Por la presente Ley.
- 3.- Las contenidas en las escrituras en que hubiera establecido el régimen de tiempo compartido Turístico.
- 4.- El contrato de Tiempo Compartido Turístico celebrado entre las partes.
- 5.- El reglamento Interno presentado por la Secretaría de Turismo y,
- 6.- Por las disposiciones y demás reglamentos aplicables.

El artículo 7o. establece claramente la declaración unilateral de la voluntad que señala que para afectar un inmueble al régimen de Tiempo Compartido turístico el propietario, o quien con causa legítima pueda disponer del mismo, deberá acudir ante Notario Público y formalizar, mediante escritura pública, la declaración unilateral de éste régimen, tal y como lo establece el artículo 13o. de la Ley de Sonora.

El artículo 10 dicta que la escritura constitutiva del régimen de Tiempo Compartido Turístico que reúna los requisitos de la Ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para todos los efectos en términos del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, de igual forma que lo establece el artículo 13o. de la Ley de Sonora.

Con esto se dá seguridad jurídica a los Tiempocompartidarios toda vez que al estar el inmueble afecto por ese régimen, estos pueden tener la certeza de que a dicho inmueble no se le podrá dar otro uso que el de Tiempo Compartido, por el tiempo establecido en la escritura Constitutiva.

Salvo lo dispuesto por el artículo 12 de ésta Ley que establece que para modificar el inmueble o la escritura constitutiva del régimen de Tiempo Compartido Turístico cuando se hubiera transmitido el uso de unidades vacacionales, se requerirá de la aprobación del 50% mas uno de los compartidarios, quienes podrán expresar su voto por escrito, personalmente o a través de un representante en la asamblea convocada expresamente para ese efecto. Dicha modificación deberá constar en escritura pública, la que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Este artículo difiere del artículo 58 de la Ley de Sonora donde se establece que para este

efecto se necesita por lo menos el 75% de votos de todos los tiempo compartidarios.

El artículo 13 al respecto establece que el régimen de Tiempo Compartido Turístico, podrá darse por terminado anticipadamente siempre y cuando, se afecten derechos de terceros y mediante sentencia judicial de juez civil competente. Estos dos preceptos vienen a romper un poco la seguridad jurídica de la que hablaba toda vez que en el primer supuesto si varias personas no estan de acuerdo en la modificación, sólo por que la mayoría (relativamente hablando) lo quiere, ésta tiene que aceptar.

Por otro lado en el 2o supuesto pueden haber varias hipótesis donde se afecten derechos terceros y dejar desprotegidos a los tiempo compartidarios aún cuando puedan ejercitar alguna acción legal contra el tiempo compartidor.

El artículo 16 previene al tiempo compartidor de no celebrar contratos de Tiempo Compartido Turístico sin haberse previamente constituido el régimen o será sancionado conforme al Art. 53 Fr.I del Código Civil del Estado de Quintana Roo sin perjuicio de la responsabilidad penal, tal y como lo establece el artículo 9o. de la Ley de Sonora que lo equipara en su artículo 68 al delito de fraude sin establecer expresamente responsabilidad civil.

El Art. 19 establece que el Contrato de Tiempo Compartido Turístico deberá ser presentado ante la PROFECO para su correspondiente autorización.

Esta disposición deja en claro que se trata de un contrato de adhesión, toda vez que el que lo presentará sera el compartidor y el compartidario se sujetara a lo autorizado en dicho contrato

Por su parte el artículo 20 establece los derechos del compartidario de entre los cuales debe destacar la importancia del siguiente:

Enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos de compartidario por cualquier titulo, debiendo para ello, previamente notificar en forma escrita al compartidor el nombre del nuevo titular de aquellos, tal y como lo disponen los artículos 26 y 39 de la Ley de Sonora.

La transmisión definitiva de los derechos de compartidarios se hará en los términos y condiciones previstas en el contrato. Es importante observar que éste precepto no deja en claro que sanción le corresponde al compartidario el no notificar por escrito la operación que realice de sus derechos de Tiempo Compartido Turístico al compartidor creando una inseguridad jurídica.

3.- NAYARIT

La ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles del Estado de Nayarit, contempla en el capítulo VIII lo que denomina "Condominio de Tiempo compartido"

Los doctrinistas que han estudiado y escrito sobre el tiempo compartido, han pretendido establecer una división, distinguiendo dos especies de tiempo compartido:

- a. Tiempo Compartido Propiedad
- b. Tiempo Compartido Hospedaje

Tal y como se distingue en la Model Act de 1979 a la que he hecho referencia en la primera parte de este capítulo.

Por supuesto que las dos especies de tiempo compartido las destina a fines turísticos. la que se refiere a tiempo compartido Propiedad, la han presentado como una copropiedad, dentro de una copropiedad y por supuesto que ésta copropiedad, han tratado que sea legal y forzosa. Han tratado de incluirla con éxito en los Códigos Civiles dentro del régimen de Propiedad en Condominio. Así, un condominio tendrá 50 copropietarios destinando las semanas restantes para el mantenimiento del inmueble.

Al darle ésta denominación de copropiedad dividen la copropiedad por partes alícuotas, mediante un sentido aritmético, pero ya no con relación a un espacio, sino al tiempo. Así en éste tipo de copropiedad, la parte alícuota será la semana adquirida.

Entonces la parte alícuota proporcional tendrá como unidad de medida, el lapso de tiempo correspondiente a una semana. Se utiliza la unidad de medida empleada comunmente en el alojamiento, que empieza a contar, generalmente, a las doce horas de un día para terminar a las doce horas del otro día, midiéndose por tanto por noches. Esto debido a que al nacer el tiempo compartido como una especie de la reservación hotelera, tuvo y tiene como una característica el contar las semanas con base en la noche y de acuerdo con los horarios hoteleros consuetudinarios.

En éste supuesto los tratadistas han tenido tres objetivos primordiales:

1. Protección al que adquiere el tiempo compartido
2. Los impuestos; y
3. La notaría

Los que han hecho los proyectos que tratan al tiempo compartido como una especie de condominio, son personas vinculadas directamente con el sistema del notariado; con la Procuraduría de defensa del Consumidor y con los tres niveles del gobierno que son Federal, Estatal y Municipal.

Si se trata de que el tiempo compartido sea una especie de la copropiedad, entonces ya no tendría aplicación la Ley Federal de Turismo, por que al adquirir una persona la parte alícuota determinada o determinable en forma proporcional, con base en el tiempo los copropietarios de la misma, pueden establecer las limitaciones o modalidades que se les antoje en su régimen, sin que tenga que intervenir el Estado en su regulación operacional.

Si se le da el tratamiento de copropiedad, se le ha desligado de la prestación de servicios y por tanto no tienen que intervenir las autoridades de la SECOFI ni de la PROFECO.

La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit, constituye el primer Código que regula al tiempo compartido como una especie de condominio, en la República Mexicana; por lo que por exclusión no se da tratamiento de tiempo compartido cuando se trata de muebles y excluye la prestación del servicio.

El artículo 44 de la Ley en comento establece que cuando los condominios sean destinados a fines turísticos podrá pactarse la venta de los mismos en tiempo compartido, por un período determinado y para su uso específico.

Podemos observar que éste artículo está mal redactado toda vez, que de acuerdo con la premisa legal no se puede dar el tiempo compartido sino tiene el elemento esencial:

FIN TURISTICO

El Artículo 46 establece que sobre los bienes afectos a éste capítulo (Capítulo 11, del condominio de tiempo compartido), se deberá constituir con institución nacional de crédito legalmente autorizada para ello, contrato irrevocable de fideicomiso en administración cuyas características serán:

- a. Fideicomitente, el propietario del condominio;
- b. Fiduciario, la institución nacional de crédito que al efecto designa el fideicomitente;
- c. Fideicomisario, los adquirentes de los locales, viviendas, departamentos o casas de que conste el condominio en tiempo compartido;
- d. Objeto del fideicomiso; conceder a los fideicomisarios el uso y disfrute de la vivienda, casa, departamento o local de que se trate, por un número determinado de días al año y por un período determinado de años, los que deberán precisarse con toda exactitud.

En éste artículo lo que el legislador pretendió era establecer una garantía, por lo que no debió de haber establecido un fideicomiso en administración sino un fideicomiso en garantía, para la administración que es distinto.

El artículo 47 dispone que los fideicomisos que se constituyan con ese fin, se regularán por lo dispuesto por el capítulo cinco del título II de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Es innecesaria ésta disposición toda vez que aún cuando no se establezca, forzosamente tiene que regularse por esas disposiciones, por que todos los fideicomisos se rigen por ellas.

El artículo 48 establece que los contratos de fideicomiso a que se refiere el artículo 46 de ésta ley, serán inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

En la actualidad no es usual que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad un contrato de administración, lo propio sería en el Registro Público de Comercio.

El artículo 49 establece que el contrato de fideicomiso a que se refiere el artículo 46 será válido aunque se celebre sin designar fideicomisarios, siempre y cuando se determine con toda exactitud el departamento, vivienda, casa o local de que se trate.

Este artículo es totalmente innecesario toda vez que los fideicomisarios pueden ser determinables o indeterminables, o el fideicomitente puede ser fideicomisario.

El artículo 50 establece que mediante el contrato de fideicomiso que se celebra en los términos del presente capítulo, los fideicomisarios adquieren el derecho de uso y disfrute del departamento, vivienda, casa o local de que se trate, por un número de días al año y por un período determinado de años.

El artículo 51 establece que en todo caso, el departamento, casa, vivienda o local en condominio de tiempo compartido, será enajenado con los muebles, enseres, útiles y accesorios necesarios para su funcionamiento.

Los notarios y fedatarios se abstendrán de protocolizar contratos de fideicomiso que no establezcan con exactitud los siguientes requisitos:

- a. Descripción, medidas y colindancias de la vivienda, departamento, casa o local de que se trate;
- b. Vigencia del fideicomiso;
- c. Tiempo anual de uso, precisando el número de la semana correspondiente en el año, el mes o el período que se pacte;
- d. Destino del inmueble.

Este artículo contiene una prohibición para los notarios públicos incurriendo en contradicción, por que habla del destino del inmueble y como ya se dijo con anterioridad el destino es **FINES TURISTICOS** por lo que la fracción d) es innecesaria.

El artículo 52 establece que el reglamento de los condominio afectos a éste capítulo deberá contener inventario pormenorizado de los muebles, enseres, útiles y accesorios con que cuente cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales de que conste y su modo de administración y/o mantenimiento.

Este artículo cae en un error al hablar de muebles toda vez que en éste capítulo no se puede tratar ese tema sino solamente los inmuebles por que el condominio no se da sobre muebles sino solamente sobre inmuebles.

E) INTERCAMBIO VACACIONAL.

1.- FUNCIONAMIENTO.

"El intercambio es un contrato de mediación por el cual una compañía contrata con otra compañía la prestación de un servicio de alojamiento, recibiendo a cambio otro servicio de alojamiento.

El intercambio se presenta entre compañías y, no entre individuos en el tiempo compartido."(63)

Una compañía comercializadora de hospedaje mediante reservación pagada anticipadamente, contrata con una compañía que se dedica exclusivamente a servir de intercambio con otras compañías comercializadoras de tiempo compartido, para servir de enlace, de intermediaria, ya que su finalidad es prestar el servicio de cambio entre diversas compañías entre sí.

La compañía comercializadora del intercambio, no presta el servicio de hospedaje, sino únicamente es una empresa intermediaria.

Se usa la denominación de intercambio por que interviene un intermediario en el cambio. Sino hubiera una compañía intermediaria, sería exclusivamente cambio pero hay una intermediaria por eso se le llama intercambio, o sea cambio a través de, por conducto de, por intermedio de, por mediación de.

Por lo tanto la compañía de intercambio es, una compañía mediadora que realiza los ajustes necesarios, para que se produzca el cambio de espacio de alojamiento.

Lo fundamental en el intercambio es una canasta de espacios o de intervalos. Es una especie de banco, en el que el que adquirió el tiempo compartido (Tiempocompartidario) deposita en una canasta de espacios o de intervalos, una semana o varias en espera de que suceda la coincidencia de satisfacciones, por ejemplo el que desea ir a España deposita su semana pagada de alojamiento en un banco de espacios o de intervalos, en espera de que un tiempo compartidario de España, deposite también su semana en ese banco de espacios y la compañía intermediadora, es la que hace que éstas coincidencias se produzcan.

La compañía le avisa al tiempocompartidario de México que un tiempocompartidario de España quiere la misma semana que el tiene y a su vez le avisa al de España que hay un Mexicano que quiere su espacio de alojamiento y se usa el cambio del tiempocompartidario de España con el de México, mediante el intercambio que realizó la compañía. La compañía tiene algunos presupuestos que son:

-Que la compañía que soporta el tiempo compartido, tenga contrato con la compañía que realiza el intercambio y a su vez la compañía donde va a haber el cruce del cambio de alojamiento esté afiliada al mismo intercambio, hay cuotas de inscripción, existe un procedimiento para realizar el depósito de intervalos o semana de alojamiento pagado anticipadamente las semanas son acumulables pueden cancelarse, etc; por lo que se puede ver que existen cuatro aspectos fundamentales:

- 1.- Compañía de intercambio de enlace
- 2.- Compañías de alojamiento afiliadas a la compañía enlazadora
- 3.- Cambio de espacio de alojamiento.
- 4.- Se intercambia alojamiento.

De todo lo anterior se puede concluir que el intercambio no es únicamente un complemento de los beneficios del tiempo compartido, sino el más importante, una de las principales razones por las que se adquiere tiempo compartido.

El intercambio da libertad de poder vacacionar en otros destinos turísticos alrededor del mundo con los mismos o mejores estándares del hospedaje que se adquirió.

En México existen dos grandes compañías de intercambio llamadas: "Resort Condominiums International" (R.C.I.) y la otra "Interval International", ambas compañías Norteamericanas con redes en todo el mundo y su matriz en E.U.A., cuentan con alrededor de 500 resorts, hoteles y edificios afiliados alrededor del mundo abarcando casi todos los continentes.

Además de que proveen el servicio de intercambio entre sus afiliados, también cuentan con servicios extras como el de Agencia de viajes, etc. Estas empresas son básicamente oficinas que su principal activo es el sistema de computadoras y el personal que las maneja.

Sus actividades primordiales son:

- 1.- Afiliar clubes. (sólo afilian edificios completos, nunca individuos)
- 2.- Atender las peticiones de los afiliados, miembros de los clubes del servicio de intercambio.
- 3.- Visitar periódicamente los clubes afiliados para verificar que se encuentren en buen estado y en las condiciones en las que estaban cuando se afiliaron.

1.1. PROCEDIMIENTO DE AFILIACION DE UN HOTEL A ESTAS COMPAÑÍAS.

"Cuando un desarrollador desea comercializar su edificio en tiempo compartido, uno de los primeros pasos a seguir es afiliarse a una compañía de intercambio ¿ Por que ?, pues, por que va a brindar más servicios a sus futuros clientes que buscan que se les brinde éste servicio. El intercambio es el argumento más valioso para la promoción del tiempo compartido.

El promotor llama por teléfono a la compañía de intercambio y le dice, deseo afiliarme. Uno de sus agentes llega a las instalaciones, revisa cuidadosamente todas las instalaciones, con las que cuenta el edificio para recreación del hoesped, dimensiones,etc ; de veras es muy minuciosa su visita (Esto es bueno por que así se garantiza que los otros clubes afiliados a donde sus miembros van a intercambiar al menos están bajo los mismos estandares de calidad). Checan también la situación legal del edificio, que efectivamente esté en regla la propiedad y lo más importante que esté afectada al sistema de tiempo compartido e inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

El desarrollo para ingresar a éstas compañías llena otros requisitos que varían por empresa de intercambio y si pasa la prueba, mandan inmediatamente solicitudes de afiliacion para cada miembro que vaya a adquirir semanas del desarrollo, directorios de los otros afiliados, folletos en donde se explica que es la empresa, publica una revista mensual de lo que es nuevo en el mundo referente a tiempo compartido, etc; después por conducto del desarrollador se va a afiliara los miembros del club y éstos pagarán también una cuota inicial la cual cobrará el desarrollador y se la pagará directamente a la compañía de intercambio."(64)

Para ser más claro la exposición anterior lo ejemplificaré:

Un miembro que tiene una semana en Vallarta (Invierno) decide ir a Hawaii el próximo año , tiene que llamar o escribir a la compañía de intercambio con 60 días mínimos de anticipación, llenar una forma de solicitud de intercambio anotando en donde tiene una semana, la fecha, la capacidad de su apartamento y a donde quiere ir , que lugar y que fecha. Se toma la decisión donde ir y se checa un directorio que la compañía de intercambio proporciona con todos los datos, un tipo de index como el que usan las agencias de viajes.

Esta solicitud llega a la compañía, procesan la información y solicitan espacio al desarrollo en Hawaii.

Si Hawaii tiene espacio disponible por que otro de sus dueños viajará en esa fecha, también en intercambio,pues la semana va a estar desocupada y se lleva a cabo la reservación. Si nadie de los que tiene esa semana especifica , en ese desarrollo de Hawaii hará intercambio y no hay espacio disponible, se le sugerirá al que solicitó ese intercambio a Hawaii que cambie fecha o desarrollo (Para ésto en la solicitud ya se le pidió que

fije tres lugares diferentes), en caso que el primero no se encuentre disponible así la compañía de intercambios ya sabe el segundo y tercer lugar de preferencia donde el miembro quiere ir. Cuando la compañía de intercambio localice el espacio disponible deseado, hace la reservación respectiva a éste proyecto y manda confirmación al que solicitó intercambio, algunos desarrollos mandan informe extra del desarrollo específico a donde se va a intercambiar, el desarrollador recibe la solicitud de intercambio para fecha determinada, si hay especie disponible, se hace la reservación de inmediato y se bloquea ese espacio. Por lo general, la compañía de intercambio sabe si el desarrollo tiene espacio localizado, si ya uno de sus socios solicitó intercambio y ellos mismos le dicen. " El Señor Smith se va éste año a Canada así que me puede reservar su semana" en teoría y en realidad es lo que sucede.

2. -POSICION DE LA LEY FEDERAL DE TURISMO.

Estas empresas antes no estaban reguladas ni consideradas como empresas prestadoras de servicios turístico. Actualmente el artículo 4o de la Ley Federal de Turismo establece: "Se consideran servicios turísticos, los prestados a través de: Fr.V Empresas de sistemas de intercambio de servicios turísticos". Por lo que se puede ver que a partir del 31 de Diciembre de 1992 éstas empresas quedarán sujetas a la Ley Federal de Turismo brindandole una seguridad al usuario.

LOS INTERCAMBIOS INTERNOS

"Hapimag, Mundihotel y Holiday Property Bond. En éstas y otras compañías similares, los intercambios se realizan normalmente dentro de los diferentes alojamientos que posee cada compañía. Cada una de éstas, tiene su propio sistema de organización de los intercambios, si bien por sus peculiares características voy a describir el de la compañías Holiday Property Bond (HPB)."(65)

Toda persona que invierte en bonos de la compañía HPB, recibe anualmente una cantidad de puntos, a razón de uno por cada libra invertida. Los puntos sirven para la utilización de los diferentes alojamientos que la compañía posee en 17 países. El número de puntos necesarios para poder disfrutar de una semana de alojamiento depende del valor de cada propiedad y de la época del año. Todos los alojamientos de la compañía y todas las semanas del año tienen asignado un determinado valor en puntos.

Los puntos no utilizados pueden trasladarse para el año siguiente, pudiéndose también disfrutar de tantos periodos del año como puntos se posean. Incluso, se puede ceder a una tercera persona la utilización de un determinado periodo y alojamiento. Dado que el número de puntos necesarios para utilizar cada alojamiento varía cada año con su valor, cada titular recibe un número complementario de puntos equivalentes a la variación anual experimentada, con lo que mantiene constantes sus posibilidades de alojamiento iniciales.

**ALGUNAS SOCIEDADES DE INTERCAMBIOS
EXISTENTES EN EL MUNDO**

NOMBRE	AÑO DE FUNDACION
-Resorts Condominius International (RCI)/ Estados Unidos	1974
-Interval International(II)/ -Estados Unidos	1974
-International Vacation Exchange System (IRES)/Estados Unidos	1981
-Universal Timeswasp (UTS)/Reino Unido	1981
-Exchange Network/Estados Unidos	1982
-Travelex/Holanda	1982
-European Passport/francia	1983
-Eurex/Suiza	1986

(66)

Las dos Sociedades de intercambio más importantes son Resort Condominius International (RCI) e Interval International (II), las cuales tienen su sede oficial en Estados Unidos, aunque disponen también de oficinas en diversos países. Recientemente, Resort Condominiums International ha abierto una oficina en Madrid. Entre ambas Sociedades tiene afiliados aproximadamente al 75 por ciento de los compradores existentes en el mundo.

CAPITULO IV.

COMPARACION DE LOS DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS DEL DERECHO CIVIL.

A) DERECHOS REALES Y DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO.

El derecho real es el poder jurídico que se ejerce, directa e inmediatamente sobre una cosa, para obtener de ella el grado de aprovechamiento que autoriza el título legal, y es oponible erga omnes.

En otras palabras, es la facultad que la ley concede a una persona, a fin de que aproveche o disponga en forma inmediata de una cosa determinada, según su calidad jurídica o título legal, siendo oponible a todos.

Si pretendemos aún dar una definición de los derechos de tiempo compartido, podemos entender por tales aquellos que permiten a una persona utilizar una o varias cosas durante un determinado número de días u horas al año, por un período establecido de años, a cambio de una retribución.

DIFERENCIAS DE LOS DERECHOS REALES Y LOS DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO.

1a. En el derecho real sólo existe una persona o sujeto del derecho.

En los derechos de tiempo compartido, existe una pluralidad de sujetos, siempre hay cuando menos dos sujetos, el tiempo compartido y el tiempo compartido.

2a. En el derecho real se tiene un poder jurídico sobre la cosa, y se ejerce inmediatamente, es decir, sin que exista un intermediario.

En los derechos de tiempo compartido la cosa no se encuentra sometida al poder del tiempo compartido, pues, éste para actuar sobre la cosa siempre necesita la autorización del tiempo compartido.

3a. El derecho real únicamente existe con respecto a una cosa determinada, sobre una cosa específica.

Los derechos de tiempo compartido pueden concebirse sobre una cosa que no esté individualmente determinada, pues es posible que solamente se señalen las características que debe tener la cosa. Por ejemplo, puede convenirse por el tiempo compartido y el tiempo compartido que, éste utilizará una habitación del edificio conocido como "Vista hermosa", sin decir que número de habitación, tan sólo señalando las características de ella.

4a. El derecho real confiere a su titular el derecho de persecución y el derecho de preferencia. El derecho de persecución faculta al titular del derecho real para perseguir la cosa hasta recuperarla, en caso de que alguien se haya apoderado de ella en contra de su autorización.

El derecho de preferencia consiste en que el titular del derecho real siempre será preferido en relación de los derechos reales que con posterioridad se constituyan sobre la misma cosa, esto en virtud de que el derecho real es oponible a todos, es erga omnes.

Los derechos de tiempo compartido, como no siempre recaen sobre una cosa determinada, no pueden conferir a su titular el derecho de persecución ni de preferencia, por que éste no sabría que cosa perseguir, o, como podría exigirle al adquirente de un derecho real que respete su derecho a usar la cosa si no sabe específicamente cual es. Para el caso de que sí éste individualmente determinada la cosa, tampoco tiene el derecho de persecución ni de preferencia. El derecho de persecución no lo tiene por que carece de legitimación causal o de fondo, en otras palabras, su pretensión entendida ésta como el querer la sujeción de los intereses ajenos a los propios, de que le sea entregada la cosa, nunca podrá ser mayor al derecho que le corresponde, es decir, de utilizar un tiempo determinado la cosa en forma periódica; no podría solicitar la restitución de la cosa, a la persona que se crea propietario de ella, por que sólo tuvo una posesión derivada de la cosa, y no existe una norma jurídica que lo autorice para pedir la restitución de la cosa, y al no haber una norma jurídica la persona contra la cual quiere ejercer el derecho de persecución, no estaría obligada a restituir la cosa. Las normas jurídicas de legitimación establecen qué sujetos y bajo que condiciones pueden formular sus pretensiones, por lo que nadie podrá obtener la satisfacción de sus pretensiones si una norma jurídica no le concede ese derecho, así el tiempo compartido por tener una posesión derivada periódica no se le concede el derecho de persecución y, el derecho de preferencia no lo tiene por que su derecho no es oponible a todos, sólo es oponible a uno o varios

sujetos individualmente determinados quienes se han obligado a permitirle utilizar una cosa por unos días al año y por un período de años.

1.- PROPIEDAD Y DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO

PROPIEDAD: Es el derecho real que permite a su titular usar, gozar y disponer de una cosa, con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes

DIFERENCIAS ENTRE LA PROPIEDAD Y LOS DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO.

1a. La propiedad otorga a su titular el (ius utendi) derecho de uso, es decir, el derecho de servirse de la cosa en forma permanente conforme a su naturaleza o destino.

Los derechos de tiempo compartido, también dan a su titular el derecho de uso, empero sólo unos cuantos días al año, no en forma permanente.

2a. La propiedad da a su titular el derecho de accesión, o sea, el derecho de apropiarse todo lo que produce la cosa, o se le une o incorpora natural o artificialmente. En virtud del derecho de accesión pertenecen al propietario los frutos naturales, industriales y civiles. Los frutos naturales son los que nacen espontáneamente de la tierra y de los animales, como sus crías y la leche; los frutos industriales son los que producen las cosas por el cultivo o trabajo del hombre; y, los frutos civiles son las utilidades habidas indirectamente de las cosas, como las rentas y el interés que produce una suma de dinero.

El derecho de tiempo compartido no faculta a su titular para apropiarse de lo que produce la cosa, ni para apropiarse de lo que se incorpore a ella natural o artificialmente, por una simple razón, él tiene única y exclusivamente derecho a usar la cosa. Si el tiempo compartido "renta" su habitación, tal vez pensemos que está percibiendo un fruto civil, pero no, lo que existe en ese caso es una enajenación o transmisión parcial de su derecho a cambio de un precio, lo cual sí puede hacer por que él es el titular del derecho a utilizar la cosa por un cierto tiempo.

3a. La propiedad otorga a su titular el derecho de disposición, esto es la facultad de transformar, enajenar, consumir y, aún destruir la cosa.

El tiempo compartido no tiene el derecho de disposición sobre la cosa, el artículo 2269 del Código Civil vigente en el distrito Federal,

establece que nadie puede vender si no lo que es de su propiedad, y el tiempocompartidario no es propietario de la cosa.

Tampoco, puede transformarla ni destruirla, únicamente puede servirse de ella por un cierto tiempo al año, y durante un período de años.

4a. La propiedad, por lo general, se adquiere portiempo indefinido, y con el fin de usar, aprovechar y disponer de la cosa, en forma permanente o continua. Diciendo por lo general, por que existe lo que llaman "propiedad temporal ". Está mal éste término por que no es muy comun que los derechos reales se sujeten a alguna modalidad, es mas comun que las las obligaciones o derechos personales tengan alguna modalidad, aunque si puede convenirse en que de no suceder un acontecimiento , el adquirente tiene que vender la cosa que está adquiriendo, pero no en razón del derecho real de propiedad sino en virtud de que se está creando una nueva obligación para el adquirente.

El tiempo compartido siempre se adquiere por un determinado tiempo y con el fin de usar la cosa en forma discontinua.

5a. El propietario de una cosa tiene acción reivindicatoria, a fin de ejercer su derecho de persecución contra el poseedor material, pero no propietario de la cosa.

El tiempocompartidario no tiene acción reivindicatoria por que ésta acción sólo le corresponde al propietario de la cosa, ya que como requisito de procedencia de la acción reivindicatoria, es necesario acreditar ante la autoridad judicial, ser propietario de la cosa que se pretende reivindicar o usufructuario.

2.COPROPIEDAD Y DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO

La copropiedad se da cuando varias personas tienen un derecho de propiedad sobre una misma cosa corporal, pro indiviso, o sea, sin división material.

DIFERENCIAS ENTRE LA COPROPIEDAD Y LOS DERECHOS DE TIEMPOCOMPARTIDO.

1a. En la copropiedad existe una pluralidad de sujetos titulares del derecho real de propiedad.

En los derechos de tiempo compartido existe también una pluralidad de sujetos, pero éstos no son titulares del derecho real de propiedad, sino son titulares del derecho a utilizar la cosa por un tiempo determinado.

2a. En la copropiedad, los titulares del derecho real ejercen reunidos el dominio sobre la cosa, sin que se divida la parte material de cada uno.

Los tiempo compartidos no ejercen su derecho a utilizar la cosa reunidos, lo hacen por separado, y si está dividido el tiempo que pueda utilizarse la cosa, a fin de que cada uno lo haga en época diferente.

3a. Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa, así dice el artículo 944 del Código Civil vigente en el Distrito Federal. Mientras que ningún tiempo compartido tiene el derecho para obligar a los otros tiempo compartidos, a contribuir con los gastos de mantenimiento de la cosa.

4a. Los copropietarios gozan del derecho del tanto. El derecho del tanto es el derecho que se confiere por la ley a los comuneros (copropietarios, herederos, socios) para adquirir en igualdad de bases que un tercero, la parte de comunidad que un comunero desee enajenar.

La finalidad del derecho del tanto es terminar con la copropiedad, por consolidación.

Los tiempo compartidos no gozan del derecho del tanto para el caso de que el propietario de la cosa la quisiera vender, por que no tienen un derecho real de propiedad sobre la cosa y por que la ley no les otorga ese

derecho, y tampoco tienen el derecho del tanto para el caso de que otro tiempo compartido quisiera enajenar su derecho, por que la finalidad del tiempo compartido es permitirle al mayor número de personas utilizar una cosa, mientras que el fin del derecho del tanto es acabar con la comunidad sobre una cosa.

3. PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO.

Hay propiedad en condominio si un inmueble consta de dos o más apartamentos y es propiedad de varias personas, teniendo cada una de éstas el derecho de aprovechar en forma exclusiva uno de los apartamentos

DIFERENCIAS ENTRE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LOS DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO

1a. En la propiedad en condominio, el inmueble es propiedad de varias personas.

En el tiempo compartido, el inmueble no es propiedad de los tiempo compartidarios.

2a. Los condóminos tienen el derecho de usar y disfrutar en forma exclusiva uno de los apartamentos por tiempo indefinido

Los tiempo compartidarios no tienen el derecho de usar y disfrutar en forma exclusiva uno de los apartamentos, ya que varias personas utilizan el mismo apartamento durante el año, y por un tiempo determinado.

3a. Los condóminos pueden enajenar, hipotecar o gravar en cualquier forma su apartamento .

Los tiempo compartidarios no pueden enajenar, hipotecar ni gravar el apartamento, por que no tienen el derecho de disposición sobre él.

4a. El artículo 2o. de la Ley sobre el Régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, dice que el régimen de propiedad en condominio puede originarse: cuando los diferentes apartamentos de un edificio con partes de uso común pertenezcan a distintos dueños, o bien, se destinen a la enajenación a personas distintas.

El régimen de tiempo compartido no se origina así, para que se origine éste régimen, los diferentes apartamentos de un edificio no deben pertenecer a distintos dueños, ni tampoco destinarse a enajenarlos a distintas personas, ya que los tiempo compartidarios para tener tal carácter, no deben ser propietarios de la cosa. Y lo que puede dar origen al tiempo compartido, es el deseo o la necesidad del propietario o poseedor de la cosa, de permitir a un gran número de personas utilizar la cosa.

5a. Cada condómino puede hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento.

Los tiempocompartidarios no pueden hacer ninguna obra ni modificación en el interior del departamento que ocupan, pero si estarán obligados a reparar la cosa si la dañaron, sea con intención o negligencia.

6a. Los condóminos colindantes están obligados a realizar las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales colindantes.

Los tiempocompartidarios no están obligados a realizar ningún tipo de obra

4. USUFRUCTO Y DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO

El usufructo es un derecho real y temporal, que concede a su titular el uso de una cosa ajena y el aprovechamiento de los frutos que ésta produzca.

DIFERENCIAS ENTRE EL USUFRUCTO Y LOS DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO.

1a. El usufructuario puede usar la cosa en forma continua hasta cierto día, hasta que se cumpla la condición resolutoria o hasta su muerte.

El tiempo compartido puede usar la cosa, pero no en forma continua, sino por períodos al año y durante un determinado número de años, sin que exista la posibilidad de que sea vitalicio.

2a. El usufructo se extingue por muerte del usufructuario, a menos que sea sucesivo o simultáneo.

Los derechos de tiempo compartido no se extingue por la muerte de su titular, y pueden ser adjudicados a sus herederos.

3a. En el usufructo el único que puede hacer uso de la cosa es el usufructuario o quien éste autorice para ello.

En el tiempo compartido pueden hacer uso de la cosa el propietario, el poseedor autorizado por éste y los tiempo compartidos.

5a. El usufructo puede recaer sobre cosas corporales o incorporales. El artículo 955 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, permite el usufructo sobre un derecho de crédito.

El tiempo compartido sólo puede recaer sobre cosas corporales.

6a. El usufructo puede recaer sobre cosas consumibles o inconsumibles, pero el usufructuario está obligado a restituir éstas al terminar el usufructo en igual género, cantidad y calidad, y si no fuera posible hacer la restitución, está obligado a pagar su valor.

El tiempo compartido en principio sólo puede recaer sobre cosas inconsumibles, pero si comprendiera cosas consumibles en forma accesoria, el tiempo compartido no tiene obligación de restituir las ni de pagar su valor.

7a. El usufructo, puede constituirse por mandato de ley, según el artículo 430 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, el cual es el único caso; en forma voluntaria, a través de un contrato o un testamento y por prescripción.

El tiempo compartido no puede constituirse por mandato de ley, ni por usucapión. Por mandato de Ley no se puede constituir por que no hay ley ni razón que lo ordenen, y por usucapión tampoco, pues uno de los requisitos para que opere ésta forma de adquirir bienes, según el artículo 1151 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, fracción III, es que se esté en posesión de la cosa en forma continua y adquirirá la propiedad o el usufructo, nunca derechos de tiempo compartido.

8a. El usufructo puede constituirse a favor de varias personas simultánea o sucesivamente. En forma simultánea se presenta cuando el usufructo de la cosa lo ejercen dos o más personas al mismo tiempo. En forma sucesiva se presenta cuando el usufructo lo gozan dos o más personas, primero disfrutando una persona la totalidad de la cosa, y cesando el derecho de ésta pasa a otra, y así sucesivamente.

Podríamos pensar que el tiempo compartido es una combinación de usufructo constituido en forma simultánea y sucesivamente, ya que un grupo de personas gozan la cosa en forma simultánea, es decir, al mismo tiempo durante 15 días al año, y las demás en forma sucesiva, pero no.

El usufructo cuando se constituye en forma simultánea, se ejerce por varias personas correspondiéndole a cada una de ellas una parte del uso y frutos de la cosa, lo cual disfrutan ininterrumpidamente hasta que cesa su derecho.

En el tiempo compartido la cosa es utilizada por períodos, en forma interrumpida. Cuando el usufructo se constituye sucesivamente una persona goza de la cosa en forma ininterrumpida, y al terminar su derecho, lo hace otra y así, subsecuentemente. En el tiempo compartido, también goza de la cosa una persona y luego otra, sí, pero en el usufructo el que goza de la cosa ya no lo puede volver a hacer con motivo de la constitución original, y el tiempo compartido sí puede usar la cosa en múltiples ocasiones.

9a. En el usufructo simultáneo, sí al constituirse el usufructo se hubiera dispuesto que al cesar el derecho de una de las personas acrezca a los otros usufructuarios, éstos tienen el derecho de acrecer.

En el tiempo compartido al cesar el derecho de los tiempocompartidarios, siempre pasará al tiempocompartidor, por que si los tiempocompartidarios tuvierán el derecho de acrecer llegaríamos al absurdo de que una sola persona pueda adquirir los derechos de tiempo compartido de los demás, y entonces dejaría de ser tiempo compartido, por que ésta persona ya no compartiría con nadie el uso.

El derecho de cada tiempocompartidario, es autónomo.

Los tiempocompartidarios nunca tendrán el derecho de acrecer.

10a. Si en la constitución del usufructo no se establece el tiempo que el usufructuario va a gozar la cosa, el usufructo será vitalicio .

Si al venderse los derechos de tiempo compartido no se establece hasta que año el tiempocompartidario va a poder utilizar la cosa, deberá entenderse que podrá hacerlo hasta que cese la afectación del inmueble al régimen de tiempo compartido.

11a. El usufructo puede ser oneroso o gratuito. El usufructo es oneroso si el usufructuario debe entregar al nudo propietario una prestación, y es gratuito, si el usufructuario no debe entregar prestación alguna.

Los derechos de tiempo compartido únicamente podrán concebirse onerosos, por que ¿ Quien constituiría el régimen de derechos de tiempo compartido para después donarlo a determinado número de personas?, y además, la persona que vende éste tipo de derechos tiene tal número de obligaciones que difícilmente podría cumplir si no recibe a cambio una prestación.

12a. El usufructo puede ser particular o universal. Es particular el que se constituye respecto de una cosa determinada y específica; es universal el que se constituye sobre todo un patrimonio, o sobre una parte alícuota.

El tiempo compartido es imposible que se constituya sobre todo un patrimonio o sobre una parte alícuota.

13a. El usufructuario tiene derecho de ejercitar todas las acciones y excepciones reales según el artículo 989 del Código Civil para el Distrito Federal.

El tiempo compartidario no tiene derecho de ejercitar las acciones reales, pero sí tiene acción para exigir el cumplimiento del contrato a través

del cual adquirió los derechos de tiempo compartido de acuerdo con el artículo 1949 del ordenamiento legal en cita.

14a. El artículo 1006 Fracción II. del mismo Código, establece que el usufructuario, antes de entrar en posesión de los bienes debe otorgar fiador para que éste responda de los daños causados a las cosas.

El tiempo compartido no debe otorgar fiador, por que éste sería un obstáculo para los que quisieran adquirir derechos de tiempo compartido, y lo que se trata es de darle fluidez y facilidad a las constituciones y adquisiciones de éste tipo de derechos para captar mayor número de turistas.

15a. El usufructuario tiene el derecho de usar y de disfrutar la cosa, de acuerdo al artículo 990 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, esto es servirse de la cosa y percibir todos los frutos, sean naturales, industriales o civiles.

El tiempo compartido sólo puede utilizar la cosa por unos días al año y por un número determinado de años, por lo tanto, tiene un derecho de uso limitado, sin tener el disfrute de la cosa y no podrá percibir los frutos que se pudiesen llegar a producir.

16a. El artículo 1003 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, autoriza al usufructuario para que haga mejoras útiles y puramente voluntarias.

El tiempo compartido no puede hacer mejoras útiles y puramente voluntarias, debe dejarla como está.

17a. El artículo 1005 del código Civil vigente para el Distrito Federal, le concede al usufructuario derecho del tanto.

El tiempo compartido no goza del derecho del tanto.

5. USO Y DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO

El uso es un derecho real, temporal, vitalicio salvo pacto en contrario, no transmisible, ni enajenable o gravable, para usar una cosa ajena y tomar de ella los frutos necesarios para el usuario y su familia.

DIFERENCIAS ENTRE EL USO Y LOS DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO.

1a. El uso puede ser vitalicio.

Los derechos de tiempo compartido no.

2a. El uso no se puede transmitir.

El tiempo compartido sí puede ser transmitido.

3a. El usuario de una cosa, lo hace ininterrumpidamente.

El tiempo compartido usa la cosa en forma discontinua o interrumpida.

4a. El usuario puede tomar los frutos naturales necesarios para satisfacer a él y a su familia.

El tiempo compartido no puede tomar los frutos naturales.

5a. El derecho de uso no puede ser embargado por los acreedores del usuario.

Los derechos de tiempo compartido sí podrían ser embargados por los acreedores del tiempo compartido.

6. HABITACION Y DERECHOS DE TIEMPOCOMPARTIDO

La habitación es un derecho real, temporal, vitalicio salvo pacto en contrario, inalienable, no gravable, para ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para el titular y su familia.

DIFERENCIAS ENTRE LA HABITACIÓN Y LOS DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO.

1a. La habitación es un derecho que permite a su titular ocupar las piezas necesarias para él y su familia en forma ininterrumpida .

El tiempo compartido permite a su titular ocupar solamente la habitación respecto de la cual se le vendieron los derechos de tiempo compartido, y en forma interrumpida, es decir, por un tiempo determinado en cada año.

2a. El derecho real de habitación puede ser vitalicio.El tiempo compartido no.

3a. El derecho real de habitación es inalienable.
El tiempo compartido sí puede ser enajenado.

4a. El derecho real de habitación no puede ser gravable ni puede ser embargado por los acreedores.

El tiempo compartido sí puede ser gravable y si puede ser embargado.

5a. El titular del derecho de habitación ocupa una o varias piezas gratuitamente.

El tiempocompartidario ocupa una habitación a cambio de una retribución, no gratuitamente.

B) DERECHOS PERSONALES Y DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO.

El derecho personal es un vínculo jurídico entre un sujeto llamado acreedor y otro llamado deudor, por que el acreedor está facultado para exigir del deudor, cierto comportamiento que pueda consistir en dar, hacer o no hacer, mientras que el deudor tiene obligación de cumplir, con éste comportamiento.

A continuación, se hace una comparación entre algunos contratos que conceden a las partes que en ellos intervienen, derechos y obligaciones que pudieran confundirse con las del tiempo compartido y con las del tiempo compartido.

1.- ARRENDAMIENTO Y DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO

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

DIFERENCIAS ENTRE EL ARRENDAMIENTO Y LOS DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO.

1a. El arrendatario tiene derecho a usar a gozar temporalmente la cosa, empero en forma continua.

El tiempo compartido da a su titular el derecho de usar la cosa temporalmente, pero en forma interrumpida o discontinua.

2a. El arrendamiento no puede exceder de diez años, para las fincas destinadas a habitación, según el artículo 2398 del Código civil vigente en el Distrito Federal.

El tiempo compartido si puede exceder de diez años para fincas destinadas a habitación por que no existe ninguna limitación o prohibición al respecto, salvo que si se constituye a través de fideicomiso, la limitación será el término legal para la extinción del mismo fideicomiso.

3a. El arrendatario debe pagar como contraprestación un precio cierto.

El tiempo compartido debe pagar, además de un precio cierto, una suma de dinero por concepto de mantenimiento (cuotas ordinarias y extraordinarias).

4a. El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, según el artículo 2426 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, salvo pacto en contrario.

El tiempo compartido está obligado a pagar el precio, el día establecido, aunque no reciba la habitación.

5a. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada, artículo 2429 del Código Civil vigente en el Distrito Federal.

El tiempo compartido está obligado a pagar el precio y la cuota de mantenimiento, aunque no haga uso de la habitación.

6a. El arrendatario debe hacer las reparaciones de los deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan en el edificio, artículo 2444 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

El tempocompartidario no debe hacer tales reparaciones.

7a. En el artículo 2448 fracción I del Código Civil vigente en el Distrito Federal, otorga al arrendatario el derecho a que se le prefiera en un nuevo arrendamiento, y para el caso de que el propietario quisiera vender la finca arrendada, se le otorga el derecho de preferencia por el tanto.

El tempocompartidario no tiene el derecho del tanto, y además, no tendría razón de tenerlo.

8a. Según el artículo 2480 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, el arrendatario no puede ceder sus derechos sin el consentimiento del arrendador.

El tempocompartidario puede ceder sus derechos aún sin el consentimiento del tempocompartidor.

9a. El artículo 2485 y el 2448 Fracción C del Código Civil vigente para el Distrito Federal, establece que el contrato de arrendamiento puede prorrogarse por uno o dos años a voluntad del arrendatario.

El tiempo compartido nunca podrá prorrogarse, por que la afectación, las garantías, y en su caso, el término de fideicomiso, se extinguen al llegar el día establecido, de tal forma que se haría imposible el seguir con los derechos de tiempo compartido.

10a. El arrendamiento puede recaer sobre un bien corpóreo o incorpóreo, en otras palabras, sobre un bien material o inmaterial como el derecho que se deriva de una patente.

El tiempo compartido sólo puede recaer sobre un bien corpóreo, es decir, material.

11a. El arrendatario tiene derecho a usar la cosa y de apropiarse los frutos.

El tempocompartidario, sólo tiene derecho a utilizar la cosa.

12a. En materia de arrendamiento, si no se estipuló plazo para la entrega de la cosa, el arrendatario puede exigirla de inmediato, y el arrendador deberá entregarla, artículo 2413 del Código Civil vigente en el Distrito Federal.

En el tiempo compartido, si no se estipuló el día en que sería entregada la cosa, el tiempocompartidario puede exigirla de inmediato también, pero el tiempocompartidor entregará la cosa después de que haya sido utilizada por los otros tiempocompartidarios a quienes les correspondía.

13a. El artículo 2414 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, establece que el arrendador no puede variar la forma de la cosa, a menos que se trate de una reparación urgente e indispensable.

En el tiempo compartido, si se trata de una modificación de la cosa para beneficio de los tiempocompartidarios no hay razón para que no pueda hacerlo el tiempocompartidor.

14a. En el arrendamiento de fincas urbanas, al arrendatario debe pagar el precio o renta, a falta de convenio, por meses vencidos, artículo 2448 fracción E del Código Civil vigente en el Distrito Federal.

En el tiempo compartido, el tiempocompartidario debe pagar el precio, a falta de convenio, en los términos que establece el artículo 2080 del Código Civil vigente en el Distrito Federal.

15a. El artículo 2480 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, establece que el arrendatario no puede ceder sus derechos sin el consentimiento del arrendador.

Los derechos de tiempo compartido sí pueden cederse sin el consentimiento del tiempocompartidor, y el que adquiera éstos derechos, queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del tiempocompartidario cedente, como sucede con el subarrendatario en el caso de que el arrendador apruebe expresamente el contrato especial de subarriendo, artículo 2482 del Código Civil vigente en el Distrito Federal.

16a. El arrendamiento es simple.

El tiempo compartido es complejo, por que el tiempocompartidor tiene obligaciones que son típicas de varios contratos.

2.- HOSPEDAJE Y DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO.

El artículo 2666 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, dice que el contrato de hospedaje tiene lugar cuando alguno presta a otro albergue, mediante la retribución convenida, comprendiéndose o no, según se estipule, los alimentos y demás gastos que origine el hospedaje.

DIFERENCIAS ENTRE EL HOSPEDAJE Y LOS DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO.

1a. El hospedaje es de ejecución sucesiva, por que las obligaciones, por lo menos a cargo de una de las partes, el hostelero, no cesan sino hasta la terminación del contrato, sus obligaciones se van ejecutando momento a momento, durante todo el termino de vigencia del contrato.

Los derechos de tiempo compartido son de ejecución escalonada, por que las prestaciones que se hacen el tiempo compartido y el tiempo compartido, o por lo menos uno de ellos, se van repitiendo a intervalos de tiempo.

2a. El huésped debe pagar una remuneración como contraprestación de las obligaciones que contrae el hostelero.

El tiempo compartido debe pagar, además de una remuneración como contraprestación de las obligaciones que contrae el tiempo compartido, una cantidad de dinero por concepto de mantenimiento, obligación que no tiene el huésped.

3a. El contrato de hospedaje puede celebrarse tácitamente, si el que presta el hospedaje tiene casa pública destinada a ese objeto.

El tiempo compartido sólo podría transmitirse por medio de un contrato celebrado expresamente, es decir, manifestándose el consentimiento verbalmente, por escrito o por signos inequívocos, por que si se celebra tácitamente, ¿Cómo podría resultar de hechos o actos que le propongan?, ¿Cuales serían las condiciones que van a regir?; ya que el tiempo compartido por naturaleza es complejo y varía en cada caso.

4a. El hostelero tiene el derecho de retención, el artículo 2669 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, estipula que los equipajes de los huéspedes responden preferentemente por el importe del hospedaje, por lo que los hosteleros podrán retenerlos en prenda hasta que obtengan el pago de lo adeudado.

El tiempo compartido no podría ejercer éste derecho por que no existe ley que lo autorice, y si la ley no autoriza el ejercicio de éste derecho, no se tiene, por que entonces se infringirá el artículo 17 Constitucional, en donde se prohíbe que alguien se haga justicia por si mismo, y además, por la forma en que opera el tiempo compartido no requiere el derecho de retención.

3.- ASOCIACION Y DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO.

La asociación se constituye por el acuerdo de dos o más personas para reunirse de manera permanente, para realizar un fin común lícito que no tenga carácter preponderantemente económico, para lo cual realizan aportaciones personales en especie o en dinero.

DIFERENCIAS ENTRE LA ASOCIACION Y LOS DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO.

1a. Al constituirse la asociación se está creando un nuevo ser jurídico, una persona moral, con personalidad jurídica propia, distinta a la de los asociados, y tendrá una denominación o razón social y un patrimonio .

Al constituirse el tiempo compartido no se crea una persona moral, sólo da lugar a que el tiempo compartido esté en la posibilidad jurídica de enajenar bajo ese régimen, el uso de una cosa.

El tiempo compartido no tiene una denominación o razón social ni tampoco patrimonio, los bienes siguen estando en el patrimonio de sus propietarios.

2a. Para constituir la asociación es necesario el acuerdo de dos personas por lo menos.

Para constituir el régimen de tiempo compartido basta con la voluntad del tiempo compartido.

3a. El fin de la asociación no puede tener carácter preponderantemente económico.

El fin del tiempo compartido tiene carácter preponderantemente económico, éste es, el tiempo compartido constituye el régimen de tiempo compartido para obtener un alto rendimiento de su inversión, para ganar dinero.

4a. El artículo 27 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, establece que las personas morales obran y se obligan por medio de los órganos que las representan, así, la asociación como persona moral requiere de una Asamblea General de Asociados y de un Director o Consejo de Directores para obrar y poder obligarse.

El tiempo compartido, como no es una persona moral, no requiere de órganos, las personas que se llegan a unir para constituir y vender derechos de tiempo compartido se están obligando recíprocamente entre ellos, no con

otro ente jurídico, y luego cuando se relacionan jurídicamente con los tiempocompartidarios u otros, lo hacen en nombre propio, no en nombre de una persona moral. Ahora bien, si fuera necesario tomar alguna decisión que pueda afectar el interés de los tiempo compartidarios no se requiere de un órgano como la Asamblea de Asociados para tomarla, basta la opinión de cada tiempocompartidario, sin que necesariamente deban reunirse, pueden manifestar su voluntad por teléfono o mediante correo.

5a. Los asociados se reúnen para realizar fines comunes.

En el tiempo compartido, el tiempocompartidor y los tiempocompartidarios no tienen fines comunes. El tiempocompartidor busca una ganancia pecuniaria; los tiempocompartidarios buscan tener un lugar para habitarlo durante sus vacaciones.

6a. En la asociación se requiere poner a votación la admisión y la exclusión de los asociados en Asamblea General según el artículo 2676 Fracción I del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

En el tiempo compartido para la admisión y la exclusión de tiempocompartidarios basta con el acuerdo de dos voluntades, del que enajena los derechos y del que los adquiere.

7a. El artículo 2684 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, dispone que la calidad de socio es intransferible, en otras palabras, el asociado no puede enajenar su parte social ni su carácter de asociado. Este derecho es personalísimo, pues la asociación es un contrato intuito personae.

El tiempocompartidario puede transferir su derecho cuando quiera y a quien quiera, sin requerir autorización de nadie, por que de lo contrario ¿Que persona iba adquirir éste tipo de derechos, sabiendo que va a estar ligada a una persona durante muchos años sin posibilidad de transmitir esos derechos y obligaciones, y además, sin derecho de separarse?

8a. Al extinguirse la asociación, sus bienes se aplican conforme a los estatutos, y a falta de disposición, la Asamblea general sólo podrá atribuir a los asociados la parte que sea igual a sus aportaciones. Los demás bienes se aplicarán a otra asociación de objeto similar a la extinguida, según el artículo 2686 del Código Civil vigente en el Distrito Federal.

Al extinguirse el régimen de tiempo compartido los bienes que estuvieron sujetos a él, no pueden ni deben aplicarse a los tiempocompartidarios, por que ellos compraron el derecho a utilizarlos solamente, los bienes se quedarán en posesión del tiempocompartidor y seguirán siendo de su propietario.

solamente, los bienes se quedarán en posesión del tiempo compartido y seguirán siendo de su propietario.

9a. El artículo 2650 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, establece que los miembros de la asociación tendrán derecho a separarse de ella, previo aviso dado con dos meses de anticipación, perdiendo todo derecho al haber social.

En el tiempo compartido el tiempo compartido no tiene derecho a separarse, por que él se obligó a pagar periódicamente una cuota por concepto de mantenimiento durante un número determinado de años, y para que se extinga esa obligación no basta con decir " Ya no me interesa mi derecho de tiempo compartido y me separo", no, el tiempo compartido que desee dejar de serlo, tendrá que enajenar su derecho, siendo posible que obtenga una contraprestación por dicha enajenación.

10a. El artículo 2683 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, le otorga a los asociados el derecho de examinar los libros de contabilidad a fin de vigilar que las cuotas se dediquen al objeto social.

Los tiempo compartidos no tienen el derecho de examinar los libros de contabilidad del tiempo compartido, no tienen para qué hacerlo, si éste no cumple con sus obligaciones pueden ejercer cualquier derecho que toda víctima de un hecho ilícito posee, pero no pedir la explicación del destino de las cuotas.

4.- SOCIEDAD Y DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO

Por el contrato de sociedad los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial.

DIFERENCIAS ENTRE SOCIEDAD CIVIL Y LOS DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO.

1a. Al celebrar el contrato de sociedad, se crea una persona moral.

Al constituir el régimen de derechos de tiempo compartido no se crea una persona moral.

2a. Para constituir una sociedad se requiere del acuerdo de dos personas por lo menos.

Para constituir el régimen de derechos de tiempo compartido, sólo se requiere la declaración de voluntad del tiempo compartido.

3a. Cada socio debe realizar una aportación, esa aportación puede ser en numerario, en especie o en industria. La aportación en numerario es la transmisión de dinero en beneficio de la sociedad; la aportación en especie, consiste en la transmisión de propiedad de cosas distintas al dinero o en la transmisión temporal del uso y goce de ciertos bienes; y, la aportación en industria es una obligación de hacer que contrae el socio frente a la sociedad; a fin de poner su trabajo al servicio de ella, y se realizan con la intención de realizar el fin común.

Los socios aportan bienes o su trabajo para que la sociedad que constituyen pueda realizar el objeto social, sin considerar que lo que están aportando sea el valor en que se estima la calidad que se obtiene, la de socio.

Los tiempo compartido no hacen aportaciones, ellos pagan un precio. La contraprestación que ellos entregan al tiempo compartido, es el costo o el valor en que se estima el derecho que adquieren, que es el de utilizar una cosa en forma periódica por un determinado número de años, y no dan esa contraprestación para que se realice un fin común, cada sujeto que interviene en el tiempo compartido tiene su fin.

4a. Los socios pueden ser los capitalistas e industriales.

El capitalista aporta dinero u otros bienes; el industrial aporta su trabajo.

Los tiempocompartidarios pagan el precio de sus derechos con dinero, pero ninguno podría pagarlo con su trabajo, por que entonces tendría la calidad de trabajador y el tiempocompartidor la calidad de patrón, y como tal, al tiempocompartidario, se le debe pagar un salario.

La ley Federal del trabajo en su artículo 101 establece que el salario en efectivo deberá pagarse precisamente en moneda de curso legal. no siendo permitido hacerlo en mercancías, vales, fichas o cualquier otro signo representativo con que se pretenda substituir la moneda, además. el artículo 84 de ese ordenamiento, agrega que el salario se entrega con los pagos hechos en efectivo por cuota diaria, ésto quiere decir que siempre debe existir pago de dinero.

5a. Todos los socios participan en la distribución de utilidades o provechos, así como en las pérdidas.

Los tiempocompartidarios no participan en la distribución de utilidades, éstas son para el tiempocompartidor, ni tampoco en las pérdidas.

Si el tiempocompartidor hizo un gran negocio al vender los derechos de tiempocompartido, y por ello incrementa su patrimonio, o bien, fué tan malo el negocio que su patrimonio se redujo, los tiempocompartidarios ni tienen más ni tienen menos, no participan en las utilidades ni en las pérdidas.

6a. El objeto o fin de la sociedad puede tener carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial.

El fin que tiene el tiempocompartidor al constituir el régimen de tiempo compartido, es indiscutiblemente de carácter comercial, por que va a vender los derechos de tiempo compartido con el fin de obtener una ganancia, además, puede ser que suministre alimentos a los tiempocompartidarios y éstas actividades ya constituyen una especulación comercial.

7a. Los socios tienen la calidada, en atención a sus características personales. (Es intuito personae)

Los tiempocompartidarios tienen tal carácter, por que tuvieron la capacidad económica para pagar el precio.

8a. El artículo 2718 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, les otorga a los socios el derecho de pedir cuentas a los socios administradores.

¿Los tiempocompartidarios de qué podrían pedir cuentas?, por lo que es obvio que no tienen ese derecho.

9a. Los socios tienen derecho de transmitir sus derechos sociales, siempre que lo autoricen los demás socios en forma unánime.

Los tiempo compartidarios tienen derecho de transmitir sus derechos, sin requerir autorización de nadie.

10a. Los socios tienen el derecho del tanto para adquirir las partes sociales que algún socio pretenda enajenar.

Los tiempo compartidarios no deben tener éste derecho por que no se justifica el que lo tengan, sería una incongruencia el que lo tuvieran por que el derecho del tanto tiene como finalidad, terminar con la comunidad, mientras que el tiempo compartido busca el que una cosa pueda ser utilizada por el mayor número de personas.

11a. La sociedad se disuelve por la muerte o incapacidad de uno de los socios que tengan responsabilidad ilimitada en los compromisos sociales, según el artículo 2720 fracción IV del Código Civil vigente en el Distrito Federal, siempre que en la escritura constitutiva no se haya pactado que la sociedad continuara.

El tiempo compartido no termina por la muerte o incapacidad de uno de los tiempo compartidarios.

12a. La sociedad civil es de tracto sucesivo.
El tiempo compartido es de ejecución escalonada.

13a. La sociedad como persona moral que es, tiene capacidad de goce y de ejercicio y tiene un patrimonio que inicialmente se forma con el capital social.

El tiempo compartido no es una persona moral, y por ello no tiene capacidad de goce ni de ejercicio, y tampoco tiene un patrimonio. El tiempo compartido es un régimen, es decir, una situación especial que guarda la cosa sobre la que se constituye dicho régimen, que le permite a su propietario o tenedor, la posibilidad jurídica de vender derechos de tiempo compartido a fin de que los adquirientes puedan utilizarla en forma interrumpida.

14a. La sociedad requiere de órganos por ser persona moral.
El tiempo compartido no requiere de órganos, por que no es persona moral.

15a. Agotado el plazo de vida de la sociedad, si los socios no declaran la disolución, la sociedad se proroga por tiempo indefinido, por ministerio de ley.

El tiempo compartido se extingue al llegar el plazo aún cuando no se declare, y no existe la posibilidad de prorrogarlo, en su caso, tendría que realizarse nuevamente la constitución del régimen.

16a. Salvo pacto en contrario, los socios no pueden ceder sus derechos ni tampoco pueden admitirse otros nuevos socios sin el consentimiento previo y unánime de los demás coasociados, así lo dispone el artículo 2705 del Código Civil vigente en el Distrito Federal.

Los tiempo compartidos pueden ceder sus derechos sin requerir autorización de los demás tiempo compartidos, y el tiempo compartido puede transmitir a nuevos tiempo compartidos, derechos de tiempo compartido, sin necesidad de consultarlo con los demás tiempo compartidos.

17a. El artículo 2707 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, establece que los socios podrán ser excluidos de la sociedad por acuerdo unánime de los demás socios y por causa grave prevista en los estatutos.

Los tiempo compartidos nunca podrán ser excluidos, es imposible, por que para poder excluir, descartar o quitar a una persona es necesario la existencia de una asociación, sociedad o reunión, y el tiempo compartido no es una sociedad, en todo caso, podrá rescindirse el contrato de un tiempo compartido por haber incumplido alguna de sus obligaciones, pero no por los otros tiempo compartidos sino por el tiempo compartido.

18a. En caso de liquidación de la sociedad, el artículo 2728 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, dice que cubiertos los compromisos sociales, se devolverán a los socios sus aportaciones, y los bienes que quedaren, se considerarán utilidades y se repartirán entre los socios en forma convenida y si no hubo convenio, proporcionalmente a sus aportes.

Al extinguirse el tiempo compartido, obviamente no se les devuelve a los tiempo compartidos el precio que pagarán como contraprestación por utilizar la cosa, ni tampoco se les reparten los bienes que estuvieron afectos al régimen de tiempo compartido, éstos siguen estando en el patrimonio de su propietario.

C) BIENES INMUEBLES Y DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO.

Un bien o cosa inmueble es la que por su fijeza, no se puede trasladar ni por sí, ni por fuerza extraña, de un lugar a otro.

Los bienes pueden ser inmuebles:

- 1.- Por su naturaleza.
- 2.- Por su destino.
- 3.- Por su objeto.
- 4.- Por determinación de la ley.

1.- Por su naturaleza son bienes inmuebles el suelo y las construcciones adheridas a él, así como las plantas y árboles, mientras estuvieran unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares.

2.- Por su destino son bienes inmuebles todo lo que esté unido a un inmueble de manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido; las estatuas, relieves pinturas u otros objetos de adorno, colocados en el edificio por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de modo permanente al fundo; los palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente; los abonos destinados al cultivo que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca; los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras estén destinadas a ese objetivo; las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente a la industria o explotación de la misma; los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos.

3.- Por su objeto son bienes inmuebles los derechos reales sobre inmuebles.

4.- Por disposición de la ley son bienes inmuebles los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y el material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

El artículo 750 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, establece en forma limitativa qué cosas o bienes son inmuebles, por lo que todas las demás cosas serán bienes muebles. Los derechos de tiempo compartido no están enunciados en el artículo citado, por ello concluyó que no son bienes inmuebles, salvo que recaigan sobre inmuebles.

D) BIENES MUEBLES Y DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO.

Los bienes muebles son aquellos que por sí o por acción de fuerza exterior a ellos, pueden trasladarse de un lugar a otro.

El artículo 759 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, establece que son bienes muebles, todos los demás no considerados por la ley como inmuebles. El mismo Código dice que los bienes muebles pueden serlo:

- 1.- Por su naturaleza.
- 2.- Por disposición de la Ley.

1.- Por su naturaleza son muebles los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de una fuerza exterior.

2.- Por determinación de ley, son los derechos que tienen por objeto cosas muebles, como el derecho real de propiedad sobre una cosa mueble, las obligaciones, los derechos personales, las aportaciones sociales, las acciones, las embarcaciones, los derechos de autor, etc.

Los derechos de tiempo compartido al no ser enunciados por el artículo 750 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, se deben considerar bienes muebles, ya que éste artículo menciona en forma limitativa cuales son los bienes inmuebles y más aún, el artículo 759 del mismo ordenamiento establece:

" Son bienes muebles, todos los demás no considerados por la ley como inmuebles", y entre éstos están los derechos de tiempo compartido.

CONCLUSIONES

PRIMERA

Puedo concluir que el tiempo compartido vacacional ofrece varios aspectos favorables para los compradores, como:

a) OFRECE GARANTIA DE ALOJAMIENTO

Toda vez que el comprador adquiere el derecho de uso de un alojamiento por el período de tiempo que lo va a utilizar a lo largo de cada año, generalmente entre una y cuatro semanas. De ésta forma, el comprador no tiene que ocuparse de efectuar ninguna reservación para sus próximas vacaciones ya que el alojamiento estará siempre preparado para su llegada en la fecha prevista. Incluso, suele existir un seguro que cubra el alojamiento en un hotel de características similares al complejo, en el eventual caso de que por cualquier accidente el alojamiento no pudiera ser ocupado o aun más, cuando por causas imputables al tiempo compartidor el tiempo compartido no pudiese ocupar el desarrollo a su llegada se le aplicará el mismo beneficio.

b) OTORGA LA POSIBILIDAD DE CEDER EL DERECHO DE USO

Ya que el comprador no tiene la obligación de ocupar personalmente el alojamiento adquirido, sino que puede trasladar su derecho a otra persona, previa notificación a la Gerencia del complejo dentro del plazo que se establezca en el reglamento interior de cada desarrollo.

c) OTORGA LA POSIBILIDAD DE INTERCAMBIAR EL ALOJAMIENTO

Toda vez que el comprador puede intercambiar su alojamiento con el de otros compradores dentro de su propio país o en diferentes partes del mundo, mediante un sistema organizado de intercambios a través de compañías especializadas o a través del propio promotor. El alcance de éstos intercambios depende de cada empresa promotora en particular, así

como el importe que normalmente hay que abonar por la realización de los mismos.

d) EL COSTO DE MANTENIMIENTO E IMPUESTOS SON LIMITADOS

Ya que los gastos de mantenimiento y los impuestos que el comprador tiene que pagar por el uso de su derecho, son mucho más reducidos que los que tendría que pagar si adquiriera la propiedad total de un determinado alojamiento para disfrutar en el sus vacaciones, ya que éstos gastos se limitan al período que se disfrute.

e) OTORGA LA POSIBILIDAD DE VENTA

Toda vez que el comprador puede en cualquier momento vender, ceder o de cualquier otra manera transmitir su derecho a cualquier persona. La facilidad para su venta dependerá naturalmente de la demanda y oferta existente para ese tipo de servicio. En algunos desarrollos, la venta puede realizarse dentro de la misma empresa promotora.

f) PUEDE SER UTILIZADO EMPRESARIALMENTE

Ya que la adquisición de un alojamiento en tiempo compartido puede ser realizada tanto por personas físicas como por personas morales. En éste último caso, la utilización de los derechos de alojamiento adquiridos pueden ser empleados como incentivos para el personal de las empresas compradoras, así como para su utilización por el personal de éstas en desplazamientos periódicos programados a determinadas ciudades.

SEGUNDA

El tiempo compartido vacacional podemos concluir que también ofrece aspectos favorables para los promotores como:

a) BENEFICIOS ELEVADOS

Toda vez que el precio de venta de los alojamientos en tiempo compartido vacacional suele ser de tres a cuatro veces superior al que se tendría en un régimen de venta tradicional. Esto no significa que el beneficio sea superior en tres o cuatro veces, ya que los gastos de promoción y venta son mucho mayores en el caso del Tiempo Compartido Vacacional, pero en general, se pueden obtener beneficios elevados con una buena organización.

b) OTORGA UNA RÁPIDA RECUPERACIÓN PARCIAL DE LA INVERSIÓN.

Ya que la venta de un desarrollo en tiempo Compartido Vacacional le facilita la recuperación de una buena parte de la inversión en un período de tiempo más corto que si ese desarrollo se destinará a utilización hotelera. La rapidez de recuperación de la inversión depende muchísimo de la ubicación y características del complejo, así como de la capacidad comercial del promotor.

c) OTORGA LA FACILIDAD DE ACCESO A TERRENOS DE COSTO ELEVADO

Ya que el elevado beneficio que puede obtenerse en los desarrollos de Tiempo Compartido Vacacional Permite en ocasiones construir éstos desarrollos en terrenos de alto costo, que para otras formas de alojamiento alternativa pueden resultar prohibitivos.

d) OTORGA LA POSIBILIDAD DE COMBINAR LA VENTA EN TIEMPO COMPARTIDO VACIONAL Y EN VENTA TRADICIONAL

En ocasiones, el desarrollador puede combinar éstas dos modalidades de venta de su desarrollos, consiguiendo con ello una oferta más amplia, con mayores posibilidades de ajustarse a la demanda del mercado, al mismo tiempo que se obtiene una mejor utilización de los recursos humanos del promotor. No obstante, en la práctica es necesario hacer una clara diferenciación entre ambas actividades, cosa que no es siempre fácil de realizar.

TERCERA

Al hablar de tiempo compartido vacacional, no hay que perderse en la multitud de contratos que puedan venir a nuestra memoria, o sea no pensar que en el tiempo compartido hay arrendamiento de bienes muebles o inmuebles, que hay usufructo, que hay posesión, etc. Pueden haber muchas situaciones circunstanciales en el tiempo compartido vacacional, pero hay que analizar las características esenciales, diferenciales. Y lo esencial, lo elemental en el Tiempo Compartido Vacacional, es el HOSPEDAJE y EL INTERCAMBIO.

Una persona se aloja para recibir el servicio de habitación. Una persona ocupa su lugar en un restaurante para gozar el servicio de alimentos. Una persona usa un espacio en un autobús o aeronave para recibir el servicio de transporte, pero no por eso se recibe la posesión, propiedad o copropiedad del bien utilizado.

Las formas, las modalidades que se puede dar, que pueden vestir o revestir al tiempo compartido, pueden ser innumerables y algunas podrían escapar a nuestra imaginación.

CUARTA

Concluyo que en lo medular el Tiempo Compartido Vacacional es:

1. Una fórmula de comercialización;
2. No se transmite el derecho de propiedad;
3. Se trata de una venta anticipada de un servicio; y
4. Por un período predeterminado.

QUINTA

En cualquier definición de tiempo compartido vacacional las palabras "uso" y "goce" deben desaparecer, toda vez que el contrato de hospedaje (y si clasificamos al contrato de tiempo compartido vacacional como una especie del hospedaje) es un contrato de prestación de servicios que no transmite uso ni goce por que no es traslativo de uso, es de prestación de servicios y el objeto del contrato es alojamiento en habitación mediante el pago de un precio cierto.

SEXTA

Al hablar de tiempo compartido vacacional no se puede hablar de una reservación, toda vez que como ya hemos visto ese es una reservación de alojamiento pagada anticipadamente, confirmada y aceptada. Incluso no podemos hablar de que una vez adquirido el tiempo compartido vacacional se tiene que reservar, no se puede hablar de reservar la reservación; se puede hablar de cambio de fecha o de confirmación.

SEPTIMA

Después de todo lo anterior puedo definir al TIEMPO COMPARTIDO VACACIONAL como la modalidad del contrato de hospedaje, consistente en la reservación pagada anticipadamente de alojamiento en habitación, mediante un precio cierto en dinero, por un lapso de tiempo determinado, durante cierto número de años, más pagos determinables por cada anualidad.

OCTAVA

Al hablar de tiempo compartido agregue la palabra vacacional, toda vez que concluyo que el mismo puede aplicarse a cualquier cosa; últimamente se ha presentado al Tiempo Compartido como un sistema aplicable para reservar habitación, automóvil, embarcación, diversiones, etc., pero esto ha sido solo en teoría, en la práctica no lo hemos visto funcionar.

En Estados Unidos empezó funcionando en la computadora, ya que como eran muy caras se dividían por horas diarias entre los usuarios. Cuando los precios bajaron desapareció el Sistema.

El derecho de apartado sería distinto en cada servicio, no podrían darse las mismas reglas para la confirmación hotelera, que para la confirmación en un hospital, automóvil, etc.

PROPUESTAS

PRIMERA

Por la apertura comercial en México, en el caso de que algunas compañías extranjeras quisieran ofrecer el Servicio de Tiempo Compartido Vacacional además, de adherirse a la Norma Oficial Mexicana que expide la SECOFI deberán apegarse a un contrato modelo que elaboraría la SECOFI, estableciendo los siguientes puntos:

I. Los derechos de los compradores:

Estos derechos deberán estar claramente definidos, comprendiendo aspectos tales como:

a) El derecho a un período mínimo de dos a tres semanas de reflexión para anular la compra efectuada, sin penalización alguna;

b) El derecho de contribuir únicamente a los gastos normales previstos en los estatutos, eliminando las cláusulas encubiertas que puedan entranar gastos adicionales inesperados;

c) El derecho a utilizar el período de tiempo establecido en el contrato, substitutorio por la ocupación de otro alojamiento en caso de imposibilidad de que el primero no pudiera ser ocupado por causas ajenas al comprador;

d) El derecho a una información escrita preliminar a la compra, en la que se especifique claramente el precio de los períodos y alojamiento en venta, así como el importe de todos los gastos inherentes a la utilización del alojamiento y de los intercambios;

e) El derecho de poder ceder o vender o, de cualquier otra forma transmitir los derechos derivados del contrato.

II. Obligaciones de los compradores:

En estas obligaciones deberán incluirse al menos los siguientes puntos:

a) La obligación de contribuir puntualmente a los gastos de mantenimiento del complejo en proporción al valor de los periodos contratados;

b) La obligación de responder de los daños causados en los alojamientos o en las áreas comunes de utilización;

c) La obligación de abandonar el complejo el día y la hora establecida en los estatutos correspondientes;

d) La obligación de acatar las normas de comportamiento cívico que se recojan en los estatutos del complejo.

III. La organización y gestión de los complejos.

Este punto se refiere a la definición de las diferentes modalidades que las empresas promotoras pueden utilizar para la creación de complejos de Tiempo Compartido.

La regulación en este sentido debe ser muy flexible, permitiendo las diferentes fórmulas existentes en la actualidad en los países Europeas y dejando la puerta abierta para nuevas alternativas.

SEGUNDA

Del mismo modo propongo que la SECOFI y la PROFECO junto con los desarrolladores y los particulares deberían crear un Registro que funcionará con el mismo sistema del Registro Público de la Propiedad donde se expedirían certificados o comprobantes que demuestren quien es el propietario del derecho de Tiempo Compartido dentro de un complejo, esto, para evitar la doble venta de un derecho de Tiempo Compartido entre particulares. Se inscribiría el desarrollo o las partes del desarrollo afectadas al Sistema de Tiempo Compartido y, a cada uno se le abriría un folio donde aparecerían por apartamentos quienes son los dueños de los derechos de Tiempo Compartido derivados del mismo.

Este Registro debería establecerse a nivel Estatal ya que resultaría imposible centralizar todos los desarrollos en un solo Registro que se llamaría Registro Público de Tiempo Compartido Vacacional y, solo tendría aplicación en los Estados de la República donde existiera legislación que regulara este tipo de derechos.

TERCERA

Debería incluirse en el Código Civil, un contrato que regule el tiempo compartido vacacional como especie del contrato de hospedaje toda vez que existe un solo contrato principal que es, el alojamiento en habitación pudiendo haber otros accesorios. Sin el alojamiento no es, naturalmente posible un contrato de hospedaje. Se pueden suprimir muchas de las funciones del hospedaje pero de ninguna manera las que se refieren a la obligación de proporcionar al cliente local y habitación.

En este contrato podríamos distinguir el género de las especies siendo el primero el hospedaje y las segundas:

1. El Sistema de Tiempo Compartido Vacacional
2. Sistema de Operación Hotelera

Lo anterior en base a que el Tiempo Compartido Vacacional es en realidad la adquisición de un derecho personal de apartado, es una reservación pagada anticipadamente de servicios de hospedaje. Te pago tanto para que me partes habitación la primera semana de todos los meses de Febrero de los próximos treinta años. Adquiero las treinta primeras semanas de hospedaje de Febrero de los próximos treinta años del inmueble, del piso tres, del edificio dos, del desarrollo Tolteca, de Ciudad Y. Que hago?; aparte, reservo para mi, la primer semana de Febrero de los próximos treinta años.

CUARTA

El concepto de Tiempo Compartido Vacacional es relativamente nuevo y, en algunos países mucho más que en otros, por lo que un buen número de personas no ha oído hablar nunca de este producto y, posiblemente, entre las que oyeron hablar de él, una buena mayoría tenga ideas erróneas del propio concepto ya que éste es lo suficientemente complejo como para que así sea, por lo que propongo que las Empresas promotoras de Tiempo Compartido así como las autoridades de diferentes países deberían participar en acciones concretas de información al consumidor sobre este producto, es decir, publicar un folleto que contenga los principales aspectos que el comprador debiera considerar antes de tomar una decisión. El folleto estaría destinado principalmente a aquellas personas que pudieran adquirir un alojamiento de Tiempo Compartido Vacacional tanto en el extranjero como en territorio Nacional y debería ser distribuido en aeropuertos, estaciones de ferrocarril, estaciones de camión y marítimas así como a través de diferentes establecimientos.

BIBLIOGRAFIA

LIBROS

1. **Arias Ramos J. y J.A.Arias Bonet:** Derecho Romano I, Ed. Revista de Derecho Privado, 17a.edición, Madrid 1984.
2. **Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C.:** La influencia del Derecho Público en el Derecho Inmobiliario, Ed. Montreal, México 1986.
3. **Batiza Rodolfo:** El fideicomiso, teoría y práctica, Ed. Ius, México 1993.
4. **Batiza Rodolfo:** Naturaleza del Fideicomiso en el Derecho Mexicano, Ed. Ius, Tomo IX, México 1942.
5. **Bejarano Sánchez Manuel :** Obligaciones civiles, Colección textos jurídicos universitarios, Ed. Harla-México, tercera edición.
6. **Borja Soriano Manuel:** Teoría General de las Obligaciones, Offset Universal S.A. Junio 1984, Ed. Porrúa.
7. **Bravo González Agustín y Bravo Valdés Beatriz:** Primer Curso de Derecho Romano, Ed. Pax México, Librería Carlos Cesarman, S.A. México, D.F. 6a. Ed. Julio 1982.
8. **Cervantes Ahumada Raúl:** Títulos y Operaciones de Crédito, Ed. Porrúa, México 1954.
9. **De Ibarrola Antonio:** Cosas y Sucesiones, 5a. Edición, Ed. Porrúa, México 1977 pp.87.
10. **Domínguez Martínez Jorge Alfredo:** El fideicomiso ante la teoría general del negocio jurídico, Ed, Porrúa, México 1972.
11. **Escrache Don Joaquín :** Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia Nueva Edición ,30 Agosto de 1979, México, D.F., Tomo I y II.
12. Expansión, Revista, volumen 25, México, D.F., Junio 9 de 1993.

13. **Gutiérrez y González Ernesto:** Derecho de las obligaciones, 5a. Edición. Ed. Cajica, Puebla, Pue.; México 1984.
14. **Lemus García Raúl:** Derecho Romano (Compendio), Ed. Limsa, México D.F., 1979.
15. **Martín del Campo Alfredo:** Apartaminio "Tiempo Compartido", Librería Carrillo Hermanos e Impresores S.A., Guadalupe, Jal., México 1990.
16. **OMEBA,** Enciclopedia jurídica, Tomo XII.
17. **Ortega Martínez Enrique:** La multipropiedad vacacional, el impacto en el sector turístico inmobiliario Español, Ed. ESIC, Madrid 1991.
18. **Sánchez Medel Ramón:** Apuntes de Derecho Civil, Tercer curso Tesis Editorial Islas Dondé Hermanos, S.A. México, D.F. 1972
19. **Zamora y Valencia Miguel Ángel:** Contratos Civiles, Ed. Porrúa, México 1992.

· PONENCIAS Y DIARIOS OFICIALES

1. Curso de actualización en Derecho Civil, Colegio de Notarios, México 1994
2. Diario Oficial de la Federación del Martes 15 de Junio de 1993
3. Diario Oficial de la Federación del Miercoles 10 de Noviembre de 1993
4. Diario Oficial de la Federación del Viernes 12 de Noviembre de 1993
5. **Montandon Ricardo:** Ponencia sobre Tiempo Compartido y el Sistema de intercambio R.C.I., Universidad Ibero Americana, 6a. Jornada Académica de Administración Hotelera, Noviembre 1992., México D.F.
6. **Othon Pérez Fernandez del Castillo:** Curso sobre actualización jurídica de la normatividad que regula las inversiones en desarrollos inmobiliarios, Asesores en Derecho Turístico, Junio 1993, México.
7. Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo del 1o. de Julio de 1991.

LEGISLACION

- 1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**
- 2. Código Civil para el Distrito Federal**
- 3. Código de Comercio**
- 4. Holliday Credits Ressor, estatutos.**
- 5. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito**
- 6. Ley de Instituciones de Crédito**
- 7. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal**
- 8. Ley Federal de Turismo**
- 9. Ley Federal de Protección al Consumidor**
- 10. Ley Federal sobre Metrología y Normalización**
- 11. Ley del Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Nayarit**
- 12. Ley de Regulación y Fomento del Tiempo Compartido para el Estado de Sonora.**
- 13. Ley de Inversión Extranjera.**
- 14. Reglamento Interior de la Secretaría de Turismo**
- 15. Reglamento Interno de la "Rinconada" Tequisquiapan, Qro.**
- 16. Reglamento Interno de la "Rinconada" Valle de Bravo.**

CITAS

- (1) cfr., ARIAS RAMOS J., et al., Derecho Romano I., p.218
- (2) ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO., La influencia del Derecho Público en el Derecho Inmobiliario., p.33
- (3) idem.
- (4) cfr., ibidem., p.34
- (5) BEJARANO SANCHEZ M., Obligaciones Civiles, p.5
- (6) DE IBARROLA A. Cosas y Sucesiones., p.76
- (7) ibidem., p.626
- (8) ibidem., p.630
- (9) ibidem., p.626
- (10) cfr., ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO., op.cit., p.34-35
- (11) cfr. BRAVO VALDEZ BEATRIZ., et al., Primer Curso de Derecho Romano, p.215
- (12) ARIAS RAMOS J., et al., op.cit., p.221
- (13) BRAVO VALDEZ BEATRIZ., et al., op.cit., p.216
- (14) LEMUS GARCIA R., Derecho Romano Compendio., p.57
- (15) ARIAS RAMOS J., et al., op.cit., p.229
- (16) ESCRICHE J. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, p.1392
- (17) OMEBA, Enciclopedia jurídica, p.451
- (18) DE IBARROLA A., op.cit., p.405

- (19) DE IBARROLA A., op.cit, p.411
- (20) BRAVO VALDEZ BEATRIZ., et al., op.cit., p.251
- (21) cfr., DE IBARROLA A., op.cit, p.583
- (22) DE IBARROLA A., op.cit, p.583
- (23) GUTIERREZ Y GONZALEZ E., Derecho de las Obligaciones, p.80
- (24) ESCRICHE J., op.cit, p.547
- (25) SANCHEZ MEDAL R., et al., Apuntes de Derecho Civil 3er curso., p.295
- (26) ibidem., p.307
- (27) ibidem., p.47
- (28) ibidem., p.481
- (29) idem.
- (30) ibidem., p.508
- (31) cfr., ibidem., p.503-508
- (32) DE IBARROLA A., op.cit, p.87
- (33) ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO., op.cit, p.23
- (34) cfr., ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO., op.cit, p.25-26
- (35) DOMINGUEZ MARTINEZ J.A. El Fideicomiso ante la Teoría General del Negocio Jurídico., p.35
- (36) GUTIERREZ Y GONZALEZ E., op.cit, p.398
- (37) BORJA SORIANO M., Teoría General de las Obligaciones. p.304

- (38) BEJARANO SANCHEZ M., op.cit, p.181
- (39) BORJA SORIANO M., op.cit, p.131
- (40) idem.
- (41) idem.
- (42) Revista Expansión., p.841
- (43) ide.n.
- (44) ORTEGA MARTINEZ E., La Multipropiedad Vacacional, el impacto en el sector turístico inmobiliario Español., p.71
- (45) cfr., ORTEGA E., op.cit, p.77
- (46) ZAMORA Y VALENCIA M.A., Contratos Civiles., p.371
- (47) MARTIN DEL CAMPO A., Apartaminio "Tiempo Compartido", pp.292, 239
- (48) ibidem., p.294-295
- (49) ORTEGA MARTINEZ E., op.cit, p.72
- (50) cfr., ORTEGA MARTINEZ E., op.cit, p.73
- (51) cfr., ORTEGA MARTINEZ E., op.cit, p.78
- (52) BATIZA R., El Fideicomiso, teoría y práctica., p.235
- (53) BATIZA R., Naturaleza del Fideicomiso en el Derecho Mexicano., p.206
- (54) CERVANTES AHUMADA R., Títulos y Operaciones de Crédito., p.309
- (55) BATIZA R., op.cit, p.198-199
- (56) BATIZA R., op.cit, p.212
- (57) BATIZA R., op.cit, p.225

- (58) BATIZA R., op.cit, p.184
- (59) ORTEGA MARTINEZ E., op.cit, p.28-30
- (60) cfr., MARTIN DEL CAMPO A., op.cit, p.189
- (61) MARTIN DEL CAMPO A., op.cit, p.190
- (62) ORTEGA MARTINEZ E., op.cit, p.49
- (63) MARTIN DEL CAMPO A., op.cit, p.363
- (64) MARTIN DEL CAMPO A., op.cit, p.366-367
- (65) ORTEGA MARTINEZ E., op.cit, p.39
- (66) ORTEGA MARTINEZ E., op.cit, p.32