



879309



24
2es

Universidad Lasallista Benavente

INCORPORADA A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
CLAVE 879309
FACULTAD DE DERECHO

T E S I S

" La Naturaleza Jurídica del
Tiempo Compartido "

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA

Ana Hilda López Alvarez

27/547

Celaya, Guanajuato.

Enero de 1999

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México

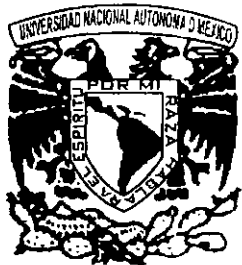


UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta 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.



Universidad Lasallista Benavente

INCORPORADA A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
CLAVE 879309
FACULTAD DE DERECHO

T E S I S

" La Naturaleza Jurídica del Tiempo Compartido "

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA

Ana Hilda López Alvarez

Celaya, Guanajuato.

Enero de 1999

AGRADECIMIENTOS

A DIOS, por el hermoso regalo que me ha dado, que es la vida,
porque sin vida, no hay nada.

A MIS PADRES, por su gran amor y el esfuerzo tan grande que realizaron para
darme la mejor herencia que puede darse a un hijo: los estudios.

A MIS HERMANOS Y HERMANA, por su amor y su ayuda incondicional
prestada en todos los momentos de mi vida.

A MIS MAESTROS, por el gran caudal de conocimientos recibidos.

AL LIC. RAMON CAMARENA GARCIA, por sus sabias enseñanzas, por
darme su valioso tiempo y porque es un ejemplo a seguir en la vida.

En forma especial agradezco a todas aquellas personas que hicieron posible la realización de este trabajo.

EDELIA MONTERO DE LA TORRE (Congreso del Estado de Guerrero)

Lic. LUZ ANGELICA NOVEROLA MARTIN (Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo)

Lic. AGUSTIN ALANIS FUENTES (PROFECO)

Porque son un vivo ejemplo de que aún existe gente que puede ayudar a los demás en forma desinteresada.

INDICE

	Pág.
INTRODUCCION	
CAPITULO I	
CONCEPTOS GENERALES	
1.1 Definición de tiempo.	2
1.2 Definición de convenio.	3
1.3 Definición de contrato.	5
1.4 Definición de propiedad.	10
1.5 Definición de copropiedad.	15
1.6 Definición de tiempo compartido.	18
CAPITULO II	
ANTECEDENTES DEL DESARROLLO DEL TIEMPO COMPARTIDO	
2.1 Antecedentes a nivel internacional.	23
2.1.1 En la Comunidad Económica Europea.	24
2.1.2 En España.	26
2.1.3 En Colombia.	31
2.1.4 En Venezuela.	31
2.2 Antecedentes en México.	33
CAPITULO III	
FIGURAS JURIDICAS AFINES AL TIEMPO COMPARTIDO	
3.1 Arrendamiento.	39
3.1.1 Arrendamiento civil.	39
3.1.1.1 Definición.	39
3.1.1.2 Características del contrato.	40
3.1.1.3 Elementos de existencia.	42
3.1.1.4 Elementos de validez.	43
3.1.1.5 Obligaciones de las partes.	47

3.1.1.6 Causas de terminación del contrato.	52
3.1.1.7 La prórroga del contrato.	53
3.1.1.8 La tácita reconducción.	53
3.1.2 Arrendamiento mercantil.	54
3.2 Compraventa.	54
3.2.1 Compraventa civil.	55
3.2.1.1 Definición.	55
3.2.1.2 Características del contrato.	56
3.2.1.3 Elementos de existencia.	57
3.2.1.4 Elementos de validez.	59
3.2.1.5 Obligaciones de las partes.	61
3.2.1.6 Derechos de las partes.	64
3.2.1.7 Modalidades de la compraventa.	65
3.2.2 Compraventa mercantil.	68
3.2.2.1 Definición.	68
3.2.2.2 Clasificación.	69
3.3 Copropiedad.	69
3.3.1 Definición.	70
3.3.2 Derechos de los copropietarios.	72
3.3.3 Obligaciones de los copropietarios.	72
3.3.4 Presunción de copropiedad.	72
3.3.5 Signos contrarios a la copropiedad.	73
3.3.6 Extinción de la copropiedad.	73
3.4 Usufructo.	73
3.4.1 Definición.	73
3.4.2 Características.	75
3.4.3 Formas de constitución.	76
3.4.4 Derechos del usufructuario.	77
3.4.5 Obligaciones del usufructuario.	77
3.4.6 Extinción del usufructo.	78
3.5 Uso y habitación.	79
3.5.1 Definición.	79

CAPITULO IV

MARCO POSITIVO MEXICANO DEL TIEMPO COMPARTIDO

4.1 Ley Federal de Turismo.	82
4.2 Reglamento de la Ley Federal de Turismo.	83
4.3 Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido.	84
4.4 Legislación existente en los Estados de Guerrero y Quintana Roo.	98

4.4.1 Estado de Guerrero	99
4.4.2 Estado de Quintana Roo	124
4.4.2.1 Código Civil del Estado de Quintana Roo.	124
4.4.2.2 Ley que Establece las Normas a que se sujetarán los contratos celebra--- brados en el Régimen de Tiempo Compartido Turístico del Estado de Quintana Roo.	128

CAPITULO V

PROPUESTA DE ELABORACION DE UN REGLAMENTO REGULADOR DE LA PRESTACION DEL SERVICIO TURISTICO DEL TIEMPO COMPARTIDO PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO

Capítulo I. Disposiciones Generales.	147
Capítulo II. Requisitos de operación del sistema de tiempo compartido.	149
Capítulo III. De la calidad del servicio prestado	151
Capítulo IV. Forma de operación en el sistema de tiempo compartido	152
Capítulo V. De los contratos del sistema de tiempo compartido	153
Capítulo VI. De la interpretación del contrato y de la aplicación de sanciones. ...	156
 CONCLUSIONES.	 159
 BIBLIOGRAFIA	 166

INTRODUCCION

Tal vez en alguna ocasión hemos recibido una llamada telefónica en la cual alguien nos ha informado que hemos sido los "afortunados ganadores" de un sorteo en el cual el premio es un viaje para cuatro o cinco personas con destino a algún bello lugar turístico y, que para ser dueños del mismo, lo único que tenemos que hacer es acudir a una charla que nos darán en una fecha y hora determinadas, en el domicilio que se nos indique, en donde nos informarán de manera detallada cómo podremos disfrutar de ese maravilloso viaje totalmente gratis. Esto no es otra cosa que una estrategia de venta que se utiliza para vender el tiempo compartido.

En diversos países alrededor del mundo se ha desarrollado la empresa turística del tiempo compartido, propiedad vacacional, time-sharing o multipropiedad, como algunos lo han denominado, que es una opción que ofrece alojamiento a los vacacionistas, durante periodos que han sido convenidos, en algún destino turístico del país, o ya sea del extranjero, durante un plazo que puede ser de hasta 30 años; lo cual ha alcanzado a tener un éxito extraordinario para las empresas, pero no así para los usuarios turistas, quienes, en múltiples ocasiones, se han visto desamparados y han sido víctimas de abusos por parte de los prestadores de este servicio turístico por no existir una reglamentación adecuada, debido a que el tiempo compartido es una figura jurídica que no ha sido estudiada lo suficiente, pues además de que solamente ha tratado de ser comparada con las ya existentes, no se le ha dado el tratamiento adecuado como lo que es, una nueva concepción jurídica, que es producto de la vida moderna en la cual nos desarrollamos y, que por tal razón debería de ser tratada como un ente jurídico diferente a los ya existentes, que tiene que ser estudiado y regulado adecuadamente.

Es por lo anterior, que el presente trabajo encuentra su sustentación en la necesidad de realizar un análisis de la naturaleza jurídica del tiempo compartido, lo cual suscita gran controversia entre los juristas, no sólo de nuestro país, sino también de diversos países del mundo, puesto que algunos afirman que es un contrato parecido al arrendamiento, otros más afirman que se parece a la compraventa, y así podrían mencionarse otros contratos con los cuales ha tratado

de encontrársele similitud y, lo que es peor, ha querido ser encuadrado en figuras jurídicas ya existentes sin profundizar verdaderamente en el estudio del mismo; lo cual hace que sea un tema que merece ser tratado con la debida importancia que merece, porque en nuestros días el turismo se ha desarrollado en gran escala a nivel nacional, y se ha incrementado en forma particular en cada una de las Entidades Federativas de la República Mexicana

En el caso del Estado de Guanajuato, la problemática del tiempo compartido ha llegado a nuestros días, debido a la enorme afluencia de turistas que concurren a nuestro Estado para visitarlo año tras año, puesto que Guanajuato es internacionalmente reconocido como un lugar turístico. Sin embargo, aún no se ha definido con precisión cuál es la naturaleza jurídica del tiempo compartido y, tampoco existe una regulación apropiada para el mismo. Por tal motivo decidí realizar un estudio sobre la naturaleza jurídica del tiempo compartido y, además, realizo también la Propuesta de Elaboración de un Reglamento Regulador del Tiempo Compartido para el Estado de Guanajuato, porque considero que es importante que Guanajuato se encuentre actualizado en ese aspecto.

ATENTAMENTE

LA SUSIENTANTE

CAPITULO PRIMERO

CONCEPTOS GENERALES

- 1.1 Definición de tiempo.
- 1.2 Definición de convenio.
- 1.3 Definición de contrato.
- 1.4 Definición de propiedad.
- 1.5 Definición de copropiedad.
- 1.6 Definición de tiempo compartido.

CAPITULO PRIMERO

CONCEPTOS GENERALES

1.1 DEFINICION DE TIEMPO.

Desde el punto de vista del Derecho, el tiempo constituye un hecho jurídico ajeno a la voluntad humana pero que produce consecuencias jurídicas, que tiene una trascendencia amplia y variada sobre las relaciones de derecho, si bien, por lo general, debe actuar unido a otras circunstancias específicas a cada caso, no es sino un elemento coadyuvante para perfilar los fenómenos jurídicos.

Para determinar los efectos jurídicos del tiempo, y siendo continuo su transcurrir, se hace precisa su medición, su cómputo, con criterios que dan seguridad a las relaciones jurídicas. El tiempo se cuenta por días de 24 horas y pueden ser hábiles o inhábiles; los meses pueden ser de 30 días o de los que señale el calendario como de 28, 29 o 31 días; el año se cuenta por 365 días.

Algunas definiciones del tiempo son las siguientes:

La Real Academia Española lo define así: *Tiempo (Del latín tempus).*- "Duración de las cosas sujetas a mudanza. / Parte de esta duración". ¹

El doctrinista Guillermo Cabanellas ² da la siguiente definición:

Tiempo.- "Duración de las cosas mudables. / Parte mayor o menor de ese lapso. / Epoca. / Estación del año. / Edad. / Sazón, oportunidad. / Lugar o espacio para una actividad. / Largo espacio temporal. / Estado atmosférico y climático".

¹ REAL Academia Española, Diccionario de la Lengua Española, Madrid, 1984.

² CABANELLAS Guillermo, Diccionario de Derecho Usual, Tomo IV, Editorial Heliasta, Buenos Aires, 1988.

Otra definición de tiempo la proporciona la Gran Enciclopedia Larousse ³:

Tiempo.- (Proviene del latín *tempus*). "1. Noción fundamental concebida como un medio infinito en el cual se suceden los acontecimientos. 2. Medida del devenir de lo existente. 3. El mismo devenir como sucesión continuada de momentos. 4. El existir del mundo subordinado a un principio y un fin, en contraposición a la idea de eternidad. 5. Parte determinada del ser en relación al devenir continuo y sucesivo del mundo: el tiempo presente. 6. La acción destructora que comporta al devenir, el cambio continuo y sucesivo del mundo. 7. Parte de la vida de un individuo comprendida entre límites más o menos indeterminados. 8. Duración de una acción: el tiempo de una carrera. 9. Periodo o espacio más o menos largo. 10. Parte del día establecida o disponible para una determinada acción. 11. Momento oportuno, ocasión favorable o propicia. 12. Periodo, época caracterizada por registrarse alguna cosa o por determinadas condiciones".

1.2 DEFINICION DE CONVENIO.

En el Derecho Romano los convenios eran considerados como fuente adicional de las obligaciones, en virtud de que por sí solos no las generaban; se les denominaba *pactos*, eran solamente considerados como acuerdos de voluntad, que estaban desprovistos de forma. Entonces, de este modo puede verse que en los primeros tiempos del derecho romano la simple convención, pacto o convenio no bastaba por sí sola para producir obligaciones entre las partes. Era necesario para ello que la convención estuviera revestida de determinadas solemnidades exigidas por el derecho civil, para que elevándose a la categoría de contrato produjera los efectos de tal. Dichas solemnidades consistían, en determinadas palabras solemnes pronunciadas por las partes, en la escritura, o en la entrega de la cosa materia de la convención.

Justiniano reconocía a los convenios como fuentes de las obligaciones, los denominaba *pactos* y los definía de la siguiente forma:

³ Gran Enciclopedia Larousse, Tomo 22, Primera Edición. Editorial Planeta, Barcelona, España, 1990.

"Se entiende por pacto el hecho de que dos o más personas se pongan de acuerdo respecto de un objeto determinado, sin existir ninguna formalidad de por medio." ⁴

Convención viene de *convenire* y, en el derecho romano *convención* era sinónimo de convenio o de pacto, que es el consentimiento o acuerdo de dos o más personas acerca de un mismo propósito.

En opinión del jurista mexicano Rafael De Pina⁵, la definición de convenio es la siguiente:

"Convenio es el acuerdo de dos o más personas destinado a crear, transferir, modificar o extinguir una obligación".

Otra definición de convenio es la que señala el autor Edgar Baqueiro Rojas⁶, y que a continuación expreso:

"Convenio es el acto jurídico bilateral o plurilateral para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".

El Diccionario Jurídico Mexicano proporciona la siguiente definición de lo que es el convenio:

"*Convenio*.- I. De *convenir*, y éste del latín *convenire*, ser de un mismo parecer, ajuste o concierto entre dos o más personas. II. Es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones". ⁷

El Código Civil para el Distrito Federal define al convenio en el artículo 1792 de la siguiente manera:

⁴ MORINEAU Iduarte Martha, Derecho Romano, Segunda Edición, Editorial Harla, México, 1992, p. 151.

⁵ DE PINA Rafael, Diccionario de Derecho, Vigésima Edición, Editorial Porrúa, México, 1994, p. 194.

⁶ BAQUEIRO Rojas Edgar, Biblioteca de Diccionarios Jurídicos Temáticos, Volumen I, Derecho Civil, Edit. Harla, México, 1997, p. 27.

⁷ INSTITUTO de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, Diccionario Jurídico Mexicano, 8ª edición, Editorial Porrúa, México, 1995.

"ARTICULO 1792.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".⁸

El Código Civil para el Estado de Guanajuato define al convenio de la siguiente forma:

"ARTICULO 1279.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".⁹

De lo anterior puede observarse que, las definiciones doctrinales del convenio coinciden con lo que se encuentra estipulado en el ordenamiento civil. Es pues, un género particular de actos jurídicos en el que el acuerdo de voluntades tiene por objeto un interés jurídico referido a la transmisión, modificación, creación o extinción de derechos y obligaciones.

1.3 DEFINICION DE CONTRATO

Se sabe que la convención es base y elemento esencial del contrato. No puede haber contrato sin convenio, aún cuando sí pueden existir convenciones que no constituyen contrato. De tal forma que, en el Derecho Romano no eran una misma cosa contrato y convención. Se sabe que la *convención* era el "acuerdo de voluntades entre dos o más personas, con el fin de crear, modificar o extinguir una obligación." El contrato era una "convención reconocida y sancionada por la ley, como generadora de obligaciones entre las partes."¹⁰

En los primeros tiempos del derecho, no se reconocían como contratos sino las convenciones revestidas de determinadas formalidades externas, pero con la evolución de los principios llegó a reconocerse determinada clase de convenciones que bastaban, por sí solas, para formar un contrato generador de obligaciones civiles, siendo éste el origen de los contratos simplemente

⁸ CODIGO Civil para el Distrito Federal, en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, 3ª edición, Editorial McGraw-Hill, México, 1998.

⁹ CODIGO Civil para el Estado de Guanajuato, Anaya Editores, México, 1998.

¹⁰ MEDELLIN J. Carlos, Lecciones de Derecho Romano, Decimatercera edición, Editorial Themis, Colombia, 1997, p. 108.

consensuales, que no necesitaban solemnidad alguna para perfeccionarse, solamente bastaba el consentimiento de los contratantes.

Los contratos eran considerados como una de las principales fuentes de las obligaciones en el Derecho Romano. De esta forma, puede verse que mientras que Gayo señalaba en sus *Instituciones* que las fuentes de las obligaciones eran dos: el contrato y el delito, Justiniano hace toda una clasificación de las obligaciones mencionando cuáles son las fuentes de las mismas, agrupándolas en cuatro grandes categorías, de la siguiente forma:

"Las obligaciones o nacen de un contrato o de un cuasicontrato o de un delito o de un cuasidelito." ¹¹

Y de acuerdo con la clasificación dada por Justiniano, por contrato se entiende:

"El acuerdo de voluntades entre varias personas que tiene por objeto producir obligaciones civiles." ¹²

La primera consideración que tiene que hacerse es que no es posible dar un concepto general del contrato con validez universal, ya que éste varía necesariamente de país en país y de época en época, de acuerdo con las leyes y costumbres respectivas.

En su significación semántica, contrato es el pacto o convenio entre partes sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas. ¹³

En Argentina, conforme al artículo 1137 de su Código Civil, la definición de contrato es la siguiente:

¹¹ MORINEAU Iduarte Marta, Ob. Cit., p. 150.

¹² Ob. Cit. P. 151.

¹³ DE PINA Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, Volumen III, Obligaciones Civiles, Contratos en General, 7ª edición, Editorial Porrúa, México, 1989, p. 265.

"ARTICULO 1137.- Hay contrato. cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad destinada a reglar sus derechos".¹⁴

En el derecho español, conforme al artículo 1254 de su código civil, el contrato se define de la siguiente manera:

"ARTICULO 1254.- El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio."¹⁵

En el aspecto doctrinal existen varias acepciones del concepto contrato, aquí mencionaré algunas de ellas:

La opinión de Rojina Villegas es la siguiente:

"El contrato se define como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios. El convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales o personales, por lo tanto, el convenio tiene dos funciones: una positiva, que es crear o transmitir obligaciones y derechos, y otra negativa: modificarlos o extinguirlos. Preferimos decir derechos reales y personales, y no derechos patrimoniales, en virtud de que pueden existir derechos personales de contenido extrapatrimonial."¹⁶

Colín y Capitant afirman con respecto al contrato lo siguiente:

"El contrato o convenio es un acuerdo de dos o varias voluntades en vista de producir ciertos efectos jurídicos. Contratando las partes, pueden tener por fin, sea crear una relación de derecho; crear o transmitir un derecho real o dar

¹⁴ Código Civil de la República de Argentina con las notas de Vélez Sarsfield, Edición al cuidado de Luis Alberto Estivill, Víctor T. De Zavallia, Editor, Buenos Aires, Argentina, 1971.

¹⁵ Código Civil Español, Edición corregida y revisada por Francisco Vicente Bonet Bonet, Editorial Reus, Madrid, España, 1972.

¹⁶ ROJINA Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, Contratos, Volumen 1, 4ª edición corregida y aumentada, Editorial Porrúa, México, 1981, p. 9.

nacimiento a obligaciones; sea modificar una relación preexistente; sea en fin extinguirla." ¹⁷

Clemente de Diego, nos dice que la convención es un término más extenso que el contrato, y además agrega lo siguiente:

"Las convenciones jurídicas tienen un alcance mayor que el del contrato. Por la convención se originan, modifican y extinguen las obligaciones y derechos reales; por la convención se concluye y celebra el matrimonio, se cumplen modificaciones importantes en el derecho de familia (adopción); por la convención se regula la sucesión mortis causa en algunas legislaciones, como la germánica. La convención, en una palabra, representa el imperio de la voluntad humana, y en la medida que las relaciones de derecho dependen de ella, las convenciones sirven para moldearlas, extinguirlas u originarlas. En esto se funda una tendencia moderna que, confundiendo la convención con el contrato, quiere extender la esfera de éste por todo el campo del derecho privado, y así, el matrimonio, el testamento, la adopción, etc. Son puros contratos. Todo el derecho privado, para ellos, sería derecho de contratación. Empero, considerando el contrato como fuente de obligaciones, únicamente merecerá ese nombre el acuerdo de dos o más personas para producir u originar entre ellas una relación obligatoria. Y con ello llegamos al significado técnico y preciso en que aquí es tomado el contrato, como convención, jurídicamente eficaz para crear una obligación civil". ¹⁸

En el derecho positivo mexicano se hace una distinción entre el convenio y el contrato, al convenio se le considera como el género y al contrato como la especie, pero considerándoles a la vez a ambos como actos jurídicos.

Entonces puede decirse que al convenio se le considera en un sentido amplio y al contrato en un sentido restringido, aún cuando como especies de un mismo género que es el acto jurídico, todas las disposiciones jurídicas aplicables a los contratos también lo son a los convenios.

¹⁷ COLIN A. Y CAPITANT, H. Cours Elementaire de Droit Civil Francaise, Librairie Dalloz, Tome II, núm. 8.

¹⁸ CLEMENTE DE DIEGO, Instituciones de Derecho Civil Español, Tomo II, p. 79, citado por Rafael de Pina en su obra Elementos de Derecho Civil Mexicano, Vol. III, 7ª edición, Editorial Porrúa, México, 1989, p. 267.

En los artículos 1792 y 1793 del Código Civil para el Distrito Federal ¹⁹ se encuentran definidos al convenio y al contrato de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 1792.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones."

"ARTÍCULO 1793.- Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos."

"ARTÍCULO 1859.- Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se opongan a la naturaleza de éstos o a disposiciones especiales de la Ley sobre los mismos."

Entonces de lo anterior, se establece lo siguiente:

El convenio en sentido amplio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

El contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones.

Ahora bien, puede observarse que también el contrato es definido como "negocio jurídico", como puede notarse en la definición que nos da el Diccionario Jurídico Espasa, que es la siguiente:

"*Contrato*.- Negocio jurídico por el que una o más partes crean, modifican o extinguen una relación jurídica patrimonial." ²⁰

En las doctrinas alemana, italiana y la española, el acto jurídico se subdivide en actos jurídicos *strictu sensu* y negocios jurídicos. El primero es un acto jurídico rígido, puesto que toda la actividad del sujeto está prevista en forma

¹⁹ CODIGO Civil para el Distrito Federal, Ob. Cit., p. 335.

²⁰ DICCIONARIO JURIDICO ESPASA, Fundación Tomás Moro, Editorial Espasa-Calpe, Madrid, 1993.

rigurosa por la ley. Tratándose del negocio jurídico, es un acto jurídico flexible, toda vez que el sujeto tiene un amplio campo de autorregulación dentro del marco legal, esto es, la ley permite a los sujetos el construir sus propias normas.

El *negocio jurídico* lo define Bernardo Pérez Fernández del Castillo ²¹ de la siguiente forma:

"Es la facultad jurídica que tienen las personas de autodeterminarse."

Así Savigny define al contrato como "el acuerdo de muchas personas sobre una manifestación común de voluntad, destinada a regir sus relaciones jurídicas." ²² Esta concepción podría asimilarse a la autonomía privada de la voluntad. El negocio jurídico es el medio para la realización de la autonomía privada, por medio del negocio jurídico el individuo puede configurar por sí sus relaciones jurídicas con otros.

El gran deseo de intercambio y los alcances pretendidos con la libertad de actuación, son la fuente de la autonomía de la voluntad. Los negocios jurídicos, en palabras del doctrinista Bernardo Pérez Fernández del Castillo, "han navegado entre dos aguas: la *lex normativus*, Código Civil, Leyes prohibitivas e imperativas y reglamentos administrativos y la *lex contractus*, que se refiere a la autorregulación de las partes, que se encuentra enunciada en el aforismo *la voluntad de las partes es la máxima ley de los contratantes*, siempre y cuando ésta no vaya en contra de las leyes de orden público ni de las buenas costumbres".

La autorregulación de las partes ha permitido que se hayan creado nuevas figuras jurídicas que anteriormente no se conocían, un claro ejemplo del producto de la creatividad es el *tiempo compartido*.

1.4 DEFINICION DE PROPIEDAD

²¹ PEREZ Fernández Del Castillo Bernardo, Contratos Cíviles, 2ª edición, Editorial Porrúa, México, 1994, p.

5.
²² Ob. Cit., p. 5

A través de los tiempos se ha discutido mucho sobre la propiedad, y las controversias se han renovado en los tiempos modernos por el surgimiento de figuras nuevas, como lo es el tiempo compartido.

No debe de ser confundida la posesión con la propiedad, y ello es algo que los romanos distinguieron bien, pues consideraban el poseer como el estar en contacto con una cosa material, tenerla a su disposición, ejercer sobre ella actos de dueño. Pero dicha manifestación exterior del derecho de propiedad no es el derecho de propiedad mismo, pues posesión es, como la define *Gayo*, "el uso de algún campo o edificio, no el fundo mismo o el edificio, pues no está la posesión entre las cosas que puedan tocarse." ²³

Si la posesión y la propiedad estuvieran siempre reunidas en las mismas manos, no sería necesario hacer una distinción entre ambas, más sin embargo frecuentemente están separadas en dos personas diferentes, estando la cosa en manos de quien no es el propietario aunque ejerza sobre la cosa actos de dueño; el caso más frecuente es aquel donde la misma persona es a la vez propietaria y poseedora, pues es natural que un propietario haya conservado su cosa, no haya perdido la posesión, su posesión; de donde puede entonces decirse que si alguno es poseedor, es probable que al mismo tiempo sea propietario.

El hecho de la posesión autoriza a presumir a favor de la propiedad. Puede decirse que cualquiera que quiera ser propietario debe colocarse de hecho en la situación normal de propietario, esto es, ponerse en contacto con la cosa, tomarla en posesión. Esto está de acuerdo con la tendencia de los romanos, los cuales no podían concebir un derecho sin la posibilidad de ejercerlo.

En palabras de Agustín Bravo González²⁴, "posiblemente posesión proviene de *posse* - poder -, lo que significaría poder asentarse, asentamiento, señorío, poder de hecho sobre una cosa con intención de tenerla para sí; pudiéndose dar el siguiente concepto de posesión: es el hecho de tener en nuestro poder una cosa reteniéndola materialmente con la voluntad de tenerla y disponer de ella como lo haría un propietario".

²³ BRAVO González Agustín y Beatriz Bravo Valdés, Primer Curso de Derecho Romano, Décimo tercera edición, Editorial Pax, México, 1988, p. 208.

²⁴ Ob. Cit., p. 206.

Los romanos usaron diferentes vocablos para designar a la propiedad, el más antiguo es el término *mancipium*, posteriormente usaron la palabra *dominium* y, por último utilizaron el de *propiedad*, pero no se preocuparon por definirla, sólo analizaban los beneficios que otorga ésta a su titular, razón por la cual presentaré aquí algunas definiciones que dan de ella algunos doctrinistas:

Carlos J. Medellín ²⁵ nos dice con respecto a la propiedad lo siguiente: "La propiedad es el máximo derecho que puede tenerse sobre una cosa."

Marta Morineau Iduarte ²⁶ adopta en su obra de *Derecho Romano* la siguiente definición: "La propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar."

El doctrinista Agustín Bravo González ²⁷ define a la propiedad en los siguientes términos: "El derecho de propiedad es aquel en virtud del cual las ventajas que puede procurar una cosa son atribuidas todas a una persona determinada."

Marcel Planiol y Georges Ripert ²⁸ nos dicen con respecto a la definición de la propiedad, lo siguiente: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta. Esta definición tiene el mal de no señalar un solo carácter de la propiedad, cuya exactitud misma, puede ponerse en duda, pues se verá que ni el derecho de goce ni el de disposición de los propietarios son, realmente, absolutos; al contrario, implican numerosas restricciones. Pero la propiedad posee otro carácter esencial: es exclusiva, es decir, consiste en la atribución del goce de una cosa a una persona determinada, con exclusión de las demás. Debemos pues, preferir la definición siguiente: *El derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva a la acción y voluntad de una persona.*"

El doctrinista Rafael de Pina ²⁹ nos da la siguiente definición de la propiedad: "Derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes

²⁵ Ob. Cit., p. 58.

²⁶ Ob. Cit., p. 121, definición citada por Marta Morineau Iduarte del autor Guillermo Floris Margadant.

²⁷ Ob. Cit., p. 215.

²⁸ PLANIOL Marcel y Georges Ripert, Biblioteca Clásicos del Derecho Civil, Parte A, Volumen 3, Editorial Harla, traducción de Leonel Pereznieta Castro y Editorial Pedagógica Iberoamericana, México, 1997, p. 402.

²⁹ Ob. Cit., p. 422.

determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de tercero." Además agrega lo siguiente al respecto: "Este derecho reviste formas muy variadas y cada día está siendo sometido a más limitaciones, especialmente en cuanto a su disfrute por el titular."

Por último, considero importante expresar aquí lo que el doctrinista Roberto de Ruggiero ³⁰ expresa en relación a la propiedad: "De las relaciones jurídicas sobre las cosas, la más amplia y la más perfecta es el derecho de propiedad o dominio. Todos los demás derechos reales se distinguen de éste en que mientras en el dominio la cosa se halla sujeta en la totalidad de sus relaciones a nuestro poder, en aquéllos la cosa está sujeta en algunas relaciones particulares; son, pues, parciales facultades jurídicas que recaen en cosa ajena y que, aún cuando extendiéndose a varias relaciones, no implica nunca la plena y absoluta sujeción de la cosa a la persona, aun cuando la recuerden mucho, por la amplitud de las facultades concedidas al titular. La clasificación general de los derechos reales contiene, por un lado, el derecho máximo; la propiedad; por otro, los derechos en cosa ajena, los cuales se agrupan en dos categorías distintas, los derechos reales de goce o disfrute y los de garantía."

"De dos modos puede ser concebido abstractamente el derecho de propiedad, según que se tome en consideración el poder que sobre la cosa es concedido al titular o bien la relación de pertenencia de la cosa a la persona. Expresa el concepto de poder o señorío el término técnico y más usual de las fuentes romanas: *dominium*, se acentúa el hecho de la pertenencia en el otro menos frecuente: *propietas*. En torno a estos aspectos, según los cuales de una cosa que está sujeta totalmente a nuestro señorío se dice que nos pertenece, pueden ser agrupadas las varias definiciones que los escritores dan del derecho de propiedad. La propiedad no es suma de facultades, sino unidad de poderes conferidos al titular; no es una serie de facultades determinadas a priori, sino un señorío general del que forman parte todos los poderes imaginables y no son sino manifestaciones de su magnitud. Enumerarlas no es posible, porque no es posible enumerar lo que el propietario puede hacer, sino sólo lo que no puede hacer, ya sea que el límite le venga impuesto por las normas jurídicas, ya derive de la concurrencia de un derecho ajeno."

³⁰ DE RUGGIERO Roberto, Instituciones de Derecho Civil, Tomo I, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1979, traducción de la 4ª edición italiana, págs. 530, 531.

Además en su obra, Ruggiero nos menciona las definiciones de dos eminentes civilistas, las cuales, según él, deben ser siempre recordadas por el gran valor científico de los autores, y son las siguientes:

Filomusi: "La propiedad es el señorío general e independiente de la persona sobre la cosa para los fines reconocidos por el Derecho (ley) y dentro de los límites por él establecidos. Señorío es la potestas en su concepto técnico y es señorío general, es decir, unidad de poderes y no suma de facultades, contraponiéndose a los señoríos particulares de los demás derechos reales, en los cuales los poderes del titular están indicados por la ley; es señorío independiente porque no presupone derecho alguno, mientras es dependiente el señorío de los demás derechos reales que presuponen la propiedad en un tercero."³¹

La segunda definición es de Scialoja quien define a la propiedad de la manera siguiente: "Una relación de derecho privado, en virtud de la cual una cosa, como pertenencia de una persona, está completamente sujeta a la voluntad de ésta en todo lo que no resulte prohibido por el derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno. Relación de Derecho privado, para distinguirla de las que en el público corresponden al concepto de soberanía; relación de pertenencia; es decir, de vínculo de la cosa a la persona que en vía normal es pleno y absoluto y determina una sujeción completa de la cosa al sujeto, pero puede ser limitado por el derecho público o por el privado, en este último caso por efecto de las facultades concedidas a otros, y, sin embargo, aún atenuados y reducido al *minimum*, es siempre capaz virtualmente de la máxima expansión en cuanto cesen las limitaciones."³²

En cuanto a la legislación, encontramos lo siguiente en relación a la propiedad:

El Código Civil Francés³³ establece fundamentalmente en tres artículos los principios del derecho de propiedad:

"ARTICULO 544.- La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y reglamentos."

³¹ RUGGIERO, Ob. Cit., p. 534.

³² Idem.

³³ BONNECASE Julien, *Traité Elementaire du Droit Civile*, Biblioteca Clásicos del Derecho Civil, Parte B, Volumen 2, Editorial Harla, México, 1997, p. 479, traducción de Enrique Figueroa Alfonso.

"ARTICULO 545.- Nadie puede ser obligado a ceder su propiedad, a no ser por causa de utilidad pública y previa justa indemnización."

"ARTICULO 546.- La propiedad de una cosa, mueble o inmueble, da derecho sobre todo lo que produce o aumenta natural o artificialmente."

El Código Civil Italiano ³⁴ establece lo siguiente en relación a la propiedad:

"ARTICULO 436.- La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal que no se haga un uso prohibido por las leyes o por los Reglamentos."

El Código Civil para el Distrito Federal trata acerca de la propiedad en sus artículos 830 hasta el 850, estableciéndose de manera importante en el primero de los numerales mencionados, lo siguiente:

"ARTICULO 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes."

Por último, de manera similar, en el Estado de Guanajuato nuestro Código Civil se refiere a la propiedad en el artículo 828, estableciendo lo siguiente:

"ARTICULO 828.- El propietario de una cosa puede gozar y disfrutar de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes." ³⁵

1.5 DEFINICION DE COPROPIEDAD

La copropiedad fue conocida por los romanos desde tiempos muy antiguos, al respecto el doctrinista Agustín Bravo González ³⁶ menciona lo

³⁴ RUGGIERO, Ob. Cit., p. 535.

³⁵ Código Civil para el Estado de Guanajuato, Ob. Cit.

³⁶ Ob. Cit., p. 220.

siguiente en su obra: "A la muerte de un paterfamilias existía entre los herederos suyos una sociedad a la vez legítima y natural, que se llamaba *ercto non cito*, es decir, de dominio indiviso".

En palabras del autor mencionado, para los romanos la copropiedad o condominio se daba cuando un mismo objeto pertenecía a varias personas, y a dicha figura le llamaban *communio*, en donde el objeto era considerado como una unidad indivisa, del cual cada propietario tenía una parte ideal, a lo que le llamaban *pars pro indivisa*.

Como los romanos consideraban a la copropiedad como un poder de disposición plena sobre un objeto, no era concebible el que hubiera dos o más propietarios simultáneamente, pues afirmaban que no podía darse la propiedad o la posesión por entero en cada uno de los dos; además, también ningún copropietario podía ser propietario de una parte material de una cosa, sino que solamente tenía la propiedad en una parte indivisa de la cosa entera.

El copropietario podía hacer uso normal de la cosa, respetando siempre el derecho de los demás, y se le podía prohibir un uso abusivo o que constituyera una innovación en la misma, sin el consentimiento de los demás copropietarios. Cuando alguno de ellos abandonaba su parte indivisa sin haberla cedido a otra persona, la parte que dejaba acrecía a los demás copropietarios. En el caso de que se presentaran problemas entre los copropietarios, éstos podían salir de ese estado mediante la acción *communi dividendi*, que tenía como fin dividir lo común

A continuación, expreso varias definiciones de la copropiedad:

Mata Morineau Iduarte ³⁷ menciona lo siguiente al respecto:

"La copropiedad existe cuando varias personas son titulares del derecho de propiedad sobre el mismo objeto, en cuyo caso cada una de ellas será propietario de una cuota ideal."

El Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM ³⁸ establece lo siguiente en relación a la copropiedad:

³⁷ Ob. Cit., p. 123.

³⁸ Ob. Cit., p. 750.

"Copropiedad.- Condominio de una cosa. Hay copropiedad cuando una cosa o derecho pertenece pro indiviso a varias personas. Así en derecho mexicano, se adoptó la teoría clásica en donde se explica esta figura jurídica no como el dominio de cada copropietario sobre determinadas partes de la cosa o derecho, sino un derecho de propiedad sobre el todo en cierta proporción a la que se le da el nombre de parte alicuota. Sin embargo, esta teoría fue influida por la concepción alemana, al reglamentar la formación de una colectividad para ciertos efectos, sin llegar a reconocer a la copropiedad una personalidad jurídica."

El doctrinista Guillermo Cabanellas ³⁹ nos menciona lo siguiente:

" Copropiedad.- El dominio de una cosa tenida en común por varias personas (condominio)."

"Copropiedad.- Del latín *cum*, con, y *dominium*, dominio. Dominio o propiedad de una cosa perteneciente en común a dos o más personas. El artículo 2763 del Código Civil de Argentina lo define diciendo:

"El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble".

De igual forma, el doctrinista Roberto de Ruggiero ⁴⁰ señala que: "Una cosa puede ser propiedad de una sola o de varias personas; cuando esto ocurre se habla de condominio o copropiedad, o, en sentido más general, de comunidad, y también de propiedad colectiva."

"El concepto de comunidad es más amplio que el de condominio, el cual es comprendido en aquél como una especie suya. Comunidad es, en efecto, toda relación o todo conjunto de relaciones en que aparezcan como sujetos varias personas conjuntamente. La especie más importante de ésta es la comunidad del derecho de propiedad."

Los doctrinistas Planiol y Ripert ⁴¹ nos dicen que la copropiedad no es otra cosa más que la indivisión, y de ésta proporcionan la siguiente definición:

³⁹ Ob. Cit., Tomo I.

⁴⁰ Ob. Cit., p. 577.

⁴¹ Ob. Cit., p. 433.

"Una cosa perteneciente a varios propietarios se halla en indivisión cuando el derecho de cada propietario recae sobre la totalidad de la cosa común. La parte de cada uno no es, por tanto, una parte material, sino una parte alícuota que se expresa mediante una cifra, como un tercio, un cuarto, un décimo. El derecho de propiedad está dividido entre ellos; la cosa no es indivisa. El derecho de cada propietario recae sobre todas y cada una de las moléculas de la cosa, y en ellas encuentra el derecho de sus copropietarios, en la medida correspondiente a éstos. El número de copropietarios no tiene límite teórico, pero en la práctica, la mayoría de las indivisiones existen entre personas poco numerosas. Las partes de cada uno en la propiedad común pueden ser iguales o desiguales; y en éste último caso, la desigualdad puede ser en cualquier proporción."

Por último el doctrinista Rafael de Pina ⁴² expresa la siguiente definición de copropiedad:

"Propiedad que corresponde a varias personas sobre una misma cosa."

Por último, solamente resta agregar que el Código Civil para el Estado de Guanajuato, en su artículo 930, define de la misma forma en que lo hace el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 938 a la copropiedad y, que es de la siguiente forma:

"ARTICULO 930.- Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas." ⁴³

1.6 DEFINICION DE TIEMPO COMPARTIDO

En el *Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido* ⁴⁴ que fue expedido con fecha 16 de agosto de 1989, y el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de agosto de 1989, el tiempo compartido es denominado "Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido."

⁴² Ob. Cit., p. 196.

⁴³ CODIGO Civil para el Estado de Guanajuato. Ob. Cit., p. 180.

⁴⁴ DIARIO Oficial de la Federación publicado el 21 de agosto de 1989.

El mencionado Reglamento, en su artículo tercero, expresa la siguiente definición de lo que es el Sistema de Tiempo Compartido, que es la siguiente:

"ARTICULO 3".- Para efectos de este Reglamento se entiende por:

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

Al respecto es conveniente desglosar, para una mejor comprensión, los elementos que integran el concepto de sistema de tiempo compartido, y éstos son los siguientes:

- *"Todo acto jurídico..."*, entendido éste como la conducta humana encaminada a crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas entre particulares, mismas que están protegidas coactivamente en sus consecuencias.
- *"Por el cual se concede a una persona..."* Jurídicamente el concepto persona es el centro de imputación de derechos y obligaciones, sin olvidar además de que ésta puede ser física o moral.
- *"El uso, goce..."* (de un bien). Lo aquí indicado constituye el objeto del servicio principal de los establecimientos, que es proporcionar a una persona a cambio de un precio cierto y determinado, el uso y goce de un bien o parte del mismo.
- *"Y demás derechos que se convengan..."* Estos derechos constituyen los servicios complementarios, que son todos aquellos que los prestadores se obliguen a otorgar a los usuarios.
- *"Sobre un bien o parte del mismo..."* El bien, es en este caso, la cosa objeto de la relación de derecho entre quien otorga y quien adquiere la misma.

- *"Ya sea una unidad cierta considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada..."* Por unidad cierta considerada en lo individual debe entenderse un bien concreto, y por unidad variable dentro de una clase determinada, el tipo de bien que reúna las características que se especifiquen en el acto jurídico respectivo.

- *"Durante un periodo específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables..."* Aquí se establecen de esta forma tres aspectos temporales, que son:
 - El lapso durante el cual produce efectos el acto jurídico;
 - El tiempo por el que se puede disponer del bien; y
 - La fecha o fechas, fijadas o no desde un inicio, en que se conceda el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre el bien objeto de la operación.

El Tiempo Compartido es una figura jurídica de creación reciente, la cual aún no se encuentra definida por el Código Civil para el Distrito Federal, más sin embargo, el *Código Civil para el Estado de Quintana Roo* dentro de su Libro Tercero, ha dedicado todo un Título - el Título Noveno- para regular lo referente al "Contrato de Tiempo Compartido", colocándolo como una figura jurídica diferente de los demás contratos y, dedicando para ello un apartado especial para el mismo, de tal forma que en el artículo 2757 del ordenamiento mencionado se hace alusión al tiempo compartido de la siguiente forma:

"ARTICULO 2757.- Por el contrato de habitación en tiempo compartido de casas o departamentos amueblados, el compartidor se obliga a concederle al compartidario el uso del inmueble materia del contrato, por el plazo que convengan; a cambio del uso el compartidario se obliga a pagarle al compartidor un precio cierto y en dinero, en una sola exhibición o en abonos, así como una cantidad más, también de dinero, que puede ser variable, por gastos que se causen por el servicio y mantenimiento." ⁴⁵

Asimismo, en la actualidad solamente dos Estados en la República Mexicana, que son Guerrero y Quintana Roo, son los únicos que han elaborado legislación referente al tiempo compartido, y lo definen de la siguiente manera cada uno de ellos:

⁴⁵ CODIGO Civil para el Estado de Quintana Roo, obtenido del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo.

La *Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero*, en su artículo 2º, define al tiempo compartido así:

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

"1.- Tiempo Compartido: El sistema por el cual se adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que a ella se encuentren afectos, y en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, siempre y cuando el derecho se limite a un número determinado de días por un período específico de años. El Sistema podrá constituirse sobre los bienes muebles afectos a unidades residenciales vacacionales, aplicándose las disposiciones de esta Ley en todo lo que no contraríe a su naturaleza." ⁴⁶

Por su parte, la *Ley que Establece las Normas a que se Sujetarán los Contratos Celebrados en el Régimen de Tiempo Compartido Turístico del Estado de Quintana Roo*, establece en su artículo 1º lo siguiente en relación al tiempo compartido:

"ARTICULO 1º.- La presente ley es de orden público y para todos sus efectos se reserva la denominación de Tiempo Compartido al régimen jurídico definido por el artículo 2757 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, en materia turística, 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 sí, 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 periodo específico a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables." ⁴⁷

⁴⁶ PERIODICO Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, publicado el viernes 3 de noviembre de 1989.

⁴⁷ Decreto Número 25, obtenido del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo.

CAPITULO SEGUNDO

ANTECEDENTES DEL DESARROLLO DEL TIEMPO COMPARTIDO

- 2.1 Antecedentes a nivel internacional.
- 2.2 Antecedentes en México.

CAPITULO SEGUNDO

ANTECEDENTES DEL DESARROLLO DEL TIEMPO COMPARTIDO

2.1 ANTECEDENTES A NIVEL INTERNACIONAL

La industria turística del tiempo compartido nació en los Estados Unidos en los años sesenta. En las dos décadas que siguieron alcanzó un gran crecimiento en Europa, México y Sudamérica, llegando a desarrollarse en una forma extraordinaria en diversos países alrededor del mundo

Esta modalidad turística parte de la base de venderle al público el derecho de disfrutar de vacaciones en una unidad de alojamiento, que puede tomar forma de apartamento, casa, hotel o motel, a través de diferentes mecanismos, siendo el más usual el tiempo compartido

Bajo el tiempo compartido se adquieren vacaciones durante un periodo que se determina anualmente en forma fija, por una o dos semanas, en la misma unidad habitacional.

Quien se convierte en multipropietario comparte la unidad turística totalmente amueblada, decorada y equipada, y puede disfrutar de otros alojamientos en complejos y destinos diferentes al propio, a través del intercambio. En la actualidad, según datos presentados por Rafael Ignacio Bravo ⁴⁸ existen cerca de 4,500 complejos en el mundo dedicados exclusivamente al tiempo compartido.

El número de hogares propietarios de esta modalidad turística asciende a cinco millones en 174 países alrededor del mundo; 560,000 tiempos compartidos fueron adquiridos en 1994 y las cifras que se tienen ese año, revelan que las ventas en este campo ascendieron a \$4,760 millones de dólares, con un aumento

⁴⁸ BRAVO Rafael Ignacio, "Económicas de El Colombiano"; información obtenida del *INTERNET*.

considerable en relación al año de 1980, en donde cerca de 155,000 familias eran dueñas de un tiempo compartido.

Durante los últimos cinco años, la industria del tiempo compartido en América Latina ha crecido en forma acelerada y, el número de semanas vendidas hasta 1995 totaliza 146,000; de las cuales 86,000 corresponden a México, 23,000 a Argentina, 18,000 a Venezuela, 10,000 a Brasil, 5,000 a Colombia y 4,000 a Chile.

2.1.1 EN LA COMUNIDAD ECONOMICA EUROPEA

La ausencia de legislación en algunos Estados miembros de la Comunidad Económica Europea, y las diferencias entre las legislaciones nacionales en materia de contratos relativos a la adquisición de derechos de utilización en régimen de tiempo compartido de uno o más inmuebles, han llevado a la Comunidad Europea a redactar la *"Directiva 94/47/CE de 26 de octubre relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido."*⁴⁹

El objetivo de la misma es la creación de una base mínima de normas comunes que permita garantizar el buen funcionamiento del mercado interior y la protección de los adquirentes, precisando las obligaciones mínimas que los vendedores deben cumplir con respecto a los adquirentes. Debe tenerse en cuenta que la propia Directiva establece que corresponde a los Estados miembros adoptar las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las obligaciones de las partes contratantes y que por lo tanto las disposiciones de la misma respetan el principio de subsidiaridad.

La Directiva *no regula* la figura del tiempo compartido, sino que únicamente pretende establecer una serie de medidas de protección a los consumidores.

⁴⁹ BONFILL Josep María, "El Tiempo Compartido, Time-Sharing o Multipropiedad en la Comunidad Económica Europea", información obtenida a través del *INTERNET*.

En síntesis, los aspectos esenciales de la Directiva 94/47/CE de 26 de octubre de 1994, son los siguientes:

La Directiva comienza por establecer que el objeto de la misma es aproximar las disposiciones legales de los Estados miembros referentes a la protección de los adquirentes en lo relativo a la adquisición de un derecho de utilización de un inmueble en régimen de tiempo compartido. Por ello, se refiere únicamente a la información contractual y a los procedimientos y formas de resolución de los contratos.

Después se menciona que los Estados miembros deberán establecer en sus legislaciones las medidas necesarias para que el vendedor proporcione a los adquirentes información sobre el bien inmueble y que dicha información forme parte integrante del contrato.

Luego en ella también se dice que los contratos deberán redactarse de entre las lenguas oficiales de la Comunidad Europea en la lengua del Estado miembro en que resida el adquirente o del que éste sea nacional. Igualmente deberá facilitarse una traducción en una de las lenguas oficiales de la Comunidad del Estado miembro en que esté situado el inmueble.

Por lo que se refiere a la resolución del contrato, el adquirente dispondrá de un plazo de diez días desde la firma del contrato para resolverlo sin alegar motivos. Si el contrato no contiene la información mencionada en el anexo de la Directiva, el plazo para resolver el contrato será de tres meses desde la firma del mismo. Si dentro de éstos tres meses se facilita dicha información, el adquirente dispondrá a partir de ese momento del plazo de resolución de diez días mencionado inicialmente.

Se establece también en la Directiva, que toda cláusula mediante la cual el adquirente renuncie a los beneficios de los derechos mencionados en la Directiva o se libere al vendedor de las obligaciones derivadas de la misma, no sea vinculante para el adquirente.

Finalmente, se expresa que los Estados miembros deberán adoptar las medidas necesarias para que el adquirente no quede privado de la protección que

otorga la Directiva comunitaria, en caso de que el bien inmueble esté situado en el territorio de un Estado miembro.

Como ha quedado expuesto, la Directiva se ocupa de la protección del adquirente de un bien inmueble en régimen de tiempo compartido, sin entrar en más consideraciones sobre la regulación de dicha figura. Es por ello que se hace absolutamente imprescindible la promulgación de regulación de los aspectos de dicha materia para llenar el vacío legal que existe en la actualidad.

2.1.2 EN ESPAÑA

La oferta turística del mercado español se ampliaba a finales de la década de los años ochenta con una nueva modalidad conocida con el nombre de "multipropiedad" o "tiempo compartido", en donde por un módico precio se aseguraban las vacaciones familiares de por vida. Dicha modalidad, que provenía originalmente de Estados Unidos y se 'importó' al país de España gracias a diversas compañías británicas, permiten disfrutar de todos los servicios de un complejo turístico durante el periodo vacacional elegido por varios años o a perpetuidad. A cambio de ello, el usuario debe pagar una determinada cantidad de dinero fijada previamente por su estancia y, además, se compromete a abonar anualmente una cantidad adicional de dinero por concepto de cuotas de mantenimiento del inmueble. De esta forma el tiempo compartido les garantiza a los usuarios un lugar estable y seguro cada año para pasar sus días de descanso; y, además, son una alternativa a la compra de un apartamento en propiedad en una zona turística al cual difícilmente se le saca rendimiento.

Hasta hace poco, el usuario podía participar en tiempo compartido a través de la multipropiedad (el inmueble se adquiriría entre todos los usuarios), la compra de acciones de la sociedad propietaria del inmueble o la adquisición de títulos de un club. En el anteproyecto de la Ley de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles se contempla un régimen jurídico único, entendido como un derecho real. Esta fórmula recibirá el nombre de "derecho por aprovechamiento de turno". Lo que se compra es el derecho a utilizar un inmueble turístico completamente equipado durante un periodo de tiempo determinado. Por tanto, los promotores no podrán utilizar el término de multipropiedad, puesto que la propiedad del inmueble corresponde al promotor. En el momento de la firma del

contrato, se cierran y se concretan la temporada y las semanas en las que el usuario podrá disfrutar del complejo, esto significa que durante cincuenta semanas del año el inmueble estará ocupado por personas o familias que hayan comprado el mismo derecho para diferentes periodos. Únicamente se reservan dos semanas para realizar las tareas de reparación y mantenimiento de las instalaciones.

El precio de turno por aprovechamiento varía en función de la temporada que se elija, duración de las vacaciones, capacidad del apartamento, situación del alojamiento, dotación del material, zonas reservadas al ocio, etc., y de la duración del contrato. Existen ofertas que oscilan entre las 300,000 y 1,500,000 pesetas. Además de la cantidad exigida por la adquisición del citado derecho, el usuario debe abonar anualmente una suma para afrontar los gastos comunes de gestión y mantenimiento del complejo. Dependiendo de las características del inmueble, estos gastos oscilan entre las 15,000 y las 50,000 pesetas. En estos gastos se incluyen los gastos de electricidad, gas, agua, mantenimiento y reparaciones. Este sistema ofrece al comprador la posibilidad de acceder a una bolsa internacional de intercambio, que le permite cambiar su semana en su apartamento por la misma semana en otro apartamento similar en otros país de Europa o de otro continente. Por solicitar el intercambio, la empresa cobra por las gestiones de este servicio.⁵⁰

De acuerdo con los datos facilitados por la Asociación Nacional de Empresarios del Tiempo Compartido en España,⁵¹ a finales del año de 1995 más de 56,000 familias utilizaban esta modalidad de vacaciones. En España existen un total de 406 complejos turísticos, repartidos por la Península, las Islas Canarias y Baleares, que se explotan en régimen de tiempo compartido.

Por no existir una normativa específica que regulara esta actividad, muchos consumidores se habían convertido en víctimas de los abusos de algunas empresas que manejan dicho sector. Pero recientemente, el 18 de julio de 1997, el Ministerio de Justicia aprobó la remisión a las Cortes Generales el Proyecto de Ley sobre Derechos de Aprovechamiento por Turno de Bienes de Inmuebles⁵², cuyo principal objetivo es conseguir la total protección del consumidor de este producto (hasta ahora conocido como multipropiedad) y acabar así con las irregularidades que se han cometido en los últimos años por medio de agresivas técnicas de venta.

⁵⁰ GOMEZ Mercedes, "Pida Turno para sus Vacaciones", información obtenida a través del *INTERNET*.

⁵¹ *Idem*.

⁵² *Ibidem*.

El Proyecto establece un marco legal que dota de seguridad jurídica también a los empresarios, lo que sin duda repercutirá en una expansión de la actividad. Tras varios intentos fallidos en la pasada legislatura, con esta norma se adapta la Directiva correspondiente a la Unión Europea a la legislación de España, segundo país del mundo en número de complejos explotados de esta forma.

A continuación, se enumeran las directrices del Proyecto de Ley:

Facultad de desistimiento por el consumidor.

- Se concede al consumidor la facultad de desistir del contrato dentro de los diez días siguientes a su celebración, sin necesidad de alegar un motivo para el desistimiento. Además, en caso de que el contrato no incluya las menciones que la Ley prevé a efectos informativos del consumidor, el adquirente podrá resolver unilateralmente el contrato en el plazo de seis meses desde la firma del mismo.
- Los derechos del empresario también son protegidos de forma que podrá pactarse que el propietario o promotor resuelva el contrato si el adquirente no paga las cuotas de la sociedad de servicios, encargada de mantener los apartamentos en condiciones para su disfrute.
- Ningún vendedor de derechos sobre aprovechamiento por turno podrá utilizar en su publicidad, ni en los contratos que formalice, el término "multipropiedad", al estimarse que dicho término resulta equívoco. El Proyecto aclara que en España, debido a su sistema legislativo, el comprador de este producto no adquiere la plena propiedad del inmueble, sino un derecho real limitado.

Escritura y Registro.

- El régimen de aprovechamiento por turno de una edificación deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, de forma que el potencial comprador pueda ir al Registro a informarse y que el registrador controle la legalidad del régimen antes de que los derechos comiencen a venderse.

Deber de información.

- Tanto la escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turno como el contrato con cada particular, deberán contener obligatoriamente una serie de menciones informativas, tales como la descripción de la finca y del edificio en que está situado el apartamento así como de éste mismo, la relación detallada del mobiliario, el precio que debe pagar el adquirente y la cantidad que debe abonar a la sociedad de servicios, la posibilidad de participar en servicios de intercambio con otros complejos y el eventual costo de estos intercambios. Además, el propietario o promotor deberá editar un documento informativo cuyo contenido también queda regulado en el Proyecto de Ley.

Edificios en construcción.

- En relación a los edificios en construcción, se adoptan medidas especiales para evitar posibles irregularidades. Se establece la obligación del propietario o promotor de contratar un aval bancario con alguna de las entidades registradas en el Banco de España o un seguro de caución con entidad autorizada.
- Este aval debe cubrir todo el valor de la obra y el mobiliario que se deba incorporar a los apartamentos, y con el mismo se garantizará la terminación de la obra en la fecha fijada, así como la incorporación del mobiliario.

Duración del régimen.

- La duración del régimen será de quince a treinta años a contar desde la fecha de su inscripción o desde la inscripción de la terminación de la obra, cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción. La limitación del tiempo se adopta como medida de protección al consumidor, al considerarse que, en la práctica, cuanto más se alarga la duración del régimen de aprovechamiento por turno, más difícil es exigir responsabilidad en caso de que la sociedad de servicios no mantenga los departamentos en condiciones de disfrute.

Seguros:

- El propietario o promotor deberá suscribir un seguro que cubra el riesgo de indemnizar a un tercero por daños y perjuicios causados por cualquiera de sus

dependientes en el desempeño de esta actividad. Además, deberá suscribir otros que cubran riesgos por daños causados por los ocupantes de las viviendas derivados de su utilización, así como un seguro de incendios y otros daños generales del edificio.

Aspectos legales y fiscales.

- En cuanto a los regímenes constituidos con anterioridad a la entrada en vigor de la ley, se prevé su adaptación a la nueva ley en el plazo de dos años. A partir de la entrada en vigor de la ley, los Derechos de Aprovechamiento por Turno tendrán una duración máxima de cincuenta años, salvo que en la escritura de adaptación se prevea su continuidad por tiempo indefinido, con lo que se respetan los derechos adquiridos.
- Todos los contratos que se refieran a derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles situados en España quedan sujetos a esta Ley, cualquiera que sea el lugar de su celebración.
- Finalmente, los titulares de Derechos de Aprovechamiento por Turno tributan por el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas. Sin embargo, están exentos de dicho impuesto cuando la duración de los derechos no exceda de dos semanas por año.

Por último, sólo queda el comentar aquí que con fecha 15 de diciembre de 1997 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias el *Decreto 272/1997 Sobre Regulación de los Alojamientos en Régimen de Uso a Tiempo Compartido*⁵³, en virtud del cual las Islas Canarias, pertenecientes a España, elaboraron su propia reglamentación en cuanto al tiempo compartido se refiere, como una respuesta a la necesidad de hacer frente a situaciones no deseadas como es la indefensión del consumidor ante técnicas comerciales agresivas, regulando las formas de publicidad y captación de clientes, la información a los interesados, la actuación y las obligaciones de los informadores, evitando la utilización de sistemas agresivos en la captación de clientes. Asimismo, también se establece el régimen de las autorizaciones turísticas necesarias para el ejercicio de la actividad, la obligación de la inscripción en el Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, los distintivos de los establecimientos destinados a

⁵³ Boletín Lun, 15.Dic.1997 XV/161, Consejería de Turismo y Transportes, información obtenida del INTERNET.

este tipo de 'oferta turística' y el sistema de garantías ante eventuales responsabilidades económicas derivadas de la prestación de servicios.

2.1.3 EN COLOMBIA

Este país no ha sido ajeno al fenómeno mundial en el cual el tiempo compartido se ha convertido: en uno de los más grandes negocios de la actualidad, en cuanto a actividad turística se refiere, gracias a la gran variedad de lugares exóticos que existen en Colombia y que despiertan el interés de turistas europeos, norteamericanos y asiáticos.

En Colombia existen, por lo menos, un millón de familias con capacidad económica para invertir en planes vacacionales en la modalidad de tiempo compartido. En ese país una de las noticias más relevantes en el campo del tiempo compartido se registró con la alianza estratégica que fue firmada entre Cispatá Marina Hotel, conformada por inversionistas antioqueños, y Resort Network del Brasil, que es una compañía internacional líder en la comercialización de la industria turística del tiempo compartido. Resort Network invirtió en ese proyecto cuatro millones de dólares y cuenta con personal mexicano trabajando en él. Inversiones Turísticas Cispatá es una sociedad anónima que se constituyó en 1990 por un grupo de inversionistas antioqueños de los sectores automotor, agrícola, mobiliario e inmobiliario.

El objetivo principal de la mencionada alianza fue el de construir y comercializar 79 unidades habitacionales en la Bahía de Cispatá, que se encuentra localizada en el Golfo de Morrosquillo, en la costa Caribe colombiana. El nuevo socio de Cispatá, Resort Network, del Brasil, es una división de International Marketing of America, una multinacional con una gran trayectoria en la comercialización de la modalidad turística del tiempo compartido que en América Latina adelantó importantes proyectos en Brasil, México, Chile y Venezuela.⁵⁴

2.1.4 EN VENEZUELA

⁵⁴ BRAVO Rafael Ignacio, "Económicas de El Colombiano", información obtenida del *INTERNET*.

En relación a Venezuela es importante mencionar que también en años recientes se ha desarrollado mucho la venta del tiempo compartido, pero en este caso es importante señalar que el 9 de julio de 1996 entró en vigor el *Reglamento de la Ley que Regula y Fomenta la Multipropiedad y el Sistema de Tiempo Compartido* (el "Reglamento", como suele llamársele), que fue publicado en la Gaceta Oficial Número 35.996 de fecha 9 de julio de 1996.

El mencionado Reglamento trata de lo siguiente⁵⁵:

A. Fianzas constituidas a favor de los adquirientes de desarrollos inmobiliarios en régimen multipropiedad y sistemas de tiempo compartido

- Los propietarios de desarrollos inmobiliarios en régimen de multipropiedad y sistema de tiempo compartido, deben constituir una fianza por un valor equivalente al porcentaje inconcluso de las obras proyectadas, tanto para iniciar la comercialización del desarrollo, como para garantizar a los adquirientes el uso y disfrute a futuro del mismo. Dicha fianza deberá ser otorgada por cualquiera de las empresas señaladas en la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras o en la Ley de Empresas de Seguros y Reaseguros.

B. Garantía de Operación.

- Los operadores de desarrollos inmobiliarios de multipropiedad y de tiempo compartido deben constituir una fianza para responder de las obligaciones que asumirán en la administración, mantenimiento y conservación de los desarrollos. Esta fianza deberá ser renovada y ajustada cada año por la Corporación de Turismo de Venezuela ("Corpoturismo"), mediante resolución del Directorio.

C. Registro de promotores, operadores y comercializadores.

- Corpoturismo deberá llevar un registro de todos los promotores, operadores, comercializadores de desarrollos en multipropiedad y tiempo compartido, el cual será independiente al registro previsto para el Sistema Turístico Nacional.

⁵⁵ LEXFAX de Venezuela, Corpoturismo, información obtenida a través del *INTERNET*.

- La inscripción en dicho registro es obligatoria para toda persona extranjera, natural o jurídica, que desee comercializar, en el territorio de la República, desarrollos en multipropiedad y sistemas de tiempo compartido. Tales personas deberán cumplir con los requisitos exigidos a los promotores y comercializadores nacionales establecidos en la Ley que Regula Multipropiedad y el Sistema de Tiempo Compartido.

D. Cuotas de Mantenimiento.

- Los tiempo-compartidores y los multipropietarios están obligados, hagan o no uso de la unidad residencial, de sus instalaciones o de las áreas y servicios comunes, a pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de mantenimiento, reparación, operación y reposición de la correspondiente unidad residencial y del respectivo desarrollo. La cuota de mantenimiento debe cubrir aquellos conceptos necesarios para la conservación física de las instalaciones, lo cual comprende la reposición de los bienes desgastados, y cubrir los gastos que requiera su operación.
- La cuota de mantenimiento se distribuirá entre el número de unidades que estén concluidas y en operación, atendiendo al área, capacidad y servicios de cada una.
- El promotor debe cubrir las cuotas de mantenimiento que le correspondan por el inventario concluido y no vendido. El promotor deberá informar trimestralmente las modificaciones del inventario vendido. Esta información podrá ser verificada posteriormente por Corpoturismo.

2.2 ANTECEDENTES EN MEXICO

Lo que empezó como un simple concepto hace menos de 30 años, se ha convertido en un fenómeno mundial de la industria del turismo. Desde entonces la industria ha crecido rápidamente en México, y no solamente en nuestro país sino en otros países de Sudamérica y del mundo.

Durante años se hablaba del tiempo compartido como la compra del derecho de pasar la misma semana de cada año en el mismo lugar. Muchos

compradores, esperando que su compra se revalorizara, como sucede con cualquier otra propiedad, se vieron decepcionados.

El tiempo compartido solía ser poco espontáneo, porque se estaba obligado a pasar la misma semana en el mismo lugar de siempre, un año tras otro. Originalmente, los vendedores insistían a los compradores que en el contrato de tiempo compartido había una venta de copropiedad del inmueble del cual se había comprado el derecho de habitar en uno de sus departamentos una semana durante varios años, para disfrutar cada año en los días que al efecto se había señalado.

En otras ocasiones, algunos consejeros - que deseaban presentarle a sus clientes una forma más sencilla de documentar el negocio -, recurrieron a la ficción de instrumentar una sociedad anónima. Otros, pensaron en la instrumentación de una Asociación Civil, mediante la cual se constituía un "Club de Vacaciones" y al comprador se le entregaría un certificado de membresía del club.

Para muchas personas las anteriores soluciones parecían una situación satisfactoria, pero para otras más conocedoras de negocios, les pareció que eran víctimas de un engaño, porque ser titular de una acción o de varias acciones de una sociedad anónima que es propietaria de un inmueble, no da derecho a la propiedad sobre una porción alícuota de los bienes que constituyen el activo fijo del capital de esa sociedad, como tampoco lo da al ser miembro de un club que es propietario de un inmueble en el que sus asociados pueden disfrutar de diversos servicios, pero no ser dueños en propiedad de una parte señalada del patrimonio que forma el capital de ese club.

Hubo quienes en una forma más seria trataron de resolver este asunto a través del otorgamiento de títulos seguros y, en alguna forma, de fácil obtención, recurriendo a la idea de constituir un fideicomiso cuya materia sería el inmueble destinado a la venta del tiempo compartido y a cada adquirente dar el derecho de uso de un apartamento durante una semana o dos, o más tiempo, cada año, durante varios años y entregarles a cambio de la compra hecha un certificado de participación inmobiliaria.

Las ventas de acciones de sociedades anónimas o de otorgamiento de membresías de club, constituídos como Asociaciones Civiles, nunca dieron una

respuesta satisfactoria para otorgar propiedad a los adquirentes. Por otra parte, la solución que parecía adecuada, y que es la de la emisión de certificados de participación de inmobiliaria, no pudo ser posible porque jamás se obtuvo de la Comisión Nacional Bancaria la autorización para que las Instituciones Fiduciarias pudieran hacer la emisión de certificados en los cuales se acreditara el derecho de tiempo compartido.⁵⁶

En la actualidad, en casi todos los lugares que ahora se denominan "destinos turísticos" existen clubs, los cuales venden membresías, que es precisamente el derecho de disfrutar durante determinado número de días de cada año, durante determinados años el inmueble a donde van las personas a disfrutar de sus vacaciones. Es el sistema que mayor éxito ha tenido, puesto que habiendo un gran número de clubs en todo el mundo le ofrecen al comprador la posibilidad de un intercambio, de tal manera que si un año compraron y les tocó estar en Cancún, al año siguiente pueden ir a Puerto Vallarta y al siguiente a cualquier lugar en donde las asociaciones tengan un lugar de esparcimiento, simplemente con la condición de que con la anticipación de tres meses se avise donde se desea pasar las vacaciones, desde luego, siempre y cuando exista disponibilidad en el lugar deseado y tomando en cuenta además el turno de los solicitantes.

Hoy en día, debido a la creciente presencia de grandes empresas como Walt Disney, Hilton y Marriot, la industria del tiempo compartido está cambiando su imagen, e incluso su denominación, ahora se le está dando el nombre de "propiedad vacacional". Con precios de venta desde 4,000 dólares por una suite de una habitación en un buen hotel durante la temporada baja, hasta 60,000 dólares por una villa de tres habitaciones en Disney World en época de Navidad, las compañías venden paquetes de "vacaciones horizontales", y no sólo propiedad horizontal. Esta nueva estrategia ayuda a revitalizar una industria que ha aumentado su tamaño considerablemente.

Los desarrolladores procuran eliminar la sensación de "hotel". Pocos de éstos lugares cuentan con servicio en la habitación, por ejemplo, pero en las habitaciones se dispone de toallas, sábanas y enseres de cocina. Una doncella generalmente limpia sólo al final de la estadía, preparando todo para el próximo "propietario".

⁵⁶ Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A C., Revista de Derecho Notarial, Año XXXIII, México, junio de 1991, p. 159.

El tiempo compartido solía ser poco espontáneo porque se estaba obligado a pasar la misma semana en el mismo hotel de siempre, un año tras otro, pero ahora, usando una red de intercambio - las dos más grandes a nivel internacional son Interval International y Resort Condominium International (RCI)-, el propietario puede cambiar sus derechos vacacionales con los de otra persona en diferentes lugares de cualquier parte del mundo.

Generalmente suele pagarse una tarifa adicional - alrededor de 100 dólares - por el privilegio de poder intercambiar el lugar, además de una cuota de membresía de unos 70 dólares aproximadamente. Pero lo que puede obtenerse en intercambio depende mucho de lo que otros propietarios de tiempo compartido han puesto a disposición en el "banco" y el valor de la propia unidad.

Algunos propietarios de tiempo compartido todavía conducen el negocio al viejo estilo: ofrecen una semana fija en tres diferentes lugares, pero también ofrecen la opción de "tiempo flotante", es decir, se compra una semana en una temporada del año que cubre entre tres y cuatro meses. Cada año puede reservarse la semana deseada en ese período, aunque las reservaciones son garantizadas en base al orden de solicitudes, así que es posible que no se pueda obtener la semana deseada. También puede presuponerse el que la persona no desee vacacionar el año próximo; en este caso, si el sistema de tiempo compartido ofrece un programa a base de puntos, esto es, en vez de usar la semana de estadia en un hotel, puede convertirse la semana en puntos que pueden ser usados cada dos años para comprar boletos aéreos, boletos para viajar en un crucero, arrendar autos, e incluso convertirlo en fichas para apostar en un casino.

Bien sea a través del sistema de puntos o no, los propietarios del tiempo compartido deben pagar una cuota anual de mantenimiento para cubrir los impuestos de la propiedad, el mantenimiento, el aseo... aún cuando no se utilice el inmueble. El pago promedio por este concepto está entre 200 a 350 dólares. Todos los precios pueden subir con el transcurso del tiempo.⁵⁷

Aunque la reputación de este negocio ha mejorado, todavía es cierto que el posible comprador debe sentarse en medio de una charla de ventas que dura aproximadamente noventa minutos. Algunas empresas ofrecen promociones de

⁵⁷ Resort Condominiums International, "Toda la verdad sobre el Tiempo Compartido", información obtenida a través del *INTERNET*.

"mini-vacaciones", que le permiten a los clientes quedarse en el hotel o en un alojamiento cercano a un precio mínimo a cambio de escuchar la presentación de ventas. Otras empresas ofrecen financiamiento. Generalmente, se espera que el comprador adelante el diez por ciento del precio y pague el resto en siete años a una tasa de interés de entre el doce y el dieciséis por ciento.

Por último sólo queda agregar que si la persona ya está cansada del tiempo compartido, el único recurso que tiene es vender. Desafortunadamente, el mercado de la reventa no ha prosperado todavía; sólo puede esperarse obtener la mitad del precio de la compra. Muchos de los negocios en relación al tiempo compartido se están llevando a cabo vía internet; hay diversas páginas en donde aparecen avisos clasificados en las cuales se vende o se puede comprar tiempo compartido, más sin embargo, a pesar de todos los adelantos tecnológicos, sigue observándose que cuando surge algún problema, por lo general el usuario es víctima de abusos por parte de la empresa que le ha vendido el tiempo compartido.

CAPITULO TERCERO

FIGURAS JURIDICAS AFINES AL TIEMPO COMPARTIDO

- 3.1 Arrendamiento.
- 3.2 Compraventa.
- 3.3 Copropiedad.
- 3.4 Usufructo.
- 3.5 Uso y habitación.

CAPITULO TERCERO

FIGURAS JURIDICAS AFINES AL TIEMPO COMPARTIDO

3.1 ARRENDAMIENTO

El Código Civil para el Distrito Federal vigente sólo comprende dentro del contrato de arrendamiento una de las formas que reguló el Derecho Romano, esto es, el arrendamiento de cosas o *locatio conductio rei*, lo anterior porque en México el legislador se proclamó en contra de considerar al contrato de trabajo como de arrendamiento, pues sólo pueden ser objeto de arrendamiento las cosas y no el hombre. Por consiguiente, no se incluye dentro de la denominación general de arrendamiento la prestación de servicios, o *locatio conductio operarum*, ni el contrato de obra, (*locatio conductio operis*), como sí aconteció en el Derecho Romano y sigue ocurriendo en otras legislaciones, como en el moderno derecho francés e italiano.

El arrendamiento puede clasificarse, de acuerdo a la legislación que lo regula, como civil, mercantil o administrativo. En este caso solamente haré alusión aquí del arrendamiento civil y del mercantil.

3.1.1 ARRENDAMIENTO CIVIL

El carácter civil del arrendamiento se determina por exclusión, esto es, se dice que cuando el arrendamiento no es mercantil o administrativo, entonces se trata de arrendamiento civil.

3.1.1.1 DEFINICION

El doctrinista Rafael Rojina Villegas ⁵⁸ expresa la siguiente definición de lo que es el contrato de arrendamiento:

⁵⁸ ROJINA Villegas Rafael, Ob. Cit., p. 548.

"Se define al arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto."

Por su parte, el doctrinista Bernardo Pérez Fernández Del Castillo nos presenta la siguiente definición:⁵⁹

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

Otra definición es la que expone en su obra el autor Ramón Sánchez Medal⁶⁰, que es la siguiente:

"El arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto".

3.1.1.2 CARACTERISTICAS DEL CONTRATO.

Dentro de las características del contrato de arrendamiento se encuentran las siguientes:

El arrendamiento es un contrato *translativo del uso o del goce*, puesto que el principal objetivo del mismo es como lo marca su definición, el transferir el uso o el goce de una cosa. Si el contrato se celebra tan sólo respecto del uso de la cosa, el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido; en cambio si se celebra respecto del goce, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa, pero no de sus partes, y menos de toda la cosa.

Por otra parte, la concesión del uso o del goce debe de ser en forma *temporal*, puesto que en nuestra legislación hay un plazo máximo obligatorio tratándose de bienes inmuebles establecido para la duración del arrendamiento,

⁵⁹ PEREZ Fernández del Castillo Bernardo, Ob. Cit., p. 177.

⁶⁰ SANCHEZ Medal Ramón, De los Contratos Civiles, 3ª edición, Editorial Porrúa, México, 1976, p. 193.

que es el de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte para las destinadas a un comercio o a una industria; y, en el caso de los bienes muebles, a diferencia de los inmuebles, y no obstante a que la duración del contrato debe de ser temporal, no existe un límite a la duración del mismo.

También el arrendamiento es un contrato *oneroso*, lo anterior en virtud de que hay provechos y gravámenes para ambas partes. El provecho que recibe el arrendador al serle pagado un precio cierto y determinado por el arrendatario, reporta el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada y, de forma inversa, el provecho que obtiene el arrendatario por el uso o goce de la cosa reporta el gravamen de pagar un precio cierto y determinado. Además el arrendador al conceder el uso o goce de un bien, siempre debe de hacerlo a cambio del precio, pues si faltara éste no podría tratarse de un arrendamiento, sino que más bien podría ser un comodato, pero no arrendamiento. El precio debe de ser *cierto*, lo cual indica que no debe ser ficticio y además debe de ser susceptible de ser precisado y valuado económicamente.

El contrato de arrendamiento siempre debe regular una conducta específica del arrendador en beneficio del arrendatario, puesto que el poder jurídico que tiene el arrendatario de disposición respecto de la cosa arrendada nunca es directo e inmediato, sino que se ejerce a través de la conducta impuesta al arrendador, lo cual significa que el arrendador debe de conceder el uso o goce; en pocas palabras, puede decirse que es un contrato *bilateral*, por la existencia de derechos y obligaciones para ambas partes, tanto para el arrendador, como para el arrendatario, por parte del arrendador existe la obligación principal de conceder el uso o goce del bien y, por parte del arrendatario, deber pagar un precio cierto y determinado.

Asimismo, el arrendamiento es también un contrato *principal* porque no depende de ningún otro contrato para su existencia; es un contrato *consensual en oposición a real*, porque para su perfeccionamiento solamente es necesario el consentimiento de las partes y no se necesita la entrega del bien; es *formal*, porque la ley exige que necesariamente debe de otorgarse por escrito; es un contrato *de tracto sucesivo*, porque las obligaciones de las partes no pueden cumplirse en un solo instante, sino que se requiere necesariamente de un lapso de tiempo; es un contrato *nominado*, por la amplia regulación legal que existe del mismo; y, por último, también es un contrato *conmutativo*, porque los provechos y gravámenes son ciertos y determinados para las partes desde el momento de su celebración.

3.1.1.3 ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

Son los siguientes:

A) El Consentimiento.- En este contrato es el acuerdo de voluntades de ambas partes, una para conceder el uso o goce de un bien y la otra parte está conforme con dicha concesión, aceptando pagar, por el uso o goce, un precio cierto. Por lo tanto, el acuerdo de voluntades debe referirse tanto a la cosa respecto de la cual se va a conceder el uso o el goce, como respecto del precio.

No se requiere que las partes convengan expresamente respecto al uso que deba darse a la cosa arrendada, ni al plazo; pero si se convino el uso y el plazo, debe estarse a lo pactado; si no se convino respecto al uso que debe darse al bien materia del arrendamiento, el arrendatario debe usar la cosa conforme a la naturaleza y destino de ella. Si no convinieron las partes nada respecto al plazo, se entiende que el contrato es indefinido o indeterminado y, para establecer la forma de su terminación, debe extinguirse atendiendo a que se trate de un bien mueble o inmueble; si es mueble, el arrendatario podrá darlo por terminado devolviendo los bienes en el momento en que lo desee; si se trata de un inmueble, dependerá de que éste sea urbano o rústico, puesto que en el primer caso, el arrendamiento concluye a voluntad de cualesquiera de los contratantes previo aviso dado al otro por escrito con quince días de anticipación; en cambio, si se trata de un bien inmueble rústico, el contrato con plazo indefinido termina por voluntad de cualquiera de los contratantes, dando aviso al otro por escrito, con una anticipación de un año.

B) El Objeto.- El objeto de este contrato es doble: por una parte se encuentra *la cosa* arrendada cuyo uso o goce se concede y, por otra parte, está *el precio* cierto y determinado.

Respecto a *la cosa*, el principio general que existe es que todos los bienes pueden ser objeto del contrato de arrendamiento y, las excepciones son, que no pueden ser objeto de este contrato los derechos estrictamente personales, los bienes que la ley prohíbe expresamente arrendar y aquellos que se consuman por su primer uso. Es importante señalar entonces que no pueden darse en arrendamiento los derechos estrictamente personales, por ser derechos personalísimos; los bienes del dominio del poder público, de uso común y los

destinados a un servicio público, por existir prohibición legal para ello; asimismo, los productos alimenticios no pueden darse en arrendamiento para ser usados consumiéndose, porque el arrendatario no podría devolverlos individualmente, y como en este contrato no se transfiere el dominio de los bienes, sino solamente su uso, tal contrato no sería arrendamiento; sin embargo, dichos bienes sí pueden darse en arrendamiento siempre y cuando su uso no consista en consumirlos. Además, el objeto de este contrato sigue las reglas generales de los contratos, en el sentido de que la cosa debe de existir en la naturaleza, con la excepción de que no pueden darse en arrendamiento cosas futuras, y si así fuera, aunque no se asentara en el contrato, el arrendador tendría la obligación previa de procurar la existencia de la cosa para hacer posible su entrega posterior, a efecto de conceder su uso o goce.

Con respecto al *precio*, el Código Civil para el Distrito Federal establece una regla que se encuentra establecida en el artículo 2399, y que se refiere a lo siguiente:

"ARTICULO 2399.- La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada".⁶¹

La anterior regla tiene una excepción, que se refiere al hecho de que se trate de fincas urbanas destinadas a la habitación y que el contrato se haya celebrado hasta antes del 19 de octubre de 1993, en los que el precio debió estipularse en moneda nacional, pues a partir de la fecha mencionada la disposición contenida en el artículo 2448-D del Código Civil para el Distrito Federal, cambió en el sentido de que la renta debe estipularse en moneda nacional, por ya no estar considerada como de orden público e interés social, pues ahora la nueva disposición parece dar a entender que puede convenirse en otra moneda o en otros bienes, con tal de que sean ciertos.

3.1.1.4 ELEMENTOS DE VALIDEZ.

En cuanto a los elementos de validez del contrato de arrendamiento coinciden varios doctrinistas en que son los siguientes: la capacidad, la ausencia de vicios de la voluntad, la forma, licitud en el objeto, y el motivo, fin o condición.

⁶¹ CODIGO Civil para el Distrito Federal, Ob. Cit., p. 428.

La Capacidad, en cuanto a ella puede decirse que es estudiada por diversos autores y por el Código Civil para reglamentar los casos en los que puede darse el arrendamiento.

A) Del Arrendador.- Requiere de una capacidad general y además de una capacidad especial de poder disponer del uso de la cosa. No se requiere que el arrendador tenga la propiedad del bien, sino sólo que pueda disponer del uso o goce, ya sea porque fuere titular de un derecho que le dé tal facultad o porque esté autorizado por aquél que tenga tal disponibilidad (como los apoderados). El propietario del bien, por tener la disponibilidad del uso y goce, puede darlo en arrendamiento.

Establece el artículo 2403 del Código Civil para el Distrito Federal que el copropietario sólo puede arrendar el bien sobre el que recae la copropiedad con el consentimiento de los otros copropietarios, y los acuerdos para la administración de la cosa común deben tomarse por mayoría de partícipes que representen la mayoría de los copropietarios y mayoría de intereses.

Para que los cónyuges puedan celebrar entre sí el contrato de arrendamiento, sólo es necesario que estén casados bajo el régimen de separación de bienes.

El deudor que ha sido declarado legalmente en estado de concurso, no puede seguir administrando sus bienes y, por lo tanto, no los puede dar en arrendamiento.

El usufructuario puede dar en arrendamiento su derecho de usufructo, pero el contrato que celebre con ese carácter terminará con su derecho, y al celebrar el contrato, debe manifestar su calidad de usufructuario. Si se omite tal mención y al terminar el usufructo y consolidarse con la nuda propiedad, el propietario exige la desocupación del inmueble, tiene derecho el arrendatario para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios.

Quien no es propietario de un bien, puede darlo en arrendamiento, siempre y cuando tenga facultades para celebrar el contrato, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley.

Por autorización del dueño, pueden celebrar el contrato los apoderados generales para actos de administración o para actos de dominio y los apoderados especiales para celebrar específicamente ese contrato. También pueden celebrarlo como arrendadores, siempre y cuando estén autorizados específicamente para ello, el arrendatario, el comodatario, el depositario y el aparcerero.

También existen disposiciones expresas en la ley para que determinadas personas puedan celebrar el contrato de arrendamiento, como las siguientes:

- Los que ejercen la patria potestad pueden arrendar los bienes de quienes están sujetos a ella, siempre y cuando la duración del contrato no exceda de cinco años y no pueden recibir anticipos de rentas por más de dos años.
- Los tutores pueden dar en arrendamiento los bienes del incapacitado, siempre que la duración del contrato no exceda de cinco años, a no ser en caso de necesidad o utilidad para el incapaz, previo el consentimiento del curador y la autorización judicial, siendo además nulo todo anticipo de rentas por más de dos años.
- Los representantes de los ausentes como administradores legítimos de sus bienes, tienen las mismas obligaciones, facultades y restricciones que los tutores.
- Los albaceas sólo pueden dar en arrendamiento los bienes de la herencia hasta por un año, pues para darlos por un mayor plazo requieren el consentimiento de los herederos o de los legatarios, en su caso.

B) Capacidad del Arrendatario.- El arrendatario sólo requiere la capacidad general para celebrar el contrato. Sin embargo, en algunos casos la ley restringe la capacidad de goce de algunas personas, incapacitándolas para celebrar el contrato de arrendamiento como arrendatarios, como ejemplo puede citarse los siguientes casos:

- Los magistrados, jueces y empleados públicos no pueden arrendar los bienes de los negocios en los cuales intervengan; y, los encargados de establecimientos públicos, los funcionarios públicos, no pueden tomar en arrendamiento los bienes que administren.
- Los tutores no pueden tomar en arrendamiento los bienes del incapacitado.
- No debe darse en arrendamiento la misma cosa al mismo tiempo a otra persona, y si se hiciera, entonces prevalecerá el primer arrendamiento en fecha;

pero si no fuera posible verificar la prioridad, entonces valdrá el arrendamiento del que tenga en su poder la cosa arrendada.

Ausencia de Vicios en el Consentimiento.- La ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud no tienen en este contrato una aplicación especial, y por lo tanto le son aplicables los principios generales de los contratos.

Forma.- El contrato de arrendamiento es formal, puesto que se requiere que se otorgue por escrito, y la falta de tal formalidad se imputa al arrendador. Además los contratos de arrendamiento deben de contener, cuando menos las siguientes estipulaciones establecidas por la Ley Civil en su artículo 2448, apartado F, que expresa lo siguiente:

"ARTICULO 2448-F.- Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación deberán contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

"I. Nombres del arrendador y arrendatario.

"II. La ubicación del inmueble.

"III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

"IV. El monto de la renta.

"V. La garantía, en su caso.

"VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

"VII. El término del contrato.

"VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley".⁶²

Por otra parte, en el artículo 3402, fracción III se establece que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por más de seis años, o con adelanto de renta por más de tres, deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad. La falta de inscripción no afecta la validez del contrato, pero produce las consecuencias que están establecidas en el artículo 3007 del ordenamiento ya

⁶² CODIGO Civil para el Distrito Federal, Ob. Cit., p. 436.

mencionado y que consisten en lo siguiente: " Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero."

3.1.1.5 OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

En cuanto a las obligaciones de las partes, hay que diferenciar entre las del arrendador y las del arrendatario.

A) Obligaciones del Arrendador:

➤ *Conceder el uso o el goce temporal de una cosa.-* El arrendador tiene como obligación principal la de conceder el uso o goce temporal de la cosa objeto del contrato. Es temporal la concesión, debido a que si fuera perpetua, prácticamente dejaría de ser un contrato translativo de uso, por la imposibilidad del propietario para poder disponer de la cosa.

➤ *Entregar la cosa objeto del contrato.-* Debe entregar la cosa objeto del contrato para que el arrendatario la use o la goce en los términos convenidos o conforme al empleo al que naturalmente está destinada. Si se trata de inmuebles, éstos deben de ser entregados con todas sus pertenencias y en estado de servir al uso convenido o al que sea conforme a su naturaleza, además de que estén en condiciones aceptables de higiene y seguridad.

Además debe precisarse dónde, cuándo y cómo se debe entregar la cosa, para lo cual existe la regla general que se desprende de la ley, según la cual debe atenderse a la voluntad que las partes hayan convenido con respecto a dónde, cuándo y cómo se hará la entrega de la cosa y, si faltara pacto expreso sobre ello, se deben aplicar entonces las reglas que señala la ley con respecto al *tiempo, lugar y modo de entrega*, que son las siguientes:

Con relación al *tiempo*, el arrendador debe entregar la cosa en el tiempo que se convenga en el contrato, pero si no existe plazo fijado para la entrega, ésta se hará luego de que sea requerido por el arrendatario, esto es, que puede ser exigida de inmediato la entrega.

Con relación al *lugar*, si se trata de un bien mueble, éste debe entregarse en el domicilio del arrendador, salvo que las partes hayan convenido otra cosa; pero si se trata de un bien inmueble, la entrega se hace en el lugar de su ubicación, a menos que otra cosa se desprenda de las circunstancias o de la naturaleza de la obligación.

Respecto al *modo de entrega*, el arrendador debe entregar la cosa con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso que se haya convenido por las partes en el contrato o para aquél al que naturalmente está destinada.

También es importante el mencionar que los gastos de entrega corren por cuenta del arrendador, a menos que las partes hayan convenido otra cosa.

➤ *Conservar la cosa arrendada en el mismo estado en que la entrega.*- El arrendador debe de conservar la cosa arrendada en el mismo estado en que la entrega durante todo el plazo que dure el arrendamiento, y para tal efecto deberá hacer las reparaciones que fueren necesarias, siempre y cuando sea de importancia realizarlas, esto es, sólo aquellas que sean útiles para conservar la cosa para el uso que se haya convenido, puesto que lo que pueda originarse como consecuencia del uso normal de la cosa o los deterioros de poca importancia causados por las personas que habitan el inmueble, son a cargo del inquilino. Si el arrendador no cumple con esta obligación, puede el arrendatario pedir la rescisión del contrato o la ejecución forzada. Si se opta por la rescisión, el juez puede resolver también que además el arrendador pague daños y perjuicios causados al arrendatario por la falta oportuna de las reparaciones.

➤ *No estorbar de manera alguna el uso de la cosa ni alterar su forma.*- El arrendador no debe de molestar al arrendatario, ni cambiar la forma de la cosa materia del contrato de arrendamiento.

➤ *Garantizar el uso pacífico de la cosa.*- El arrendador para garantizar el uso pacífico de la cosa debe de responder de los daños y perjuicios que se originen como consecuencia de perturbaciones que por actos jurídicos suyos sufra el arrendatario, pero no por el abuso de fuerza ni por actos cometidos por un tercero, que sin tener derecho impidan el uso o goce de la cosa arrendada.

➤ *Responder de la evicción.*- El arrendatario debe de indemnizar al arrendatario por los daños y perjuicios que éste pueda sufrir por la evicción, la

cual se presenta cuando el que adquiere una cosa es privado, en todo o en parte, de ella, en virtud de sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero anterior a la adquisición. En el arrendamiento se puede privar al arrendatario de la cosa objeto del contrato cuando se reconozca un derecho de tercero anterior al contrato, por lo cual se daría anticipadamente por terminado el arrendamiento. Al respecto la ley establece lo siguiente:

"ARTICULO 2420.- Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta, o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra."

"ARTICULO 2434.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procede de mala fe, responderá también en los daños y perjuicios."

"ARTICULO 2431.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato."⁶³

➤ *Responder de los vicios o defectos ocultos.*- Se requiere que los vicios o defectos sean ocultos, esto es, que no estén a la vista y que el arrendatario no haya tenido conocimiento de ellos antes de la celebración del contrato, de tal forma que hagan que la cosa no pueda tener el uso convenido en el contrato y que sean anteriores a la celebración del mismo o que hayan sobrevenido durante el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario, el cual puede pedir la disminución de la renta o la terminación del contrato.

➤ *Pagar las mejoras hechas por el arrendatario.*- En los siguientes casos: Si se obligó a pagarlas; si son útiles y el contrato se rescinde por su culpa; y, por último, si las autoriza cuando el contrato es por tiempo indeterminado y antes de que el arrendatario quede compensado con el uso del bien, tomando en cuenta los gastos hechos, da el arrendador por concluido el contrato sin que haya transcurrido el tiempo necesario para compensarlas.

⁶³ CODIGO Civil para el Distrito Federal, Ob. Cit., págs. 431, 433.

➤ *Preferir al arrendatario en caso de venta de la cosa arrendada.-*

Cuando el propietario decide vender el inmueble arrendado, el o los inquilinos tienen derecho preferente para adquirirlo, en igualdad de condiciones, que el tercero y para ese efecto, el propietario debe avisar por escrito al los arrendatarios que tiene el deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa y el arrendatario dispone de un plazo de quince días para avisar por escrito al arrendador si tiene la voluntad de ejercitar su derecho de preferencia, y debe exhibir para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones que se hayan señalado en ésta. Si el arrendador cambia cualquiera de los términos de la oferta inicial, está obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien dispone a partir de esa fecha de quince días para ejercer su derecho, si tal cambio se refiere al precio, el arrendador, sólo está obligado a dar el aviso si el incremento o decremento es de más de un diez por ciento. Si se efectúa alguna compraventa en contravención a lo anterior, el arrendatario tiene el derecho de demandar los daños y perjuicios que le hayan sido originados, y dispone de sesenta días contados a partir de que tenga conocimiento de la realización de la compraventa para ejercitar el derecho de ejercitar dicha acción, y la indemnización no puede ser inferior al 50% de las rentas pagadas en los últimos doce meses.

B) Obligaciones del Arrendatario:

➤ *Pagar el precio cierto.-* Esta obligación se desprende de la definición del contrato de arrendamiento. Además el arrendatario sólo está obligado a pagar el precio desde el día en que reciba la cosa arrendada y hasta el día en que la entregue, y no está obligado a pagarlo durante el arrendamiento si por caso fortuito o por fuerza mayor se le impide totalmente el uso de la cosa, pero si sólo se le impide en parte el uso, tiene derecho a una reducción del precio, esto último a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato si el impedimento dura más de dos meses.

El precio también recibe el nombre de renta, y debe pagarse en el *lugar, tiempo y modo* en el cual se haya convenido en el contrato, pero si no hubo pacto expreso respecto a ello se deben aplicar las siguientes reglas que marca la ley:

En cuanto al *lugar*, la renta debe pagarse en la casa habitación o despacho del arrendatario.

Respecto al *tiempo*, tratándose de bienes muebles, si el contrato se celebra por un término fijo, se pagará la renta al vencimiento del plazo; tratándose

de bienes inmuebles urbanos no destinados a la habitación no existe actualmente una norma que supla la voluntad de las partes, ya que se derogó el artículo 2452 del Código Civil para el Distrito Federal en donde se señalaba que a falta de convenio, la renta se pagaría por meses vencidos si excedía de cien pesos, por quincenas vencidas si era de sesenta a cien pesos y por semanas vencidas si era menor a sesenta pesos. En relación a los bienes inmuebles destinados a la habitación, la renta, a falta de convenio expreso entre las partes, debe pagarse por meses vencidos. Por último, si se trata de fincas rústicas, y no existe convenio, la renta debe pagarse por semestres vencidos.

Refiriéndose al *modo*, la renta debe pagarse en dinero y si hay pacto expreso, en otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada; en caso de que deba pagarse en frutos y no se hace el pago en el tiempo debido, el arrendatario está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieran los frutos dentro del tiempo convenido. No pueden hacerse pagos parciales.

➤ *Conservar la cosa en el estado en que la reciba.*- Esta obligación a la vez implica que el arrendatario tenga que cumplir con lo siguiente:

- a) Debe usar la cosa sólo conforme a lo que se haya convenido o para lo que naturalmente está destinada.
- b) Debe realizar las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan en el inmueble y las pequeñas reparaciones que exige el uso normal de la cosa.
- c) No puede variar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador y si lo hace, debe restablecerla al estado en que la recibió cuando la devuelva, siendo responsable además de los daños y perjuicios que origine.
- d) Debe poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible la necesidad de las reparaciones que le corresponde hacer, así como cualquier novedad dañosa o usurpación, bajo la sanción de pagar daños y perjuicios en caso de contravención.
- e) Si establece en el inmueble una industria peligrosa, debe asegurarlo contra el riesgo probable que pueda originarse al bien por el ejercicio de esa industria.
- f) Es responsable del incendio que destruya total o parcialmente el inmueble arrendado, a no ser que éste provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de la construcción. No responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó todas las precauciones para evitar que el fuego se propagara, o cuando pruebe que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa. Cuando sean varios los arrendatarios y no se sepa dónde comenzó el incendio, todos son responsables en proporción a la renta que paguen y si el arrendador ocupa

parte del bien, también será responsable proporcionalmente a la renta que a esa parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, sólo éste será el responsable.

- g) Debe indemnizar al arrendador por los deterioros que sufra la cosa arrendada por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios o por su dolo. La pérdida de la cosa en su poder se presume por su culpa, mientras no pruebe lo contrario.

➤ *Devolver la cosa al término del contrato.*- Debe restituir la misma cosa arrendada tal y como la recibió, si se le entregó la finca con descripción expresa de las partes de que se componía, debe devolverla en esa forma, con excepción de lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable; pero si el arrendatario admitió la cosa sin la descripción expresada, la ley presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

3.1.1.6 CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO.

En relación con esto se encuentra lo siguiente:

- a) Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o su prórroga, si la hubo, para aquellos contratos que por haber estado vigentes el diecinueve de octubre de 1993 siguen regidos por las disposiciones relacionadas con las fincas urbanas destinadas a la habitación en vigor hasta esa fecha.
- b) Si el arrendamiento es por tiempo indeterminado concluye a voluntad de cualquiera de las partes, dando aviso por escrito, con quince días de anticipación, a la otra parte si el predio es urbano, y con un año, si es rústico.
- c) Respecto de bienes muebles concluye también a voluntad de cualquiera de las partes, pero el arrendador no podrá pedir la devolución de la cosa sino después de cinco días de la celebración del contrato.
- d) Por haberse cumplido el objeto para el cual se arrendó la cosa.
- e) Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor.
- f) Por expropiación y por evicción.
- g) Por convenio expreso de las partes.
- h) Por nulidad.
- i) Por rescisión, debido al incumplimiento de las obligaciones, ya sea de una o de ambas partes, siendo más comunes el subarriendo, la falta o el pago impuntual de las rentas, dar un uso distinto a lo convenido o cambio de destino de la cosa.

j) Por confusión.

Como comentario a lo anterior, sólo resta agregar que el arrendamiento no termina por la muerte de alguna de las partes, y en el supuesto de que fallezca ya sea el arrendador o el arrendatario, el contrato sigue vigente y entonces el cónyuge, los hijos, hermanos, que continúan poseyendo como inquilinos, cualquiera de ellos se subrogará en los derechos del fallecido.

3.1.1.7 LA PRORROGA DEL CONTRATO.

Opera de la siguiente manera:

Una vez que se ha vencido el contrato de arrendamiento, si el inquilino se encuentra al corriente en el pago de las rentas, tiene derecho a que se le prorrogue hasta por un año el contrato. El arrendador podrá aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre y cuando demuestre que los alquileres en la zona en que se encuentre ubicado el bien han sufrido una alza en el precio después de que se celebró el contrato. Solamente en el caso de que el arrendador quiera habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha llegado a su fin, no está obligado a prorrogar el contrato.

3.1.1.8 LA TACITA RECONDUCCION.

Sólo resta el referirme a un tema también importante dentro de este contrato, que es la Tácita Reconducción, en donde sucede lo siguiente:

Si después de haberse terminado el plazo establecido en el contrato y su prórroga, si hubo ésta, el arrendatario continúa sin oposición por parte del arrendador al uso o goce de la cosa, se entiende prorrogado el contrato por tiempo indeterminado, y el arrendatario está obligado entonces a pagar la renta conforme a lo convenido en el contrato. Para que no opere la tácita reconducción, la oposición del arrendador debe llevarse a cabo en el plazo de diez días contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

Cuando se da el supuesto de la tácita reconducción en el contrato de arrendamiento, cualquiera de las partes puede dar por terminado el contrato previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, cuando se trata de un predio urbano y, con un año, si es rústico.

3.1.2 ARRENDAMIENTO MERCANTIL

El artículo 75 del Código de Comercio establece lo siguiente:

"ARTICULO 75.- La ley reputa actos de comercio:

"I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados;"⁶⁴

De lo anterior puede decirse que el arrendamiento se considera mercantil, cuando recae sobre bienes muebles y se tiene el propósito de la especulación comercial, por lo que, el que se refiere a inmuebles, aún cuando se celebre con el propósito de especulación comercial, siempre será civil, aunque doctrinalmente los autores discuten con respecto a si los inmuebles pueden ser objeto de arrendamiento mercantil, debido a que éstos no tienen la circulación que tienen los bienes muebles. Al respecto opina lo siguiente el doctrinista Bernardo Pérez Fernández del Castillo:

"Creo que en la actualidad, con base en la publicidad registral, hay una rápida circulación de los bienes inmuebles, por lo tanto, objetivamente existe la posibilidad de considerar que pueden ser motivo de contrato de arrendamiento mercantil. Ahora bien, desde el punto de vista subjetivo, si el arrendador y el arrendatario son comerciantes, el arrendamiento es mercantil".⁶⁵

3.2 COMPRAVENTA

Varios autores coinciden en que el contrato de compraventa es de los que tiene mayor importancia, puesto que se trata del contrato tipo de los translativos de dominio y, además, porque constituye la principal forma de adquisición de riqueza.

⁶⁴ CODIGO de Comercio y Leyes Complementarias, Editorial Porrúa, México, 1997.

⁶⁵ PEREZ FERNANDEZ Del Castillo Bernardo, Ob. Cit., p. 179.

En el Derecho Romano la compraventa no fue translativa de dominio, y era definida como un contrato mediante el cual el vendedor se obligaba a entregar y a garantizar la posesión pacífica y útil de una cosa, y el comprador pagaba por ello un precio fijado en dinero, esto es, que por virtud de la compraventa no se transmitía entonces la propiedad de la cosa, el vendedor seguía siendo propietario, pero no podía molestar al comprador en la posesión de la cosa. Los doctrinistas Agustín Bravo González y Beatriz Bravo Valdés⁶⁶, mencionan en su obra que el origen de la compraventa está en las permutas, porque antiguamente no existía el dinero, por lo tanto, cada uno tenía que buscar quién necesitaba lo que a la persona le sobraba y, a la vez, la persona tenía que buscar quién tenía lo que le hacía falta. Con objeto de que todos los ciudadanos y no ciudadanos pudieran en Roma comprar y vender, no se exigió que en la compraventa se transfiriera la propiedad, sino tan sólo la posesión del objeto vendido. De aquí que bastara poseer para poder vender, no era necesario ser propietario, bastaba que el vendedor garantizara una posesión pacífica al comprador.

3.2.1 COMPRAVENTA CIVIL

3.2.1.1 DEFINICION.

El doctrinista Rafael Rojina Villegas⁶⁷ expresa la siguiente definición: "La compraventa en el derecho latino moderno, es un contrato translativo de dominio, es decir, se define como el contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero".

En opinión del autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo ⁶⁸ la compraventa es: "Un contrato por virtud del cual uno de los contratantes llamado vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho a otro llamado comprador, quien está obligado a pagar un precio cierto y en dinero".

⁶⁶ BRAVO González Agustín y Beatriz Bravo Valdés, Segundo Curso de Derecho Romano, 10ª edición, Editorial Pax, México, 1984.

⁶⁷ ROJINA Villegas Rafael, Ob. Cit., p. 130

⁶⁸ PEREZ Fernández Del Castillo, Ob. Cit., p. 75.

El doctrinista Miguel Angel Zamora y Valencia⁶⁹ expresa el siguiente concepto de lo que es la compraventa: "El contrato de compraventa es aquel por virtud del cual, una persona llamada vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante, llamada comprador, quien como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto translativo de dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato".

Otra definición es la del autor Ricardo Treviño García⁷⁰, quien expresa lo siguiente: "Se define la compraventa, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2248 del Código Civil, como un contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero".

3.2.1.2 CARACTERISTICAS DEL CONTRATO.

Son las siguientes:

La compraventa es un contrato *translativo de dominio*, y la celebración del mismo produce dos efectos diversos: la transmisión del dominio del bien o la transmisión de la titularidad del derecho objeto del mismo, y la creación de obligaciones entre las partes.

Es un contrato *principal*, porque existe y subsiste por sí mismo, es decir, no depende de ningún otro contrato.

Es un contrato *oneroso*, porque representa provechos o ventajas y gravámenes o cargas recíprocas. El provecho que recibe el vendedor cuando se le paga el precio, reporta el gravamen de transmitir el dominio de la cosa y, de forma inversa, el provecho que recibe el comprador al transmitírsele el dominio de la cosa, acarrea consigo la carga de pagar el precio.

⁶⁹ ZAMORA Y Valencia Miguel Angel, Contratos Civiles, 5ª edición, Editorial Porrúa, México, 1994. P. 79.

⁷⁰ TREVIÑO García Ricardo, Los Contratos Civiles y sus Generalidades, 5ª edición, Editorial Mc Graw Hill, México, 1997, p. 21.

Es un contrato *bilateral*, porque crea obligaciones y derechos para ambas partes.

Es un contrato *nominado*, puesto que es un contrato que se encuentra reglamentado por la ley.

Es un contrato *generalmente conmutativo*, dado que es posible determinar el monto de la ganancia o pérdida desde el momento de su celebración.

Es un contrato *aleatorio por excepción*, porque en ciertos casos la cuantía de las prestaciones no es cierta y determinada desde la celebración del contrato, sino que depende de un hecho futuro e incierto, por ejemplo en la compra de esperanza y la compra de cosa futura.

Es un contrato *consensual en oposición a real*, en virtud de que no se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento, basta con que las partes otorguen el consentimiento sobre la cosa y el precio para que ésta se perfeccione.

Es *consensual en oposición a formal*, cuando el objeto sean bienes muebles, pues bastará solamente el acuerdo de voluntades.

Es *formal* cuando recae sobre bienes inmuebles, ya que siempre debe constar por escrito y debe otorgarse de acuerdo a las formalidades y requisitos que exige la ley.

Es un contrato *instantáneo*, cuando pueden realizarse las prestaciones inmediatamente, por ejemplo, en los casos de la compraventa al contado.

Es un contrato *de tracto sucesivo*, cuando los efectos se producen a través del tiempo, como en el caso de la compraventa en abonos.

Es un contrato *voluntario*, cuando se celebra de una manera libre y espontánea entre el comprador y el vendedor, los cuales se ponen de acuerdo respecto a la cosa y el precio.

3.2.1.3 ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

A) *Consentimiento*.- Es el acuerdo de voluntades de las partes contratantes, lo cual implica que la voluntad del vendedor tiene como fin transmitir la propiedad de una cosa o de un derecho, y la voluntad del comprador

es pagar por dicha transmisión un precio cierto y en dinero. Por lo tanto, si no se encuentran esas manifestaciones de voluntades acordes, el consentimiento no se ha formado y el contrato es inexistente, por ejemplo cuando una de las partes considera que le entregan una cosa en donación y la otra cree que se la transmiten en cumplimiento de una compraventa, que es a lo que le denominan los doctrinistas error sobre la naturaleza del contrato; o cuando una parte manifiesta estar vendiendo un lote de terreno en un lugar determinado, y el comprador cree que va a adquirirlo en otra parte, y a esto le llaman los doctrinistas error sobre la identidad del objeto.

B) *El Objeto*.- Puede ser directo o indirecto. El directo es la realización de una conducta de los contratantes, consistente en transmitir el dominio de una cosa o de un derecho, por una parte, y en pagar un precio cierto y en dinero por la otra. El indirecto consiste en dar, una de las partes la cosa y, la otra, el precio cierto y en dinero, como contenido de la conducta.

La *cosa* debe reunir las características que marca la ley, que son:

- a) Debe existir en la naturaleza, aunque también las cosas que no existan también pueden ser objeto del contrato de compraventa, siempre y cuando sean susceptibles de poder existir.
- b) Debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie y calidad. Puede haber determinación individual de la cosa, que es cuando se puntualizan ciertos datos respecto de la misma, de tal forma que no pueda ésta ser confundida con otra; y la determinación en especie es aquella que se designa atendiendo a datos de género, cantidad, calidad, peso o medida
- c) Debe de estar en el comercio; y según la ley están fuera del comercio por su naturaleza, cuando no pueden ser apropiadas individualmente, o bien, por disposición de la ley, cuando ésta las declara irreductibles a propiedad particular.

El *precio* debe reunir también ciertas características:

- a) Siempre debe ser cierto y en dinero; el ser cierto se refiere a que no es simulado, a que deba ser matemáticamente determinado o determinable, no es necesario que la totalidad del mismo sea en dinero, ya que se puede pagar parte del valor en numerario y parte en otra cosa, basta con que la cantidad del primero sea

igual o exceda el valor de la cosa dada en cambio para que la operación se considere como compraventa y no como permuta.

- b) El precio debe ser en dinero, esto es, en moneda nacional o en moneda extranjera, pues esta también es dinero o su equivalente en moneda nacional.
- c) El precio debe ser verdadero, no ficticio, pues de lo contrario se estaría en el supuesto de un contrato simulado.
- d) Debe ser justo, lo cual nos da a entender el que haya una equivalencia lógica entre el valor de la cosa vendida y el precio.
- e) El precio puede ser pactado por los contratantes o por un tercero, si lo fijan las partes determinándolo en el que corra en un día o lugar determinados, el contrato se perfecciona desde el momento de su celebración; pero si es fijado por un tercero, el contrato sólo se perfecciona hasta el momento en que éste lo fije.

3.2.1.4 ELEMENTOS DE VALIDEZ.

La Capacidad

En este contrato la capacidad del vendedor es diferente a la capacidad del comprador. El *vendedor* requiere una capacidad especial específica relacionada con el bien o cosa objeto del contrato, consistente en ser propietario del bien, que es una de las características de este contrato, ya que si no se es propietario del bien no se puede transmitir el dominio del mismo.

El *comprador* no requiere sino de una capacidad general - ser mayor de edad y estar en pleno uso de sus facultades mentales - por ser a él a quien se le transmitirá la propiedad del bien -, y sólo requerirá de una capacidad especial si además de pagar como contraprestación dinero en efectivo involucra otros bienes, pues respecto de ellos necesita ser propietario.

Por otra parte, ambas partes contratantes deben tener capacidad de goce para la celebración del contrato, y para que puedan, en especial el comprador, ser titulares de los derechos que emanan del contrato.

Existen *prohibiciones y limitaciones* que se encuentran contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el Código Civil para el

Distrito Federal relativas a la capacidad de las partes para celebrar este contrato, y son:

- a) Prohibición para los extranjeros: Se prohíbe a los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras, y de cincuenta kilómetros en las costas ⁷¹. Entonces, un extranjero carece de capacidad de goce para ser titular de los derechos de propiedad de un bien inmueble ubicado en zona prohibida, y por lo tanto tampoco tiene capacidad de goce para ser titular como comprador de derechos de propiedad respecto de un bien inmueble ubicado en la mencionada zona. La misma Constitución señala en su artículo 27 que para que los extranjeros puedan adquirir, necesitan obtener permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, que se otorga siempre y cuando convengan en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y no invocar la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso de incumplimiento a lo anterior, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieran adquirido.
- b) No pueden adquirir los bienes objeto de los litigios en que intervengan los magistrados, los jueces, el Ministerio Público, los defensores oficiales, los abogados y los peritos.
- c) No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración están encargados los tutores, curadores, mandatarios, interventores, representantes del ausente, los administradores e interventores en caso de ausencia y los empleados públicos.
- d) Quienes ejerzan la patria potestad no pueden vender los bienes inmuebles o muebles propiedad de sus representados, sino por causa de absoluta necesidad o evidente beneficio y previa autorización de juez competente, ni vender valores comerciales, industriales, títulos de rentas, acciones, frutos y ganado, por menor valor del que se encuentre en la plaza el día de la venta.
- e) Las asociaciones religiosas no pueden adquirir, poseer o administrar más bienes que los indispensables para su objeto.
- f) Se prohíbe a las instituciones de beneficencia pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados o cualquier otro objeto lícito, adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto inmediata o directamente destinados a él.
- g) Los cónyuges no pueden celebrar entre sí el contrato de compraventa, a menos que se encuentren casados bajo el régimen de separación de bienes
- h) Los hijos sujetos a patria potestad no pueden vender bienes a sus padres, a menos que éstos los hayan adquirido por su trabajo.

⁷¹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 27, fracción I, Anaya Editores, S.A., México, 1998.

La Forma

En los contratos de compraventa de bienes muebles la ley no exige una manera especial necesaria para que se exteriorice el consentimiento, así el contrato de compraventa de bienes muebles puede celebrarse en escritura pública, en documento privado con o sin testigos, en forma verbal o por actos o circunstancias que necesariamente supongan el consentimiento.

En cambio, los contratos de compraventa de bienes inmuebles son formales, en virtud de que la ley siempre exige una formalidad determinada e impuesta para su validez. El principio general que existe con respecto a la forma que deben tener es que deben de constar en escritura pública, pero existen excepciones a la regla que se encuentran establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal, y que son las siguientes:

- a) Si el valor del avalúo del bien inmueble no excede al equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en el momento de la celebración del contrato, puede efectuarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos, debiendo ser ratificadas las firmas de los otorgantes y los testigos ante Notario Público, ante Juez competente o ante el Registro Público de la Propiedad.
- b) Los contratos que se celebran entre particulares como consecuencia de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Distrito Federal cuyo valor no excede a la cantidad que resulta de multiplicar por tres mil seiscientos cincuenta el importe del salario mínimo general diario vigente ahí mismo, pueden celebrarse en documento privado, sin necesidad de testigos ni de ratificación de firmas.
- c) Respecto de bienes inmuebles que estén inscritos en el Registro Público de la Propiedad cuyo valor no exceda del equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento en que se celebre la compraventa, si ésta se efectúa al contado, puede celebrarse haciéndola constar en el certificado de inscripción de propiedad que el Registrador tiene la obligación de pedir al vendedor a cuyo favor están inscritos los bienes. El contrato debe ratificarse ante el Registrador, el que debe de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa la comprobación de que están cubiertos los pagos de impuestos correspondientes, hace una nueva inscripción a favor del comprador.

3.2.1.5 OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

A) Obligaciones del Vendedor.

- *Transmitir la propiedad de la cosa vendida.* Es una de las principales obligaciones, la cual se desprende directamente de la definición que de este contrato nos proporciona la Ley.
- *Conservar la cosa mientras la entrega al comprador.* Al decir que la compraventa es un contrato consensual en oposición a real significa que se perfecciona con el consentimiento de las partes, esto es puede existir válidamente el contrato aún y cuando no se haya entregado la cosa. Por lo tanto, el vendedor debe de cuidar la cosa mientras no la entregue.
- *Entregar la cosa vendida.* Existen varias formas de realizar la entrega de la cosa, y son: la *real o normal*, que es la entrega material, esto es, al comprador el vendedor lo pone en posesión del bien o, la entrega de un título si se trata de un derecho; la *jurídica*, que se presenta cuando aún sin haber sido entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador; y, por último, la *virtual*, que se presenta cuando el comprador acepta que la cosa vendida quede a su disposición, dándose por recibido de ella, no obstante que aún el vendedor la tenga en su poder. Además, relativo a esta obligación debe precisarse el lugar, el tiempo y el modo en los cuales se ha de entregar la cosa. Por regla general debe el vendedor entregar la cosa en el lugar, tiempo y modo en que se haya convenido en el contrato, y si no hubo convenio al respecto es válido el contrato, pero la ley suple dicha omisión de la manera siguiente: el vendedor debe entregar la cosa en el lugar en que ésta se encontraba en el momento en que se perfeccionó el contrato; si no hubo estipulación respecto al tiempo de entrega, el vendedor está obligado a entregar la cosa cuando reciba el precio o cuando se lo solicite el comprador; y, con relación al modo, el vendedor debe entregar precisamente la cosa materia del contrato y no está obligado el comprador a recibir otra aunque la que se pretenda entregarle sea de mayor valor, debiendo entregarla además en el estado en que se encontraba la cosa al momento en que se perfeccionó el contrato. Con respecto a bienes inmuebles, si se designaron los linderos, el vendedor debe entregar todo lo que en ello comprenda aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato.
- *Responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida.* Los vicios o defectos ocultos son aquellas características que hacen una cosa impropia para el uso a que naturalmente está destinada o el uso que las partes hayan pactado en el contrato, y para que proceda la responsabilidad del vendedor es necesario que el vicio o defecto esté oculto, que no esté a la vista, que no lo conozca el comprador y que exista en el momento de la celebración del contrato, ya que si los vicios o defectos están a la vista, si se dan con posterioridad a la celebración del contrato o si los conoce el comprador, no responde de ellos el vendedor. En

caso de que existan vicios o defectos ocultos la ley concede al comprador la acción de resolución del contrato con el pago de los gastos que hubiera hecho o la acción estimatoria para que se le rebaje el precio en una cantidad proporcional al vicio, a juicio de peritos. Si el vendedor conocía los vicios y el comprador opta por la resolución del contrato y la cosa padece a consecuencia de los mismos, también debe indemnizar de los daños y perjuicios que se originen al comprador.

- *Responder del saneamiento en caso de evicción.* El vendedor debe responder aunque ello no se haya expresado en el contrato. La evicción es de acuerdo con la ley toda privación total o parcial de una cosa como consecuencia de una sentencia ejecutoriada en razón de un derecho anterior a la adquisición y el saneamiento es la indemnización que debe el vendedor al adquirente que ha sufrido evicción. Si el vendedor procedió de buena fe está obligado a devolver el precio que recibió por la cosa, los gastos causados por el contrato si fueron éstos satisfechos por el comprador, los gastos originados al comprador en los juicios de evicción y de saneamiento, y el valor de las mejoras útiles y necesarias siempre y cuando en la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe. Pero si el vendedor procedió de mala fe, tiene las obligaciones que se exigen deben ser cumplidas para el enajenante de buena fe, además de las siguientes: devolver a elección del adquirente el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición o el que tenga al tiempo en que se sufra la evicción; realizar el pago de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa el comprador y pagar además daños y perjuicios.
- *Garantizar una posesión pacífica.* El vendedor debe responder de las perturbaciones que sufra el comprador debido a hechos materiales o actos jurídicos que haya realizado con anterioridad al momento o con posterioridad a la celebración del contrato, debiendo pagar por los daños y perjuicios sufridos por el adquirente.
- *Pagar la mitad de los gastos de escritura y de registro,* salvo convenio en contrario. Tanto el comprador como el vendedor deben pagar por mitad los gastos de escritura y registro, salvo que hayan convenido otra cosa al celebrar el contrato.
- *Pagar los gastos de entrega de la cosa vendida.* Está establecido en la ley que los gastos de entrega corren por cuenta del vendedor y los de transporte son a cargo del comprador, a menos que hayan realizado algún convenio relacionado con ello.
- *Pagar impuestos.* El vendedor está obligado a pagar el impuesto sobre la renta por la utilidad que obtenga al enajenar un bien, tomando en consideración el precio de adquisición. Cuando se trata de bienes inmuebles y la operación se celebra en escritura pública, el Notario Público que intervenga en ella tiene la obligación de liquidar y enterar el impuesto.

B) Obligaciones del Comprador.

- *Pagar el precio.* El precio debe ser pagado por el comprador al vendedor en el lugar, tiempo y modo que hayan sido convenidos en el contrato, pero si las partes no realizaron pacto relacionado con ello, la ley establece las siguientes reglas a seguir: Con respecto al lugar, si no hubo convenio, el precio debe entregarse en el lugar en que se entregó la cosa vendida; en relación al tiempo, debe hacerse, si no hubo pacto expreso, cuando se le entregue la cosa, y pagar de contado, esto es, de inmediato; y, por último, con respecto al modo, por regla general debe ser pagado en dinero el precio, aunque también se considera compraventa cuando se adquiere la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho a cambio de una contraprestación que puede consistir parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, siempre y cuando la parte de dinero sea igual o mayor que la que se paga con el valor de la otra cosa, puesto que si la cantidad de dinero fuera menor, se trataría de un contrato de permuta.
- *Recibir la cosa.* Porque si se niega a recibirla, el vendedor queda descargado de la obligación del cuidado ordinario de la cosa y sólo responde del dolo o culpa grave, pero la ley no da acción de resolución al vendedor si el comprador se constituye en mora de recibir la cosa. La ley sólo obliga al comprador a indemnizar al vendedor por los gastos realizados por el alquiler de los recipientes o continentes en que se contenga lo vendido .
- *Pagar intereses.* Solamente cuando se presenta alguno de los siguientes caso; si así se convino en el contrato; si se demora en el pago del precio pactado; si recibió la cosa y ésta produce frutos o rentas, mientras no se cubra el precio.
- *Pagar el impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.*
- *Pagar la mitad de los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario,*
- *Pagar los gastos de transporte, salvo que se haya convenido otra cosa.*

3.2.1.6 DERECHOS DE LAS PARTES.

Además de las obligaciones que se generan con la celebración del contrato de compraventa, existen derechos específicos para ambas partes:

a) Derechos del Vendedor.

- *Derecho de preferencia en cuanto al precio.* En caso de que el comprador haya sido declarado en estado de concurso, el vendedor tiene derecho a que se le pague en forma preferente el precio o su saldo, de los bienes vendidos y no pagados, si hace su reclamación dentro de los sesenta días siguientes a la venta, si se hizo al contado del vencimiento, o si la venta fue a plazo.

- Derecho de retención de la cosa. Esto es, puede no entregar la cosa vendida si el comprador no le ha pagado su precio, cuando no se haya señalado un plazo para su pago, o que, aunque éste se haya señalado, se descubra que el comprador se halla en estado de insolvencia y que por tal razón el vendedor corra el riesgo inminente de no recibir el precio, a no ser que se le de fianza de que le pagará en el plazo convenido.
- Tiene derecho, en caso de incumplimiento de las obligaciones del comprador, de demandar la ejecución forzosa o la rescisión del contrato con el pago de daños y perjuicios.

B) Derechos del Comprador.

El comprador se encuentra protegido en caso de incumplimiento del vendedor con los derechos siguientes:

- Derecho de retención del precio. El comprador tiene derecho a suspender el pago si aún no lo ha hecho, cuando en el contrato se ha señalado plazo para realizar el pago, si es perturbado en su posesión o derecho o tuviera temor de serlo, mientras el vendedor no le asegura la posesión o le dé fianza.
- Acción de cumplimiento para exigir el pago de la cosa vendida y acción de rescisión con el pago de los daños y resarcimiento de los perjuicios. Tiene derecho el comprador en el caso de incumplimiento de las obligaciones del vendedor, de demandar la ejecución forzosa o la rescisión del contrato con el pago de los daños y perjuicios que correspondan, en ambos casos.

3.2.1.7 MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA.

La ley permite establecer dentro de un contrato, todas las cláusulas que las partes estimen pertinentes, siempre y cuando se respeten los principios básicos de la libertad contractual, como por ejemplo el que en la elaboración de un contrato, las partes, de común acuerdo, deben discutir libremente su clausulado y no dejar esa elaboración al arbitrio de una sola de ellas; el respetar las disposiciones legales de carácter obligatorio; no desnaturalizar un contrato cambiando o suprimiendo sus efectos y finalidades jurídicas o económicas; no pueden convenir sobre negocios carentes o no merecedores de tutela o también el que el contratante económica, social o culturalmente fuerte, no debe aprovecharse de su situación en perjuicio de la parte más débil.

Tomando en cuenta los principios anteriores, es posible que las partes sujeten a modalidades o modifiquen según su propia conveniencia, las obligaciones o los efectos que se producen o deban ser producidos como consecuencia de un contrato. Es por eso que a continuación se estudian los pactos que establecen modificaciones a las obligaciones normales o comunes o a los efectos emanados del contrato de compraventa, los cuales son regulados por la ley Civil vigente.

A) Compraventa en abonos.

Esta modalidad tiene lugar cuando en el contrato de compraventa las partes, por medio de un pacto expreso, facultan al comprador para que pague el precio, ya sea en forma total o parcial en cierto tiempo, mediante entregas parciales que se realizan en forma periódica. De esta forma, el comprador puede pagar parte del precio en el momento de la celebración del contrato y el saldo en pagos parciales en cierto tiempo o pagar la totalidad del precio sin que exista pago parcial inicial, mediante pagos parciales realizados periódicamente dentro de cierto tiempo.

En caso de que el comprador no cumpla, la ley le otorga al vendedor dos acciones que puede ejercitar, que son la acción de cumplimiento forzoso y la acción de resolución del contrato. En el caso de que se resuelva el contrato, las partes deben devolverse recíprocamente las prestaciones que se hayan hecho.

B) Compraventa con reserva de dominio.

Las partes mediante un pacto expreso convienen modificar el efecto translativo de dominio, haciéndolo depender del cumplimiento de una obligación por parte del comprador, como por ejemplo, el pagar el precio en forma total. Mientras el comprador no cumpla entonces con la obligación de pagar el precio de la cosa, o a su cumplimiento se sujetó la translación del dominio, el vendedor continúa siendo el propietario de la misma y la ley le prohíbe enajenarla.

Si el comprador no cumple con pagar el precio en la forma convenida, y a ello se sujeta la translación del dominio, el vendedor conserva la propiedad de la cosa y puede optar por el cumplimiento forzoso o pedir la resolución del contrato.

C) Compraventa con pacto de no vender a determinada persona.

En este caso, las partes convienen de común acuerdo que el comprador no puede vender a determinada persona el bien que ha adquirido y que es objeto

del contrato. El establecimiento de dicha cláusula en el contrato origina una obligación de no hacer a cargo del comprador, cuyo incumplimiento trae consigo el pago de daños y perjuicios ocasionados por ello al vendedor o el pago de la prestación que se haya pactado como pena en el caso de contravención.

C) Compraventa con pacto de preferencia.

Las partes pactan expresamente que el comprador se obliga a no vender el bien que adquiere como consecuencia de la compraventa, sin darle antes preferencia al vendedor para volver a adquirirla, en igualdad de condiciones en las que pudiera adquirirlo un tercero.

Si el vendedor desea hacer uso de su derecho, pero no se pactó un tiempo determinado para tal efecto, se debe pagar el precio en un plazo de tres días, si la cosa es mueble y, si es inmueble, diez días; y en el caso de que sí se haya pactado un tiempo determinado para hacer valer ese derecho, se deben dar las seguridades necesarias de que se pagará el precio al expirar el plazo. En caso de que no se cumpla con los requisitos anteriores, el pacto de preferencia queda sin efecto.

En caso de que no se cumpla con la obligación de respetar el pacto de preferencia, la venta realizada es válida, pero el comprador propietario responde de los daños y perjuicios que le ocasione al vendedor original, titular del derecho de preferencia.

E) Compraventa de esperanza.

En este contrato el vendedor se obliga a entregar al comprador los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, pagando por ello el comprador un precio cierto y en dinero y tomando para sí el mismo el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir.. El vendedor es acreedor al precio, aunque los frutos o productos comprados no lleguen a existir.

F) Compraventa de cosa esperada.

Este contrato es similar al anterior, y recae también sobre cosas futuras, solamente que en este, a diferencia del anterior, tanto la obligación del vendedor de entregar la cosa, como la del comprador de pagar el precio, se encuentran sujetas a la condición suspensiva de que las cosas, consistentes en los frutos que un bien produzca en el tiempo fijado por las partes o en los productos inciertos de un hecho, lleguen a existir y el monto de las prestaciones depende de la medida en

que existan los frutos o productos. Por lo tanto, si la cosa no llega a existir sin culpa de cualquiera de las partes, no existe la obligación ni de entregarla, ni de pagar el precio; y, si la cosa futura sólo llega a existir en parte, sólo existe la obligación de entregarla en lo que exista y la obligación de pagarla en la parte proporcional correspondiente.

G) Compraventa de cosa futura.

En este caso el vendedor se obliga a entregar al comprador a cambio de un precio cierto y en dinero, cosas futuras, comprometiéndose a que existan y tomando a su riesgo su elaboración o fabricación. Existe aquí entonces la obligación a cargo del vendedor de elaborar o fabricar las cosas objeto del contrato. Si las cosas no llegan a existir, habrá un incumplimiento del vendedor y el comprador podrá elegir entre hacerlas fabricar a cargo del vendedor o ejercitar la acción de resolución del contrato, teniendo en este último caso el derecho a reclamar daños y perjuicios.

H) Compraventa a vistas.

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2257 expresa: "Las compras de cosas que se acostumbran gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos sino después que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos". Por lo tanto, existe compraventa a vista, cuando ésta recaiga sobre cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir y mientras esto no se haga, no producirá sus efectos. En este contrato, las partes suspenden los efectos de la compraventa al cumplimiento de la obligación de hacer, que ambos contraen y que consiste en pesar o medir los objetos. Aunque no sea pactado expresamente en el contrato, el vendedor tiene la obligación de permitir que las cosas sean medidas o pesadas, y ante su incumplimiento, el comprador tiene las dos acciones que la ley le otorga, que son la ejecución forzosa del contrato o su resolución, con el pago de daños y perjuicios.

3.2.2 COMPRAVENTA MERCANTIL

3.2.2.1 DEFINICION.

El Código de Comercio no proporciona una definición de lo que es la compraventa mercantil, por lo que hay que recurrir a la que da la Ley Civil, según la cual:

“ARTICULO 2248.- Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero”.⁷²

3.2.2.2 CLASIFICACION.

La compraventa mercantil se distingue fundamentalmente de la compraventa civil, en que esta es un acto de consumo diferente al de la compraventa mercantil, que pertenece a la zona de la circulación de la riqueza. Es por ello que la compraventa mercantil puede serlo:

- a) *Por el fin*, que es cuando se realiza con el ánimo de especulación comercial, esto es, que se tenga el ánimo de obtener un provecho o ganancia.
- b) *Por el sujeto*, esto es, debe ser comerciante uno o ambos sujetos de la relación.
- c) *Por el objeto sobre el que recae*, esto es, debe recaer sobre cosas mercantiles, las cuales son, en nuestro derecho, las partes sociales, las acciones y obligaciones emitidas por las sociedades mercantiles, el dinero, los títulos de crédito, los buques, las empresas comerciales y las patentes, las marcas y las demás manifestaciones de la propiedad industrial.

La compraventa mercantil tiene, en general, las mismas características que la civil. Es un contrato sinalagmático, oneroso, conmutativo (a excepción de la compra de esperanza, que es aleatoria), consensual si se trata de muebles, y formal si se trata de inmuebles.

Como es a través de la compraventa que suele adquirirse la mayoría de los bienes que se necesitan para usarlos o consumirlos, y como la mayoría de estas operaciones se realizan con comerciantes, es lógico que sea abundante el número de compraventas mixtas o unilateralmente mercantiles. Respecto de este tipo de operaciones, quien adquiere con calidad de consumidor queda protegido por las disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor, sin importar que el acto sea o no comercial para el adquirente.

3.3 COPROPIEDAD

⁷² CODIGO Civil para el Distrito Federal, Ob. Cit., p. 404.

La copropiedad fue conocida por los romanos desde tiempos muy remotos, "a la muerte de un paterfamilias existía entre los herederos suyos una sociedad a la vez legítima y natural, que se llamaba de dominio indiviso"⁷³. Después dicha *communio* o copropiedad se dio entre los socios de una sociedad. Operaba la copropiedad de la siguiente manera: El copropietario podía hacer uso normal de la cosa, respetando el derecho de los demás, y se le podía prohibir un uso abusivo sin el consentimiento de los demás. Cuando uno de los copropietarios abandonaba su parte indivisa, sin haberla cedido a otra persona, la parte por él dejada acrece a los demás copropietarios. Como dicha situación era fuente de continuas dificultades, los copropietarios podían salir de ese estado mediante la acción *communi dividendo* - para dividir lo común, si se trataba de socios, o por la acción *familiae erciscundae* - de división de la herencia - si se trataba de coherederos.

3.3.1 DEFINICION.

Marta Morineau Iduarte⁷⁴ en su obra de Derecho Romano expone lo siguiente en relación con la copropiedad:

"La copropiedad existe cuando varias personas son titulares del derecho de propiedad sobre el mismo objeto, en cuyo caso cada una de ellas será propietaria de una cuota ideal". Además señala que "la copropiedad podía surgir accidentalmente cuando se mezclaban granos o líquidos - vino, por ejemplo - de diferentes personas; también surgía por acuerdo entre las partes, como en el contrato de sociedad o por donación o herencia".

Por su parte, Agustín Bravo González⁷⁵ expresa en su obra lo siguiente:

"La copropiedad o condominio se da cuando un mismo objeto pertenece a varias personas, a esta figura los romanos la llamaban *communio*. El objeto era considerado como una unidad indivisa del cual cada copropietario tenía una parte ideal -*pars pro indiviso*-. Como la copropiedad la concebían como un poder de disposición plena sobre un objeto, no era concebible que hubiera dos o más propietarios simultáneamente: ciertamente no puede darse la propiedad o la posesión por entero en cada uno de los dos; también, que ningún copropietario puede ser propietario de una parte material de la cosa, sino que tiene la propiedad en una parte indivisa de la cosa entera".

⁷³ BRAVO González Agustín, Ob. Cit., p. 221.

⁷⁴ MORINEAU Iduarte Marta, Ob. Cit., p. 123.

⁷⁵ BRAVO González, Agustín, Ob. Cit., p. 221.

El doctrinista Guillermo Cabanellas⁷⁶ expresa lo siguiente en relación a la copropiedad:

“Copropiedad es el dominio de una cosa tenida en común por varias personas (condominio), y condominio proviene del latín *cum*, con, y *dominium*, dominio, lo cual significa dominio o propiedad de una cosa perteneciente en común a dos o más personas”.

El Código Civil para el Distrito Federal en sus artículos 938 a 979 trata acerca de la copropiedad y señala que existe ésta cuando:

“ARTICULO 938.- Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas”⁷⁷.

Entonces puede decirse que según el Código Civil existe copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen a varias personas en forma indivisa. Es decir, existen tantos propietarios como personas tienen derecho a una parte del bien.

Lo anterior tiene su origen en la concepción romana de la propiedad como derecho individual indivisible, así cada copropietario tiene derecho a cada partícula del bien en proporción al valor de su derecho. La concepción germana del derecho de los copropietarios se basa en un concepto comunitario de la que los copropietarios serían socios en una sociedad de la que sería propiedad la cosa común. Nuestro sistema participa de ambas posturas, pues de la definición que da el Código Civil se deduce que cada copropietario es dueño absoluto de su porción y sólo tiene la obligación de respetar el derecho del tanto de sus copropietarios en caso de disposición de su derecho, pero para la administración y disposición de la cosa es necesaria la voluntad común, lo que le asemeja a la sociedad, pues la voluntad mayoritaria de personas e intereses obliga aún a los disidentes; otra característica de la concepción romana, es que no puede obligarse a los copropietarios a permanecer en la indivisión y si la cosa no admite cómoda división, debe adjudicarse al que tenga la mayor porción o venderse para dividir el precio.

La concepción romana permite a los copropietarios usar la totalidad de la cosa de manera que no perjudique el interés de los demás, ni impida a los otros hacer uso del mismo derecho.

⁷⁶ CABANELLAS Guillermo, Ob. Cit, Tomo I.

⁷⁷ CODIGO Civil para el Distrito Federal, Ob. Cit., p. 215.

Son fuentes de la copropiedad la ley y el contrato, estableciéndose así las dos primeras formas de copropiedad: la forzosa y la voluntaria. Se habla de copropiedad *forzosa o establecida por la ley*, cuando se trata de bienes que por naturaleza no pueden dividirse o existe imposibilidad para la venta, como por ejemplo, los servicios de un inmueble, las cosas comunes y las paredes medianeras.

3.3.2 DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS.

- a) La participación en los beneficios y en las cargas, los cuales son proporcionales a sus respectivas porciones, y se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario.
- b) El uso y disfrute de la cosa común, usando de ella conforme a su destino, de manera que no perjudique ni impida a los demás copropietarios usarla.
- c) La propiedad sobre la parte alícuota como si fuera individual.
- d) La solicitud de dividir la cosa común cuando no se trate de una copropiedad con indivisión.
- e) Gozan del derecho del tanto.

3.3.3 OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

- a) La participación en las cargas.
- b) La participación en los gastos de conservación de la cosa o derecho común.
- c) Conservar, reparar o reconstruir la cosa común.

Se entiende que los derechos y obligaciones de los copropietarios son proporcionales al derecho de copropiedad que le corresponde a cada uno de ellos, representado en su parte alícuota.

3.3.4 PRESUNCION DE COPROPIEDAD.

La legislación civil mexicana presupone que hay copropiedad mientras no haya signo exterior que demuestre lo contrario:

- a) En las paredes divisorias de edificios contiguos, hasta el punto común de su elevación.
- b) En las paredes divisorias de los jardines o canales ubicados en poblado o en el campo.

- c) En las cercas, vallados y setos vivos que dividan los predios rústicos, hasta la altura de la construcción menos elevada.
- d) En las zanjas o acequias abiertas entre las heredades, si no hay título o signo que demuestre lo contrario.

3.3.5 SIGNOS CONTRARIOS A LA COPROPIEDAD.

Existen signos contrarios a la copropiedad en los siguientes casos:

- a) Cuando hay ventanas o huecos abiertos en la pared divisoria de los edificios.
- b) Cuando la pared, vallado, cerca o seto estén contruidos sobre el terreno de una de las fincas y no por mitad entre una y otra.
- c) Cuando la pared soporta cargas de una de las propiedades y no de la contigua.
- d) Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y otras heredades esté contruida de modo que la albardilla caiga hacia una sola de las propiedades.
- e) Cuando la pared divisoria contruida de mampostería presenta piedras pasaderas, que salgan fuera de la superficie sólo por un lado de la pared y no por el otro.
- f) Cuando la pared fuere divisoria entre un edificio del cual forma parte un jardín, campo o corral sin edificio.
- g) Cuando la heredad se halle cerrada o defendida por cercas, vallas o setos y las contiguas no.
- h) Cuando la cerca que encierra una heredad es de distinta especie de la que tiene la vecina.

3.3.6 EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD.

La copropiedad se extingue por división de la cosa común, por destrucción de la misma, por la enajenación por la consolidación o la reunión de todas las cuotas en una sola persona.

3.4 USUFRUCTO

3.4.1 DEFINICIÓN.

Según el doctrinista Agustín Bravo González⁷⁸ de la siguiente forma definía Justiniano en sus *Instituciones* al usufructo:

⁷⁸ BRAVO González Agustín, Ob. Cit., p. 251.

“El usufructo es el derecho de usar y de disfrutar la cosa de otro sin alterar su sustancia, en efecto, este derecho se ejerce sobre una cosa corporal que, destruida, entraña necesariamente la pérdida del derecho”

Por su parte Marta Morineau Iduarte⁷⁹ en su obra de Derecho Romano expresa la siguiente definición del usufructo:

“Es el derecho a usar y disfrutar una cosa ajena no consumible, sea mueble o inmueble, sin otra limitación que la de conservarla en el mismo estado en que la encuentre al momento de constituirse el usufructo”

El doctrinista Roberto De Ruggiero⁸⁰ expresa lo siguiente con respecto al usufructo:

“Deriva su nombre del contenido mismo del derecho de goce que comprende el *uti* y el *fruti*, es decir, la facultad de usar de la cosa ajena y de apropiarse sus productos. Es, pues, un derecho real que atribuye al titular el poder gozar de la cosa ajena, como podría gozar el propietario con la limitación que debe conservarse la sustancia de la cosa para poder el propietario reintegrarse en su derecho, cuando, cesando el usufructo el señorío de aquél recobre su natural plenitud. Tiene, pues, un doble y sustancial carácter: uno positivo, del poder de disfrute; el otro negativo, de límite que pone en evidencia la concisa definición romana: ‘El usufructo es el derecho de gozar de las cosas cuya propiedad es de otro, del modo que gozaría el propietario, con la obligación de conservar la sustancia en la materia y en la forma’.

Los doctrinistas Planiol y Ripert⁸¹ establecen respecto al usufructo lo siguiente

“El Código define al usufructo como el derecho de gozar de las cosas ajenas, como el propietario mismo, pero con obligación de conservar la sustancia. Esta definición tiene dos defectos: 1) Es incompleta, porque la ley se olvida de decir que el goce del usufructuario es esencialmente vitalicio, y que se ejerce a título de derecho real; y 2) Es oscura. Los dos últimos miembros de la frase no se comprenden por sí mismos; necesitan ser explicados, y no pueden serlo sino a

⁷⁹ MORINEAU Iduarte Marta, Ob. Cit., p. 132.

⁸⁰ DE RUGGIERO Roberto, Ob. Cit., p. 688.

⁸¹ PLANIOL y Ripert, Ob. Cit., p. 492.

condición de entrar en detalles sobre los derechos y las obligaciones del usufructuario, lo que no debe aparecer en una definición. Sustitúyase la definición del código por la siguiente: El usufructo es un derecho real de goce sobre una cosa ajena y que se extingue necesariamente a la muerte del usufructuario”.

El Código Civil para el Distrito Federal define de la siguiente forma al usufructo:

“ARTICULO 980.- El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos”.⁸²

3.4.2 CARACTERISTICAS.

- Es un derecho real y temporal de disfrute de bienes ajenos.
- Se constituye a favor de personas físicas y morales.
- Para las personas físicas, el derecho es vitalicio, siempre que en el título constitutivo no se exprese lo contrario. El plazo máximo para las personas morales es de veinte años.
- Puede constituirse desde o hasta cierto día, puramente y bajo condición.
- Entre el propietario y el usufructuario no se forma una comunidad, de modo que ninguno de ellos puede solicitar la partición o la licitación.
- Puede constituirse a favor de una o de varias personas, simultánea o sucesivamente. Si se constituye a favor de varias personas en forma simultánea, cesando el derecho de una de ellas éste pasa al propietario, salvo que al constituirse el usufructo se hubiera dispuesto que acrezca a los otros usufructuarios.
- En el caso de que se constituya sucesivamente, todos los usufructuarios deben existir al tiempo de comenzar el derecho del primero.
- Si el usufructo se constituye a favor de varias personas sucesivamente, la muerte del usufructuario no extingue el usufructo, pues entra al goce la persona que corresponda.
- El título constitutivo del usufructo regula los derechos y obligaciones del usufructuario y del propietario.
- Pueden darse en usufructo: los bienes muebles e inmuebles. Si el usufructo comprende cosas que no pueden usarse ni consumirse, el usufructuario tiene derecho de consumirlas, pero tiene la obligación de restituirlas al terminar el usufructo en igual género, cantidad y calidad en que las haya recibido, o pagar su valor si no puede restituirlas.

⁸² CODIGO Civil para el Distrito Federal, Ob. Cit., p, 222.

- Si se constituye sobre capitales impuestos a réditos, el usufructuario sólo hace suyos los réditos.

3.4.3 FORMAS DE CONSTITUCION.

Para constituir el usufructo se necesita ser propietario del bien y tener capacidad para enajenar. El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 981 señala las formas en las cuales puede constituirse el usufructo:

“ARTICULO 981.- El usufructo puede constituirse por la ley, por la voluntad del hombre o por prescripción”.

A) Por ley.

Es el que se otorga a los padres o abuelos que ejercen la patria potestad sobre un menor, y es equivalente al cincuenta por ciento de los beneficios que produzcan los bienes de éste, con excepción de los adquiridos por el menor con el producto de su trabajo, o por herencia, legado o donación, cuando el testador disponga que el usufructo pertenezca al hijo o se destine a un fin determinado.

B) Voluntario.

La voluntad del hombre puede manifestarse bajo la forma de un contrato o de un testamento, de tal forma que el usufructo contractual puede constituirse a título gratuito, como la donación o el testamento; oneroso, como la compraventa; por vía de enajenación o por retención o reserva.

Existe enajenación cuando el propietario del bien conserva para sí la nuda propiedad y enajena el usufructo a la otra parte.

Hay retención o reserva cuando el propietario reserva para sí el usufructo y transfiere la nuda propiedad a su contraparte.

El usufructo testamentario es el que se constituye por testamento. Existe enajenación cuando el testador deja a los herederos la nuda propiedad y el usufructo a los legatarios, y retención, cuando deja a los herederos el usufructo y la nuda propiedad a los legatarios.

C) Por prescripción.

Puede adquirirse el usufructo por prescripción cuando se posee como usufructuario durante el tiempo que señala la ley

3.4.4 DERECHOS DEL USUFRUCTUARIO.

Tiene los siguientes derechos el usufructuario:

- Pedir la entrega de la cosa.
- Gozar de la cosa usufructada, le corresponde el usus y el fructus, esto es, el goce íntegro de las utilidades que la cosa en sí y su producción ofrece
- Puede enajenar, arrendar, gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario se terminan con el usufructo.
- Goza del derecho del tanto.
- Puede percibir todos los frutos, sean naturales, industriales o civiles.
- Desde el día en que se constituye el usufructo pertenecen al usufructuario los frutos naturales e industriales que estuvieran pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, y los pendientes al extinguirse, corresponden al propietario; los frutos civiles, como se perciben día por día, pertenecen al usufructuario en proporción al tiempo que dure el usufructo.
- Le corresponde el goce de las servidumbres y el fruto de los aumentos que reciban las cosas por accesión.
- Puede hacer mejoras útiles y voluntarias, sin embargo, no puede exigir su pago pero conserva el derecho de retirarlas si puede hacerlo sin detrimento de la cosa dada en usufructo.

3.4.5 OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO.

En cuanto a las obligaciones del usufructuario, es necesario tomar en consideración tres situaciones, que son: al comenzar el usufructo, durante el ejercicio del derecho y después de su extinción.

A) Obligaciones al comenzar el usufructo:

- Hacer un inventario, a sus expensas, de todos los bienes, haciendo tasar los muebles y haciendo constar el estado en que se encuentren los inmuebles, lo cual se debe hacer con citación del dueño.

- Debe otorgar una fianza para garantizar que actuará como un buen padre de familia, o como lo establece el artículo 1066 fracción II del Código Civil para el Distrito Federal: "disfrutará de las cosas con moderación y las restituirá al propietario con sus accesiones, al extinguirse el usufructo, no empeoradas o deterioradas por su negligencia". Cabe aquí el señalar que quedan relevados de dar la fianza los ascendientes que ejerzan la patria potestad, salvo en los siguientes casos: cuando los que ejercen la patria potestad han sido declarados en quiebra o estén concursados; cuando contraigan ulteriores nupcias; y cuando su administración sea notoriamente ruinoso para los hijos. También puede ser relevado de su obligación de dar la fianza el donador que se reserva el usufructo de los bienes que dona, pues de acuerdo con el Código Civil, el que se reserva la propiedad, puede dispensar al usufructuario de la obligación de afianzar.

B) Obligaciones durante el usufructo:

- Conservar la cosa y disfrutar de ella con moderación.
- Si el derecho se ha constituido a título gratuito, está obligado a hacer las reparaciones indispensables para mantener la cosa en el estado en que se encontraba cuando la recibió.
- No está obligado a hacer a hacer reparaciones si los deterioros provienen de vejez, vicios intrínsecos, o si eran deterioros anteriores a la constitución del usufructo.
- Debe poner en conocimiento del propietario cualquier perturbación que haga un tercero, pues de lo contrario es responsable de los daños que se ocasionen.
- Debe destinar la cosa al uso que se convenga.

C) Obligación después de la extinción del usufructo:

- Restituir la cosa a su propietario.

3.4.6 EXTINCION DEL USUFRUCTO.

El usufructo puede extinguirse por alguna de las siguientes causas, las cuales se encuentran establecidas en el artículo 1038 del Código Civil para el Distrito Federal:

- Por la muerte del usufructuario, excepto cuando se trata de usufructos sucesivos, en cuyo caso se extingue hasta la muerte del último beneficiario.

- Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó.
- Por cumplirse la condición estipulada para la cesación del derecho.
- Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona, pero si la reunión se lleva a cabo en una sola cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsiste el usufructo.
- Por prescripción
- Por renuncia expresa del usufructuario, excepto si se trata de las renunciaciones hechas en fraude de los acreedores.
- Por la pérdida total de la cosa que es objeto del usufructo, porque si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre lo que queda de la cosa.
- Por la cesación del derecho del que constituyó el usufructo.
- Por no dar fianza el usufructuario por título gratuito, si el dueño no le ha exigido tal obligación.

Una vez que se extingue el usufructo, deben restituirse los bienes al propietario. Además deben pagarse las indemnizaciones y saldos que resultaran a favor de alguna de las partes, por posibles reparaciones hechas o el uso de cosas consumibles.

3.5 USO Y HABITACION

3.5.1 DEFINICION

.En el Derecho Romano, el uso y la habitación eran considerados como otro tipo de servidumbre personal, y eran definidos de la siguiente manera:

“El uso no es otra cosa que el *ius utendi* entero, esto es, el derecho de retirar de una cosa todo el uso de que pueda ser susceptible, pero sin percibir ningún fruto”⁸³

“El uso es la facultad de disfrutar de una cosa ajena en la medida necesaria para satisfacer los requerimientos propios del usuario.”⁸⁴

En cuanto al derecho de habitación, encontramos lo siguiente:

“En un principio el derecho de habitación se confundía con el uso de una cosa, pero las reglas que lo distinguen del uso son: 1) No se extingue ni por el

⁸³ BRAVO González Agustín, Ob. Cit., p. 256.

⁸⁴ MORINEAU Iduarte Martha, Ob. Cit., p. 133.

no uso ni por la capitis diminutio de su titular, pues consiste más bien en un hecho que en un derecho; 2) El que tiene este derecho puede rentarlo".⁸⁵

"La habitación se tipifica como un uso más limitado, se concreta a la utilización de una habitación específica".⁸⁶

En cuanto al uso, el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1049 establece que el uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y de su familia, aunque ésta aumente.

En relación con la habitación, el ya mencionado ordenamiento legal establece lo siguiente:

"ARTICULO 1050.- La habitación da, a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia".⁸⁷

Luego la Ley Civil señala que el que tiene el derecho de uso y de habitación en un edificio no pueden enajenar, gravar ni arrendar ni en todo ni en parte su derecho a otro, si estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores.

Es importante señalar, que la Ley expresa que es aplicable tanto al derecho de uso, como al de habitación, lo establecido para el usufructo, en cuanto no se opongan a lo establecido.

⁸⁵ BRAVO GONZALEZ Agustín, Ob. Cit., p. 257.

⁸⁶ MORINEAU Iduarte Marta, Ob. Cit., p. 133.

⁸⁷ CODIGO Civil para el Distrito Federal, Ob. Cit., p. 232.

CAPITULO CUARTO

MARCO POSITIVO MEXICANO DEL TIEMPO COMPARTIDO

- 4.1 Ley Federal de Turismo.
- 4.2 Reglamento de la Ley Federal de Turismo.
- 4.3 Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido.
- 4.4 Legislación existente en Guerrero y Quintana Roo.

CAPITULO CUARTO

MARCO POSITIVO MEXICANO DEL TIEMPO COMPARTIDO

En relación con el marco positivo mexicano del tiempo compartido se encuentra lo siguiente:

4.1 LEY FEDERAL DE TURISMO

La Ley Federal de Turismo que se encuentra vigente actualmente, la cual fue publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de diciembre de 1992, y que entró en vigor el 1º de febrero de 1993, no proporciona una definición de lo que es el tiempo compartido y tampoco hace referencia expresamente, como lo hacía la ley anterior, al tiempo compartido, pues la Ley Federal de Turismo que estaba en vigor anteriormente sí hacía mención del mismo en su artículo 4º, fracción I, en donde se expresaba lo siguiente:

"ARTICULO 4º.- Los siguientes servicios se consideran de naturaleza turística:

- I. Los hoteles, moteles, albergues, habitaciones con sistema de tiempo compartido, o de operación hotelera y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes".

La Ley Federal de Turismo⁸⁸, que vino a abrogar a la Ley anterior, no se refiere expresamente, - como lo hacía la anterior -, al tiempo compartido, puesto que en el artículo 4º de la Ley actual se establece lo siguiente:

"ARTICULO 4º.- Se consideran servicios turísticos, los prestados a través de:

- I. Hoteles, moteles, albergues y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes que presten servicios a turistas".

⁸⁸ LEY FEDERAL De Turismo, 10ª edición, Editorial Porrúa, México, 1997.

Entonces, puede observarse que en la Ley Federal de Turismo que está en vigor, se suprimió de los servicios considerados de naturaleza turística, el tiempo compartido, tal vez lo que hizo el legislador fue el dar por entendido el hecho de que el tiempo compartido es un servicio que se presta a los turistas en establecimientos de hospedaje y, que por lo tanto, quizás por ello se pensó que ya queda encuadrada su existencia y que por tal razón haya sido suprimido el término de *habitaciones con sistema de tiempo compartido* que se encontraba presente en la redacción anterior del artículo 4º de la Ley Federal de Turismo.

4.2 REGLAMENTO DE LA LEY FEDERAL DE TURISMO

El Reglamento de la Ley Federal de Turismo⁸⁹ tampoco proporciona una definición referente al tiempo compartido, más sin embargo dicho Reglamento establece que sus disposiciones son de observancia general y obligatoria para los prestadores de servicios turísticos, sean éstos nacionales o extranjeros, a los que se refiere el artículo 4º de la Ley Federal de Turismo, pudiendo considerar entonces aquí a los prestadores del tiempo compartido, los cuales deberán, por consiguiente, observar y cumplir con todo lo establecido en el ordenamiento en cuestión, con excepción de lo que el mismo dispositivo expresa en su *Capítulo XII*, que trata acerca *De las empresas de Sistemas de Intercambio de Servicios Turísticos*, y más específicamente, el artículo 62, en donde se hace mención de lo siguiente:

"ARTICULO 62.- Las empresas de intercambio deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. Constituirse como sociedades mercantiles y tener su domicilio en el territorio de los Estados Unidos Mexicanos;
- II. Celebrar por escrito contrato de adhesión con los prestadores de servicios turísticos;
- III. Proporcionar a través de medios editados, al menos anualmente, información consistente en la descripción de los establecimientos afiliados y épocas en que serán clasificadas las temporadas, y
- IV. Tener un sistema electrónico o equivalente de reservaciones y de depósito de los periodos vacacionales a ser intercambiados por los usuarios turistas.

"Para los fines del presente Reglamento no se considerarán empresas de intercambio, aquellas que presten servicios de tiempo compartido y que ofrezcan en forma directa a sus clientes la posibilidad de disfrutar su periodo vacacional en

⁸⁹ REGLAMENTO de la Ley Federal de Turismo, 10ª edición, Editorial Porrúa, México, 1997.

varios destinos, como el caso de clubes vacacionales, multidestinos e intercambio interno".

4.3 REGLAMENTO DE LA PRESTACION DEL SERVICIO TURISTICO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

El Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido⁹⁰ es un ordenamiento que fue publicado el 21 de agosto de 1989 y es regulador del servicio turístico de tiempo compartido con base en lo que establecía la Ley Federal de Turismo que anteriormente se encontraba en vigor, la cual fue abrogada por la nueva Ley que entró en vigor en febrero de 1993, el cual por su importancia es expresado a continuación en el presente trabajo:

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- Las disposiciones de este Reglamento serán aplicadas en todo el territorio de los Estados Unidos Mexicanos por la Secretaría de Turismo, a la que en lo sucesivo se le denominará La Secretaría.

ARTICULO 2.- El presente Reglamento tiene por objeto regular la prestación del servicio turístico del sistema de tiempo compartido sobre bienes muebles e inmuebles.

ARTICULO 3.- Para efectos de este Reglamento se entiende por:

La Secretaría: El servidor público competente, en los términos del Reglamento Interior de la Secretaría de Turismo.

Sistema de tiempo compartido, independientemente de la denominación que se le dé a la forma de contratación: todo acto jurídico por el cual se concede a una persona el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, ya sea una unidad cierta, considerada en lo individual

⁹⁰ DIARIO Oficial de la Federación, Ob. Cit.

o una unidad variable dentro de una clase determinada, durante un período específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables.

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

Establecimiento: El bien en el que se presta el servicio turístico del sistema de tiempo compartido.

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

ARTICULO 4. - Las normas del presente Reglamento se aplicarán en lo que no se oponga a la naturaleza de los bienes o a las disposiciones especiales de la ley que los regula,

CAPITULO II

INSCRIPCION EN EL REGISTRO NACIONAL DE TURISMO

ARTICULO 5.- Para poder operar, el prestador deberá obtener su inscripción, así como la del establecimiento correspondiente, en el Registro Nacional de Turismo.

ARTICULO 6.- A efecto de dar cumplimiento a lo anterior, el prestador o cualquier tercero que acredite interés jurídico, presentará la solicitud respectiva, acompañándola de los siguientes documentos:

- I. La cédula de registro federal de contribuyentes del prestador;

- II. Si el prestador es una persona moral, testimonio de la escritura pública constitutiva correspondiente y, en su caso, de las reformas al contrato social, debiendo estar dichos documentos inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio respectivo;
- III. Si el prestador es una persona física extranjera, deberá acreditar su legal estancia en el país y la calidad migratoria que le permita desempeñar esas actividades;
- IV. En todos los casos, el promovente deberá acreditar su personalidad y sus facultades;
- V. Copia auténtica del documento por el que el prestador asume ese carácter;
- VI. Constancia de que el bien está afectado a la prestación del servicio que regula este Reglamento. Dicho requisito se exigirá en los términos que señalen las legislaciones locales cuando contengan regulación específica sobre la materia. Si dichas legislaciones son omisas al respecto, se hará mediante declaración unilateral de voluntad otorgada ante Notario Público, o bien contenida en un contrato de fideicomiso en escritura pública, y en ambos casos, al menos con la constancia de la presentación del aviso preventivo correspondiente en el Registro Público de la Propiedad;
- VII. Declaración bajo protesta de decir verdad de que se obtuvieron los permisos, autorizaciones y licencias que, en su caso, exijan las autoridades federales, estatales o municipales;
- VIII. Descripción general del establecimiento, de las unidades destinadas al uso y de los servicios con que contará éste, así como fotografías del mismo;
- IX. El Reglamento Interno a que se refiere el artículo 21 de este Reglamento;
- X. Copia sellada por el oficial de partes de la Procuraduría Federal del Consumidor, de la solicitud de aprobación y registro del contrato de servicios a celebrar con los usuarios turistas;
- XI. Póliza del seguro contra daños por destrucción total o parcial del establecimiento, destinado a la reconstrucción o reparación del bien, así como póliza del seguro a que se refiere el artículo 23 del presente Reglamento;
- XII. Póliza de la fianza por el monto equivalente a veinte veces la cuota individual de mantenimiento anual, fijada en los términos del Reglamento Interno del establecimiento, que garantice el cumplimiento de las condiciones en que se ofrezcan los servicios. En caso de que dicho Reglamento Interno prevea diversas cuotas de mantenimiento, para los efectos de esta fracción, se considerará la más elevada;
- XIII. Manifestación de que el establecimiento está o no afiliado a una organización o sistema de intercambio y, en su caso, copias auténticas del contrato y reglamentos respectivos, y
- XIV. Los documentos que acrediten los elementos previstos en el artículo 13 de este Reglamento, para efecto de que la Secretaría pueda realizar la

verificación de los mismos y, en su caso, otorgar la categoría solicitada por el prestador.

ARTICULO 7.- Presentados la solicitud y los documentos mencionados en el artículo 6 del presente Reglamento, la Secretaría procederá a practicar, dentro de los veinte días hábiles siguientes, una visita de verificación al establecimiento, con el propósito de constatar la información asentada y recabar los elementos que le permitan otorgar la categoría que corresponda en cada caso, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento.

ARTICULO 8.- Practicada la visita de verificación y determinada la categoría, la Secretaría inscribirá en el Registro Nacional de Turismo, si procede, al establecimiento y al prestador y expedirá dentro de un plazo que no excederá de diez días hábiles después de la inscripción, la Cédula Turística correspondiente. En caso de que la Secretaría no resuelva respecto de la solicitud de inscripción dentro de los treinta días hábiles siguientes la fecha de presentación de la solicitud y documentos a que se refiere el artículo 6 de este Reglamento, se entenderá que ha autorizado su funcionamiento. La Cédula Turística que expida la Secretaría deberá exhibirse en un lugar visible en el acceso principal del establecimiento, o en su caso, de no haberse expedido la misma, copia sellada de la solicitud de inscripción a la que se refiere el artículo 5 del presente Reglamento.

ARTICULO 9.- Cuando el establecimiento no esté totalmente construido, no procederá su inscripción en el Registro Nacional de Turismo; pero tratándose de un desarrollo por etapas, el prestador podrá obtener la inscripción y la Cédula Turística respectiva por la etapa terminada y en aptitud de prestar el servicio.

ARTICULO 10.- Queda obligado el prestador a dar aviso a la Secretaría de cualquier cambio o modificación a los datos o documentos proporcionados a que se refiere el artículo 6 de este Reglamento, dentro de los quince días hábiles de ocurrido el hecho de que se trate.

ARTICULO 11.- Ningún establecimiento podrá operar legalmente sin prestador. A falta de éste, cualquier tercero con interés legítimo, de acuerdo al Reglamento Interno del establecimiento, podrá solicitar la inscripción de un nuevo prestador, en los términos de este Reglamento dentro de un plazo máximo de tres meses que contará a partir del momento en que el establecimiento quedó sin prestador

CAPITULO III

CATEGORIAS

ARTICULO 12.- Corresponde a la Secretaría otorgar y modificar, en su caso, la categoría de cada establecimiento. Las categorías que puede conferir son, en orden ascendente: una a cinco estrellas y gran turismo.

ARTICULO 13.- Para otorgar a cada establecimiento la categoría que le corresponde, la Secretaría tomará en consideración, entre otros, los siguientes elementos:

- I. Inversión;
- II. Número de empleados;
- III. Ubicación específica;
- IV. Superficie construída;
- V. Areas abiertas;
- VI. Areas comerciales;
- VII. Número de cajones de estacionamiento;
- VIII. Características del área de recepción y registro;
- IX. Número y características de los ascensores;
- X. Número de habitaciones;
- XI. Dimensión de las habitaciones;
- XII. Mobiliario y servicios en las habitaciones;
- XIII. Instalaciones sanitarias de las habitaciones;
- XIV. Servicios e instalaciones complementarias o recreativas;
- XV. Número y características de establecimientos de alimentos y bebidas o de espectáculos;
- XVI. Servicios de mantenimiento y conservación;
- XVII. Condiciones de seguridad e higiene;
- XVIII. Antigüedad y estado de conservación del inmueble, especialmente cuando se trate de construcciones con valor arquitectónico o histórico;
- XIX. La afiliación o no, a un sistema de intercambios de sistemas de tiempo compartido;
- XX. Servicio hotelero, si se presta, y
- XXI. Las características de otros servicios, en su caso.

ARTICULO 14.- El prestador podrá solicitar la modificación de la categoría del establecimiento, presentando a la Secretaría petición por escrito.

ARTICULO 15.- Presentada la solicitud a que hace referencia el artículo anterior, la Secretaría practicará una visita de verificación al establecimiento, en un plazo que no excederá de treinta días naturales, resolviendo lo conducente dentro de un plazo igual. Podrá recabar la opinión de la Comisión Consultiva, caso en el que se ampliará en quince días naturales el último de los plazos señalados.

ARTICULO 16.- Si como resultado de una visita de verificación, se determina que la calidad de las instalaciones o de los servicios disminuyeron, afectando la categoría que tiene conferida el establecimiento, la Secretaría otorgará al prestador un plazo para establecer las condiciones que determinaron la categoría con que está registrado y le ordenará que notifique esa determinación al usuario turista, en los términos del Reglamento Interno del establecimiento, en un plazo máximo de diez días hábiles, para que éste ejercite el derecho que a sus intereses convenga. En caso de incumplimiento, se le sancionará en los términos del Capítulo VII de este Reglamento. No restablecida la categoría la Secretaría resolverá la modificación que corresponda tomando en consideración los elementos previstos en el artículo 13 del presente Reglamento.

ARTICULO 17.- En la promoción y publicidad que se haga en relación con los establecimientos, de haberse obtenido la Cédula Turística deberá indicarse claramente el número de la misma, así como la categoría que haya sido otorgada por la Secretaría, si se proporciona o no servicio hotelero y, en su caso, los servicios que se presten.

CAPITULO IV

NORMAS DE OPERACION

ARTICULO 18.- El servicio principal de los establecimientos es proporcionar a una persona, a cambio de un precio cierto y determinado, el uso y goce de un bien o parte del mismo, ya sea una unidad cierta considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada durante un periodo específico, a intervalos previamente establecidos, de terminados o determinables.

ARTICULO 19.- Como servicios complementarios se considerarán todos aquéllos que los prestadores se obliguen a otorgar a los usuarios turistas, distintos del previsto en el artículo anterior.

ARTICULO 20.- El usuario-turista podrá utilizar el bien correspondiente de conformidad con lo pactado y con apego al Reglamento Interno del establecimiento y, en lo que fueren omisos, de acuerdo con la legislación aplicable.

ARTICULO 21.- El prestador deberá entregar a la Secretaría un ejemplar del Reglamento Interno del establecimiento suscrito en forma auténtica por él para su estudio y, en su caso, inscripción en el Registro Nacional de Turismo, así como un ejemplar a cada usuario-turista. El Reglamento debe contener, cuando menos, estos elementos:

- I. Número de periodos diarios, semanales, mensuales o anuales en que se divide el uso;
- II. Mención de si los períodos son fijos o variables, y, en su caso, los requisitos para variar la fecha del uso;
- III. Sistema de reservaciones;
- IV. Cuotas de mantenimiento, origen, aplicación, periodicidad de las mismas, monto y manera de incrementarlas o disminuirlas;
- V. Cuotas extraordinarias, origen, aplicación y forma de determinarlas;
- VI. Supuestos en que el usuario-turista tendrá derecho de voto en la toma de decisiones del establecimiento, sistema de votación y quórum;
- VII. Sistema para la designación de representantes de los usuarios - turistas, facultades de aquellos, procedimientos y causas de la sustitución o destitución de los mismos;
- VIII. Forma y periodicidad en que se dará mantenimiento a s habitaciones, servicios, instalaciones y áreas comunes;
- IX. Descripción del mobiliario;
- X. Número de usuarios - turistas que podrán alojarse por unidad;
- XI. Días y horas de inicio y terminación de los periodos de uso;
- XII. Condiciones para el uso de áreas comunes;
- XIII. Sanciones que internamente se puedan aplicar al usuario turista por incumplimiento de su propio reglamento, y procedimientos para aplicarlas;
- XIV. Forma de designar al prestador del servicio a que se refiere el artículo 3 de este Reglamento o, en su caso, el artículo 11 del mismo, procedimientos para nombrarlo y sustituirlo, facultades, responsabilidades y garantías que debe satisfacer;
- XV. Características del seguro mencionado en el artículo 23 del presente Reglamento;
- XVI. Servicios complementarios que se prestarán al usuario turista;
- XVII. Mención de que el uso es sobre una unidad cierta considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase en concreto;

- XVIII. Forma de cumplir las obligaciones a cargo del prestador establecidas por el artículo 24 de este Reglamento; y
- XIX. Forma de hacer notificaciones al usuario-turista en los casos que proceda.

ARTICULO 22.- Cuando el usuario - turista no esté al corriente en el pago de sus cuotas, el prestador podrá suspenderle el servicio.

ARTICULO 23.- El prestador deberá contratar, en relación al establecimiento de que se trate, un seguro de responsabilidad civil que cubra daños a terceros en el que se incluya en forma expresa la cobertura sobre siniestros que sufran los usuarios-turistas en sus personas y bienes. Las características de este seguro deberán contenerse en el Reglamento Interno a que se refiere el artículo 21 del presente Reglamento. El prestador debe conservar vigente en todo momento dicho seguro.

ARTICULO 24.- El prestador deberá respetar las reservaciones hechas por el usuario-turista aceptadas por escrito por aquél. Su incumplimiento obliga al prestador a cubrir la estancia del usuario-turista durante el tiempo pactado en un establecimiento de categoría similar. En caso de no ser posible esto último, el prestador pagará de inmediato el importe de los gastos de transportación del lugar de residencia permanente del usuario-turista hasta el establecimiento y su regreso por el mismo medio en que efectuó su viaje y además cubrirá a éste con otro período vacacional dentro del plazo que ambas partes convengan.

Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo, aquellos casos en los que el usuario - turista no puede usar el establecimiento por causas de caso fortuito o fuerza mayor.

ARTICULO 25.- Cuando el establecimiento participe en intercambios con otros sistemas de tiempo compartido, el prestador deberá dar a conocer por escrito al usuario - turista los alcances, derechos y obligaciones que éste tenga en caso de participar en el intercambio.

ARTICULO 26.- El prestador deberá contar en el establecimiento con un libro de registro de quejas y sugerencias a disposición del usuario - turista. Dicho libro estará foliado, será autorizado por la Secretaría y tendrá un instructivo en el que se indicará la forma de utilizarlo.

La Secretaría podrá, durante las visitas de verificación que practique, revisar el libro con el propósito de conocer las quejas que en su caso se hubieren presentado y darles el curso que corresponda, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 27.- Cuando del libro queden únicamente diez hojas útiles, deberá solicitarse la autorización de un nuevo libro ante la Secretaría, debiendo conservarse el anterior durante un año, contado a partir de la fecha en el que haya quedado sin hojas útiles.

CAPITULO V

COMISION CONSULTIVA

ARTICULO 28.- Con el propósito de analizar lo relacionado con la operación de los establecimientos, se integrará un órgano colegiado que se denominará Comisión Consultiva de Establecimientos de Tiempo Compartido.

ARTICULO 29.- La Comisión Consultiva se integrará con cinco miembros: dos serán representantes del Secretario de Turismo, uno del Procurador Federal del Consumidor y dos de la o las organizaciones representativas de los prestadores correspondientes. Cada representante propietario tendrá un suplente.

ARTICULO 30.- La Secretaría nombrará al Presidente de la Comisión Consultiva.

ARTICULO 31.- La Comisión Consultiva tendrá las siguientes funciones:

- I. Actuar como órgano de consulta de la Secretaría en todo lo relativo a la operación de los establecimientos;
- II. Emitir opinión en la determinación de las características de las categorías de los establecimientos;
- III. Opinar respecto del otorgamiento o modificación de las categorías de los establecimientos, y
- IV. Emitir opinión sobre los Reglamentos Internos de los establecimientos.

ARTICULO 32.- La Comisión Consultiva sesionará ordinariamente una vez cada mes y en forma extraordinaria cuando la convoque su Presidente. Cualquiera de sus miembros podrá solicitar a éste la celebración de una sesión extraordinaria, enunciando el objeto para el cual se solicite que se convoque.

ARTICULO 33.- La convocatoria se hará por el Presidente de la Comisión con una anticipación de ocho días naturales, por escrito y de manera fehaciente se comunicará en los domicilios que hubieren señalado los integrantes de la misma.

La convocatoria llevará inserta el orden del día, lugar, fecha y hora de la celebración de la sesión.

ARTICULO 34.- La Comisión Consultiva sesionará válidamente con la mayoría de sus miembros. De cada sesión se redactará acta que será firmada por los asistentes.

ARTICULO 35.- Los acuerdos de la Comisión Consultiva se adoptarán por mayoría de votos de los presentes. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad. Dichos acuerdos se comunicarán a la Secretaría.

CAPITULO VI

PROTECCION AL USUARIO - TURISTA

ARTICULO 36.- La Secretaría recibirá y atenderá las quejas que los usuarios - turistas presenten por escrito, las que deberán acompañarse de los elementos probatorios de los hechos asentados en las mismas. También dará curso a las quejas que se contengan en los libros de registro de quejas y sugerencias.

ARTICULO 37.- Presentada una queja, en los términos del artículo anterior, la Secretaría determinará si procede la práctica de una visita de verificación al establecimiento, la sustanciación del procedimiento que se regula en este Capítulo, o ambos. En cualquier momento del procedimiento la Secretaría podrá ordenar la práctica de una visita de verificación.

ARTICULO 38.- Si procede la sustanciación del procedimiento, la Secretaría citará al quejoso y al prestador, mediante notificación personal fehaciente, cuando menos con diez días hábiles de anticipación, a una audiencia en la que:

- I. Exhortará a las partes a conciliar sus intereses;
- II. Recibirá las pruebas que se ofrezcan, y
- III. Valorará las pruebas y propondrá a las partes una solución conciliatoria.

Del contenido de la audiencia, se redactará acta y se entregará copia a cada una de las partes.

ARTICULO 39.- La audiencia conciliatoria podrá llevarse a cabo ante:

- a) La Secretaría;
- b) El servidor público competente de la Delegación Federal de Turismo más próxima al domicilio del usuario - turista;
- c) En el caso del usuario-turista radicado en el extranjero, la conciliación podrá verificarse en los términos del inciso b, ante el representante de la Secretaría en el extranjero o, en su defecto, ante el representante diplomático o consular de los Estados Unidos Mexicanos más cercano al domicilio del usuario - turista. Cuando lo solicite el prestador, y a su costa, la audiencia podrá llevarse a cabo telefónicamente o por cualquier otro medio técnico idóneo, debiendo redactarse acta en los términos del artículo anterior.

ARTICULO 40.- Si el motivo de la queja no es competencia de la Secretaría lo notificará al usuario turista, informándole a qué servidor público se remitió para su atención.

ARTICULO 41.- Cuando el prestador o su representante no acuda a la audiencia a la que haya sido citado por la Secretaría, sin que medie causa justificada para ello, se le impondrá una multa que podrá ser hasta de una vez el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal.

ARTICULO 42.- La Secretaría citará a otra audiencia de no verificarse la primera en razón de la inasistencia del prestador o de su representante. Esta audiencia se llevará a cabo no antes de ocho días hábiles.

Si el prestador o su representante tampoco acude a esta audiencia se le impondrá una multa hasta por el doble de la que se le haya impuesto.

ARTICULO 43.- La inasistencia del usuario - turista a la audiencia a la que haya sido citado, sin que exista causa justificada, hará que se tenga por no interpuesta la queja.

ARTICULO 44.- Cuando el usuario - turista haya acreditado causa justificada para su inasistencia a la audiencia, se citará a otra que se celebrará no antes de los ocho días hábiles siguientes:

ARTICULO 45.- La Secretaría podrá iniciar el procedimiento de imposición de sanciones a que se refiere el Capítulo VII de este Reglamento, independientemente de que el prestador y el usuario - turista hubieren o no conciliado sus intereses.

Para tal efecto, se considerará la gravedad de la infracción y la intención con la que se haya cometido. En los casos en que hubiere conciliación entre las partes ésta se tomará en cuenta para la determinación o no, en su caso, del tipo y monto de la sanción.

ARTICULO 46.- Cuando el usuario - turista y el prestador no llegaren a la conciliación en la audiencia respectiva o cuando el prestador no asista a la segunda audiencia a la que haya sido citado, la Secretaría analizará los hechos motivo de la queja para determinar si existe o no violación a la Ley Federal de Turismo o a este Reglamento y dictará resolución, dejando a salvo los derechos del usuario - turista para que los ejercite como mejor convenga a sus intereses. De existir violación se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.

CAPITULO VII

VERIFICACION Y SANCIONES

ARTICULO 47.- Las visitas a que se refiere el artículo 85 de la Ley Federal de Turismo se practicarán a los establecimientos con alguno o algunos de los siguientes propósitos:

- I. Constatar la veracidad de la información proporcionada en las solicitudes de inscripción en el Registro Nacional de Turismo;
- II. Obtener la información requerida para el otorgamiento o modificación de la categoría que corresponda;
- III. Comprobar que se exhiba la Cédula Turística;
- IV. Verificar que el servicio se presta conforme a la categoría correspondiente;
- V. Comprobar que se cuenta con el libro de registro de quejas y sugerencias y que está a disposición del usuario - turista, y
- VI. Constatar el cumplimiento de las demás disposiciones aplicables, contenidas en la Ley Federal de Turismo y en este Reglamento.

ARTICULO 48.- Se sancionará al prestador, por las siguientes infracciones:

- I. Carecer de Cédula Turística;
- II. Abstenerse de notificar lo dispuesto en el artículo 10 de este Reglamento;
- III. Carecer del libro de registro de quejas y su gerencias o no tenerlo a disposición de los usuarios - turistas;
- IV. No registrar el Reglamento Interno del establecimiento, o no entregar copia del mismo debidamente registrado a los usuarios - turistas conforme al artículo 21 de este Reglamento;
- V. No exhibir la Cédula Turística en un lugar visible en el acceso principal del establecimiento o, en su caso, la copia sellada de la solicitud a que se refiere el artículo 6 de este Reglamento;
- VI. Carecer del seguro a que hace mención al artículo 23 de este Reglamento;
- VII. Modificar las cuotas en forma distinta a la prevista en el Reglamento Interno del establecimiento;
- VIII. No respetar las reservaciones confirmadas por escrito a los usuarios - turistas, y
- IX. Las demás que impliquen una violación a la Ley Federal de Turismo o al presente Reglamento.

ARTICULO 49.- Las sanciones que se impongan serán las siguientes:

- I. Multa, y
- II. Clausura del establecimiento.

ARTICULO 50.- Para efecto de lo dispuesto por los artículos 95 de la Ley Federal de Turismo, 41 , 51 , 52, 53, 54 y 55 de este Reglamento, se entiende por

salario mínimo mensual, vigente en el Distrito Federal, el resultado de multiplicar por treinta veces el salario mínimo general diario, vigente en el Distrito Federal, en el momento de la infracción.

ARTICULO 51.- La falta de la Cédula Turística se sancionará con multa desde cincuenta hasta cien veces el salario mínimo mensual, vigente en el Distrito Federal, o con la clausura del establecimiento, con la excepción a que se refiere el artículo 8 de este Reglamento.

ARTICULO 52.- Las infracciones previstas en el artículo 48, fracciones, II, III y V de este Reglamento se sancionarán con multa hasta de diez veces el salario mínimo mensual, vigente en el Distrito Federal.

ARTICULO 53.- La infracción prevista en el artículo 48, fracción VI, del presente Reglamento, se sancionará con multa hasta de treinta veces el salario mínimo mensual, vigente en el Distrito Federal.

ARTICULO 54.- Las infracciones previstas en el artículo 48, fracciones IV, VII y VIII de este Reglamento, se sancionarán con multa hasta de cien veces el salario mínimo mensual, vigente en el Distrito Federal.

ARTICULO 55.- Las demás infracciones a la Ley Federal de Turismo y al presente Reglamento se sancionarán con multa hasta de cincuenta veces el salario mínimo mensual, vigente en el Distrito Federal.

ARTICULO 56.- En caso de reincidencia, se estará a lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley Federal de Turismo.

Se entiende por reincidencia, la comisión de una segunda infracción a una misma disposición con un hecho distinto, siempre y cuando se haya notificado una resolución de sanción y, en caso de haberse presentado un recurso de revisión, que la resolución recurrida se haya confirmado.

ARTICULO 57.- Para iniciar el procedimiento de imposición de sanciones se tendrá en cuenta lo asentado en el acta de verificación o los elementos probatorios que se aporten, según sea el caso.

ARTICULO 58.- Cuando se acuerde el inicio del procedimiento se citará al prestador, cuando menos con diez días hábiles de anticipación para que acuda a una audiencia en la que alegue lo que a su derecho convenga y aporte pruebas. Se le notificará personalmente en el establecimiento, convocándolo a la audiencia cuya fecha, lugar y hora se señalarán en el instructivo.

ARTICULO 59.- A solicitud expresa del prestador, la Secretaría podrá otorgarle un plazo adicional de diez días hábiles para que exhiba pruebas.

ARTICULO 60.- De la audiencia se redactará acta, entregando copia al prestador y, en su caso, al quejoso .

ARTICULO 61.- Vistos los alegatos y valoradas las pruebas, la Secretaría dictará resolución, que será notificada personalmente al prestador y al usuario - turista, en su caso, así como a la autoridad competente cuando se trate de multa para los efectos de su ejecución.

ARTICULO 62.- Contra la sanción que imponga y notifique la Secretaría, procederá el recurso de revisión ante el mismo, en los términos previstos en el Capítulo XIII de la Ley Federal de Turismo.

ARTICULO 63.- Las resoluciones definitivas que se dicten en relación con los recursos que se interpongan, serán notificadas al recurrente y a la autoridad competente para los efectos indicados en el artículo 61 de este Reglamento.

4.4 LEGISLACION EXISTENTE EN LOS ESTADOS DE GUERRERO Y QUINTANA ROO

Solamente dos Entidades Federativas de la República Mexicana han elaborado legislación relativa al tiempo compartido, las cuales son Guerrero y Quintana Roo, que por su gran importancia, son plasmadas íntegramente en este trabajo.

4.4.1 ESTADO DE GUERRERO

El 31 de octubre de 1989 fue expedida en Chilpancingo, Gro., por el titular del Poder Ejecutivo, la *Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido*⁹¹, la cual fue publicada en el Periódico Oficial de fecha 3 de noviembre de 1989 de la mencionada Entidad Federativa, siendo así la primera en su género.

Dentro de sus artículos transitorios se mencionaba que dicha Ley entraría en vigor a los 60 días de su publicación en el Periódico Oficial del Estado; que se otorgaba un plazo de un año, contado a partir de que hubiera entrado en vigor, para que todos los inmuebles que prestaran el servicio de tiempo compartido se sujetaran a lo establecido por la misma, debiendo constituir formalmente el Sistema de Tiempo Compartido y, que la falta de cumplimiento de ello sería sancionado con multa de hasta 500 veces el salario mínimo por cada año en que se incumpliera y, que además de esto, serían aplicables las sanciones que el mismo dispositivo legal estableciera.

Con la creación de esta Ley se pensó en proteger los derechos de las personas que han adquirido un inmueble bajo el sistema de tiempo compartido; dicha ley es la que a continuación se expresa:

LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

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

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

- I. *Tiempo Compartido*: El sistema por el cual se adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que a ella se encuentren afectos, y en su caso, las instalaciones, áreas,

⁹¹ PERIODICO Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, Ob. Cit.

construcciones y servicios comunes, siempre y cuando el derecho se limite a un número determinado de días por un período específico de años. El Sistema podrá constituirse sobre los bienes muebles afectos a unidades residenciales vacacionales, aplicándose las disposiciones de esta Ley en todo lo que no contrarie a su naturaleza.

- II. *Propietario*: La persona física o moral dueña de un bien inmueble, bienes muebles necesarios para su operación, instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, afectos al régimen de tiempo compartido.
- III. *Multipropiedad*: El derecho por el cual el multipropietario adquiere el dominio pleno sobre una parte alícuota de una unidad inmobiliaria de cualquier tipo, afecta a cualquier destino, respecto de la cual ejerce todas las facultades de dueño para disponer, transmitir, intercambiar y gravar; sujeto a un calendario en cuanto a los derechos de uso, goce, aprovechamiento y disfrute exclusivo, en los términos de su respectiva parte alícuota de utilización, terminada la cual, continuarán en el uso exclusivo por su orden el resto de los multipropietarios en forma sucesiva y cíclica.

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

- IV. *Tiempocompartidario*: La persona física o moral que adquiriera el uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional y de los bienes, construcciones, instalaciones y servicios comunes, en los términos señalados en la presente Ley.
- V. *Desarrollador*: La persona física o moral que construya o promueva el establecimiento de sistemas de tiempo compartido de acuerdo a lo previsto en la presente Ley y los reglamentos que de ella emanen.
- VI. *Promotor*: La persona física o moral que promueva sistemas de tiempo compartido constituidos en los términos de éste ordenamiento.
- VII. *Prestador del servicio turístico compartido*: La persona física o moral que coordine todos los servicios a que se refiere el primer párrafo del artículo anterior.
- VIII. *Vendedor*: La persona física o moral que se dedique a la promoción, venta y concertación de contratos que tengan por objeto el uso, goce o disfrute de bienes y servicios bajo la modalidad de tiempo compartido, bajo la dirección o por cuenta y orden del propietario, promotor o desarrollador, y

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

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

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

ARTICULO 5º.- El Sistema de Tiempo Compartido podrá constituirse sobre inmuebles construidos o en proceso de construcción.

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

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

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

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

ARTICULO 9º.- Queda prohibido efectuar cualquier clase de promoción o campaña publicitaria que tenga una policitación 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 predial y los derechos por servicios de promesa de venta, de preventa, de reservación, de ofertas de venta o compra, o cualesquiera otros similares, sin que previamente se haya constituido el Sistema de Tiempo Compartido con sujeción a esta Ley y, en su caso, otorgar las garantías que en los artículos siguientes se establecen.

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

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

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

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

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

CAPITULO SEGUNDO

DE LA CONSTITUCION DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

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

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

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

- I. El título de propiedad del inmueble debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad. En el caso de que el inmueble estuviere gravado o tuviere limitaciones de dominio, el acreedor o cualquier interesado deberá otorgar su consentimiento en escritura pública.
- II. La última boleta del impuesto predial y los derechos por servicios de agua y drenaje;
- III. Autorización de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado y la constancia de no adeudo de la Tesorería Municipal;
- IV. Las licencias de construcción y uso del suelo;
- V. El plano general del conjunto debidamente autorizado, con la descripción y levantamiento del terreno, las construcciones, las áreas de servicios e instalaciones comunes y demás ilícitos que constituyen el inmueble afecto.
Loa planos de construcción incluyendo límites en alturas, extensiones y densidad, y los planos de cada tipo de unidad residencial vacacional, de cada local incluyendo los destinados a comercio y servicios y, en su caso, la tabla de valores e indivisos;
- VI. Una memoria descriptiva del inmueble, elementos comunes, unidades residenciales vacacionales y locales, acabados, muebles, y especificación de las etapas en su caso. El reglamento de esta Ley determina los requisitos que deberán observarse en este caso;

- VII. Póliza de fianza y vigencia mínima de un año siguiente a la fecha de terminación de la obra por el monto que se haya fijado en la licencia de construcción, para responder de los vicios ocultos de las construcciones, y
- VIII. El Reglamento de Tiempo Compartido.

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

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

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

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

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

Los inmuebles o la parte respectiva de éstos destinados al Sistema de Tiempo Compartido, se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad. A cada uno de ellos por separado, se le abrirá una inscripción bajo el sistema de folio real, de tal forma que cada desarrollo tenga su correspondiente partida registral

independiente y autónoma, con un número de folio real definitivo, en los términos que se señalen en el reglamento del Registro Público de la Propiedad.

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

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

ARTICULO 18.- Un inmueble afecto al Sistema de Tiempo Compartido, no podrá modificarse en cuanto a su destino, categoría, porcentaje de densidad habitacional, porcentaje de áreas verdes recreativas, deportivas y estacionamiento; las instalaciones, servicios y bienes comunes. No podrán aumentarse o modificarse las áreas privativas; ni aumentar la densidad de obras o construcciones marcados en el plano general del conjunto, de tal manera que siempre se respeten estrictamente los términos de las licencias de construcción y operación, tal y como fueron otorgadas. Tampoco podrá reducirse el plazo al que haya quedado afecto el inmueble sino en los términos expresamente previstos en este título.

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

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

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

Las modificaciones al destino, categoría, densidad habitacional, disminuciones de porcentajes de áreas verdes recreativas, deportivas y estacionamiento; las disminuciones de instalaciones, servicios y bienes comunes en perjuicio de los tiempocompañarios, serán nulas si no se hacen en los términos

de esta Ley y el responsable además pagará los daños y perjuicios que se causen y quedará sujeto además a las sanciones que señalen las leyes penales.

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

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

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

CAPITULO TERCERO

DE LA VENTA DE TIEMPO COMPARTIDO EN LOS DESARROLLOS EN PROCESO DE CONSTRUCCION

ARTICULO 21.- Para que pueda procederse a la venta del Tiempo Compartido, en desarrollos en proceso de construcción, será indispensable que además de la constitución del Sistema de Tiempo Compartido, en los términos del artículo 13, se haya construido previamente, según los planos aprobados, cuando menos el 50% de la obra negra de la etapa del proyecto total que se pretenda poner en venta. Dicho porcentaje podrá ser substituído por depósito en efectivo aportado a un fideicomiso irrevocable por un monto igual al 50% del costo de la obra negra citado, y cuyo destino será exclusivamente la construcción de dicha obra u otorgar una fianza por el equivalente a ese porcentaje. De la misma manera se procederá, a medida en que se vayan construyendo y poniendo a la venta, las siguientes y sucesivas etapas, hasta la total conclusión del proyecto.

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

ARTICULO 23.- La Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido a que se refiere el artículo 2º de esta Ley podrá requerir en cualquier tiempo a los propietarios, promotores y desarrolladores, el cumplimiento y satisfacción de los requisitos a que se refieren los artículos 13 y 14 del presente ordenamiento, admitiendo al respecto como medio de prueba la escritura pública correspondiente otorgada ante notario, excepción hecha del porcentaje de obra negra a que se refiere el artículo 22 de este capítulo, que se podrá probar mediante la administrulación de prueba pericial.

CAPITULO CUARTO

DE LA COMISION TECNICA DE VIGILANCIA DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

ARTICULO 24.- La inspección y vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido así como de la actividad de los propietarios, promotores, desarrolladores, prestadores de servicios turísticos y vendedores, queda confiada a la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido, la que además de las facultades y obligaciones que le atribuye esta Ley, se regirá para esos efectos, en materia de tiempo compartido, y respecto de las personas físicas o morales mencionadas, por la Ley de Desarrollo Urbano, los reglamentos de construcciones y demás disposiciones aplicables sobre la materia.

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

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

ARTICULO 26.- Serán facultades y obligaciones de la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido, además de la señalada en los artículos 23 y 2 de este ordenamiento, las siguientes:

- I. Actuar como cuerpo de consulta de los ayuntamientos en donde se pretenda promover y desarrollar sistemas de tiempo compartido;
- II. Ordenar la realización de estudios de factibilidad sobre la promoción y desarrollo de los sistemas sobre tiempo compartido;
- III. Mantener actualizado el padrón estatal de propietarios, tiempocompartidarios, promotores, desarrolladores, vendedores y multipropietarios;
- IV. Conocer las quejas y demandas que formulen los tiempocompartidarios por violaciones de régimen legal del Sistema de Tiempo Compartido;
- V. Realizar las investigaciones y visitas de verificación sobre el Sistema de Tiempo Compartido que estime necesario;
- VI. Fungir a través de un Secretario Técnico, como conciliador en las controversias que se suscitan en el Sistema de Tiempo Compartido;
- VII. Designar árbitros a solicitud de los interesados;
- VIII. Autorizar que en la publicidad o promoción de los Sistemas de Tiempo Compartido, se haga referencia a que han sido inscritos en el padrón de Sistemas de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero;
- IX. Tomar conocimiento cuando se le proporcione la información necesaria, de que las sesiones de la asambleas de los Sistemas de Tiempo Compartido se celebren conforme a esta Ley;
- X. Llevar el padrón de representantes comunes de los tiempocompartidarios y multipropietarios;
- XI. Cuidar que las empresas que intervengan en los Sistemas de Tiempo Compartido tengan su domicilio fiscal en el Estado, y
- XII. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de las anteriores.

CAPITULO QUINTO

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

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

- I. Dictamen de dos peritos en la materia en la que acredite que todas las instalaciones, equipo, maquinaria, mobiliario y construcciones se encuentren en condiciones de uso;
- II. Licencia de cambios de uso del suelo, y
- III. Autorización especial que expida la autoridad competente.

Todo lo anterior deberá hacerse constar en escritura pública.

CAPITULO SEXTO

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TIEMPOCOMPARTIDARIOS

ARTICULO 28.- Los tiempocompartidarios tendrán los siguientes derechos:

- I. Usar, gozar y disfrutar de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles afectos a la misma, las instalaciones, construcciones, áreas y servicios comunes, de acuerdo a lo establecido en el contrato de venta, en el reglamento interno y en la escritura constitutiva del sistema.
- II. Alojarse en un establecimiento hotelero u otro inmueble afecto a tiempo compartido de la misma categoría, calidad y ubicación a cargo del propietario, desarrollador, vendedor o prestador de servicio turístico de tiempo compartido cuando por causas imputables a éstos no puedan utilizar la unidad residencial vacacional;
- III. Enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos;
- IV. Inscribirse en sistemas de intercambio vacacional nacional o internacional cuando el desarrollo esté afiliado a dicho sistema;
- V. Integrar y participar en las asambleas de tiempocompartidarios según lo establecido en el artículo 20 de la presente Ley, y
- VI. Ser electo para desempeñar cargos directivos en la asociación de tiempocompartidarios.

ARTICULO 29.- Son obligaciones de los tiempocompartidarios:

- I. Pagar el precio por la adquisición de los derechos de tiempo compartido;
- II. Pagar cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de conservación, mantenimiento, operación, reparación y reposición de la unidad residencial vacacional, los muebles afectos a la misma, instalaciones,

- construcciones, áreas y servicios comunes o para cubrir gastos para la defensa del Sistema de Tiempo Compartido;
- III. Cubrir los impuestos y demás cargas tributarias que generen sus derechos o el Sistema de Tiempo Compartido, o bien los muebles o inmuebles afectos al mismo, conforme a lo previsto en la Ley de Ingresos y demás ordenamientos fiscales;
 - IV. Desocupar su unidad residencial vacacional puntualmente el día y hora señalado en el contrato o en el reglamento;
 - V. No ocupar la unidad con un número mayor de personas al máximo autorizado;
 - VI. Permitir el acceso del personal de limpieza y de operación del desarrollo;
 - VII. No perturbar el disfrute del desarrollo a los demás tiempo compartidores;
 - VIII. Coadyuvar al buen estado físico y material del desarrollador, particularmente de la unidad residencial;
 - IX. Comunicar a los responsables de la operación, conservación y mantenimiento cualquier daño que se observe o que sufra la unidad o los bienes afectos a la misma;
 - X. Comunicar a la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido la designación de representantes comunes, y
 - XI. Las demás que permitan gozar el disfrute en los términos del Reglamento vigente.

CAPITULO SEPTIMO

DEL REGLAMENTO DEL TIEMPO COMPARTIDO

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

- I. Número de periodos en que se divide el uso de cada una de las unidades residenciales vacacionales;
- II. Mención de si los periodos son fijos o variables, y en su caso requisitos para variar la fecha de uso, de acuerdo a lo establecido en el contrato de compraventa respectivo;
- III. Sistemas de reservaciones;
- IV. Mención de si la ocupación es en una unidad específica o en una unidad de un tipo determinado y por tanto susceptibles de sustitución;

- V. Cuotas ordinarias de admisión, operación y mantenimiento, orden, aplicación, periodicidad de las mismas, monto y manera de modificarlas;
- VI. Cuotas extraordinarias, origen, aplicación, casos en que se pueden cobrar y manera de determinarlas;
- VII. Sistema de votación de los tiempocompartidarios para la toma de decisiones;
- VIII. Sistema para la designación e integración del Consejo Directivo de Tiempocompartidarios, sus facultades y procedimientos para la sustitución o destitución de sus integrantes y sus causas;
- IX. Forma y periodicidad en que se dará mantenimiento a las unidades residenciales vacacionales, servicios, instalaciones y áreas comunes;
- X. Descripción del mobiliario;
- XI. Número máximo de personas que podrá alojarse por unidad;
- XII. Días y horas de inicio y terminación de los períodos de uso;
- XIII. Condiciones, requisitos y reglas para el uso de áreas comunes;
- XIV. En su caso, sanciones que internamente se pueden aplicar a los tiempocompartidarios y sus causahabientes por incumplimiento o infracción de los reglamentos, el procedimiento para aplicarlas, y las causas de rescisión del contrato correspondiente;
- XV. Forma de designar al prestador de servicios turístico de tiempo compartido, facultades, procedimientos para nombrarlo y sustituirlo, garantías y responsabilidades;
- XVI. Descripción y reglas de uso de los servicios complementarios que se ofrezcan a los tiempocompartidarios;
- XVII. Derechos y obligaciones de los tiempocompartidarios;
- XVIII. La aclaración expresa que indique si el desarrollo quedará afiliado al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, por así haberlo ofrecido en los contratos, y la forma de cumplir con tal obligación;
- XIX. La manifestación, en su caso, de que el Sistema de Tiempo Compartido coexista con cualesquiera otros sistemas turísticos o inmobiliarios;
- XX. Manifestación, expresa en su caso, de que el Sistema de Tiempo Compartido opera con servicio hotelero;
- XXI. En su caso, establecer las reglas conforme a las cuales se resuelvan las controversias que surjan entre las partes, señalando si existe o no conciliación obligatoria, y en su caso, las normas de arbitraje, y
- XXII. El sistema de registro de los tiempocompartidarios.

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

CAPITULO OCTAVO

DE LAS ASAMBLEAS

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

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

- I. Si no se respeta el destino, características del proyecto establecidas en la escritura constitutiva del Sistema de Tiempo Compartido, en el reglamento o en el contrato de venta respectivo;
- II. Cuando se lleven a cabo modificaciones al sistema que violen lo previsto en el artículo 18 de la presente Ley;
- III. Cuando a juicio de la Secretaría de Fomento Turístico, no se mantiene el nivel de operación, mantenimiento, administración turística ofrecida en el contrato de venta y no se estén tomando las medidas necesarias para recuperar dicho nivel en un plazo máximo de seis días;
- IV. Cuando a juicio de la Secretaría de Fomento Turístico existan faltas graves y continuas en el cumplimiento de las reservaciones o no se cumplan con lo establecido en el artículo 28 de la presente Ley;
- V. Si se incrementan sin fundamento las cuotas de mantenimiento, por encima de lo establecido claramente en el contrato de venta o en el reglamento.
- VI. Cuando no se conserve la afiliación al sistema de intercambio internacional, o se sustituya por otro similar en un plazo máximo de seis meses, si así se ofreció en el contrato de venta;
- VII. En caso de quiebra, suspensión de pagos o concurso del propietario, desarrollador, administrador o prestador del servicio de tiempo compartido;
- VIII. Cuando no se contraten o cuando no se conserven vigentes los seguros por causas imputables al propietario, al desarrollador, administrador o al prestador del servicio turístico de tiempo compartido;
- IX. Cuando por cualquier causa imputable al propietario, desarrollador, administrador o prestador del servicio turístico de tiempo compartido, el conjunto inmobiliario se clausure por cualquier autoridad competente, que de cómo consecuencia que el establecimiento permanezca cerrado por más de cinco días;
- X. Cuando venza el contrato de administración, operación o de prestación de servicio turístico de tiempo compartido y no proceda su renovación;
- XI. Cuando el administrador o el prestador de servicios turísticos de tiempo compartido presenten la renuncia de su cargo;

- XII. Cuando el administrador o el prestador de servicios turísticos de tiempo compartido violan las disposiciones de esa Ley o incumplan las obligaciones contraídas en su respectivo contrato, y
- XIII. Cuando sea necesario, conforme al Reglamento Interno de Tiempo Compartido, nombrar a las personas que deban integrar el Consejo Directivo o cuando sea necesario nombrar otros cargos previstos e el Reglamento interno de tiempo compartido.

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

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

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

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

ARTICULO 36.- Los tiempocompartidarios podrán en todo momento designar al representante que podrá ser personar física o moral o incluso una institución fiduciaria. En tratándose de una institución fiduciaria al momento de la adquisición de los derechos de tiempo compartido podrán designar a la misma.

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

CAPITULO NOVENO

DE LA ADMINISTRACION DEL TIEMPO COMPARTIDO

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

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

El administrador está obligado a cumplir todas las obligaciones que le correspondan conforme al Reglamento Interno de Tiempo Compartido, debiendo contratar y mantener vigente una póliza de seguro, que cubra la destrucción total o parcial del inmueble, por el importe equivalente al valor comercial del mismo, póliza que cubrirá la responsabilidad civil que corresponde conforme a esta ley, por daños causados a terceros en sus personas y sus bienes por un monto equivalente a la indemnización que por ley deba corresponder, considerando los siguientes montos:

- I. La responsabilidad civil a terceros en sus personas por muerte o invalidez, hasta por un número mínimo de diez sujetos; y
- II. La responsabilidad civil a terceros en sus bienes hasta diez veces el salario mínimo por cada sujeto

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

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

- I. Se inscribirá en forma definitiva, el tiempo compartidario que haya pagado la totalidad del precio de una unidad residencial vacacional, en cuyo caso solamente se cancelará este registro, por falta de pago de dos o más cuotas de mantenimiento o como sanción por violaciones graves al Reglamento Interno de Tiempo Compartido; y
- II. Se inscribirán en forma provisional, las ventas pendientes de pago que se hayan realizado a favor del tiempo compartidario. La falta de pago de dos abonos al salo insoluto, la falta de pago de dos o más cuotas o las infracciones graves al reglamento de parte de los tiempo compartidarios, dará lugar a la cancelación automática de la inscripción provisional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

provisional revocará todos los poderes otorgados al propietario o al desarrollador y se les otorgará en su oportunidad al administrador definitivo.

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

- I. Si no respeta el destino, características del proyecto establecidas en la escritura constitutiva del Sistema de Tiempo Compartido, en el reglamento o en el contrato de venta respectivo;
- II. Cuando se lleven a cabo modificaciones al sistema que violen lo previsto en el artículo 18 de la presente ley;
- III. Cuando existan faltas graves y continuas en el cumplimiento de las reservaciones o no se cumpla con lo establecido en el artículo 28 fracción II de la presente ley;
- IV. Si se incrementan sin fundamento las cuotas de mantenimiento, por encima de lo establecido claramente en el contrato de venta o en el reglamento.
- V. Cuando no se conserve la afiliación al sistema de intercambio internacional, o se sustituya por otro similar en un plazo máximo de seis meses, si así se ofreció en el contrato de venta;
- VI. En caso de quiebra, suspensión de pagos o concurso del propietario o desarrollador si éstos son administradores o prestadores del servicio turístico de tiempo compartido, o en caso de quiebra o suspensión de pagos de estos dos últimos;
- VII. Cuando no se contraten o cuando no se conserven vigentes los seguros por causas imputables al propietario, del desarrollador, al administrador o al prestador del servicio turístico de tiempo compartido;
- VIII. Cuando por cualquier causa imputable al propietario, desarrollador, administrador o prestador del servicio turístico de tiempo compartido, el conjunto inmobiliario se clausure por cualquier autoridad competente, que dé como consecuencia que el establecimiento permanezca cerrado por más de cinco días;
- IX. Cuando venza el contrato de administración, operación o de prestación de servicio turístico de tiempo compartido y no proceda su renovación;
- X. Cuando el administrador o el prestador de servicios turísticos de tiempo compartido presenten la renuncia de su cargo; y
- XI. Cuando el administrador o el prestador del servicio turístico de tiempo compartido violen las disposiciones de esa Ley o incumplan las obligaciones contraídas en su respectivo contrato.

Las acciones para exigir rendición de cuentas al administrador o al prestador del servicio turístico de tiempo compartido, así como la acción de remoción de dichos cargos, o las que se requieran para exigir el cumplimiento de

las obligaciones que deba cumplir el administrador o prestador del servicio turístico de tiempo compartido o las acciones de daños o perjuicios que se causen con motivo de hechos o actos a que este artículo se refiere u otras, podrán ejercitarlas los tiempocompañarios directamente, siempre y cuando se trate de cuando menos el 25% de los tiempocompañarios, o podrán ejercitarlas el Consejo Directivo de Tiempocompañarios, o el fiduciario, apoderado, representante común cuando menos de 25 de tiempocompañarios.

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

CAPTULO DECIMO

DE LAS CUOTAS

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

- I. Las cuotas ordinarias serán destinadas al pago de los gastos ordinarios tales como administración, operación y mantenimiento de la unidad residencial vacacional, de los bienes muebles que en ella se encuentren y de las instalaciones, áreas y servicios comunes, y
- II. Las cuotas extraordinarias serán empleadas para cubrir los gastos extraordinarios, tales como los derivados de eventos fortuitos, conforme al Reglamento de esta ley.

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 51.- Son cuotas extraordinarias, todas aquellas que sean urgentes, necesarias, o indispensables para la conservación de todo o parte del inmueble afectado al sistema de tiempo compartido, las áreas, instalaciones, equipos y servicios comunes, para la conservación o reposición de mobiliario o equipo cuyo costo exceda a los fondos de reserva, o aquellas que sin cuya aplicación, todo el inmueble o parte de él, sus áreas, instalaciones, equipo y servicios comunes o parte de ellos, o el mismo sistema de tiempo compartido, correrían el riesgo de perderse, destruirse o deteriorarse, de tal suerte no puedan cumplir con la función para la cual fueron creados, construidos o destinados. Se incluyen dentro de estas cuotas todos los gastos que sean necesarios para la defensa jurídica del desarrollo del inmueble frente a terceros, así como los supuestos previstos en la Fracción II del artículo 47 de la presente Ley.

ARTICULO 52.- Las cuotas ordinarias deberán pagarse por los tiempo compartidarios, en los plazos fijados en el Reglamento Interno del Sistema

de Tiempo Compartido. Las cuotas extraordinarias deberán pagarse dentro del mes siguiente a la fecha en que se establezcan.

Toda cuota no pagada oportunamente, dará lugar al pago de los intereses moratorios que se fijen en el Reglamento Interno. La falta de pago de las cuotas traerá como consecuencia que se le niegue al tiempo compartido el acceso a su respectiva unidad residencial vacacional, en su periodo de uso, sin perjuicio de la pérdida del derecho a votar en las asambleas y de aquellos otros derechos que estén previstos en esta Ley y en el reglamento interno.

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

CAPITULO DECIMO PRIMERO

DE LA TERMINACION DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

ARTICULO 54.- El inmueble afectado al sistema de tiempo compartido quedará sujeto a su destino, hasta la expiración del plazo fijado en la constitución del propio sistema, salvo lo dispuesto en el presente Capítulo.

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

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

ARTICULO 55.- Vencido el plazo establecido en la escritura constitutiva del Sistema de Tiempo Compartido, se cancelarán las garantías otorgadas y quedará a opción del propietario o en su caso del desarrollador, volver a constituir nuevamente el sistema de tiempo compartido, en los mismos términos de esta Ley, o bien destinar libremente el desarrollo mobiliario a los fines que más convengan a sus intereses.

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

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

- I. En cualquier momento si no se ha realizado venta alguna;
- II. Por convenio entre quien haya constituido el Sistema de Tiempo Compartido y los tiempo compartidarios, según acuerdo de la asamblea de éstos, tomando por un número no menor del 75% de todos los tiempo compartidarios, en los términos de lo previsto por el Reglamento de la presente Ley, convenio en que se deberá establecer la indemnización que se otorgue a los tiempo compartidarios pro la reducción del plazo por el cual adquirieron sus derechos;
- III. En los casos de inmuebles sujetos a tiempo compartido, los que el propietario o el desarrollador no hayan vendido totalmente los derechos de tiempo compartido, podrán desafectarse las unidades residenciales vacacionales no vendidas. Igualmente podrá desafectarse la parte proporcional de áreas, instalaciones y servicios comunes que les corresponda, siempre y cuando, con esta última desafectación no se rompa la unidad de áreas, instalaciones, servicios comunes que corresponda a las unidades residenciales vacacionales que deban continuar afectadas al sistema, y
- IV. Por expropiación por causas de utilidad pública.

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

- I. Muerte del propietario o del desarrollador;
- II. Quiebra o concurso del propietario o del desarrollador;
- III. Abandono del inmueble, o desarrollo inmobiliario afecto al destino de tiempo compartido.
- IV. Remate del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al destino de tiempo compartido, o
- V. Prescripción del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al destino de tiempo compartido.

ARTICULO 59.- Cuando por cualquier título o causa legal una persona física o moral, adquiera la propiedad u otros derechos reales sobre el inmueble o

del desarrollo inmobiliario afecto al sistema de Tiempo Compartido, quedarán obligados a respetar dicho Sistema, que en todos los casos les será preferente y oponible, así como los derechos de los tiempocompañeros, la afectación y el destino del inmueble al Sistema de Tiempo Compartido hasta la terminación del mismo.

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

Si la ruina o destrucción total es por caso fortuito o fuerza mayor, afectará al desarrollador, al propietario y a los tiempocompañeros y la indemnización del seguro se distribuirá en sus términos.

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

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

CAPITULO DECIMO SEGUNDO

DE LA MULTIPROPIEDAD

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

ARTICULO 62.- Podrán adquirir la multipropiedad, las personas físicas o morales que puedan adquirir derechos reales y en tratándose de personas físicas

o morales extranjeras con las limitaciones previstas en el artículo 27 de la Constitución General de la República y demás leyes aplicables, en todos los casos el derecho real de multipropiedad, se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad para que surta sus efectos frente a terceros, siendo aplicables todas las reglas del Sistema de Tiempo Compartido, en cuanto a su constitución y organización.

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

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

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

CAPITULO DECIMO TERCERO

DE LAS SANCIONES Y LAS CONTROVERSIAS

ARTICULO 64.- Se equiparan en cuanto a la descripción típica del fraude genérico contemplado en el Código Penal y se sancionará con una pena de uno a nueve años de prisión y multa de hasta quinientas veces el salario mínimo a quien realice cualquier clase de promoción o campaña publicitaria, celebre cualquier acto jurídico, oferte la venta o compra u otros actos similares en violación a lo previsto en los artículos 9, 16 y 21 de la presente Ley, o a quien venda derechos de tiempo compartido por plazos que excedan al de la afectación del inmueble al Sistema de Tiempo Compartido.

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

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

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

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

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

4.4.2 ESTADO DE QUINTANA ROO

4.4.2.1 CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO⁹²

En el Código Civil para el Estado de Quintana Roo, en el Libro Tercero, Título Noveno, se encuentra regulado el contrato de tiempo compartido, dedicando a ello todo ese Título, tratándolo como una figura jurídica diferente a las ya existentes estableciéndose con respecto al mismo lo siguiente:

⁹² CODIGO Civil del Estado de Quintana Roo, obtenido del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo.

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

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

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

ARTICULO 2760.- Para los efectos del artículo 2757, por casa o departamento amueblado se entiende todo inmueble equipado con muebles de comedor, recámara, utensilios de cocina, cocineta o estufa con su equipo de gas para cocinar, manteles o manteletes, vajilla y cubiertos, toallas para el cuarto del baño y ropa de cama.

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

ARTICULO 2761 BIS.- Para que pueda constituirse el régimen de tiempo compartido para el servicio turístico; se requiere que el propietario del inmueble o la persona que con legítima causa pueda disponer del mismo, acuda ante Notario Público y formalice mediante escritura pública la declaración unilateral por la que su inmueble se destina parcial o totalmente, en forma irrevocable, al uso exclusivo de la prestación de los servicios turísticos que integran el régimen de tiempo compartido, debiendo acompañar para estos efectos los siguientes documentos:

- a) Título de propiedad del inmueble o documentos que acreditan que puede disponer legítimamente del mismo; y que no tenga limitaciones de dominio o gravámenes;
- b) Copia del plano general y de las unidades afectas al tiempo compartido debidamente certificados con sus correspondientes medidas, colindancias y características específicas de construcción;
- c) Descripción y número de unidades vacacionales e instalaciones afectas al tiempo compartido;
- d) Plazo por el cual se afecta el inmueble o la parte proporcional del mismo con el régimen de tiempo compartido;
- e) Condiciones en que se prorrogará la afectación a que se refiere la declaración; y
- f) Los casos en que pueda ser modificada la propia escritura.

Una vez protocolizada la declaratoria, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Jurisdicción que corresponda, y solamente por sentencia judicial podrá dejarse sin efectos la declaratoria, cuando se le demuestre al juez que no existe ningún contrato vigente de tiempo compartido que se refiera al inmueble que se pretende liberar.

ARTICULO 2762.- Los contratos de Tiempo Compartido y los de Tiempo Compartido Turístico celebrados sin las licencias, requisitos y autorizaciones a los que se refieren este Título Noveno, la Ley de Obras Públicas y privadas del Estado y la Ley Orgánica Municipal para el Estado, estarán afectados de nulidad absoluta y el compartidor y/o el promotor, será sancionado por el Presidente Municipal con multa según el caso, hasta el equivalente a veinte mil días del salario mínimo vigente al día de pago de la sanción.

Para los efectos de este Artículo se entiende por régimen de Tiempo Compartido Turístico, al servicio que se presta conforme a las disposiciones de la Ley Federal del Turismo, el Reglamento de la Prestación del servicio turístico del sistema de Tiempo Compartido y demás reglamentos aplicables de la materia.

ARTICULO 2763.- En los casos en que las personas, ya sea compartidor y/u operador, sujetas a sanciones a que se refiere el presente Código, deban responder de otras sanciones dictadas por autoridades distintas, el Presidente Municipal, cuando así lo acuerden dichas autoridades, podrán mediante un fideicomiso, concentrar bienes y derechos de la persona sancionada para que se destinen al cumplimiento de las obligaciones y servicios contratados por los compartidarios con la persona sancionada.

En la legislación específica que en materia de Tiempo Compartido Turístico sea expedida por la Legislatura y por la reglamentación que expidan los respectivos Ayuntamientos, se fijarán las modalidades, requisitos y condiciones en que se podrá efectuar dicha concentración de bienes y derechos.

ARTICULO 2764.- La duración del contrato será de cinco años forzosos para ambas partes, renovables por períodos también de cinco años.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 2769.- Con las limitaciones que imponen las leyes y reglamentos de orden público, la moral y las buenas costumbres, el compartidario goza de la más amplia libertad, durante el tiempo que por su contrato le corresponda, para usar del inmueble, pudiendo, en consecuencia, habitarlo solo, con su familia o con sus amistades, prestarlo, rentarlo y recibir en él visitas y huéspedes.

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

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

ARTICULO 2772.- En todo lo previsto en este título son aplicables, en lo conducente, las disposiciones de éste Código relativas a los contratos de arrendamiento y de hospedaje.

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

4.4.2.2 LEY QUE ESTABLECE LAS NORMAS A QUE SE SUJETARAN LOS CONTRATOS CELEBRADOS EN EL REGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO TURISTICO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

En el Estado de Quintana Roo fue dictada una Ley que se denominó: "Ley que Establece las Normas a que se Sujetarán los Contratos celebrados en el

Régimen de Tiempo Compartido Turístico del Estado de Quintana Roo"⁹³, la cual fue expedida con fecha 9 de mayo de 1991 y fue publicada en el Periódico Oficial de la mencionada Entidad Federativa, la cual regula el régimen de tiempo compartido en relación con lo establecido por el Código Civil del Estado de la mencionada Entidad; cabe señalar que dentro de sus artículos transitorios se estableció que entraría en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado; que a partir de la vigencia de la Ley y, hasta el 31 de diciembre de 1991, todos los inmuebles y desarrollos afectos al sistema de tiempo compartido deberían actualizarse y adecuarse a lo que la misma establece. A continuación, expreso lo que esta ley establece:

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1º.- La presente ley es de orden público y para todos sus efectos se reserva la denominación de Tiempo Compartido al régimen jurídico definido por el artículo 2757 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo en materia turística, 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 sí, 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 periodo específico a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables.

ARTICULO 2º.- Esta ley regula el aspecto inmobiliario y la autorización para su comercialización es competencia de los Ayuntamientos, de conformidad con la Ley Orgánica Municipal del Estado de Quintana Roo. Todo lo relativo a la operación de los bienes afectos al Régimen de Tiempo Compartido Turístico, se regirá por las leyes federales de la materia.

ARTICULO 3º.- Los derechos derivados del 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.

⁹³ Decreto 25, Ob. Cit.

ARTICULO 4º.- Los derechos de los compartidarios extranjeros en un desarrollo turístico, serán iguales a los derechos de los compartidarios mexicanos.

ARTICULO 5º.- El Régimen de Tiempo Compartido Turístico podrá coexistir en el mismo inmueble con cualquier otro régimen de propiedad o servicio turístico, observando la normatividad de sus respectivos marcos jurídicos.

ARTICULO 6º.- Los derechos y obligaciones de las partes contratantes de Tiempo Compartido Turístico se regirán por las disposiciones del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, por las de esta ley, las contenidas en las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de Tiempo Compartido Turístico, el contrato de Tiempo Compartido Turístico celebrado entre las partes, el Reglamento Interno presentado por la Secretaría de Turismo y por las disposiciones y demás reglamentos que fueren aplicables.

CAPITULO SEGUNDO

DEL REGIMEN INMOBILIARIO DE TIEMPO COMPARTIDO TURISTICO

ARTICULO 7º.- 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 este régimen, debiendo para estos efectos presentar los siguientes documentos:

- I. El título de propiedad del inmueble o documentos que acrediten el derecho de disponer legítimamente del mismo, sin limitaciones de dominio o gravámenes; en caso contrario, quien tenga a su favor la limitación de dominio, deberá otorgar consentimiento en escritura pública, la cual deberá agregarse al apéndice.
- II. Constancia expedida por las Autoridades Municipales competentes, de que el proyecto cumple con las previsiones legales sobre desarrollo urbano y prestación de servicios públicos. Para efectos de ea ley, se entenderá que se ha expedido la constancia indicada en esta fracción, cuando dichas autoridades expidan las licencias de construcción y uso de suelo correspondientes al inmueble en que se ubicará el desarrollo turístico de que se trate.
- III. Copia de la licencia de construcción.

- IV. Solicitud de aprobación del Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico, presentada ante la Secretaría de Turismo.
- V. Los demás documentos a que se refiere el artículo 2761 del Código Civil para el Estado.

ARTICULO 8º.- La escritura pública en que se haga constar la declaración unilateral de voluntad contendrá entre otros puntos, los siguientes:

- a) La ubicación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al inmueble de que se trate.
- b) Descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse.
- c) Descripción y número de las unidades vacacionales afectas al régimen de Tiempo Compartido Turístico.
- d) El plazo por el cual se afecta el inmueble o parte de él, al régimen de Tiempo Compartido Turístico.
- e) Los supuestos en que pueda ser modificada la propia escritura.

ARTICULO 9º.- Cuando solo parte del inmueble esté afecto al Régimen de Tiempo Compartido Turístico, en la partida registral del inmueble, se asentará con toda claridad cuáles son las unidades vacacionales que quedan afectas al régimen de Tiempo Compartido Turístico.

ARTICULO 10.- La escritura constitutiva del régimen de Tiempo Compartido Turístico que reúna los requisitos que marca esta ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para todos los efectos, en los términos que establece el Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

ARTICULO 11.- Salvo lo dispuesto en el Artículo 12 de esta ley, un inmueble afecto al régimen de Tiempo Compartido Turístico no podrá modificarse en cuanto a su estructura, porcentaje de densidad habitacional, áreas verdes recreativas, deportivas, estacionamiento, instalaciones, servicios, áreas y bienes comunes, ni variar su uso ni disminuir su calidad turística.

ARTICULO 12.- 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 cincuenta por ciento más 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 cual deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 13.- El Régimen de Tiempo Compartido Turístico podrá darse por terminado anticipadamente siempre y cuando no se afecten derechos de terceros, y mediante la sentencia judicial de Juez Civil competente, haciéndose constar en escritura pública, en la cual el notario deberá transcribir en lo conducente, la sentencia judicial y la declaración unilateral de voluntad del compartidor.

CAPITULO TERCERO

DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO TURISTICO

ARTICULO 14.- En el contrato de Tiempo Compartido Turístico, las partes establecerán con precisión, el precio convenido por el derecho de uso de la unidad vacacional, el monto, las bases y el procedimiento para determinar la tasa de los intereses, el monto y detalle de cualquier cargo, incluyendo las cuotas ordinarias para el mantenimiento, la operación y la administración de la unidad vacacional y del inmueble en que ésta se encuentra ubicada; las cuotas por la prestación de los servicios que en su caso, tendrá derecho a recibir el compartidario; las cuotas extraordinarias se establezcan de conformidad con el contrato; el número de pagos a realizar; su periodicidad; la cantidad total a pagar y el derecho que tiene el compartidario a liquidar anticipadamente el crédito, con la consiguiente reducción de intereses, así como la fecha en que inician.

ARTICULO 15.- En todo contrato de Tiempo Compartido Turístico, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo Compartido Turístico, las referencias de autorizaciones y los registros correspondientes, y se hará constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento Interno autorizado.

ARTICULO 16.- El compartidor que celebre contratos de Tiempo Compartido Turístico sin haberse previamente constituido este régimen en los términos establecidos del artículo 2761 Bis del Código Civil del Estado y los relativos de esta ley, será sancionado en los términos del artículo 53 fracción I de este ordenamiento, sin perjuicio de la responsabilidad penal que incurra por el delito de fraude, en su caso.

ARTICULO 17.- Queda estrictamente prohibido celebrar contratos de Tiempo Compartido Turístico cuyos plazos excedan el periodo de afectación del inmueble al Régimen de Tiempo Compartido Turístico, establecido en la escritura constitutiva del mismo.

ARTICULO 18.- El contrato de Tiempo Compartido Turístico se perfecciona por el consentimiento de las partes expresado en forma escrita, en un documento redactado en español y traducido al idioma que pacten las partes por perito en la materia legalmente autorizado, debiendo quedar un ejemplar firmado en poder de cada una de las partes.

ARTICULO 19.- El contrato de Tiempo Compartido Turístico deberá ser presentado en los términos de la Ley de la materia ante la Procuraduría Federal del Consumidor para su correspondiente autorización.

ARTICULO 20.- El contrato de Tiempo Compartido Turístico deberá ser rescindido unilateralmente por el compartidario, siempre que no se haya recibido parte del servicio prometido o contratado, dentro de los diez días siguientes a la fecha de firma del mismo. En este caso, el compartidor no podrá retener por concepto de gastos efectuados por la venta, más del 5% del importe total del contrato de la unidad vacacional.

ARTICULO 21.- Para realizar actos jurídicos tendientes a la celebración del contrato de Tiempo Compartido Turístico en desarrollos en proceso de construcción, será requisito indispensable que además de la constitución del Régimen de Tiempo Compartido Turístico en los términos establecidos en el Código Civil y en esta ley, se haya constituido previamente de conformidad con las licencias y permisos de construcción, cuando menos el 33% de la obra negra que se pretenda comercializar bajo el Régimen de Tiempo Compartido Turístico. Esta condición podrá ser sustituida por fianza, o bien, por depósito en efectivo aportado a un fideicomiso irrevocable por un monto igual al costo de la obra negra citada, cuyo destino sea exclusivamente la construcción de dicha obra.

ARTICULO 22.- En los casos indicados en el artículo anterior, el propietario y/o promotor deberá garantizar la terminación y entre de la obra en condiciones de uso, por uno o más de los siguientes medios:

- a) Mediante un fideicomiso irrevocable al que se afecten recursos económicos suficientes, mismos que se convengan destinar única y exclusivamente a la terminación de la obra.
- b) Mediante fianza que se otorgue a favor del municipio correspondiente, para garantizar la terminación total de la obra, misma que será aplicada específicamente en su caso, a este propósito.

ARTICULO 23.- En los casos de desarrollos afectos al Régimen de Tiempo Compartido Turístico, cuya construcción se realice con fondos obtenidos mediante el sistema de sustitución de deuda pública por inversión y capitalización de pasivos, dichos fondos deberán aplicarse mediante fideicomiso irrevocable de administración hasta por el importe total de las obras a realizarse; en cuyo caso no será necesario otorgar las garantías a que se refiere el artículo 22 de esta ley, sino hasta por el saldo en que queden descubiertas estas obras.

ARTICULO 24.- Una vez concluída totalmente la construcción en condiciones de uso, se presentará el aviso de terminación de obra ante las autoridades competentes. Mientras tanto, no podrán cancelarse las garantías presentadas en los términos de este capítulo.

ARTICULO 25.- El incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes, podrá dar lugar a la rescisión del contrato en los términos y condiciones específicamente pactados en el mismo, así como en los establecidos en el Código Civil.

CAPITULO CUARTO

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPARTIDARIO

ARTICULO 26.- Con las limitaciones que imponen las leyes y reglamentos de orden público, el compartidario tendrá los siguientes derechos:

- I. Usar, gozar y disfrutar de la unidad o tipo de unidad vacacional que a él corresponde, durante el periodo vacacional que hubiere contratado, así como de los bienes inmuebles que en ella se encuentren y las instalaciones, áreas y servicios comunes del establecimiento en que se encuentre ubicada la unidad vacacional.
- II. Recibir los servicios que, en su caso, hubiere contratado.

- III. Enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos de compartidario, por cualquier título, debiendo, para ello, previamente notificar en forma escrita al compartidor el nombre del nuevo titular de aquéllos. La transmisión definitiva de los derechos de compartidario a terceros se hará en los términos y condiciones previstas en el contrato, y el adquirente, cesionario o causahabiente estará obligado a respetar el Régimen de Tiempo Compartido Turístico en los términos del Código Civil, de esta ley, del contrato del reglamento interno y de la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo Compartido Turístico.
- IV. Suscribirse al Sistema de intercambio vacacional nacional o internacional, cuando el establecimiento en que se encuentre la unidad vacacional esté afiliado a esos sistemas.

Para que el compartidario pueda ejercer estos derechos, deberá estar al corriente en el pago sus cuotas y haber cumplido con las obligaciones pactadas en el contrato de Tiempo Compartido Turístico.

ARTICULO 27.- El tiempo compartidario tendrá a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de Tiempo Compartido Turístico, en el Reglamento interno del Régimen de Tiempo Compartido Turístico, y, particularmente las siguientes:

- I. Pagar el precio por la adquisición de los derechos de Tiempo Compartido Turístico. En caso de que la operación se pacte en moneda extranjera, de conformidad a lo dispuesto por la ley monetaria, el pago del precio podrá hacerse en moneda nacional al tipo de cambio vigente en el momento de pago.
- II. Pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de póliza de seguros, así como los gastos de conservación, mantenimiento, operación, reparación y reposición de la unidad vacacional, de los muebles que en ella se encuentren y de los bienes, instalaciones y servicios comunes, determinados en el contrato. Esta obligación, salvo pacto en contrario, la debe cumplir el compartidario, use o no la unidad vacacional y haga o no uso de las instalaciones, servicios y áreas comunes del inmueble en que se encuentre ubicada dicha unidad.
- III. Respecto del uso, goce y disfrute de la unidad vacacional, de los bienes que en ella se encuentren y de las áreas comunes, el compartidario y sus acompañantes o quien represente sus derechos quedan obligados a:
 - a) Disponer de ellos conforme a su naturaleza y destino.
 - b) Usar y ejercitar sus derechos, de manera que no perjudiquen el interés de la comunidad.

- c) Usar, gozar y disfrutar los bienes sin impedir a los demás el disfrutar de ellos en los términos que les correspondan.
 - d) No modificar, alterar, variar o sustituir los bienes e instalaciones comunes, la unidad vacacional y los bienes muebles que en ella se encuentren.
 - e) Usar la unidad vacacional exclusivamente durante el periodo vacacional que le corresponde.
 - f) Desocupar la unidad vacacional exacta y puntualmente el día y la hora señalada en su contrato o en el reglamento interno de Tiempo Compartido Turístico.
 - g) No ocupar la unidad vacacional con un número mayor de personas al autorizado en el contrato y en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico.
 - h) Permitir al personal encargado de la limpieza o de las reparaciones urgentes el acceso a la unidad vacacional y no obstaculizar el desempeño de sus tareas, dentro del horario fijado en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico o en cualquier momento en caso de urgencia.
 - i) No realizar actos que perturben la tranquilidad de los demás compartidarios, ni utilizar los bienes, instalaciones y servicios fuera de los horarios o en violación al Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico.
 - j) Reparar y responder de los daños materiales que él o sus acompañantes causen al mobiliario de la unidad vacacional, a las instalaciones o a los bienes de uso común; debiendo reponer y pagar el monto de los daños causados inmediatamente o antes de abandonar el lugar donde se encuentra la unidad vacacional.
- IV. El compartidario y sus acompañantes, el día de su llegada a la unidad vacacional, deberán verificar que dentro de ella se encuentren los bienes muebles, enseres y utensilios que deban recibir en el momento del inicio del periodo vacacional que les corresponda, según inventario. Si no reclaman la ausencia de dichos bienes muebles, enseres y utensilios, se entenderá que los recibieron todos en buen estado.

El compartidor en el momento de la salida del compartidario y sus acompañantes, verificará que se encuentren los bienes muebles, enseres y utensilios en buen estado, y si no lo reclama inmediatamente, se entenderá que los recibió todos a satisfacción.

CAPITULO QUINTO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPARTIDOR

ARTICULO 28.- El compartidor tendrá los derechos y obligaciones establecidos en el Código Civil, en la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo

Compartido Turístico, en el contrato de Tiempo Compartido Turístico, en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico y particularmente los siguientes:

- I. Otorgar y respetar el derecho del compartidario a usar, gozar y disfrutar de la unidad vacacional que le corresponda, en los términos, condiciones y plazos pactados en el contrato.
- II. Con cargo a las cuotas de mantenimiento, prestar los servicios de operación, mantenimiento, reservaciones, conservación, reposición y reparación de los bienes, instalaciones y equipos afectos al Régimen de Tiempo Compartido Turístico, así como los de limpieza, vigilancia y demás servicios que haya ofrecido a los compartidarios. El compartidor podrá contratar dichos servicios con terceros, pero será solidario y mancomunadamente responsable con ellos frente a las autoridades y frente a los compartidarios.
- III. Cuando el compartidario esté al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del Código Civil del contrato de Tiempo Compartido Turístico, del Reglamento Interno y de la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo Compartido Turístico, el compartidor no deberá impedir ni permitir a terceros que impidan al compartidario el uso de la unidad vacacional que le corresponda. El incumplimiento obliga al compartidor a cubrir la estancia del compartidario por un periodo igual al que le corresponda en su contrato y en las mismas fechas, en una unidad o establecimiento de categoría superior. En caso de no ser posible lo anterior, el compartidor pagará de inmediato el importe de los gastos de transportación del lugar de residencia permanente del compartidario hasta el desarrollo o unidad vacacional y a su regreso, por el mismo medio por el que efectuó su viaje y, además, indemnizar a éste con otro periodo vacacional dentro del plazo que ambas partes convengan. Se exceptúan de lo dispuesto en esta fracción, los casos en que el compartidario no pueda usar el establecimiento por causas de caso fortuito o de fuerza mayor.

ARTICULO 29.- Con cargo a las cuotas ordinarias y en los términos de las diversas disposiciones legales y reglamentarias que inciden en materia turística, el compartidor contratará y mantendrá vigentes los seguros que ahí se previenen.

ARTICULO 30.- Para efectos de esta ley, el compartidor se obliga a designar en forma permanente a una persona física en el desarrollo donde se ubique la unidad vacacional con derechos de uso adquiridos por el compartidario, para atender en forma directa a los compartidarios, en relación a los servicios que está obligado a proporcionar.

ARTICULO 31.- El compartidor, en caso de negarle al compartidario el ejercicio de sus derechos, estará obligado a acreditar ante la autoridad competente que lo solicite, el incumplimiento por parte del compartidario.

CAPITULO SEXTO

DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y SERVICIOS

ARTICULO 32.- Las cuotas de mantenimiento y servicio a cargo del compartidario serán ordinarias y extraordinarias. En el contrato de Tiempo Compartido Turístico y en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico, se establecerán las bases, forma y términos en que se determinará o modificará el importe de estas cuotas.

ARTICULO 33.- Con las cuotas ordinarias se pagarán los gastos de administración, seguros, operación y mantenimiento de la unidad vacacional, de los bienes muebles que en ella se encuentren y de las instalaciones, áreas de servicios y uso común del inmueble en que se encuentre ubicada la unidad vacacional.

ARTICULO 34.- En las cuotas de mantenimiento se incluirá un porcentaje destinado a servir de fondo de reserva para la reposición de mobiliario, instalaciones y equipo, que no deberá ser inferior al equivalente al 5% de las cuotas ordinarias y deberá estar invertido en cuenta especial por el compartidor, hasta que se haga necesario reparar el mobiliario, las instalaciones y el equipo.

ARTICULO 35.- Son cuotas extraordinarias, todas aquellas que sean urgentes o indispensables para la conservación, reposición del mobiliario o equipo, cuyo costo exceda del fondo de reserva, o aquellas sin cuya aplicación, todo el inmueble o parte de él, sus áreas, instalaciones y servicios comunes o parte de ellos, correrían el riesgo de perderse, destruirse o deteriorarse, de tal suerte que no puedan cumplir con la función para la cual fueron destinados, se incluyen dentro de estas cuotas los gastos que se requieran eventualmente para la defensa jurídica de la unidad vacacional, o del inmueble en que esta se encuentre ubicada.

ARTICULO 36.- Las cuotas deberán pagarse por los compartidarios en los plazos fijados en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico

adjunto al contrato. Las cuotas extraordinarias deberán pagarse dentro del mes siguiente a la fecha en que se decreta por la asamblea general de compartidarios.

ARTICULO 37.- Toda cuota no pagada oportunamente, dará lugar al pago de los intereses moratorios que se fijen en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico.

CAPITULO SEPTIMO

DE LA ASAMBLEA DE COMPARTIDARIOS

ARTICULO 38.- La asamblea general es el órgano a través del cual los compartidarios que hayan cubierto el total del precio y cumplido con las obligaciones a su cargo, elegirán un Consejo Directivo y tomarán los acuerdos a que se refieran el contrato y el Reglamento Interno del Régimen de Tiempo Compartido Turístico. El Consejo Directivo estará integrado cuando menos por un Presidente, un Secretario, un Tesorero y los vocales que se determinen en el Reglamento Interior.

ARTICULO 39.- Las asambleas ordinarias o extraordinarias de compartidarios, a falta de disposición expresa en el Reglamento Interior, podrán ser convocadas por el compartidor, por un número no menor al 10% de los compartidarios con derecho a voto, por la Secretaría Estatal de Turismo, o por el Presidente del Consejo Directivo.

ARTICULO 40.- Las asambleas ordinarias o extraordinarias deberán ser convocadas por medio de correo certificado, enviado con una anticipación no mayor de 60 días y no menor de 30. En las convocatorias se incluirá el orden del día con todos los asuntos a tratar, formulando propuesta concreta para cada asunto, con objeto que el compartidario pueda emitir su voto por correo. Asimismo, deberá indicar el lugar, fecha y hora de la asamblea, la cual se podrá efectuar en el mismo lugar y día, con cuando menos dos horas de diferencia. Al término de cada asunto deberá incluirse un espacio suficiente con las expresiones siguientes:

- I. Votos a favor;
- II. Votos en contra;
- III. Observaciones.

ARTICULO 41.- Las asambleas generales ordinarias se convocarán cuando menos una vez al año, y las extraordinarias cuando se presenten cualesquiera de las siguientes situaciones:

- I. Si no se respeta el destino o características del proyecto establecido en la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo Compartido Turístico, en el Reglamento Interno o en el Contrato de Tiempo Compartido Turístico.
- II. Cuando a juicio de la Secretaría Estatal de Turismo no se respete el nivel de operación, mantenimiento, administración o servicio a las instalaciones, exigido por la clasificación turística ofrecida en el Contrato de Tiempo Compartido Turístico.
- III. Cuando a juicio de la Secretaría Estatal de Turismo, o de la Presidencia Municipal respectivamente, existan faltas graves y continuas en el cumplimiento de las obligaciones del compartidor.
- IV. Si se incrementan la cuotas de mantenimiento y servicio en contravención a lo dispuesto en el contrato o en el Reglamento de Tiempo Compartido Turístico.
- V. Cuando el compartidor cancela la filiación del desarrollo al sistema de intercambio internacional y no lo sustituya por otro similar en un plazo máximo de seis meses, si así se ofreció en el contrato de Tiempo Compartido Turístico o en el Reglamento Interno.
- VI. En caso de quiebra, suspensión de pagos o concursos del compartidor y/o del operador contratado para la prestación del servicio.
- VII. Cuando por cualquier causa el desarrollo afecto al Régimen de Tiempo Compartido Turístico sea clausurado por cualquier autoridad competente.
- VIII. Cuando el compartidor viole reiteradamente las disposiciones de esta ley o incumpla las obligaciones a su cargo derivadas del contrato de Tiempo Compartido Turístico y del Reglamento Interno.
- IX. En todos aquellos casos en que sea necesario defender contra terceros el inmueble afecto al Régimen de Tiempo Compartido Turístico o cuando por caso fortuito o de fuerza mayor se produzcan daños al inmueble o a los bienes afectos al Régimen de Tiempo Compartido Turístico y se haga necesario tomar una resolución al respecto.

ARTICULO 42.- El compartidario, al recibir la convocatoria para la asamblea, procederá a votar en la misma hoja a favor, en contra o haciendo las observaciones que considere prudente al punto concreto, debiendo devolverla por correo certificado con acuse de recibo, dentro del término improrrogable de 15 días. En todo caso, el compartidario tendrá derecho de asistir personalmente a la asamblea, o a concurrir a ella por medio de representante debidamente facultado para ello, con simple carta poder. El representante podrá ejercer todas las acciones para defender los derechos de voz y voto en las asambleas. Esta cláusula deberá

estar transcrita en los contratos de Tiempo Compartido Turístico que celebren los compartidarios con el compartidor.

ARTICULO 43.- Las asambleas deberán ser presididas por el compartidor del Sistema de Tiempo Compartido Turístico designado ante la Secretaría de Turismo, o en su defecto por la persona que designen los compartidarios. Los asistentes procederán a nombrar un secretario y 2 escrutadores que verificarán el quórum.

Se entiende que habrá quórum legal en primera convocatoria si asisten votando por correo, personalmente o a través de representantes legalmente facultados, cuando menos el cincuenta por ciento más uno de los compartidarios con derecho a voto. En segunda convocatoria el quórum legal se integrará con el número de compartidarios que comparezcan personalmente o a través de representante, o por acreditamiento dado por correo certificado.

Verificado el quórum, el presidente de la asamblea declara instalada ésta y se procederá a desahogar cada uno de los puntos de la orden del día. No podrá tratarse ni aprobarse asunto alguno no indicado en la orden del día.

ARTICULO 44.- Las decisiones en las asambleas se tomarán por mayoría de votos, salvo en lo dispuesto en el artículo 12 y aquellos otros en los que se establezca y requiera una mayoría calificada.

ARTICULO 45.- Los acuerdos que se tomen en las asambleas serán asentados en el libro de actas que necesariamente deberá llevar el compartidor. Por separado se archivarán los anexos de los asuntos tratados en el orden del día, así como la lista de asistencia, el informe de los escrutadores, los votos por escrito enviados por el compartidario y demás documentos que formarán el apéndice del libro de actas.

Toda acta deberá estar firmada por el Presidente de la asamblea, el secretario y los escrutadores. También firmarán los traductores que sean utilizados en la asamblea por los compartidarios extranjeros.

Los acuerdos legalmente tomados en asamblea, obligan a todos los compartidarios.

CAPITULO OCTAVO DE LA COMISION CONSULTIVA

ARTICULO 46.- La Comisión Consultiva para el fomento y control del Sistema de Tiempo Compartido Turístico, es el órgano facultado por la presente ley para:

- I. Actuar como órgano de consulta de los Gobiernos Estatales y Municipales.
- II. Recibir las quejas por violaciones a la presente Ley, analizarlas y formular el Dictamen correspondiente, en los términos del artículo 56.
- III. Realizar las inspecciones y visitas que las autoridades juzguen necesarias para verificar todo lo relacionado con la constitución, funcionamiento, modificación o terminación del Sistema de Tiempo Compartido Turístico.

ARTICULO 47.- La Comisión Consultiva para el fomento y control del Sistema de Tiempo Compartido Turístico, será presidida por el Presidente Municipal del lugar donde se ubique el inmueble afecto al Sistema de Tiempo Compartido Turístico y formarán parte de ella las siguientes personas:

- a) Un representante de la Secretaría Estatal de Turismo.
- b) El Regidor Titular de la Comisión de Turismo Municipal.
- c) El Representante designado por las Asociaciones locales de Tiempo Compartido Turístico registradas en la Entidad.
- d) Un representante del Fondo Nacinal para el Fomento del Turismo y un representante del Fondo para el Desarrollo Turístico Integral, quienes sólo asistirán a las reuniones de esta Comisión cuando se traten asuntos relacionados con los desarrollos que patrocinan.

ARTICULO 48.- La Comisión Consultiva para el fomento y control del Sistema de Tiempo Compartido Turístico, sesionará válidamente con la presencia de la mayoría de sus miembros presentes, en el día y hora convocados para la sesión.

ARTICULO 49.- La Comisión Consultiva se reunirá en sesión ordinaria una vez al mes y podrá ser convocada para sesiones extraordinarias cuando lo considere necesario cualquiera de sus miembros. A las sesiones de la Comisión Consultiva deberán asistir los titulares designados, salvo el caso del Presidente Municipal, que podrá ser suplido por el Secretario del Ayuntamiento.

ARTICULO 50.- Los acuerdos de la Comisión Consultiva para el fomento y control del Sistema de Tiempo Compartido Turístico, se tomarán por mayoría de votos. El Presidente Municipal tendrá voto de calidad en caso de empate.

CAPITULO NOVENO

INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTICULO 51.- Las sanciones establecidas en el presente capítulo serán aplicables a los infractores, independientemente de las conferidas en cualquier otra ley o reglamento aplicable.

ARTICULO 52.- Las multas o sanciones serán calculadas en base al salario mínimo vigente en la zona económica a la que pertenece el Estado de Quintana Roo.

ARTICULO 53.- El compartidor que incurra en los supuestos establecidos a continuación se hará acreedor a las siguientes sanciones:

- I. . Por celebrar contratos, sin haberse previamente constituido el Régimen de Tiempo Compartido Turístico sobre el inmueble objeto del mismo, se clausurarán los locales donde se realicen las operaciones de venta, hasta en tanto se acredite haber constituido el Régimen de Tiempo Compartido Turístico, y se impondrá una multa de hasta 20,000 salarios mínimos diarios, independientemente del cumplimiento de las obligaciones de resarcir a los presuntos compartidarios afectados, en los términos pactados del contrato.

En todo caso, el compartidor deberá regularizar su condición y seguir prestando los servicios a que se hubiere comprometido con los compartidarios, y en caso de no estar en condiciones de cumplir con las obligaciones pactadas respecto de los compartidarios, podrá aportar todos los bienes y derechos base de la operación de Tiempo Compartido Turístico, al Fideicomiso que se hará cargo de la administración de dichos bienes, con el fin de cumplir con las obligaciones a su cargo.

El Fideicomiso será manejado por un Comité Técnico que estará integrado por igual número de representantes del compartidor, del Municipio y de los compartidarios.

El Comité Técnico será presidido por el representante que de común acuerdo designen los compartidarios.

- II. Por realizar actos jurídicos tendientes a la celebración del contrato de Tiempo Compartido Turístico, en violación a lo dispuesto por esta ley, se impondrá

una multa en los términos que establece el Código Civil, en el capítulo respectivo, sin perjuicio de las que se haga acreedor por el incumplimiento del Reglamento Municipal de Construcción. Asimismo, se clausurará la obra, los locales donde se realicen las operaciones de venta o ambos, hasta en tanto se otorguen las garantías suficientes.

- III. Por celebrar contratos de Tiempo Compartido Turístico que contravengan lo establecido en la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo Compartido Turístico y en el Reglamento Interno del inmueble afectado, se aplicará por cada contrato celebrado una multa de hasta 1,000 salarios mínimos diarios, independientemente de la obligación de resarcir al compartidario en sus derechos afectados.
- IV. Por incumplimiento del compartidor y/o el operador a cualquiera de las demás obligaciones establecidas en esta ley, en el contrato o en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico, se impondrá una multa de hasta 5,000 salarios mínimos diarios, independientemente del cumplimiento de la obligación establecida en el Código Civil y del deber de resarcir al compartidario afectado por los daños y perjuicios causados.

En caso de reincidencia en los supuesto anteriormente mencionados, se podrán aplicar sanciones hasta por el doble de lo previsto en este artículo.

ARTICULO 54.- El compartidario podrá presentar su queja por cualquier presunta violación o irregularidad referida al Régimen de Tiempo Compartido Turístico regulado por esta ley, ante cualquiera de las siguientes instancias:

- a) A la Presidencia Municipal o a la comisión respectiva de que se trate;
- b) Secretaría Estatal de Turismo;
- c) Delegación Federal de la Secretaría de Turismo.
- d) Delegación de la Procuraduría Federal del Consumidor.
- e) El Consulado acreditado en el Estado de Quintana Roo, del país de origen del compartidario; y
- f) En el Consulado Mexicano más cercano al domicilio del compartidario en el extranjero.

ARTICULO 55.- Una vez recibida la queja por cualquiera de las instancias mencionadas en el artículo anterior, deberá ser remitida inmediatamente a la Comisión Consultiva, la cual en sus sesión mensual ordinaria o si el caso lo amerita a juicio de la propia comisión, en sesión extraordinaria, se estudiará y

analizará detenidamente el caso, emitiendo una opinión sobre la procedencia o improcedencia de la queja, así como de las sanciones que estime aplicables.

La Comisión Consultiva remitirá su opinión a la Secretaría Estatal de Turismo o a la Presidencia Municipal correspondiente acompañándola de la documentación y elementos de juicios en los que fundó su opinión.

ARTICULO 56.- La Secretaría Estatal de Turismo o la Presidencia Municipal correspondiente, al recibir la opinión de la Comisión Consultiva, notificará al infractor la sanción impuesta, dejando la ejecución de la misma a cargo de la Tesorería Municipal del lugar del inmueble afecto al Tiempo Compartido Turístico.

Para los casos a que se hace referencia en el artículo 53, fracción III, la Secretaría Estatal de Turismo convocará a fideicomitentes, fiduciaria y fideicomisarios para la celebración del Contrato de Fideicomiso respectivo, en cuyo clausulado deberá pactarse que el Comité Técnico que se instituya será presidido por el representante que al efecto designen los compartidarios.

ARTICULO 57.- Contra las sanciones impuestas al compartidor procederán todos los recursos establecidos en las Leyes Estatales y Municipales.

CAPITULO DECIMO

JURISDICCION

ARTICULO 58.- Todo litigio o controversia relacionado con la presente ley, se regirá por las disposiciones legales del Estado de Quintana Roo y serán competentes los Tribunales locales para conocer de la misma, aún cuando los afectados estén domiciliados fuera de la Entidad.

ARTICULO 59.- El uso de las facultades que esta ley otorgue a las Autoridades y Funcionarios del Estado, quedará sujeto al marco jurídico contenido en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de y de los Municipios de Quintana Roo.

CAPITULO QUINTO

PROPUESTA DE ELABORACION DE UN REGLAMENTO
REGULADOR DEL SERVICIO TURISTICO DEL TIEMPO
COMPARTIDO PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO

CAPITULO QUINTO

PROPUESTA DE ELABORACION DE UN REGLAMENTO REGULADOR DE LA PRESTACION DEL SERVICIO TURISTICO DEL TIEMPO COMPARTIDO PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO

Debido a que el tiempo compartido es una figura jurídica que nació recientemente, muchos países no cuentan con una legislación específica adecuada que lo regule. Pero en México, al igual que en otros países que tienen gran atractivo turístico, se ha visto que es necesaria la existencia de dispositivos jurídicos que lo regulen adecuadamente, puesto que cada día aumenta el número de turistas que acuden a nuestro país, no solamente para visitar las playas, sino para conocer Estados de la República Mexicana que poseen un gran atractivo turístico por las bellezas naturales, arquitectónicas y la gran riqueza histórica y cultural que en ellos se encuentra; y podemos citar como un ejemplo de ello al Estado de Guanajuato, pues en él puede apreciarse un gran número de hermosas construcciones que datan de la época colonial, no sin dejar de mencionar también al Internacional Festival Cervantino que tiene verificativo año tras año en nuestro Estado, y al cual asisten personas que acuden desde otros países para darse cita en esta Entidad Federativa y apreciar los eventos que son presentados; además también es importante mencionar que Guanajuato es un Estado que posee una gran historia y cultura, todo lo cual lo hace que se considere importante el que el Estado de Guanajuato esté a la vanguardia en cuanto a la regulación de los aspectos jurídicos que afectan a su población, razón por la cual, es necesario que en este caso exista una regulación relativa al tiempo compartido y, es por ello, que a continuación presento la propuesta de la elaboración de un Reglamento Regulador del Servicio Turístico del Tiempo Compartido para el Estado de Guanajuato, que es el siguiente:

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1º.- Las disposiciones de este Reglamento son de orden público e interés social y serán aplicables en todo el territorio del Estado Libre y Soberano de Guanajuato, por medio de las instituciones que el propio Gobierno del Estado designe.

ARTICULO 2º.- El presente Reglamento tiene por objeto regular la prestación del servicio turístico del tiempo compartido sobre bienes inmuebles afectos al turismo o a la actividad turística.

ARTICULO 3º.- Para efectos de este Reglamento se entiende por:

Gobierno.- El conjunto de órganos mediante los cuales el Estado actúa en el cumplimiento de sus fines.

Secretaría.- La Secretaría Estatal de Turismo.

Actividad turística.- Es la acción realizada por una o varias personas consistente en viajar por motivos de distracción, deporte, promoción de alguna ocupación o simplemente con el ánimo de conocer algún o algunos lugares diversos a los de su residencia.

Turismo.- Es la acción de viajar por placer o deporte.

Bienes inmuebles.- Son aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar en alguna forma su sustancia o composición.

Establecimiento.- Es el bien o bienes inmuebles en los que se presta el servicio de tiempo compartido.

Prestador.- Es aquella persona física o moral que se obliga a proporcionar los servicios convenidos en el contrato de tiempo compartido a otra persona física o moral denominada cliente.

Cliente.- Es la persona física o moral que usa, disfruta o contrata con otra persona física o moral denominada prestador los servicios convenidos en el contrato de tiempo compartido.

Tiempo Compartido.- Acto jurídico por el cual una persona denominada prestador pone a disposición de una persona o grupo de personas denominadas clientes, el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien inmueble o parte del mismo, en un establecimiento variable dentro de una

clase determinada, por el periodo de tiempo que sea convenido, mediante el pago de un precio cierto y en dinero, sin que sea transmitida la propiedad de los bienes inmuebles que se encuentren afectos al servicio.

CAPITULO II

REQUISITOS DE OPERACIÓN DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

ARTICULO 4º.- Para poder operar como prestador del servicio del tiempo compartido, se deberá obtener la inscripción del establecimiento correspondiente y de su denominación comercial en el Registro Nacional de Turismo y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

ARTICULO 5º.- A efecto de dar cumplimiento a lo anterior, se deberá anexar a la solicitud de inscripción en ambos órganos, los documentos que a continuación se mencionan por parte del prestador, mismos que deberán ser presentados en la Secretaría, órgano designado para tal efecto por el Gobierno:

I. La cédula de registro federal de contribuyentes del prestador;

II. Si el prestador es una persona moral, testimonio de la escritura pública constitutiva correspondiente y la autorización definitiva del Notario; si se tratara de persona física el testimonio de la escritura pública en donde se constituye como prestador del servicio de tiempo compartido.

III. Si el prestador es una persona física extranjera, deberá acreditar su legal estancia en el país y la calidad migratoria que le permita desempeñar esas actividades;

IV. En todos los casos, el prestador deberá acreditar su personalidad y sus facultades;

V. El objeto social de la empresa prestadora del servicio;

VI. El domicilio social de la empresa prestadora del servicio;

VII. Descripción general del establecimiento, de las unidades destinadas al uso y de los servicios con que contará éste, así como fotografías del mismo;

VIII. Póliza del seguro contra daños por destrucción total o parcial del establecimiento, destinado a la reconstrucción o reparación del bien, así como seguros médicos y de vida en favor del cliente por posibles daños o riesgos de la salud ocasionados por los servicios del prestador;

IX. Manifestación de que el establecimiento está o no afiliado a una organización o sistema de intercambio y, en su caso, copias del contrato y reglamentos respectivos, y

ARTICULO 6º.- Presentados la solicitud y los documentos mencionados en el artículo anterior del presente Reglamento, la Secretaría procederá a practicar, dentro de un término que no excederá en ningún caso de quince días hábiles, una visita de verificación al establecimiento, con el propósito de constatar la información asentada.

ARTICULO 7º.- Practicada la visita de verificación y constatada la información presentada, la Secretaría determinará la calidad del servicio de tiempo compartido prestado, y solicitará la inscripción en el Registro Nacional de Turismo y ordenará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y otorgará, dentro de un plazo que no excederá de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente de haberse practicado la visita, el permiso al prestador para realizar la actividad relativa al servicio de tiempo compartido; en caso de que la información no sea fidedigna o que no haya sido posible constatarla, la Secretaría, en el plazo mencionado de treinta días hábiles, hará la comunicación por escrito al prestador del por qué de la negativa de la inscripción y le otorgará un plazo de diez días hábiles improrrogables para que cumpla con los requerimientos que se le hayan hecho. En el caso de que transcurridos los treinta días hábiles, la Secretaría no haya manifestado nada, se entenderá que ha quedado autorizado y debidamente registrado el funcionamiento del servicio de tiempo compartido, pudiendo el prestador exigir una copia de la inscripción y del permiso.

ARTICULO 8º.- Es obligación del prestador el dar aviso a la Secretaría de cualquier posible cambio que sufra la información proporcionada y constatada por la misma.

ARTICULO 9º.- Ningún prestador puede operar legalmente sin la autorización otorgada para ello.

CAPTULO III

DE LA CALIDAD DEL SERVICIO PRESTADO

ARTICULO 10.- Corresponde a la Secretaría otorgar y modificar la clase de calidad del servicio de tiempo compartido prestado. En relación a ello, las clases que se pueden conferir son las siguientes: de una a cinco estrellas y gran turismo.

ARTICULO 11.- Para otorgar la clase de calidad del servicio prestado en el tiempo compartido, la Secretaría considerará para ello solamente los siguientes elementos:

- I. Ubicación del inmueble;
- II. Infraestructura y superficie del inmueble;
- III. Especialización de los empleados;
- IV. Capacidad del estacionamiento;
- V. Servicios en las áreas de recepción y registro;
- VI. Número y características de los ascensores;
- VII. Número, decoración, distribución y servicios de las habitaciones;
- VIII. Calidad de los servicios de bares y restaurantes, así como el número de éstos;
- IX. Servicios de mantenimiento y conservación de las instalaciones en general;
- X. Medidas de seguridad e higiene, y

XI.- Especificación de la existencia de cadenas hoteleras afiliadas.

ARTICULO 12.- En la promoción de tiempos compartidos se deberá exhibir en un lugar visible la autorización otorgada por la Secretaría, así como la calidad que este le haya asignado al servicio prestado

CAPITULO IV

FORMA DE OPERACION EN EL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

ARTICULO 13.- El servicio del sistema de tiempo compartido consiste en el acto jurídico por el cual una persona denominada prestador pone a disposición de una persona o grupo de personas denominadas clientes, el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien inmueble o parte del mismo, en un establecimiento variable dentro de una clase determinada, por el periodo de tiempo que sea convenido, mediante el pago de un precio cierto y en dinero, sin que sea transmitida la propiedad de los bienes inmuebles que se encuentren afectos al servicio.

ARTICULO 14.- El cliente utilizará el servicio de conformidad con lo establecido en el contrato y sus anexos, siempre y cuando no sea contrario a derecho.

ARTICULO 15.- El prestador deberá entregar a la Secretaría un ejemplar de su Reglamento Interno, el cual contendrá cuando menos los siguientes elementos:

- I.- Sistema de reservaciones;
- II.- Descripción del mobiliario y planos del establecimiento;
- III.- Número de personas que podrán alojarse en cada habitación;
- IV.- Días y horas de inicio y terminación del servicio de tiempo compartido;

V.- Sanciones que se pueden aplicar al cliente por incumplimiento del Reglamento Interno;

VI.- Forma de uso de los servicios que se contrataron en el sistema de tiempo compartido;

ARTICULO 16.- Cuando el cliente no se encuentre al corriente en el pago de sus cuotas, el prestador podrá suspenderle el servicio notificándole por escrito.

ARTICULO 17.- El prestador deberá respetar las reservaciones hechas por el cliente que hayan sido aceptadas por escrito por aquél. Su incumplimiento obliga al prestador a cubrir la estancia del cliente durante el tiempo pactado en un establecimiento de categoría similar, en caso de que no sea posible lo anterior, el prestador pagará de inmediato el importe de los gastos de transportación del lugar de residencia permanente del cliente hasta el establecimiento y su regreso por el mismo medio en que efectuó su viaje, además también le proporcionará al cliente otro periodo vacacional dentro del plazo que ambas partes de común acuerdo convengan. Se exceptuarán de lo anterior todos aquellos casos en los que el cliente no pueda usar el establecimiento por causas de caso fortuito o fuerza mayor.

CAPITULO V

DE LOS CONTRATOS DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

ARTICULO 18.- Los contratos de la prestación del servicio del sistema de tiempo compartido deberán contener lo siguiente:

- I.- Nombre del prestador y del cliente;
- II.- Domicilio del prestador y del cliente;
- III.- Tipo de servicio contratado;
- IV.- Tiempo de duración del servicio;
- V.- Costo del servicio contratado;

VI.- Forma de cubrir el costo;

VII.- Descripción del servicio contratado;

VIII.- Costo y forma de pagar los gastos de mantenimiento;

IX.- Garantías que otorga el cliente (avales, tarjetas de crédito, etc.)

X.- Las reglas a seguir para la transmisión del servicio en forma tanto temporal como definitiva.

ARTICULO 19.- El prestador y el cliente deberán plasmar en el contrato el nombre con el que contratan y, en su caso, la personalidad con la que se ostentan.

ARTICULO 20.- Los comprobantes de la personalidad tanto del prestador como del cliente, deberán anexarse para formar parte integrante del contrato.

ARTICULO 21.- El prestador y el cliente deberán presentar un comprobante oficial de su domicilio, el cual también deberá ser anexado al contrato.

ARTICULO 22.- El prestador deberá especificar claramente en el contrato qué tipo de servicio es el que contrata con el cliente, manifestando también la manera en que podrá hacer éste uso del mismo, así como el lugar en donde se hará uso del servicio, así como también deberá indicarse si existen convenios de intercambio internacional con otros prestadores en lugares distintos al especificado, y en su caso, las condiciones bajo las cuales los mismos operarán.

ARTICULO 23.- En el contrato se deberá estipular la fecha de inicio del servicio, así como la fecha de terminación del mismo, y se deberán establecer también los periodos durante los cuales el cliente podrá hacer uso del servicio.

ARTICULO 24.- En el contrato deberá estipularse el costo total del servicio, desglosándose la aplicación de cada cantidad, pudiendo pactarse el precio

en dólares al tipo de cambio vigente a la fecha de cada pago; asimismo se deberá establecer la manera en que el cliente hará los pagos a favor del prestador.

ARTICULO 25.- Se deberá describir en el contrato qué cosas y qué o cuáles servicios son los que se contratan.

ARTICULO 26.- Para garantizar el cumplimiento de los contratos, el prestador podrá elegir cualquiera de las siguientes garantías:

- a) Tarjeta de crédito internacional;
- b) Fianza a favor de la institución que representa el prestador;
- c) Aval que demuestre tener suficiente solvencia económica.

ARTICULO 27.- En el contrato deberán desglosarse los gastos de mantenimiento, pudiendo el cliente solicitar la comprobación de los pagos realizados en cualquier tiempo en que lo solicite.

ARTICULO 28.- El contrato deberá contener las reglas y formas en que el cliente podrá transmitir el uso del servicio de tiempo compartido a otra u otras personas, ya sea de manera temporal o definitiva, sin responsabilidad para ambas partes.

ARTICULO 29.- En el contrato debe hacerse constar que el cliente tiene un término de diez días, contados a partir de la fecha de celebración del mismo, para desistirse del contrato sin que se tenga que alegar un motivo para el desistimiento.

ARTICULO 30.- En el contrato debe preverse la facultad del cliente de rescindir el contrato ante el incumplimiento de lo pactado por parte del prestador.

ARTICULO 31.- El contrato de tiempo compartido termina por las siguientes causas:

- I. Por haber expirado el plazo de su duración.

- II. Por el desistimiento del cliente efectuado dentro de los diez días siguientes a la fecha en que se haya celebrado el contrato.
- III. Por rescisión.
- IV. Por haber incurrido el prestador en fraude en perjuicio del cliente

CAPITULO VI

DE LA INTERPRETACION DEL CONTRATO Y DE LA APLICACIÓN DE SANCIONES

ARTICULO 32.- Las sanciones que podrán imponerse por incurrir en infracciones son las siguientes:

- I. Multa, y
- II. Clausura del establecimiento.

ARTICULO 33.- La Secretaría sancionará al prestador por cometer las siguientes infracciones:

- I. Operar sin la autorización concedida para ello.
- II. No dar aviso a la Secretaría de cualquier posible cambio que sufra la información que se haya proporcionado con el fin de obtener el permiso para poder operar como prestador.
- III. No exhibir en un lugar visible en el establecimiento la autorización otorgada para poder operar como prestador.
- IV. No entregar a la Secretaría un ejemplar del Reglamento Interno del establecimiento afecto al tiempo compartido.
- V. No respetar las reservaciones hechas por el cliente, las cuales ya hayan sido aceptadas por escrito.
- VI. Modificar el costo total del servicio y la forma en que habrá de efectuar cada pago el cliente en forma distinta a lo que se haya pactado en el contrato de tiempo compartido.
- VII. Cobrar al cliente gastos de mantenimiento distintos a los que se hayan establecido en el contrato.

ARTICULO 34.- Por operar el prestador sin la autorización concedida para ello, se clausurará el establecimiento y se le sancionará con multa equivalente a cien veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado de Guanajuato,

independientemente de la obligación de resarcir los daños y perjuicios ocasionados a los clientes afectados.

ARTICULO 35.- Por no dar aviso a la Secretaría de cualquier posible cambio que sufra la información que haya proporcionado el prestador con el fin de obtener el permiso para poder operar, se le impondrá una multa de cien veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado de Guanajuato.

ARTICULO 36.- Por no exhibir en un lugar visible en el establecimiento la autorización otorgada para poder operar como prestador, se le impondrá una multa de ochenta veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado de Guanajuato.

ARTICULO 37.- Por no entregar a la Secretaría un ejemplar del Reglamento Interno del establecimiento afecto al tiempo compartido, se le impondrá al prestador una multa de veinte veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado de Guanajuato.

ARTICULO 38.- Al prestador que no respete las reservaciones hechas por el cliente, las cuales ya hayan sido aceptadas por escrito, se le impondrá una multa de cien veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado de Guanajuato, además de que deberá de cubrir la estancia del cliente durante el tiempo pactado en un establecimiento de categoría similar, y en caso de que no sea posible lo anterior, pagará de inmediato el importe de los gastos de transportación del lugar de residencia permanente del cliente hasta el establecimiento y su regreso por el mismo medio en que se efectuó el viaje, además de que también le proporcionará al cliente otro periodo vacacional dentro del plazo que ambas partes de común acuerdo convengan.

ARTICULO 39.- Por modificar el costo total del servicio y la forma en que habrá de efectuar cada pago el cliente en forma distinta a lo que se haya pactado en el contrato de tiempo compartido, se le impondrá al prestador una multa de cien veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado de Guanajuato.

ARTICULO 40.- Al prestador que cobre al cliente gastos de mantenimiento distintos a los que se hayan establecido en el contrato, se le

impondrá una multa de ochenta veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado de Guanajuato.

ARTICULO 41.- Para que puedan ser impuestas las sanciones previstas en el presente Capítulo por la Secretaría, se deberá de atender a lo siguiente:

- I. El cliente deberá de presentar su queja en forma oral o escrita ante la Secretaría, expresando la irregularidad o irregularidades que se hayan cometido por parte del prestador.
- II. La Secretaría practicará una visita de verificación al establecimiento para constatar la información aportada por el cliente en la queja, dentro de los tres días hábiles siguientes a los cuales se haya presentado ésta.
- III. La Secretaría le entregará al prestador una copia de la visita de verificación y le hará saber que tiene un término de cinco días para aportar las pruebas necesarias para desvirtuar los hechos presentados por el cliente.
- IV. Una vez recibidas las pruebas aportadas por el prestador, la Secretaría las valorará y dictará resolución, en un término que no excederá de ocho días hábiles, en la cual determinará si es procedente o no la imposición de las sanciones respectivas, de acuerdo a la infracción que haya sido cometida.

ARTICULO 42.- Se equipara al fraude la conducta consistente en celebrar contratos de tiempo compartido procediendo a su venta el prestador, sin contar con la autorización para ello, en este caso se procederá de acuerdo a lo que establezca el Código Penal para el Estado de Guanajuato y se sancionará de igual forma de acuerdo a lo que establezca el mencionado ordenamiento, independientemente de que deba responder de los daños y perjuicios ocasionados al cliente.

ARTICULO 43.- Cuando el contrato de tiempo compartido celebrado entre el cliente y el prestador no reúna todos los requisitos que en este Reglamento se han señalado como necesarios, estará afectado de nulidad relativa, por lo cual podrá demandarse la rescisión del contrato de acuerdo a lo que establezca el Código Civil para el Estado de Guanajuato.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

PRIMERA.- En el tiempo compartido es necesario, para lograr delimitar su naturaleza jurídica, el entender perfectamente la lógica del concepto y así encontramos que, el concepto tiempo es, después de analizar diversas acepciones del mismo, jurídicamente un hecho, independiente la mayor parte de las veces de la voluntad, creador o terminador de obligaciones y derechos; por lo tanto, es un concepto enmarcado dentro de una parte fundamental del ámbito normativo, como lo es el relativo a las obligaciones.

SEGUNDA.- Convenio es un acuerdo de voluntades celebrado entre dos o más partes con el objeto de crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones, es decir, que al igual que el concepto anteriormente analizado, y tal como lo plasmé en mi trabajo, el convenio similarmente al tiempo son instituciones del Derecho Civil, particularmente del apartado de las obligaciones, lo cual resulta trascendente debido a que el tiempo compartido para algunos doctrinistas es un convenio y, a lo largo de la historia, al no existir una reglamentación que normatizara adecuadamente la institución en comento, el tiempo compartido se manejó como un convenio en el cual dos o más partes creaban, modificaban, transferían y, finalmente, extinguían derechos y obligaciones relacionados con la prestación del servicio de tiempo compartido.

TERCERA.- El contrato es una especie de convenio, y se considera una especie en virtud de que normalmente el contrato tiene un alcance jurídico más restringido, mientras que el convenio es más amplio, y resulta importante su estudio porque, si bien a lo largo de la historia el tiempo compartido fue un convenio, en la actualidad, y debido al inmenso desarrollo de la actividad turística, casi todos los establecimientos que ofrecen el tiempo compartido lo hacen mediante contratos en algunas ocasiones fundamentados en la ley y, cuando esto no es posible, siguiendo las reglas generales de la interpretación y creación de los contratos establecidas en los códigos civiles y mercantiles.

CUARTA.- La propiedad en el Estado de Derecho actual difiere mucho del propietario a lo largo de la historia, especialmente en el Derecho Romano, dado

que en el mismo la propiedad no tenía límites, es decir, el propietario podía hacer con sus cosas lo que deseaba, mientras que en el actual derecho, sin excepción, todo propietario tiene que respetar determinadas modalidades y limitaciones, algunas específicamente establecidas en la ley, y otras derivadas de la moral y las buenas costumbres; ésta conclusión es de las más importantes, debido a que una gran cantidad de autores critican al tiempo compartido, argumentando que no se tiene una propiedad plena sobre el mismo, sin embargo, cualquiera que sea la propiedad que analicemos, tendrá limitaciones; como consecuencia, el tiempo compartido es una modalidad de la propiedad y, por lo tanto, tiene limitaciones, sin que pierda su naturaleza en el sentido de que haya un titular del mismo.

QUINTA.- La copropiedad es una modalidad de la propiedad, en donde varias personas son propietarias o de una misma cosa o de un derecho y, por lo tanto, son dueños aunque la parte que les corresponda muchas veces no puede ser determinada, pero que como se analizó en clases, el derecho de propiedad y, por lo tanto, de una de sus modalidades, como lo es la copropiedad, es un derecho erga omnes, es decir oponible a cualquiera que no tenga el título legal o fáctico para molestarnos sin causa aparente.

SEXTA.- El tiempo compartido se puede definir de la siguiente manera: acto jurídico por el cual una persona denominada prestador pone a disposición de una persona o grupo de personas denominadas clientes, el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien inmueble o parte del mismo, en un establecimiento variable dentro de una clase determinada, por el periodo de tiempo que sea convenido, mediante el pago de un precio cierto y en dinero, sin que sea transmitida la propiedad de los bienes inmuebles que se encuentren afectos al servicio.

SEPTIMA.- La industria turística del tiempo compartido nació en los Estados Unidos de Norteamérica en los años sesenta, y de ahí se extendió rápidamente hacia Europa, México y Sudamérica, como consecuencia del auge que alcanzó la industria turística conocida como "industria sin chimeneas" en los mencionados lugares, buscando la obtención de divisas, así como la inversión a corto, mediano y largo plazo de las empresas turísticas encargadas de prestar el mencionado servicio.

OCTAVA.- En la Comunidad Económica Europea se estableció mediante el decreto "Directiva 94/47/CE, de 26 de octubre, la protección de los

adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido" con el objeto de poner una base mínima de normas que permita garantizar el buen funcionamiento del mercado interior, así como la protección de los adquirentes, precisando obligaciones mínimas que se deben de cumplir por parte de los vendedores.

NOVENA.- En lo que toca a España, el tiempo compartido es una oferta turística que se brinda a partir de finales de los años ochenta, en donde se maneja que por un módico precio las personas podían asegurar sus vacaciones familiares de por vida, garantizando al usuario un lugar estable y seguro cada año para pasar sus días de descanso; las normas que se prevén son las mismas que propuso la Unión Económica Europea y que se encuentran detalladas en el capítulo respectivo de antecedentes.

DECIMA.- En lo que toca a Colombia, en ese país constituyó una noticia relevante las alianzas celebradas por inversionistas antioqueños y brasileños en materia de industria turística para construir y comercializar unidades habitacionales en la Bahía de Cispatá, con fines de tiempo compartido, dado que esa zona es turísticamente conocida a nivel mundial, por lo que resulta trascendental el establecer industria sin chimeneas y, más específicamente, el tiempo compartido en esos sitios.

DECIMA PRIMERA.- En cuanto a Venezuela, debido a la gran cantidad de demanda de tiempo compartido, se creó el Reglamento de la Ley que Regula y Fomenta la Multipropiedad y el Sistema de Tiempo Compartido, en donde ya se habla del otorgamiento de fianzas, garantías de operación, registro de promotores y cuotas de mantenimiento, con el fin no sólo de dar certeza jurídica al adquirente, sino también con el fin de obtener mayor seguridad, y evitar en lo posible los conflictos con motivo del desarrollo del tiempo compartido.

DECIMA SEGUNDA.- Por lo que toca a México en lo relativo a antecedentes, resulta extraño, pero a la vez lógico que aún cuando desde hace muchos años se hablaba en el país del tiempo compartido, es de treinta años a la fecha cuando el mismo ha sido estudiado, ligeramente regulado y ampliamente explotado como consecuencia del gran auge turístico que ha tenido nuestro país. Muchos han sido los intentos por regular de una manera adecuada la institución, sin embargo, en la mayoría de las ocasiones y, quizá debido a razones de índole

político, ello no se ha realizado, y los prestadores del servicio en ocasiones abusan o en cierta manera explotan a los usuarios por una falta de regulación efectiva en materia de tiempo compartido, en donde, normalmente el contrato es flexible para tratar de adaptarse a las necesidades y requerimientos del cliente, que en cada caso, piensa de manera muy diferente debido a su idiosincrasia y cultura.

DECIMA TERCERA.- Existen determinadas figuras que son afines al tiempo compartido, que en muchos casos no sólo son afines, sino que el contrato de tiempo compartido se celebra utilizando cláusulas y conceptos de esas figuras, y así, el arrendamiento es una de esas figuras afines, dado que si en el mismo el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, y éste se obliga a pagar un precio cierto, sería hasta cierto punto factible utilizar el concepto general para elaborar un contrato de tiempo compartido, pero encontramos al analizarlo que en el tiempo compartido no sólo se paga por la renta, sino que además se cubren costos tales como el mantenimiento, que en el contrato de arrendamiento no se da; además de que el contrato de arrendamiento es acerca de una cosa específicamente fijada, mientras que en el contrato de tiempo compartido el usuario puede utilizar uno o varios establecimientos para disfrutar del servicio; además de que en el Capítulo específico se analizaron las obligaciones, así como los elementos del mencionado contrato, en donde se advierten diferencias muy marcadas entre arrendamiento y tiempo compartido.

DECIMA CUARTA.- Otra figura jurídica afín al tiempo compartido es el arrendamiento mercantil, porque en el mismo se pueden rentar no sólo bienes inmuebles, sino también bienes muebles y, teóricamente en el contrato de tiempo compartido, tanto los muebles como los inmuebles forman parte del contrato, sólo que la propia naturaleza del arrendamiento mercantil nos marca que el arrendador toma en arrendamiento los bienes con propósito de lucro, y no sólo de disfrute, mientras que en el tiempo compartido la idea general es que sea para disfrutar, no para lucrar.

DECIMA QUINTA.- Otro contrato afín al tiempo compartido es la compraventa, que es el contrato por excelencia translativo de dominio, sin embargo, resulta que al igual que los anteriores, tiene diferencias muy marcadas con el tiempo compartido, tales como la siguiente: en la compraventa se transmite la propiedad de la cosa materia del contrato, mientras que en el tiempo compartido es solamente el uso, goce y disfrute, pero jamás la propiedad, entendida ésta como la facultad de poder disponer de la cosa libremente, por lo que es un contrato de gran similitud con el tiempo compartido, pero que definitivamente, al no

transferirse la propiedad completa de la cosa, se presenta una gran diferencia entre ambos contratos.

DECIMA SEXTA.- Otro de los contratos afines al tiempo compartido es el de la copropiedad, porque de acuerdo a la definición de la misma, hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas, sin embargo, hay una diferencia sobresaliente entre ambos contratos: en la copropiedad las personas dueñas de un derecho son las que se encargan normalmente de usarlo, disfrutarlo, administrarlo, mantenerlo y enajenarlo; mientras que en el tiempo compartido es una persona distinta del titular del derecho la que lo administra, lo mantiene y, en muchos casos, lo enajena, interviniendo por lo tanto como tercero ajeno a una relación inconcebible en materia de copropiedad, por lo que, al igual que los anteriores contratos, el de copropiedad tampoco nos da una naturaleza jurídica válida plenamente para el contrato de tiempo compartido, además de que la extinción de la copropiedad es muy diferente a la del tiempo compartido.

DECIMA SEPTIMA.- Otro contrato afín al tiempo compartido es el usufructo, que es el derecho real y temporal de disfrutar de bienes ajenos; la definición que proporciona el Código del mismo es tan general que válidamente podría encuadrarse al contrato de tiempo compartido en el mismo, sin embargo, existen diferencias como las siguientes: en el usufructo se hace un inventario de las cosas usufructuadas, mientras que en materia del tiempo compartido esto no sería posible, porque cada establecimiento va cambiando sus muebles de acuerdo a la época y al estilo de decoración establecido por el prestador; además de que el usufructo como derecho real es susceptible de prescribirse, mientras que el tiempo compartido jamás será susceptible de eso, por lo que, una vez más, tampoco el usufructo puede ser el modelo ideal para el contrato de tiempo compartido.

DECIMA OCTAVA.- Al igual que los anteriores contratos, el uso y la habitación son figuras afines al tiempo compartido; sin embargo, en cuanto al uso la diferencia es muy clara, dado que el uso es para satisfacer los requerimientos propios del usuario, es decir, si se tratara de una habitación, ésta únicamente tendría lo que el usuario necesitara, mientras que en materia turística se tendría que atender no sólo a los requerimientos del usuario, sino también a los que fijara la Secretaría de Turismo, así como los que el Gobierno del Estado estableciera en materia de servicios. Por lo que toca a la habitación, es importante señalar que ésta es de carácter gratuito, y ningún contrato de tiempo compartido es gratuito.

DECIMA NOVENA.- En materia de tiempo compartido en la República Mexicana, el marco jurídico positivo del mismo es realmente muy pobre, pues solamente dos Estados cuentan con una reglamentación especial del mismo y los demás se tienen que basar en la Ley Federal de Turismo, en el Reglamento Federal de Turismo y en el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, que están en esta materia deficientes y llenos de ambages, tal y como puede apreciarse en el apartado correspondiente y, que por lo tanto, dan lugar a que se presenten abusos y conflictos entre prestadores y clientes.

VIGESIMA.- Por todo lo anterior y debido a la gran cantidad de actividad turística que se desarrolla en nuestro Estado, realizo en el Capítulo V la propuesta de un reglamento regulador de la prestación del servicio turístico del tiempo compartido para el Estado de Guanajuato, tal y como se vio en el mencionado capítulo.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- BONNECASE Julien, *Traité Elementaire du Droit Civile*, Biblioteca Clásicos del Derecho Civil, Parte B, Volumen 2, Editorial Harla, México, 1997.
- 2.- BRAVO González Agustín y Beatriz Bravo Valdés, *Segundo Curso de Derecho Romano*, 10ª edición, Editorial Pax, México, 1984.
- 3.- BORJA Martínez Manuel, *Teoría General de las Obligaciones*, 14ª edición, Editorial Porrúa, México, 1995.
- 4.- DE PINA Rafael, *Elementos de Derecho Civil Mexicano*, Volumen III, *Obligaciones Civiles, Contratos en General*, 7ª edición, Editorial Porrúa, México, 1989.
- 5.- DE RUGGIERO Roberto, *Instituciones de Derecho Civil*, Tomo I, traducción de la 4ª edición italiana, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1979.
- 6.- DIAZ Bravo Arturo, *Contratos Mercantiles*, 2ª edición, Editorial Harla, México, 1987.
- 7.- MEDELLIN J. Carlos, *Lecciones de Derecho Romano*, Décima tercera edición, Editorial Themis, Colombia, 1997.
- 8.- MORINEAU Iduarte Marta, *Derecho Romano*, 2ª edición, Editorial Harla, México, 1992.
- 9.- PEREZ Fernández Del Castillo Bernardo, *Contratos Civiles*, 2ª edición, Editorial Porrúa, México, 1994.

10.- PLANIOL Marcel y Georges Ripert, Biblioteca Clásicos del Derecho Civil, Parte A, Volumen 3, Editorial Harla, traducción de Leonel Pereznieta Castro y Editorial Pedagógica Iberoamericana, México, 1997.

11.- ROJINA Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, Contratos, Volumen I, 4ª edición, Editorial Porrúa, México, 1981.

12.- SANCHEZ Medal Ramón, De los Contratos Civiles, 3ª edición, Editorial Porrúa, México, 1976.

13.- TREVIÑO García Ricardo, Los Contratos Civiles y sus Generalidades, 5ª edición, Editorial Mc Graw-Hill, México, 1997.

14.- VAZQUEZ Del Mercado Oscar, Contratos Mercantiles, 3ª edición, Editorial Porrúa, México, 1989.

15.- ZAMORA Y Valencia Miguel Angel, Contratos Civiles, 5ª edición, Editorial Porrúa, México, 1994.

DICCIONARIOS

1.- ASOCIACION Nacional del Notariado Mexicano, A.C., Revista de Derecho Notarial, Año XXXIII, México, junio de 1991, p. 159.

2.- BAQUEIRO Rojas Edgar, Biblioteca de Dictionarios Jurídicos Temáticos, Volumen 1, Derecho Civil, Editorial Harla, México, 1997.

3.- CABANELLAS Guillermo, Dictionario de Derecho Usual, Tomo IV, Editorial Heliasta, Buenos Aires, 1988.

4.- DE PINA Rafael, Dictionario de Derecho, vigésima edición, Editorial Porrúa, México, 1992.

5.- DICCIONARIO Básico de la Lengua Española, Editorial Norma, Colombia, 1998.

6.- DICCIONARIO Jurídico Espasa, Fundación Tomás Moro, Editorial Espasa-Calpe, S. A., Madrid, 1993.

7.- DICCIONARIO Jurídico Mexicano, 8ª edición, Editorial Porrúa, México, 1995.

8.- GRAN Enciclopedia Larousse, Tomo 22, 1ª edición, Editorial Planeta, Barcelona, España, 1990.

9.- INSTITUTO de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, Diccionario Jurídico Mexicano, 8ª edición, Editorial Porrúa, México, 1995.

10.- REAL Academia Española, Diccionario de la Lengua Española, Madrid, 1984.

LEGISLACION

1.- CODIGO Civil de la República Argentina, con las notas de Vélez Sarsfield, edición de Luis Alberto Estivill, Víctor P. de Zavalia Editor, Argentina.

2.-CODIGO Civil Español, edición corregida y revisada por Francisco Vicente Bonet Bonet, Editorial Reus, España, 1972.

3.- CODIGO Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, 3ª edición, Editorial McGraw-Hill, México, 1998.

4.- CODIGO Civil para el Estado de Guanajuato, Anaya Editores, México, 1998.

5.- CODIGO Civil para el Estado de Quintana Roo, obtenido del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo.

- 6.- CODIGO DE COMERCIO, consultado a través de Infojus de la UNAM.
- 7.- CONSTITUCION Política de los Estados Unidos Mexicanos, Anaya Editores, S.A, México, 1998.
- 8.- LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero el 3 de noviembre de 1989.
- 9.- LEY FEDERAL DE TURISMO 10ª edición, Editorial Porrúa, México, 1997.
- 10.- LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, publicada el 24 de diciembre de 1992 en el Diario Oficial de la Federación.
- 11.- LEY QUE ESTABLECE LAS NORMAS A QUE SE SUJETARAN LOS CONTRATOS CELEBRADOS EN EL REGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO TURISTICO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, expedida el 9 de mayo de 1991, Decreto 25, obtenido del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo.
- 12.- REGLAMENTO DE LEY FEDERAL DE TURISMO, 10ª edición, Editorial Porrúa, México, 1997.
- 13.- REGLAMENTO DE LA PRESTACION DEL SERVICIO TURISTICO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de agosto de 1989.

OTRAS FUENTES

- 1.- ASOCIACION Nacional del Notariado Mexicano, A.C., Revista de Derecho Notarial, Año XXXIII, México, junio de 1991, p. 159.
- 2.- BOLETIN Lun. 15 Dic. 1997 XV/161, Consejería de Turismo y Transportes, información obtenida del internet.

3.- BONFILL Josep María, El Tiempo Compartido, Time-Sharing o Multipropiedad en la Comunidad Económica Europea, información obtenida a través del internet

4.- BRAVO Rafael Ignacio, Económicas de El Colombiano, información obtenida a través del internet.

5.- GOMEZ Mercedes, Pida Turno para sus Vacaciones, información obtenida a través del internet.

6.- LEXFAX de Venezuela, Corpoturismo, información obtenida a través del internet.

7.- RESORT Condominium International, "Toda la verdad sobre el Tiempo Compartido", oinformación obtenida a través del internet.