

875209



UNIVERSIDAD VILLA RICA

ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

**“NECESIDAD DE REGLAMENTAR DE
MANERA ESPECÍFICA EL CONTRATO DE
TIEMPO COMPARTIDO EN EL ESTADO DE
VERACRUZ”**

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADA EN DERECHO

PRESENTA:

KAREN VARGAS CONTRERAS

Director de Tesis:

Lic. José Salvatori Bronca

Revisor de Tesis:

Lic. Ciro Escobar Pinto

BOCA DEL RÍO, VER.

2005

m343179



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.

ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA

INDICE

INTRODUCCION.....	1
-------------------	---

CAPITULO I

METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

1.1	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	3
1.1.1	Justificación del problema.....	3
1.1.2	Formulación del problema.....	4
1.2	DELIMITACION DE OBJETIVOS.....	5
1.2.1	Objetivo general.....	5
1.2.2	Objetivos específicos.....	5
1.3	FORMULACION DE HIPOTESIS.....	6
1.3.1	Enunciación de la hipótesis.....	6
1.3.2	Determinación de variables.....	6
1.3.2.1	Variable dependiente.....	6
1.3.2.2	Variable independiente.....	7

II

1.4	DISEÑO DE LA PRUEBA.....	7
1.4.1	Investigación documental.....	7
1.4.1.1	Bibliotecas publicas.....	8
1.4.1.2	Bibliotecas privadas.....	8
1.4.1.3	Bibliotecas particulares.....	9

CAPITULO II

ANTECEDENTES HISTORICOS

2.1	ANTECEDENTES HISTORICOS DEL DERECHO MERCANTIL.....	10
2.1.1	Origen del Comercio.....	10
2.1.2	El Derecho del Comercio.....	11
2.1.3	Surgimiento del Derecho Mercantil en la Edad Media.....	11
2.1.4	Caracteres del derecho medieval.....	13
2.1.5	Actividad legislativa mercantil en la Edad Moderna.....	15
2.1.6	El Derecho Mercantil en España.....	17
2.1.7	La Edad Moderna.....	20
2.1.8	El Derecho Mercantil en Alemania e Italia.....	21
2.2	DEFINICION DE DERECHO MERCANTIL.....	24
2.3	FUENTES DE DERECHO MERCANTIL.....	26

III

CAPITULO III

3.1	DEFINICION DE CONTRATO.....	30
3.1.1	Contratos Típicos y Atípicos.....	31
3.1.2	Problemática básica de los Contratos Atípicos.....	32
3.2	DEFINICION DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.....	33
3.2.1	Evolución Histórica.....	33
3.2.2	Situación Nacional.....	37
3.2.3	Elementos del contrato de Tiempo Compartido.....	38
3.2.3.1	Personales.....	38
3.2.3.2	Reales.....	38
3.2.3.3	Formales.....	39
3.2.4	Derechos y Obligaciones de las partes.....	39
3.2.5	Extinción del Contrato de Tiempo Compartido.....	40
3.3	BREVE DESCRIPCION DE ALGUNOS CONTRATOS ATIPICOS	
	MERCANTILES.....	41
3.3.1	SUMINISTRO.....	41
3.3.1.1	Definición y Características.....	41
3.3.1.2	Elementos del Contrato de Suministro.....	42
3.3.1.2.1	Personales.....	42
3.3.1.2.2	Reales.....	42
3.3.1.2.3	Formales.....	43
3.3.1.3	Obligaciones de las partes.....	43
3.3.1.4	Modalidades del Contrato de Suministro.....	44
3.3.1.5	Terminación del Suministro.....	46
3.3.2	ARRENDAMIENTO FINANCIERO.....	46
3.3.2.1	Definición.....	46
3.3.2.2	Elementos del contrato de Arrendamiento Financiero.....	48
3.3.2.2.1	Personales.....	48
3.3.2.2.2	Reales.....	48
3.3.2.2.3	Formales.....	49

IV

3.3.2.3	Obligaciones de las partes.....	50
3.3.2.4	Modalidades del Contrato de Arrendamiento Financiero.....	52
3.4	LEGISLACIONES ESTATALES EXISTENTES RESPECTO DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.....	53
3.4.1	Reglamentación Del Estado De Quintana Roo.....	55
3.5	ELEMENTOS NORMATIVOS DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO SEGÚN LA NORMA OFICIAL MEXICANA (NOM).....	89
3.5.1	Objetivo.....	89
3.5.2	Campo de aplicación.....	89
3.5.3	Definiciones.....	90
3.5.4	Elementos Normativos.....	92
3.5.5	Contrato de Tiempo Compartido.....	93
3.5.6	Sistema de Reservasiones.....	95
3.5.7	Vigilancia de la norma.....	95

CAPITULO IV

4.1	ANÁLISIS DE LA NECESIDAD DE REGLAMENTAR EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.....	96
4.1.1	Desarrollo del Tiempo Compartido.....	96
4.1.2	Problemática del Contrato de Tiempo Compartido.....	98
4.1.3	Causas principales de quejas ante diversas Autoridades Federales.....	100
4.2	NECESIDAD DE CREAR UNA LEGISLACION ESPECIFICA DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL ESTADO DE VERACRUZ.....	102

4.3	PROPUESTA PERSONAL DE LEY QUE REGULA EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ.....	102
	CONCLUSIONES.....	126
	BIBLIOGRAFIA.....	

INTRODUCCION

Es conocido para todos los profesionales del Turismo, el gran auge que el Tiempo Compartido ha tenido durante los últimos años, tanto en Estados Unidos y Europa, como para nuestro país. Esto se debe principalmente a la importancia que tiene para la industria del Turismo y para toda aquella persona que planea vacacionar en una forma variada en cuanto al lugar y con facilidades respecto al pago, contar con un servicio que tenga esas características y además brinde una certeza jurídica para los contratantes.

Por lo anterior y por ser el Estado de Veracruz, una entidad que esta interesada en tomar uno de los primeros lugares en el desarrollo turístico, el Contrato de Tiempo Compartido ha venido presentándose de manera más regular dentro de las empresas dedicadas particularmente a este servicio, en la industria hotelera y con los particulares que lo adquieren.

Por tal razón, es necesario buscar que exista una ley específica del Contrato de Tiempo Compartido, donde se puedan sentar las bases jurídicas para que la celebración de dicho contrato, sea con equidad para ambas partes, evitando así fraudes o abusos, mediante lineamientos que proporcionen una seguridad al momento de obtener esta prestación.

El presente trabajo, propone la creación de una reglamentación específica en nuestro Estado para el contrato de Tiempo Compartido, basándose en el hecho de que en la actualidad con mayor frecuencia en Veracruz se ha buscado tener un crecimiento en el auge Turístico y el incremento en la prestación del Servicio de Tiempo Compartido es solo una consecuencia de ello.

Por lo tanto uno de los propósitos que se intenta lograr con esta investigación es que al celebrar este contrato, las partes involucradas conozcan de manera clara y sencilla las obligaciones que tienen, los derechos con los que cuentan, las limitaciones existentes, la manera en la que concluye su convenio y los beneficios que se obtendrán, todo esto a través de una norma que procure la transparencia y legalidad, previo a su realización, durante y al término de dicho contrato.

CAPITULO I

METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

1.1.1 Justificación del Problema.

El contrato de Tiempo Compartido, representa uno de los convenios mayormente realizados en el Estado de Veracruz, constituyendo grandes e importantes ingresos económicos, así como una fuerte afluencia de turismo tanto para la Entidad como para las empresas que lo convienen de manera directa.

Sin embargo, al no estar debidamente reglamentado en una ley específica puede presentar un riesgo para aquel que lo contrata, por no tener la seguridad jurídica que nos puede proporcionar una base legal, donde se establezcan los derechos y las obligaciones de las partes que intervienen en la realización del convenio.

Es importante que se de la creación de una reglamentación que otorgue a los contratantes las bases necesarias para constituir este contrato conforme a derecho, evitando de esta manera el abuso o fraude en que se podría caer de no existir lineamientos fijos que proporcione certeza jurídica para una parte y límites para la otra.

Siempre buscando un equilibrio entre ambas para llegar a un acuerdo justo en todo momento.

1.1.2 Formulación del Problema.

¿Es importante que exista una reglamentación específica del contrato de Tiempo Compartido en el Estado de Veracruz?

1.2 DELIMITACION DE OBJETIVOS.

1.2.1 Objetivo General.

Proponer la creación de una reglamentación específica del contrato de Tiempo Compartido para el Estado de Veracruz.

1.2.2 Objetivos Específicos.

1.2.2.1 Enunciar los Antecedentes Históricos del Derecho Mercantil.

1.2.2.2 Definir los conceptos, contrato y contrato de Tiempo Compartido.

1.2.2.3 Describir algunos contratos mercantiles atípicos.

1.2.2.4 Mencionar leyes existentes respecto del contrato de Tiempo Compartido en otras Entidades Federativas y la NOM.

1.2.2.5 Analizar la necesidad de reglamentar el contrato de Tiempo Compartido en el Estado de Veracruz.

1.3 FORMULACION DE LA HIPÓTESIS.

1.3.1 Enunciación de la Hipótesis.

Si, es importante que exista una reglamentación específica del contrato de Tiempo Compartido en el Estado de Veracruz.

Pues al no haber en nuestra entidad disposición alguna que regule el convenio mencionado, se crea un vacío legal de su tratamiento y modo de resolver controversias que surjan a esta respecto, lo que hace necesario que se legisle e introduzca como una figura jurídica con todas sus consecuencias.

1.3.2 Determinación de Variables.

1.3.2.1 Variable Dependiente.

Existe una gran incertidumbre como resultado de la ausencia de reglamentación del contrato de Tiempo Compartido en el Estado de Veracruz, la

cual debe ser subsanada a través del establecimiento de normas que resuelvan de manera integral el problema mencionado.

1.3.2.2 Variable Independiente.

Los resultados y efectos que jurídicamente trae la suscripción de un contrato de Tiempo Compartido en el Estado de Veracruz al no estar debidamente reglamentado son la inequidad, el riesgo de abuso o el fraude para o por alguna de las partes contratantes.

Observándose esto de manera mas frecuente por el desarrollo turístico que en esta entidad se ha venido dando en los años recientes.

1.4 DISEÑO DE LA PRUEBA.

1.4.1 Investigación Documental.

El presente trabajo de investigación se realizó mediante la recopilación de información a través de libros, revistas, folletos y datos obtenidos por medios electrónicos.

Así como por medio de la visita a bibliotecas publicas, particulares, privadas y la realización de fichas bibliográficas del material utilizado.

1.4.1.1 Bibliotecas Públicas.

USBI Unidad de Servicios Bibliotecarios y de Información, Blv. Adolfo Ruiz Cortines esquina Juan Pablo II, Boca del Río, Veracruz.

1.4.1.2 Bibliotecas Privadas.

Biblioteca de la Universidad Autónoma de Veracruz "Villa Rica", Urano Esq. Progreso, Boca del Río, Veracruz.

Biblioteca de la Universidad Mexicana, UNIMEX, Juan Enríquez Num. 1004, entre 20 de Noviembre y Carmen Serdán, Veracruz, Veracruz.

1.4.1.3 Bibliotecas Particulares

Biblioteca del Despacho Jurídico Grupo FERMAB, callejón J.J Hernández No. 87 segundo piso, entre Mario Molina y Zamora, Veracruz, Ver.

CAPÍTULO II

2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL DERECHO MERCANTIL.

2.1.1 Origen del Comercio.

La economía cerrada o natural en la que cada grupo satisface sus propias necesidades, resultó ineficiente dada la compleja organización de una sociedad, es entonces que surgió el trueque, primeros vestigios de lo que más adelante sería el comercio, el cual manifiesta de modo embrionario la primera división del trabajo, al ser distintas células económicas las productoras de una materia de la cual la otra parte carece, a lo cual se suma una persona, o un grupo determinado de ellas que tengan como actividad económica, justamente, el efectuar trueques, no con el propósito de consumir los bienes adquiridos, sino el de destinarlos a nuevos trueques, que llevarán el satisfactor de quien lo produce a quien lo consume. Surge así el comercio, el cambio para el cambio; y junto con la figura del

labrador, el herrero, entre otras nace la del *comerciante*, el hombre que se dedica a interponerse, para facilitar el intercambio de satisfactores.

2.1.2 El Derecho del comercio.

El surgimiento del comercio no coincide, históricamente, con el del derecho mercantil, dado que normas jurídicas indistintas pueden regir las relaciones que, económicamente, tienen carácter comercial de las que no. Pero en sistemas jurídicos muy antiguos, existen ya preceptos que se refieren, directa y especialmente, al comercio, los cuales son, gémenes remotos del derecho mercantil, sin que en una exposición compendiada, pueda analizarse su contenido.

2.1.3 Surgimiento del derecho mercantil en la Edad Media.

La caída del Imperio Romano de Occidente agravó las condiciones de inseguridad social, creadas por los frecuentes ataques de los bárbaros que la precedieron, esto a su vez, produjo la mayor decadencia de las actividades comerciales.

El comercio resurgió a causa de las Cruzadas, que abrieron vías de comunicación con el Cercano Oriente, y provocaron un intercambio de los

productos de distintos países europeos, especialmente en muchas ciudades Italianas, debido a su privilegiada posición geográfica, las operaciones mercantiles alcanzaron un gran auge.

Este florecimiento del comercio ocurrió en condiciones políticas y jurídicas muy distintas de las que habían dominado en Roma; subsistía en principio el derecho romano, pero ya no era un derecho viviente, capaz de adaptarse a las cambiantes necesidades de la sociedad, sino una legislación petrificada e inerte, los textos del *Corpus iuris civilis*, el significado de los cuales, en muchas ocasiones, no era bien entendido.

También el derecho germánico procesal, integraba el derecho jurídico vigente, sin embargo este era incapaz de satisfacer las nuevas necesidades creadas por el desarrollo del comercio, ya que era formalista y primitivo.

En el aspecto geopolítico, faltaba un poder suficientemente fuerte e ilustrado que pudiese dar leyes con validez general, y que resolvieran con modo adecuado los problemas creados por el auge mercantil.

Esta debilidad del poder público, dio lugar a que las personas dedicadas a una misma actividad se agruparan para la protección y defensa de sus intereses comunes.

Entre los *gremios* así formados ocuparon un lugar prominente los de los comerciantes.

Estos últimos establecieron tribunales encargados de dirimir las controversias entre sus agremiados sin las formalidades del procedimiento, y sin aplicar las normas del derecho común, sino los usos y costumbres de los mercaderes.

Por lo anterior fue que se creó un derecho de origen consuetudinario, e inspirado de la satisfacción de las peculiaridades del comercio.

Los tribunales comerciales compilaron sus resoluciones, conservando su forma original o redactadas en términos generales y ordenadas sistemáticamente, formando *estatus* u *ordenanzas* que, atendiendo a la manera en que se originaron, cambiaban de una ciudad a otra.

2.1.4 Caracteres del derecho mercantil medieval.

En este período se encuentra el origen de muchas instituciones comerciales contemporáneas: el registro de comercio, las sociedades mercantiles, las letras de cambio, entre otras.

La formación del derecho mercantil explica que fuera un derecho predominantemente subjetivo, cuya aplicación se constreñía a la clase de los comerciantes, sin embargo, desde el principio se introdujo un elemento objetivo: la referencia al comercio, pues a la jurisdicción mercantil no se sometían sino los casos que tenían conexión con el comercio, así que, los tribunales mercantiles no eran competentes, ni aplicable el derecho comercial, por la mera circunstancia de tratarse de un agremiado, se debía tener también el dato de la mercantilidad de la relación contemplada.

Por otra parte, el elemento objetivo de la comercialidad de la relación dio base para ampliar el ámbito del derecho mercantil: si primeramente los tribunales consulares (que así solía llamarse a los mercantiles, por denominarse cónsules los jueces que los integraban) sólo tenían competencia sobre quienes formaban parte del gremio, pronto se consideró que si de hecho ejercían el comercio.

Aún cuando no hubieran ingresado en el correspondiente gremio, estaban sometidos a la jurisdicción de sus tribunales y a las normas de sus estatutos.

Esta ampliación del campo del derecho mercantil fue acompañada de otra, derivada de la mayor denotación que se fue dando al concepto de comercio, pues si en un principio sólo se consideraba como tal la compra de mercancías para revenderlas, más tarde se llegó a considerar como mercaderes a quienes organizaban la producción de mercancías para llevarlas a naciones extranjeras.

2.1.5 Actividad legislativa mercantil en la Edad Moderna.

La creación de los grandes estados nacionales al comenzar la Edad Moderna va aparejada, como es obvio, a la decadencia de los gremios de mercaderes, que habían llegado a asumir, en toda su plenitud, facultades propias del poder público.

Aunque todavía a fines del siglo XVI se publica en Ruán una compilación privada, el Gallardete del Mar, de especial importancia para el seguro marítimo,

pronto la actividad de normas jurídicas es asumida en su integridad por el Estado, al preocuparse por dictar leyes adecuadas al comercio.

La manifestación más importante de la actividad legislativa en materia mercantil, antes de la Revolución Francesa, la constituyen las Ordenanzas llamadas de Colbert, sobre el comercio terrestre (1673) y el marítimo (1681).

La primera de estas Ordenanzas, atenúa el carácter predominantemente subjetivo que hasta entonces había tenido el derecho mercantil, al someter a la competencia de los tribunales de comercio los conflictos relativos en las letras de cambio, fuesen quienes fueren las personas que en tal conflicto figuraran.

Con ello sentó el principio, que tan cumplido desarrollo habría de tener en las leyes contemporáneas de que un acto aislado, por sí solo, prescindiendo de la profesión de quien lo ejecuta, es bastante para determinar la aplicación del derecho mercantil.

Con lo cual alcanzó un nuevo aumento su campo de vigencia y, consecuentemente, se amplió la noción jurídica de comercio.

Dichas ordenanzas representaron en su tiempo verdaderos códigos de derecho mercantil, las cuales dieron a Francia el honor de haber producido la primera codificación en esta rama del derecho, pero a pesar de su mérito no pudieron satisfacer las aspiraciones y necesidades que la mencionada nación llegó a sentir; sus disposiciones caídas en desuso, formaban un vacío que era preciso llenar a lo cual se sumaron cambios y modificaciones introducidas por numerosas ordenanzas posteriores.

Todo ello concluyó que se realizara una revisión general de las leyes mercantiles y que se nombrara para ello una comisión en 1787, pero debido a los acontecimientos políticos que sobrevinieron dejaron el proyecto de revisión de la obra, que fue terminado veinte años después.

Por orden del decreto consular del 3 de abril de 1801, quedó nombrada una comisión, que se componía de siete miembros, quienes tenían la misión de

redactar el proyecto del nuevo código; el resultado de sus labores fue presentado al Gobierno por el Ministro de Justicia Chaptal el 4 de diciembre del mismo año, junto con una exposición donde indicaba el espíritu central de aquel trabajo.

El Gobierno ordenó entonces que se imprimiera y se enviara a los tribunales y consejos de comercio, invitándolos para que en un plazo de dos meses presentaran sus observaciones, el proyecto permaneció sin discutirse hasta que una crisis hacendaría estallo en 1806, que determino muchas quiebras escandalosas hizo que Napoleón, indignado ordenara que se retomara el estudio pendiente, transformándolo en ley comenzando a regir el primero de enero de 1808.

Este código no solo consumo las leyes mercantiles en Francia, sino en todo el mundo, ya que basándose en el se moldearon la gran mayoría de los códigos que hoy rigen en las naciones mas cultas del mundo.

2.1.6 El Derecho Mercantil en España.

Antes de que se iniciara la codificación justiniana Alarico había promulgado *la lex romana visigothorum* (año 506), que, con el nombre de Código de Alarico o Breviario de Aniano, gozó en España de grande autoridad, aun después de perder el carácter de ley positiva.

En dicho Código se contienen tan solo dos disposiciones referentes al comercio marítimo: la *ley rodia de iactu* y una norma sobre el préstamo marítimo.

También contiene unas pocas reglas sobre el comercio, el *Liber Judiciorum* o *Fuero Juzgo*, magna obra legislativa del siglo VII.

A la actividad legisladora de Alfonso X tampoco escapó por completo el comercio: el Fuero Real (1255) contiene algunas disposiciones referentes al comercio *marítimo*, que fueron reproducidas en la Quinta de las Siete Partidas (1263), en la cual se insertan, asimismo, otras sobre el comercio terrestre.

Para la protección y fomento de sus actividades profesionales, los comerciantes se agruparon en hermandades o universidades.

En el siglo XV existían tales hermandades en España, como en otros países europeos, cuando menos pueden citarse las de Barcelona, Bilbao, Burgos y Valencia. El comercio, que en la primera de dichas ciudades estaba muy desarrollado, dio lugar a una apreciable labor legislativa, debida en parte a los reyes de Aragón, y en parte a los propios mercaderes y a las autoridades municipales; no debe olvidarse que a la magna recopilación llamada Consulado del Mar (anterior, probablemente al año 1268), se le atribuye, casi unánimemente, origen barcelonés. Entre los años 1436 y 1484 se publicaron en Barcelona las primeras ordenanzas en que se regula el seguro marítimo.

Otra población catalana, Tortosa, es digna de recordación por su Código de Costumbres, que remonta al siglo XIII.

Pero las ordenanzas de mayor importancia son las de la Universidad y Casa de Contratación de Bilbao, distinguiéndose tres etapas en la evolución de tales ordenanzas; la primitiva, la antigua y la nueva: las ordenanzas primitivas fueron redactadas en 1459 por el fiel de los mercaderes con intervención y consentimiento del corregidor.

Las antiguas, formadas ya por el consulado fueron confirmadas por Felipe II el 15 de diciembre de 1560 y adicionadas a fines del siglo XVII, las nuevas, formadas por una junta nombrada por el prior y cónsules, revisadas por una comisión, recibieron la confirmación de Felipe V el 2 de diciembre de 1737.

Las ordenanzas de Bilbao regulan todas las instituciones del comercio general, del terrestre y del marítimo, llenando los vacíos que había en materia de letras de cambio, comisión, sociedades, contabilidad y quiebras.

Considerándose los libros que deben tener los mercados y las formalidades de llenado, las compañías de comercio, sus clases y circunstancias con que deben celebrarse como las primeras de su índole en el derecho comercial de España.

2.1.7 La Edad Moderna.

Al robustecerse el poder real, principalmente por haberse unido las coronas de Castilla y de Aragón, las agrupaciones profesionales de comerciantes, llamadas Universidades de Mercaderes, hubieron de obtener la sanción regia para que sus ordenanzas conservaran el valor jurídico que habían tenido, y para que siguieran siendo válidas las decisiones de sus tribunales, que recibían el nombre de Consulados.

Y así fue como en el año de 1494, los Reyes Católicos confirieron privilegios a la Universidad de Mercaderes, de la ciudad de Burgos para que tuviera jurisdicción de poder conocer de las diferencias y debates que hubieren entre Mercader y Mercader, sus compañeros y Factores, así como sobre el tratar de las Mercaderías.

Y para que se encargaran de hacer las Ordenanzas cumplideras al bien y conservación de la Mercadería, sometiéndolas a la confirmación regia.

En 1511 se confirió análogo privilegio a la villa de Bilbao, y en 1539 el rey atribuyó la facultad jurisdiccional de las Casa de Contratación de Sevilla que en su principio tuvo el monopolio del comercio con las Indias, respecto del cual conservó durante mucho tiempo gran importancia; el 23 de agosto de 1534, como anexa a dicha Casa, se formó por real orden la Universidad de Cargadores de las Indias,

con las mismas facultades jurisdiccionales que tenían los consulados de Burgos y de Bilbao.

2.1.8 El Derecho Mercantil en Alemania e Italia.

Los pueblos de Europa que, inspirados por el ejemplo de Francia, codificaron su derecho mercantil durante el último siglo, merecen citarse, debido a la perfección a la que llegaron en su labor codificadora, estos son: Alemania e Italia.

Las conferencias celebradas en Leipzig en 1847 por representantes de los gobiernos de los Estados de la Confederación Alemana, a la que invitó el rey de Prusia con el propósito de unificar las leyes sobre cambio, dieron el resultado buscado, pues allí se discutió y aprobó el proyecto que aceptado luego como ley especial en cada Estado, constituyó la Ordenanza general sobre el cambio, se acordó también en esas conferencias la idea de formar un solo código general de comercio, por lo cual la Dieta Germánica resolvió el 18 de diciembre de 1856 se nombrara una comisión para tal efecto que se reuniría en Nuremberg el 15 de enero del siguiente año, iniciándose de esta manera las conferencias que más tarde serían trasladadas a Hamburgo, donde dieron cima a su proyecto cuando en mayo de 1861, habiéndose aceptado por los distintos Estados de la Confederación junto con algunas modificaciones introducidas en la Ordenanza General sobre el

cambio, las cuales recibieron el nombre de Novelas de Nuremberg. Constituida más tarde la Confederación de la Alemania del Norte y adoptada la Constitución de 1867, las referidas leyes fueron declaradas federales y proclamadas mas adelante como leyes del imperio, en virtud de la Constitución del 16 de abril de 1871.

Aunque el código alemán de 1861, no responde en algunas partes a ese criterio científico que tan general suele ser en los pensadores de Alemania y que dejó sin reglamentar materias tan importantes como las quiebras y seguros, representa uno de los mas grandes progresos con relación a los códigos vigentes de entonces, que la ciencia y la legislación mercantil dieron un avance extraordinario con su publicación, al punto que todas las reformas que las naciones han introducido a sus códigos de comercio en estos últimos tiempos, se han inspirado en estas leyes alemanas.

Por lo que respecta a Italia, hay que considerar la historia de su evolución jurídica contemporánea dividida en dos distintos periodos: el anterior y el posterior al gran hecho de su unidad política, proclamada en el Congreso de Turín en 1861; el primero comenzó con la introducción del Código francés, cuya vigencia se extendió por casi toda la península, a par de las conquistas napoleónicas.

Por lo que a la caída de Francia se rompió con la unidad legislativa que había existido hasta entonces, sin embargo, la influencia del Código francés siguió prevaleciendo.

Una vez autorizado el gobierno por la ley del 2 de abril de 1865 se publicó como código general el código sardo, o Albertino, que promulgó Carlos Alberto el 30 de diciembre de 1842, quedó este aprobado con algunas modificaciones hechas por la ley del 25 de junio de 1865, comenzando a regir el primero de enero del año siguiente. Pero la insuficiencia de este código provocó casi inmediatamente su reforma.

Instituida una comisión por decreto del 9 de septiembre de 1869, se consagró en 162 sesiones y durante tres años, a discutir el proyecto que, publicado como preliminar en 1872, se remitió para su estudio a las Cámaras de Comercio, a las cortes de cesación y de apelación, así como a los mas célebres jurisconsultos , a los colegios de abogados y a las Facultades de derecho.

En vista de las observaciones recogidas, una nueva comisión nombrada en 1876 y 1877 propuso el proyecto definitivo, que poco después el Ministro Manzini presentó a las Cámaras con su informe correspondiente, aprobado por estas con ligeras modificaciones, fue promulgado como ley del reino el 2 de abril de 1882, nombrándose en esa misma fecha una tercera comisión para que propusiera las modificaciones que requería el nuevo texto.

Con el fin de armonizar ciertos preceptos con los de otros códigos y tras numerosas enmiendas y correcciones, se publicó el código hasta hoy vigente por el real decreto del 31 de octubre de 1882, para empezar a regir el primero de enero del siguiente año.

2.2 DEFINICION DE DERECHO MERCANTIL

No podría definirse en la actualidad el derecho mercantil con clara alusión al comercio, pues hay relaciones reguladas por el que no quedan incluidas en la extensión del concepto económico, ni en la del concepto simple del comercio:

Las empresas industriales, los títulos valor emitidos como consecuencia de un negocio civil, etc., y por otra parte, habitualmente no se incluyen en el derecho mercantil todas las normas referentes al comercio.

Tampoco es posible obtener del derecho positivo los datos necesarios para elaborar un concepto jurídico del comercio, y por ello, si se quiere formular una definición del derecho positivo comercial, en ella se habrá de reflejar la falta de concordancia señalada, y el carácter puramente formal del concepto definido.

Derecho Mercantil es el sistema de normas jurídicas que determinan su campo de aplicación mediante la calificación de mercantiles dada a ciertos actos, y regulan estos y la profesión de quienes se dedican a celebrarlos.

Por otro lado otra definición considera al Derecho Mercantil como aquella rama del derecho privado que resulta del conjunto de normas que regulan las relaciones entre particulares consideradas mercantiles por el legislador.

Examinaremos brevemente las definiciones que proponen diversos autores:

Rocco* define el derecho mercantil como aquel que regula las relaciones de los particulares nacidas de la industria mercantil o asimiladas a ella, en cuanto a su régimen y ejecución judicial; pero además de emplear un concepto económico (industria comercial), incurriendo con ello en una impureza metódica, se ve obligado a reconocer la insuficiencia de tal concepto al recurrir a las *relaciones que se le asimilan*, lo cual da extrema vaguedad a la definición; por último, se omite toda referencia al régimen jurídico de los sujetos de derecho mercantil.

Garrigues** con referencia al derecho español, dice que es el *que regula los actos de comercio pertenecientes a la explotación de industrias mercantiles organizadas (actos de comercio propios) y los realizados ocasionalmente por comerciantes y no comerciantes (actos de comercio impropios), que el legislador considera mercantiles, así como el estatuto del comerciante individual y asocial y los estados de anormalidad en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.*

*Alfredo Rocco, Principios de Derecho Mercantil, Décima Edición, Editorial Porrúa, 1995, Pág. 1.

**Antonio Serrano, Curso, I, 2001, Pág. 18; Tratado, I, num. 9, Pág. 19.

Esta definición da por supuesto el concepto de acto de comercio, e implica que todos los actos pertenecientes a la explotación de industrias mercantiles organizadas están regidos por el derecho mercantil, lo cual no es cierto: basta considerar el importantísimo campo que rige el derecho laboral.

Por otra parte, contrapone, sin precisar la distinción, las industrias mercantiles organizadas, a las que no lo están, y si las hubiera, no indicaría por qué normas jurídicas están los actos que realicen.

2.3 FUENTES DEL DERECHO MERCANTIL

La teoría general del derecho nos enseña la existencia de tres clases de fuentes: formales, materiales e históricas o cognoscitivas.

Suelen señalarse como fuentes formales del derecho mercantil: la legislación, los usos comerciales, la costumbre y la jurisprudencia.

La fuente por excelencia del derecho comercial es la legislación mercantil, una ley tiene carácter de mercantil no solo cuando el legislador se lo ha dado explícitamente, sino también cuando recae sobre materia que la propia ley o por

otra diversa, ha sido declarada comercial. El Código de Comercio, la Ley de Sociedades Mercantiles, entre otras, son un claro ejemplo.

En segundo termino se encuentran los usos comerciales, aunque diversos artículos de la legislación mercantil recurren a los usos para complementar su contenido, solo la ley de Títulos y Operaciones de Crédito los considera de modo general como fuente del derecho mercantil.

La referencia que hace a los usos no debe entenderse dirigida únicamente a los usos interpretativos o convencionales, sino también a los usos normativos o generales; los primeros surgen de las relaciones entre personas determinadas y pueden aplicarse únicamente a las personas en cuyas relaciones se han formado, y siempre que no se demuestre que el consentimiento tácito, en el cual se basa su fuerza obligatoria es inexistente porque se haya manifestado voluntad expresa en contrario o porque una de las partes justifique su ignorancia respecto del supuesto uso que trata de aplicarse.

En el caso de un uso general o normativo la validez es ya objetiva e independiente de la voluntad de las partes, ya que estas se suplen, sin embargo

se puede manifestar dicha voluntad para eludir la aplicación del uso, de igual modo que puede evitar la de una ley meramente permisiva o supletoria.

La doctrina distingue entre usos mercantiles generales y especiales; los primeros son los practicados por todo el comercio y los segundos los que solo se siguen en determinados ramos de él.

En caso de controversia entre ellos prevalece el uso especial sobre el general, regla que no es sino un reflejo de la aplicable, en caso similar, a las leyes mercantiles; también se califica de general el uso aplicable en toda una nación o al menos en un territorio mas o menos extenso, contraponiéndose esta clase de uso a los locales, solo conocido en una determinada plaza, se considera criticable ésta terminología, pues conforme a ella resulta inadecuada la expresión uso general, lo cual puede evitarse llamando usos nacionales o regionales a los que no limitan su observancia a una población.

Así como los usos especiales tienen prioridad sobre los generales, los usos locales deberían preferirse a los regionales o nacionales: pues no podrían aplicarse éstos en un lugar donde no se practican, sino que se observa un diverso uso peculiar.

Otra de las fuentes formales del derecho mercantil es la costumbre, ésta como la ley, es la exteriorización de una norma jurídica, pero en lugar de ser una creación deliberada y reflexiva de organismos competentes, es producto espontáneo de las necesidades del comercio.

Así mismo la jurisprudencia puede considerarse como una verdadera fuente formal de derecho mercantil, pero es preciso que el contenido de la sentencia sirva como norma general con validez jurídica y no como norma concreta que rige a quienes fueron parte del juicio respectivo.

Las fuentes materiales o reales del derecho, son la doctrina, las leyes extranjeras y la naturaleza de los hechos, asimismo pueden considerarse entre

las fuentes materiales los principios generales del derecho, ya que son los supuestos en que descansa toda la legislación vigente y necesariamente han de influir en el sentido de la nuevas normas jurídicas.

Las fuentes cognitivas o históricas son el Diario Oficial, ya que solo mediante su publicación en el adquiere fuerza obligatoria una ley, las ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que se conocen por el Seminario Judicial de la Federación, las tesis mas importantes se publicaron, por la propia Suprema Corte, en el Boletín de Información Judicial desde el año 1945 hasta 1965.

CAPITULO III

3.1 DEFINICION DE CONTRATO

Se define como convenio el acuerdo de dos o mas personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones, los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contrato.

Se pueden distinguir tres clases de elementos de los contratos, en primer término están los elementos esenciales que son aquellos que de no satisfacerse, no puede haber contrato, algunos tratadistas los denomina también requisitos de existencia, por ejemplo el consentimiento.

En seguida están los elementos naturales, que son ciertos elementos que siempre se dan en alguna especie de contrato, pero no en todos, por ejemplo el plazo o término.

Finalmente los elementos accidentales, que son pactos adicionales que pueden darse o no en el contrato y solo se incluirán por voluntad de las partes contratantes.

3.1.1 Contratos Típicos y Atípicos

Dentro de nuestra legislación se reconoce la libertad contractual, la cual reconoce la posibilidad de realizar contratos, ya sea que estén estructurados y regulados por el ordenamiento legal, o que sean contratos en los que las partes determinan libremente su contenido.

Suele hacerse una diversidad de clasificaciones de los contratos atendiendo a varios criterios, de éste modo se tratarán los contratos nominados o típicos y los innominados o atípicos.

Son contratos típicos aquellos para los cuales existe en la ley una disciplina normativa, la regulación de contrato típico supone la reglamentación en cuanto a sus características y contenido obligacional, la regulación del contenido del contrato hace referencia a la existencia de normas en relación a los efectos que produce el contrato entre las partes contratantes.

Los contratos atípicos, concepto negativo de los típicos, son aquellos cuyo contenido no tiene regulación o disciplina en la legislación, sin embargo es posible que algunos de estos contratos, sin dejar de ser atípicos pueden tener una denominación otorgada por la ley o por la doctrina.

Sobre estos contratos pueden aparecer algunos usos o normas de la costumbre y criterios de la jurisprudencia que los caractericen y reconozcan.

3.1.2 Problemática básica de los Contratos Atípicos

Los contratos atípicos plantean dos problemas fundamentales; el primero consiste en aclarar los límites dentro de los cuales el contrato puede ser admisible y considerarse válido y eficaz, así como si dispone de la protección del ordenamiento jurídico.

El segundo consiste en determinar, a falta de una normatividad, cual es la disciplina a que tales contratos deberán estar sometidos y en consecuencia puntualizar la manera como deben ser interpretados y como deben ser integradas sus deficiencias.

3.2 DEFINICION DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

Por el contrato de habitación en tiempo compartido de casas o departamentos amueblados el compartidor se obliga a conceder 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 en dinero, que puede ser variable por gastos que se causen por el servicio de mantenimiento.

3.2.1 Evolución Histórica

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

Los resultados indicaban que la creación de las computadoras era un gran avance tecnológico y debido a esto, las mismas empezaron a cobrar cada vez

más importancia en el manejo de la información dentro de la organizaciones, sin embargo, por tener estas un costo muy elevado, era prácticamente imposible que las compañías pudieran adquirir su propia computadora sin que eso significara una fuerte inversión. El sistema consistía en dividir las horas de trabajo de la computadora en intervalos y rentarlos a diferentes compañías de manera que cada una de ellas tuviera acceso a la computadora durante tiempo iguales y por lo tanto se dividía también el costo de la computadora entre la empresas.

Con este sistema se facilito la expansión del uso de la computadora hasta que fue posible hacerlas con un costo mas bajo y que estuvieran al alcance de cualquier presupuesto.

Después de la segunda guerra mundial, las vacaciones empezaron a considerarse como un tiempo necesario e importante para las personas, así que fueron formándose nuevas costumbres en cuanto a la manera de ocupar el tiempo dedicado a descansar. Debido al clima en Europa, el verano se convirtió en la mejor época del año para vacacionar.

Con el fin de disfrutar lo cálido del clima se formó la costumbre en muchas familias de trasladarse al sur para pasar las vacaciones en la playa. Del mismo modo empezaron a tener éxito los centros turísticos dedicados al esquí, atrayendo turistas de todas partes de Europa.

A raíz de todo esto, muchas personas adquirieron propiedades que consideraban su hogar de verano y en el cual pasaban algunas semanas al año. Este tipo de propiedades se convirtió con el paso del tiempo en un fuerte gasto ya que el costo de mantenerlas todo el año era muy alto comparado con las pocas semanas que realmente eran utilizadas.

Por otro lado, al desarrollarse la industria turística, los lugares destinados a vacacionar se cotizaron en precios mucho más altos y la adquisición de propiedades, así como el costo de su mantenimiento se convirtió en un verdadero lujo que solo millonarios podían darse.

De aquí que surgiera la idea que al igual que las computadoras, una propiedad se dividiera en intervalos para que un grupo de propietarios gozaran de ella por periodos de tiempo determinados dividiendo así de igual forma los costos del inmueble y gastos que el mismo implicaba. Con este sistema, el poseer una propiedad para vacacionar quedaba al alcance de las posibilidades de un numero mayor de personas.

Con estas bases, el concepto de tiempo compartido fue tomando forma y posteriormente fue adoptado en los Estados Unidos a principios de los años setentas, implantándose en algunos de los principales centros turísticos. Aunque las propiedades de tiempo compartido eran ciertamente un producto muy viable en el comienzo de su etapa de crecimiento, existía una fuerte limitante; los consumidores estaban interesados en convertirse en propietarios de tiempo

compartido, sin embargo no tenían interés en regresar al mismo lugar todos los años y el hecho de obtener una propiedad de ese tipo los obligaba a hacerlo.

Esta limitante pudo desaparecer a mitad de la década de los setentas con la introducción en el mercado del concepto de intercambio vacacional, un dinámico plan que al unirse al concepto de tiempo compartido impulsó al producto hasta llegar a una posición de aceptación total por parte del consumidor.

El intercambio vacacional surgió como complemento al tiempo compartido y probó ser el catalizador que causó que esta industria tuviera tan rápido crecimiento.

Hoy en día mas de un millón de familias poseen una propiedad de tiempo compartido para vacacionar. No tienen necesidad de reservar y alquilar un cuarto de hotel puesto que no son dueños de el y tampoco están esclavizados a regresar al mismo lugar porque pueden intercambiar su propiedad con muchas otras alrededor del mundo.

Durante su acelerado crecimiento, la industria ha sufrido algunos cambios y el producto ha tenido modificaciones y algunas diversificaciones con el objeto de satisfacer las necesidades de los distintos mercados a los que se dirige, es así

como se puede hablar ahora de distintas formas de tiempo compartido, las cuales aunque difieren en cuanto algunas características, tienen similares resultados.

El costo de las vacaciones para el futuro está congelado al precio de hoy por la adquisición del proyecto, siendo el privilegio del intercambio el aspecto más atractivo de la adquisición.

3.2.2 Situación Nacional

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

En nuestro país actualmente la normatividad federal aplicable al sistema de habitaciones en tiempo compartido, destinados a la prestación de servicios turísticos, se encuentra representada por la Ley Federal de Turismo y el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, Campamentos y Paradores de Casas Rodantes.

La Ley Federal de Protección al Consumidor opera como un cuerpo normativo que, a falta de legislación aplicable a los sistemas de habitaciones en tiempo compartido, contempla la figura del consumidor, que encuadra en el supuesto de quien utiliza los mencionados servicios turísticos.

A nivel local pocos Estados han legislado al respecto, tales como Campeche, Jalisco, Nayarit y Quintana Roo, entre otros.

3.2.3 Elementos del Contrato de Tiempo Compartido

3.2.3.1 Personales

El contrato de tiempo compartido contiene dos elementos personales: el compartidor, persona física o moral que proporciona el uso del inmueble y el compartidario, normalmente la persona física, el usuario-turista que se obliga a pagar al primero por el uso del inmueble proporcionado.

3.2.3.2 Reales

El objeto directo del contrato consiste en un dar o hacer, y el indirecto en conceder, por parte del compartidor el uso del inmueble al compartidario.

Otro objeto indirecto, consistente en una obligación de dar por parte del compartidario, que consiste en entregar al compartidor el precio cierto y en dinero, en una sola exhibición o en abonos y otra cantidad adicional variable, según los gastos por servicios y mantenimiento.

3.2.3.3 Formales

Por ser el contrato de tiempo compartido formal ó consensual, exige para su perfeccionamiento la forma escrita y deja la opción a las partes para acudir ante notario publico y conformen así el mencionado contrato.

3.2.4 Derechos y Obligaciones de las partes

El compartidor estará obligado, a conceder el uso y goce del inmueble, así como sus accesorios y a prestar servicios que permitan el cumplimiento de las finalidades convenidas, de igual manera a cumplir con los requisitos legales previos y sus derechos fundamentales, el cobrar la contraprestación por el uso y los gastos de mantenimiento, sin perjuicio del compartidario.

Por su parte, el compartidario tendrá los derechos fundamentales de usar y gozar de la unidad residencial vacacional, de los muebles e instalaciones que sean necesarias y la posibilidad de transmitir temporal o definitivamente sus derechos.

Y como obligaciones fundamentales, el pago de la contraprestación y los gastos de mantenimiento y el de desocupar y entregar la vivienda el día y hora previstos en el contrato en el estado en el que los recibió.

3.2.5 Extinción del Contrato de Tiempo Compartido

Las principales causas de extinción del Contrato de Tiempo Compartido son las siguientes:

a.- por vencimiento del plazo previamente establecido en el contrato o por estar satisfecho el propósito para el que el objeto fue dado en uso.

b.- por mutuo consentimiento de las partes.

c.- por nulidad.

d.- por rescisión del contrato.

e.- por confusión.

f.- por pérdida o destrucción del inmueble dado en tiempo compartido, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor.

g.- por expropiación del inmueble por causa de utilidad pública.

h.- por evicción del bien dado en uso para el tiempo compartido.

3.3 BREVE DESCRIPCION DE ALGUNOS CONTRATOS ATIPICOS MERCANTILES

3.3.1 SUMINISTRO

3.3.1.1 Definición y Características

El suministro se define como el contrato por el cual una parte llamada suministrador, la cual generalmente es una empresa, la cual se obliga mediante un

precio a ejecutar a favor de otra llamada suministrado, prestaciones periódicas o continuadas de muebles genéricos; algunas de sus características son primeramente que tiene unidad de vínculo, unidad externa en un solo contrato.

Así mismo es de tracto sucesivo en la ejecución y cumplimiento por ambas partes; su principal característica es ser un contrato de duración y finalmente otra característica es que fracciona al objeto total de la prestación en partes o cuotas autónomas.

3.3.1.2 Elementos del Contrato de Suministro

3.3.1.2.1 Personales

Las partes que integran este contrato se designan suministrador y suministrado; también se les denomina suministrante, proveedor o vendedor y consumidor o comprador respectivamente.

3.3.1.2.2 Reales

En primer termino está la cosa objeto del contrato de suministro, la cual debe ser un bien mueble y generalmente es un bien genérico, normalmente se

puede indicar la calidad de las cosas; el término cosas ha sido asignado por algunos autores a los bienes tangibles o corpóreos.

En segundo termino la cantidad a suministrar, que puede fijarse por las necesidades del suministrado, por la capacidad de producción del suministrador, en un mínimo o un máximo y finalmente el tiempo en que se realizan las prestaciones, es decir, el plazo fijado por ambas partes.

3.3.1.2.3 Formales

El contrato de suministro es consensual, por lo tanto se perfecciona por el mero consentimiento de las partes y para su validez no requiere de formalidad alguna, generalmente este contrato se celebra por escrito, ya que se trata de un contrato de duración y conviene fijar claramente los aspectos de calidad de las cosas, incrementos en el precio, lugar y tiempo de entregas

3.3.1.3 Obligaciones de las partes

Es obligación del suministrador, entregar las cosas objeto del suministro en el lugar y dentro del plazo pactado, las entregas deben de ser continuadas o

periódicas según el carácter del contrato, a falta de lugar establecido la cosa será entregada en el lugar donde se encontraba al venderse, es decir en el local del suministrador.

Transmitir la propiedad de los bienes objeto del suministro es otra de las obligaciones del suministrador, la cantidad que se transmite es la que corresponda a cada prestación independiente e individualizada y se identifica con cada una de las entregas.

También tiene la obligación de garantizar las cualidades de las cosas y por último es deber del suministrador responder de la evicción de la cosa.

Con respecto al suministrado, su primera y prácticamente única obligación es pagar el precio pactado, el precio no tiene que ser necesariamente dinero, puede ser en especie, o parte en dinero y parte en especie

3.3.1.4 Modalidades del Contrato de Suministro

En primer lugar esta el de *derecho de preferencia*, el cual se concede al suministrador o suministrante y que puede consistir en celebrar un nuevo contrato

en igualdad de circunstancias con el suministrado a la terminación del mismo, dando preferencia al suministrador para hacerlo, lo cual no puede exceder de cinco años.

En segundo lugar se encuentra el *comodato unido al suministro*, esta modalidad es común en esta clase de contratos, el suministrador es el comodante y el suministrado es el comodatario de determinados bienes, sobre los que se concede el uso gratuito con el exclusivo objeto de guardar o almacenar las cosas suministradas.

En tercer lugar tenemos al *suministro recíproco*, que es aquel en el que el suministrador resulta también suministrado; es decir, se trata de dos contratos de suministro contenidos en un solo documento, con obligaciones y términos similares para las dos partes.

Esta modalidad exige que los bienes objeto del contrato sean distinto, de modo que las cosas que abastece el primer suministrador sean diferentes de las que se obliga a adquirir de su suministrado.

En cuarto lugar aparece la *prórroga del contrato*, algunos contratos suelen fijar un plazo para su duración y el derecho del suministrado de solicitar una prórroga antes de que llegue el término pactado inicialmente.

Y en quinto y último lugar esta *el pacto de exclusiva*.

3.3.1.5 Terminación del Suministro

Las causas de terminación de este contrato pueden ser primero por que se haya cumplido el plazo fijado, otra causa es en el caso que se haya fijado por tiempo indeterminado o si no se fijo una fecha de terminación, cualquiera de las partes puede denunciar esta, que debe ser precedida de un preaviso y realizarse además de buena fe, y finalmente por incumplimiento del contrato por alguna de las partes.

3.3.2 ARRENDAMIENTO FINANCIERO

3.3.2.1 Definición

Es el contrato por el cual la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose esta a pagar una contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga en dinero determinado o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas

financieras y los demás accesorios, adoptando al vencimiento de contrato alguna de las opciones terminales.

Al cumplir el plazo de vencimiento del contrato, una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las opciones siguientes:

La primera opción es comprar los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, el cual quedara fijado en el contrato, en caso de no haberse fijado, el precio deberá ser inferior al valor del mercado a la fecha de la compra.

Otra opción es prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que se venían haciendo, conforme a las bases que se establezcan en el contrato.

La ultima opción es participar con la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato.

3.3.2.2 Elementos del Contrato de Arrendamiento Financiero

3.3.2.2.1 Personales

Las partes en el contrato de arrendamiento financiero se designan arrendadora financiera y arrendataria; las arrendadoras financieras deben ser personas morales y estar organizadas como sociedad anónima, se trata de sociedades mercantiles especializadas a las que la ley exige determinados requisitos mas estrictos o rígidos que los que determina para cualquier sociedad; la arrendataria puede ser una persona física o moral la cual se obliga con la arrendadora financiera a pagar una contraprestación y a tomar al final del contrato una de las opciones terminales ya mencionadas.

3.3.2.2.2 Reales

Como elementos reales en primer lugar está el bien, objeto del arrendamiento financiero, el cual debe ser susceptible de darse en arrendamiento, es decir aquel sobre el que se concede el uso o goce, por lo tanto se habla de bienes tangibles o cosas corpóreas.

El precio del arrendamiento financiero es otro elemento el cual debe ser en dinero, determinado o determinable y la totalidad de los pagos parciales o rentas debe ser superior al valor del bien.

En tercer lugar se encuentran los pagarés, como modalidad del precio del arrendamiento financiero y en relación también con la formalidad del acto jurídico, la ley previene que la arrendataria puede otorgar uno o varios pagarés cuyo importe total corresponda al precio pactado.

Como elemento implícito en el precio existe el interés, esta es una característica esencial del contrato de arrendamiento financiero, el interés puede variar o ser distinto en diferentes periodos de tiempo; por ejemplo una tasa para el primer año, variable para los siguientes cinco y fija los últimos dos años.

Finalmente está el plazo forzoso, este es un elemento del arrendamiento financiero para ambas partes; este plazo es elemental para el cálculo total del precio y para determinar el momento en que debe ejercitarse la opción que debe ser por lo menos un mes antes por parte del arrendatario; el plazo forzoso es un elemento que tiene como fundamento el concepto de uno o goce temporal del arrendamiento financiero, y es también un elemento del arrendamiento en general.

En el caso que no se hubiera fijado el plazo mencionado, el arrendatario será libre de devolverlo cuando quiera.

3.3.2.2.3 Formales

El contrato de arrendamiento financiero debe otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público o cualquier otro fedatario

público; como elemento formal debe agregarse que el precio puede incorporarse a pagarés u otros títulos de crédito, aunque su falta no afecta de nulidad al acto, la ley prevé que en algunos casos el contrato de arrendamiento financiero se inscriba en el registro público de comercio y en otros registros, conforme al reglamento del registro de comercio, los contratos de arrendamiento financiero, no los objetos arrendados pueden inscribirse en el libro segundo o segunda parte del Folio Mercantil.

3.3.2.3 Obligaciones de las partes

La primera obligación de la arrendadora financiera es adquirir el bien objeto del arrendamiento, esta puede ser un requisito previo a la celebración del contrato, o formar parte del contenido de las obligaciones del mismo, se puede

omitir esta obligación en aquellos casos en que la arrendadora financiera ya sea propietaria de bien.

La segunda obligación es entregar el bien a la arrendataria, esta debe hacerla el vendedor directamente.

Otra obligación es la cesión de derechos contra el vendedor, es práctica común que la arrendadora ceda a la arrendataria los derechos que tenga respecto a

garantías, servicios y responsabilidad del proveedor y exonerar a la arrendadora de cualquier responsabilidad derivada de los vicios del objeto arrendado.

También es obligación de la arrendadora financiera cumplir con la opción, como deber que deriva del contrato de arrendamiento financiero, éste está obligado a cumplir con la opción que ejercite el arrendatario.

Para hacerlo se debe celebrar el contrato definitivo que corresponda a la opción elegida por el arrendatario, aunque el ejercicio de la opción puede hacerse al celebrarse el contrato, durante su vigencia o un mes antes de su terminación.

Finalmente esta la obligación de contratar un seguro, esto no corresponde en todos los casos al arrendador financiero, es usual que contractualmente se establezca a cargo del arrendatario; sin embargo si el arrendatario no lo hace y esta pactado en el contrato, el arrendador financiero puede verse obligado a contratar un seguro para el objeto arrendado.

Respecto a las obligaciones del arrendatario la primera es seleccionar al vendedor, según lo dispone la ley, este debe seleccionar al proveedor, fabricante o constructor de quien el arrendador financiero adquiere el bien, esta obligación implica seleccionar y aprobar por escrito los términos, condiciones y especificaciones del bien; esta obligación no existe en aquellos casos en que el

arrendatario sea dueño del bien antes del contrato y lo enajena al arrendador financiero.

La segunda obligación del arrendatario es recibir el objeto arrendado por parte del vendedor o del mismo arrendador financiero. El deber mas importante del arrendatario consiste en pagar el precio en los términos pactados, dentro de los plazos y el lugar fijado para lo mismo.

Otra obligación del arrendatario es que debe usar el bien solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza o destino del bien arrendado. La arrendataria queda obligada a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que les corresponda, a dar mantenimiento necesario para ese propósito y en consecuencia a hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran.

Así mismo es obligación del arrendatario contratar un seguro, pagar la prima y los gastos de este. Finalmente está la obligación de ejercitar la opción terminal.

3.3.2.4 Modalidades del Contrato de Arrendamiento Financiero

En primer lugar tenemos el *cambio de objeto*, en el cual es una obligación del arrendador financiero el cambiar el objeto arrendado por otro mas avanzado tecnológicamente.

En segundo lugar esta el *arrendamiento sobre arrendamiento financiero*, en el cual el arrendatario puede subarrendar el bien objeto del contrato, quedando la especificación de que este debe ser con autorización del arrendador.

En tercer lugar se encuentra la *cesión del contrato*, esta puede ser total del arrendador financiero, por parte del arrendatario o de ambos, dando así lugar a un nuevo arrendatario del contrato; o puede ser parcial del derecho de opción antes de su ejercicio o una vez ejercitado.

En cuarto y último lugar aparece la de *promesa*, por las características y naturaleza de este contrato, tanto arrendador como arrendatario pueden celebrar un contrato de promesa en relación con el objeto materia del arrendamiento financiero.

3.4 LEGISLACIONES ESTATALES EXISTENTES RESPECTO DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

A nivel local, son pocos los Estados que han legislado en relación al Tiempo Compartido siendo estos:

Campeche, que cuenta con la "Ley de fraccionamientos, unidades habitacionales, condominios y uso de inmuebles en Tiempo Compartido".

Jalisco, que tiene el "Reglamento para la promoción, comercialización y venta de condominios e inmuebles en Tiempo Compartido".

Mazatlán, que mediante Decreto Municipal señala el "Reglamento para la Operación de la promoción, publicidad, comercialización y venta de condominios e inmuebles en Tiempo Compartido".

Nayarit, que lo ha caracterizado como una modalidad del Condominio,

Sonora, que maneja la "Ley de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido".

Y por ultimo Quintana Roo, que con la "Ley que establece las normas a que se sujetaran los contratos celebrados en el Régimen de Tiempo Compartido Turístico", se considera la mas concreta e importante de todas, es por esto que se menciona integra a continuación.

En los demás Estados de la República y en el Distrito Federal, ante la falta de reglamentación especializada, se ha continuado con la práctica poco novedosa pero apropiada de adaptar diversas figuras jurídicas tradicionales a los intereses

particulares de las empresas respectivas, destacando entre estos, el fideicomiso, el condominio, el hospedaje y el derecho de usufructo.

3.4.1 Reglamentación del Estado de Quintana Roo

Esta Ley por su configuración representa un material sumamente importante para el tema abordado en este trabajo de investigación, por representar una de las mas completas de las existentes en toda la República Mexicana.

Al ser el Estado de Quintana Roo uno de los que cuentan con mayor afluencia turística, tanto nacional como internacional, se ha esforzado por crear una Ley que proporcione normas claras a las cuales poder sujetarse en relación al Contrato de Tiempo Compartido.

Esta Ley fue expedida en la Residencia del Poder Ejecutivo el 9 de mayo de 1991 y publicada el 1° de julio del mismo año en el Periódico Oficial de dicha Entidad, estando como Gobernador el Dr. Miguel Borge Martín, cuenta con 59 artículos los cuales se encuentran divididos en diez capítulos.

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

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones Generales

Artículo 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 material 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 período específico a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables.

Artículo 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.

Artículo 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.

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

Artículo 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.

Artículo 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 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 Régimen Inmobiliario de Tiempo Compartido Turístico

Artículo 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 su 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 esta 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 bis del Código Civil para el Estado.

Artículo 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. Tiempo Compartido Turístico;

- d. Tiempo Compartido Turístico

- e. Los supuestos en que pueda ser modificada la propia escritura.

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

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 Turístico

Artículo 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 al liquidar anticipadamente el crédito, con la consiguiente reducción de intereses, así como la fecha en que inician.

Artículo 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.

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

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

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 24.- Una vez concluida 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.

Artículo 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

Artículo 26.- Con las limitaciones que imponen las leyes y reglamentos de orden público, el compartidario tendrá los siguientes derechos:

- I. Usar, gozar y disfrutar la unidad o tipo de unidad vacacional que a él corresponda, durante el período vacacional que hubiere contratado; así como de los bienes muebles 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 aquellos. 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 ejercitar estos derechos, deberá estar al corriente en el pago de sus cuotas y haber cumplido con las obligaciones pactadas en el contrato de Tiempo Compartido Turístico.

Artículo 27.- El 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 del 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 período vacacional que le corresponda.
- f. Desocupar la unidad vacacional exacta y puntualmente el día y a 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 encuentre 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 período vacacional que le 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

Artículo 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 período 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 su regreso, por el mismo medio por el que efecto su viaje y, además, indemnizará a éste con otro período 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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, equipos 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 ésta se encuentre ubicada.

Artículo 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 decrete por la asamblea general de compartidario.

Artículo 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

Artículo 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.

Artículo 39.- Las asambleas ordinarias o extraordinarias de compartidarios, a falta de disposición expresa en el Reglamento Interior, podrán ser convocados

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.

Artículo 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 y el quórum necesario para su celebración, según se trate de primera o segunda convocatoria, 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:

1. Votos en favor;

2. Votos en contra;

3. Observaciones

Artículo 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 las 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 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 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

Artículo 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. En cláusula deberá estar transcrita en los contratos de Tiempo Compartido Turístico que celebren los compartidarios con el compartidor.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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

Del a Comisión Consultiva

Artículo 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.

Artículo 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 Nacional 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.

Artículo 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, el día y hora convocados para la sesión.

Artículo 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.

Artículo 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

Artículo 51.- Las sanciones establecidas en el presente capítulo serán aplicables a los infractores, independientemente de las contenidas en cualquier otra ley o reglamento aplicable.

Artículo 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.

Artículo 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 supuestos anteriormente mencionados, se podrán aplicar sanciones hasta por el doble de lo previsto en este Artículo .

Artículo 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.

Artículo 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 su 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.

Artículo 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.

Artículo 57.- Contra las sanciones impuestas al compartidor procederán todos los recursos establecidos por las Leyes Estatales y Municipales.

CAPITULO DÉCIMO

Jurisdicción

Artículo 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.

Artículo 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 y de los Municipios de Quintana Roo.

TRANSITORIOS:

ARTICULO PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor en todo el Estado de Quintana Roo, al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- A partir de la vigencia de la presente Ley, todos los inmuebles y desarrollos afectos al Sistema de Tiempo Compartido Turístico, deberán actualizarse y adecuarse a las obligaciones y disposiciones que previene esta Ley.

ARTICULO TERCERO.- Durante el segundo semestre de 1991, funcionará una Comisión de Tiempo Compartido Turístico con el objeto de agilizar y lograr la actualización de los desarrollos turísticos e inmuebles afectos al Régimen de Tiempo Compartido Turístico, durante el plazo otorgado para tal efecto. La Comisión será presidida por el Secretario de Gobierno del Estado e integrada por los secretarios de los Ayuntamientos de los Municipios donde opere el Sistema de Tiempo Compartido Turístico, el Secretario Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, el Secretario Estatal de Turismo, el Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el Delegado Federal de la Procuraduría Federal del Consumidor en la Entidad, un representante designado por Fonatur y un representante designado por las Asociaciones Locales de Tiempo Compartido Turístico.

Cada Titular podrá nombrar un suplente para lo cual sólo se requerirá el oficio de designación correspondiente. El Director de Asuntos Jurídicos del Gobierno del Estado, fungirá como Secretario de la Comisión.

3.5 ELEMENTOS NORMATIVOS DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO SEGÚN LA NORMA OFICIAL MEXICANA (NOM)

3.5.1 Objetivo

La Norma Oficial Mexicana, establece los requisitos de información comercial y elementos normativos a que deben ajustarse los prestadores del

servicio y usuarios del tiempo compartido, con el objeto de proteger la capacidad adquisitiva y lograr la plena satisfacción del consumidor por el servicio contratado.

3.5.2 Campo de aplicación

Es de interés y observancia general, para todas aquellas personas que se dediquen directa o indirectamente a la comercialización, operación y prestación del servicio de tiempo compartido en el territorio nacional.

3.5.3 Definiciones

Para efecto de la Norma Oficial Mexicana, es importante establecer algunas definiciones.

Área común; es la parte de las instalaciones del establecimiento que pueden disfrutar todos los usuarios del servicio de tiempo compartido, conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin transgredir los derechos de los demás.

Comercializador; es la persona física o moral que, a nombre y representación del prestador promueve media y/o realiza en el territorio nacional la venta o preventa del servicio de tiempo compartido.

Establecimiento; es el bien inmueble o la parte de el en que se presta el servicio de tiempo compartido.

Operador; es la persona física o moral que haya asumido con el prestador la obligación de proporcionar el servicio de tiempo compartido a los usuarios, ya sea en forma total o parcial.

Prestador; es la persona física o moral que por justo título y mediante las condiciones especificadas en un contrato, se obliga a prestar al usuario el servicio de tiempo compartido.

Prestador intermediario; es aquel intermediario que, independientemente del Acto jurídico que celebre ofrece la prestación periódica de los servicios de bienes inmuebles o desarrollos turísticos respecto de los cuales carece de derechos de propiedad o disposición o no estén afectados al servicio de tiempo compartido.

Reglamento interno; es el documento en el que se especifican todos los servicios que ofrece el prestador a los usuarios de la membresía o miembros, o el manual de procedimientos o política de prestación de los servicios en donde quedan establecidos los derechos y obligaciones del prestador y los usuarios.

Usuario-turista; es la persona o personas que por cualquier título son acreedoras a recibir el servicio de tiempo compartido.

Servicio de tiempo compartido; es el acto jurídico por el cual se pone a disposición de un usuario o un grupo de usuarios el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, por periodos previamente convenidos mediante el pago de alguna cantidad. Sin que en ningún caso se

trasmite el dominio de los establecimientos, bienes muebles e inmuebles afectos al servicio.

3.5.4 Elementos Normativos

Entre los requisitos para la iniciación de operaciones de venta o preventa del servicio de tiempo compartido se encuentran primeramente que para que el prestador pueda realizar, directamente o a través de comercializadoras, la venta o la preventa del servicio de tiempo compartido debe notificar previamente a la Secretaría de Economía el inicio de las operaciones cubriendo los requerimientos de presentar escrito de notificación en el cual se especifique el nombre, denominación o razón social del prestador y en su caso, de su representante legal, así como los datos relativos al lugar o lugares en los que se ofrece la prestación del servicio de tiempo compartido.

En el caso de presentar el escrito a través de un representante legal, este debe acreditar su personalidad adjuntando copia simple del documento comprobatorio, previo cotejo con su original.

En el caso de las personas morales, además de los mencionado en el párrafo anterior, deberá acompañar con copia certificada del acta constitutiva, en la que el objeto social admita la prestación de servicios de tiempo compartido.

3.5.5 Contrato de Tiempo Compartido

Los contratos que celebre el prestador con los usuarios del servicio de tiempo compartido deben:

- a.- contar con el registro previo ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

- b. estar escritos en idioma español, sin perjuicio de que sean también escritos en otro idioma, siempre y cuando el prestador compruebe que se trata de una traducción fiel del documento registrado en español, hecha por un perito oficial, dichos contratos, deben incluir una cláusula donde se señale que en el caso de existir discrepancias, debe prevalecer el texto en español sobre el del idioma extranjero.

- c.- así mismo dichos contratos deberán indicar el nombre y domicilio del prestador, el lugar donde se presta el servicio, la obligación del prestador de hacer efectivos los derechos de uso y goce de bienes que tienen los usuarios, incluyendo periodos de uso y características de los bienes muebles e inmuebles del servicio de tiempo compartido, el costo de adquisición de los derechos que genera el servicio de tiempo compartido, en su caso indicar las opciones de intercambio con otros prestadores del servicio y si existen costos adicionales para realizar tales intercambios,

señalando que el desarrollo está inscrito a un programa de intercambio prestado por terceros, sujeto a un contrato de afiliación que implica un costo adicional y la duración del mismo.

- d.- deberá contener la indicación expresa de que, por cuenta del prestador, el usuario debe ser alojado inmediatamente en algún establecimiento del mismo lugar, de categoría y calidad similares al servicio contratado, siempre que por causas imputables al prestador no pueda utilizar los servicios pactados.

- e.- también se debe incorporar una cláusula en la que se mencione el plazo en que el consumidor puede cancelar el servicio de tiempo compartido, sin que sufra pérdida en los pagos efectuados, dicho plazo no podrá ser menor al de cinco días hábiles, contados a partir del siguiente día hábil al de la firma del contrato.

La devolución de la inversión inicial debe hacerse como máximo dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha de cancelación del contrato, la cancelación se debe hacer por escrito en el lugar en que se haya realizado la operación o en el domicilio de prestador o representante de la empresa señalado en el contrato.

3.5.6 Sistema de Reservas

Los prestadores deben crear o establecer un sistema de reservas que corresponda a las necesidades y requerimientos de los usuarios del servicio de tiempo compartido.

Dicho sistema debe tomar en cuenta la demanda anticipada para el uso de los bienes del establecimiento, de acuerdo con la capacidad de ocupación de los mismos, su tipo o clase y temporada.

3.3.7 Vigilancia de la Norma

El incumplimiento a lo dispuesto a la Norma Oficial Mexicana debe ser sancionado por la Procuraduría Federal del Consumidor y por las demás dependencias competentes; la PFC debe recibir las reclamaciones de los contratantes y agotar los procedimientos con la finalidad de resolver el conflicto del que se trate.

CAPITULO IV

4.1 ANÁLISIS DE LA NECESIDAD DE REGLAMENTAR EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

4.1.1 Desarrollo del Tiempo Compartido

El tiempo compartido ha visto un mayor desarrollo en esta década debido a varios factores que se han conjugado, como la elevación de las tarifas hoteleras, que no es compatible con la popularización del viaje para los grandes grupos sociales que constituyen el mercado masivo, otros de los elementos que pudieran influir en su crecimiento son:

- a.- La elevación de los precios de construcción en general, que hace más costosa la construcción de hoteles.

b.- La reducción o eliminación de las condiciones de tratamientos fiscales preferenciales a la hotelería, lo que ha provocado que suban las tarifas o se sacrifiquen estas con precios bajos, teniendo un grave impacto en la rentabilidad económica.

Por su parte el Tiempo Compartido ha cambiado esta perspectiva ofreciendo:

a.- Mejores precios, mas accesibles al consumidor y pagaderos con financiamientos a corto plazo.

b.- La posibilidad de intercambio a otras instalaciones dentro de la Republica Mexicana o en otros países del mundo.

c.- Mejor adaptación a las necesidades vacacionales, siendo cada vez mayor el número de construcciones para este concepto y su demanda.

Estos elementos han sido el factor determinante de que la población busque con mayor frecuencia el contratar un sistema de Tiempo Compartido, pues a través de este, se puede tener un mayor alcance a unas vacaciones en un precio accesible y con destinos diferentes según la preferencia del contratante y la disponibilidad del prestador del servicio.

En la Entidad Veracruzana, el Sistema de Tiempo Compartido se ha ido incrementado debido que a nivel nacional, Veracruz representa uno de los estados que se distingue por su diversidad turística, tener precios accesibles al público y la calidez en su gente.

He ahí la importancia de buscar se de una reglamentación específica de este contrato en nuestro Estado, con la finalidad de que se realice con transparencia y legalidad para ambas partes.

4.1.2 Problemática del Contrato de Tiempo Compartido

La principal problemática del Contrato de Tiempo Compartido, radica en la falta de legislación específica y concreta, se han presentado diversos casos en los que por ausencia de reglamentación, el desconocimiento de ella o su mal uso, ha dado lugar a fraudes en este ramo.

En algunos países se han promulgado leyes sobre Tiempo Compartido, como son Grecia, Portugal, Francia e Italia en Europa.

En América hay regulación en la mayoría de los estados de la Unión Americana, en las seis provincias de Canadá, y existen los proyectos de la Ley de Uruguay y Argentina.

En México ya existen algunas disposiciones Federales como: la Ley Federal de Protección al Consumidor y la Ley Federa de Turismo;

Estatales como: la Ley que establece las normas a que se sujetaran los contratos celebrados en el Régimen de Tiempo Compartido Turístico en el Estado de Quintana Roo, la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles del Estado de Nayarit, la Ley de Fraccionamientos y Unidades Habitacionales y Condominios y uso de inmuebles en el Tiempo Compartido en el Estado de Campeche, entre otras.

Y Municipales como: el Reglamento para la Operación de la Promoción, Comercialización y Venta de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

En agosto de 1987, la Secretaria de Turismo convocó a la primera Reunión Nacional de Tiempo Compartido, en el cual se analizó este en forma interdisciplinaria desde su perspectiva de impulso al turismo, así como su impacto jurídico, económico y social en México.

Una de las conclusiones más importantes de dicha reunión fue la necesidad de legislar, tanto federal como localmente en esta materia.

4.1.3 Causas principales de quejas ante diversas Autoridades Federales

Existen muchas y variadas quejas en relación al Tiempo Compartido, que se presentan ante Autoridades Federales, las principales causas son las siguientes:

Ante la Procuraduría Federal del Consumidor:

- a.- Vicios o defectos ocultos

- b.- Cobro indebido en el servicio

- c.- Negación a rescindir el contrato

- d.- Incumplimiento en la entrega del bien

- e.- Cobro indebido de intereses

f.- Incumplimiento en los servicios

Este porcentaje de quejas es esencialmente un signo revelador de que existen problemas, susceptibles de corregirse y encauzarse.

Ante la Secretaria de Turismo:

a.- Deficiencias en los servicios contratados

b.- Cancelación del contrato

c.- Inconformidad con las cuotas de mantenimiento

d.- Incumplimiento en el periodo de reservación

Lamentablemente es común ver que algunos desarrolladores privados, cometan diversas irregularidades en cuanto a los requisitos básicos que debe

implementar todo proyecto turístico, como requisitos de densidad, permisos de uso de suelo, etc., condiciones que vienen pactadas en los contratos.

4.2 NECESIDAD DE CREAR UNA LEGISLACION ESPECIFICA DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL ESTADO DE VERACRUZ

Después de haber hecho un planteamiento de las necesidades que origina la figura del Tiempo Compartido y de los problemas que se presentan tanto de hecho como jurídicos, es preciso avanzar y proponer la creación de una Ley específica que proporcione seguridad y bases firmes al momento de celebrar este contrato de manera particular en el Estado de Veracruz.

4.3 PROPUESTA PERSONAL DE LEY QUE REGULA EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

Colaborando en una pequeña parte con este estudio, a continuación se propone un articulado que pueda servir de base a los estudiosos y en su caso a legisladores que deseen acercarse a esta materia:

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones Generales

Artículo 1.- La presente Ley es de observancia general para los poderes del Estado, los Municipios así como los Organismos y Empresas que tengan a su cargo proporcionar el servicio de Tiempo Compartido.

Artículo 2.- *Concepto.* El Contrato de Tiempo Compartido es aquel por virtud del cual una de las partes llamada prestador se obliga a conceder a la otra llamada usuario-turista el derecho a usar y gozar una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren y en su caso, las instalaciones, áreas y servicios comunes limitando el ejercicio de este derecho a un número de días al año por un periodo determinado de años, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto y en dinero, así como las cuotas ordinarias anuales para el mantenimiento, la operación, administración y los servicios que reciba.

Artículo 3.- Para poder celebrar válidamente un contrato de tiempo compartido, así como para realizar cualquier clase de campaña publicitaria en relación al tiempo compartido, y realizar cualquier clase de actos jurídicos que tiendan a la celebración del contrato en forma directa o indirecta, se requiere previamente

afectar el inmueble al sistema de tiempo compartido e inscribir la escritura de afectación en el Registro Público de la Propiedad.

CAPITULO SEGUNDO

Del Régimen Inmobiliario del Tiempo Compartido

Artículo 4º.- La afectación del inmueble al sistema de tiempo compartido se hará en escritura pública la que contendrá:

- I.- La afectación que deberá hacer expresamente el propietario, quien debe acreditar que el inmueble es de su propiedad y que esta libre de gravámenes o limitaciones de dominio y no tiene adeudos fiscales.

- II.- El plazo de afectación al sistema.

- III.- La justificación, con los documentos que legalmente sean procedentes, de que las construcciones fueron debidamente edificadas.

- IV.- La transcripción del oficio que contenga declaratoria que deberá expedir el Gobierno del Estado por conducto del funcionario competente en el sentido de ser realizable el proyecto general por hallarse dentro del marco legal.

- V.- El plano arquitectónico del inmueble.

- VI.- Los planos de cada una de las unidades residenciales vacacionales, que se considerarán áreas privadas.

- VII.- La descripción general del inmueble precisando claramente el destino de cada parte.

- VIII.- La descripción de cada unidad residencial vacacional, susceptible de ser objeto del contrato de tiempo compartido.

- IX.- La descripción de las partes o elementos que puedan ser usados o gozados en común por todos los usuarios-turistas del inmueble; y cuando se trate de áreas destinadas a jardín, estacionamiento o deportes, o construcciones se deberá precisar la superficie, las medidas y los linderos.

X.- La descripción de los materiales empleados en la construcción y de los acabados.

XI.- La designación del primer prestador; y

XII.- El reglamento del tiempo compartido.

Artículo 5º.- La escritura de afectación del inmueble al sistema de Tiempo Compartido deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, en donde además se deberá conservar una copia certificada con todos sus anexos para que pueda ser consultada por cualquier persona.

No se requerirá abrir una inscripción o folio por cada unidad residencial vacacional y bastará una inscripción general.

El Notario dentro de los sesenta días posteriores a la autorización de la escritura, enviará una copia con todos sus anexos a la Oficina del Archivo General de Notarías de donde tendrán derecho a obtener copia todos los interesados.

Artículo 6º.- Los funcionarios del Gobierno del Estado solo expedirán la declaratoria a que se refiere la fracción cuarta del artículo cuarto si se comprueba:

- I.- Que existe la licencia de usos del suelo acorde el proyecto.

- II.- Que el inmueble tiene las instalaciones necesarias de seguridad para caso de incendio.

- III.- Que el inmueble reúne los requisitos necesarios de estabilidad, seguridad e higiene.

- IV.- Que se ha obtenido la póliza de fianza con vigencia mínima de un año a partir de la prestación de la solicitud de la expedición de declaratoria, para responder a cualquier interesado de los vicios ocultos de las construcciones y por el monto que determine la propia autoridad.

- V.- Que el proyecto es viable por que el inmueble reúne los requisitos arquitectónicos y estructurales necesarios para afectarlo al sistema de tiempo compartido.

- VI.- Los demás requisitos que se exijan en los instructivos que se expidan sobre la materia.

Artículo 7º.- Una vez inscrita en el Registro Público de la Propiedad se podrá modificar con la autorización expresa de los funcionarios del Gobierno del Estado, quienes deberán expedir una nueva declaratoria en los términos de la fracción IV el artículo cuarto sujetándose a todos los requisitos antes precisados para su expedición y justificando la necesidad de la modificación.

Las modificaciones se harán constar en escritura pública por el propietario y deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y no surtirán efecto sino después de transcurridos dos años a partir de la inscripción y en ese plazo cualquier usuario-turista tiene derecho a oponerse judicialmente a las modificaciones si alteran, cambian o modifican en cualquier forma en su perjuicio sus derechos consignados en el contrato respectivo.

En ningún caso se podrá modificar el destino del inmueble, la superficie de las unidades privativas no las destinadas a áreas verdes, recreativas, deportivas y estacionamientos, Las copias de la escritura de modificación también deberán distribuirse en los términos del artículo quinto.

CAPITULO TERCERO

De los Derechos y Obligaciones del usuario-turista

Artículo 8º.- Como consecuencia e la celebración del contrato de tiempo compartido, el usuario-turista tendrá como mínimo los siguientes derechos:

- I.- Podrá usar y gozar de la unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren y en su caso las instalaciones, áreas y servicios comunes, en los términos de la escritura de afectación, del reglamento, del contrato celebrado y de las disposiciones de este capítulo.

- II.- Cuando por causas imputables al propietario, promotor, vendedor o prestador del servicio turístico no puedan los usuarios-turistas o sus causahabientes usar su unidad residencial vacacional, alojarán al usuario-turista a costa del culpable, en algún hotel o desarrollo turístico de la zona que sea de la misma categoría o mejor a aquella, sin perjuicio de las sanciones que imponga la autoridad competente por las infracciones a las leyes y reglamento aplicables a esta materia.

Si no fuere posible cubrirle al usuario-turista la estancia durante el tiempo reservado conforme a su contrato, el prestador del servicio turístico pagara a costa del culpable el importe de los gastos de transportación y daños y perjuicios que sufra por ese motivo.

Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo, aquellos casos en los que el usuario-turista no pueda usar la unidad residencial por causas de caso fortuito, fuerza mayor o huelga.

- III.- Podrá transmitir temporal o definitivamente sus derechos. La transmisión se hará en documento privado firmado ante dos testigos y se deberá notificar

al promotor para que haga la anotación correspondiente en el libro de registro de los usuarios-turistas.

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

Artículo 9º.- Son obligaciones de los usuarios-turistas:

- I.- Pagar el precio de la adquisición de los derechos de tiempo compartido en la forma y términos establecidos en el contrato.

- II.- Pagar las cuotas ordinarias destinadas a sufragar los gastos e conservación, mantenimiento, operación, reparación y reposición de la unidad residencial vacacional, los muebles que en ella se encuentren y los bienes, instalaciones y servicios comunes.

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

- III.- Respetar el reglamento del tiempo compartido.

IV.- Usar solo la unidad residencial vacacional durante el tiempo que le corresponda según su contrato.

V.- Desocupar su unidad residencial vacacional exacta y puntualmente el día y a la hora señalados en su contrato o en el reglamento.

El prestador o el operador hotelero en su caso, podrá acudir directamente al auxilio de la fuerza pública para proceder a la inmediata desocupación de la unidad residencial vacacional para conseguir la desocupación oportuna del inmueble, sin perjuicio del ejercicio de todas las acciones que correspondan.

VI.- Usar el mobiliario de la unidad conforme a su destino y naturaleza y antes de abandonar el desarrollo deberán cubrir el importe de los daños a la unidad, a los muebles y a las instalaciones, sin perjuicio del ejercicio de las acciones que le correspondan al tiempo compartido.

CAPITULO CUARTO

De los Derechos y Obligaciones del Prestador

Artículo 10.- El prestador tendrá los derechos y obligaciones siguientes:

I.- Otorgar y respetar el derecho del usuario-turista 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 usuarios-turistas.

El prestador podrá contratar dichos servicios con terceros, pero será solidario y mancomunadamente responsable con ellos frente a las autoridades y frente a los usuarios-turistas;

III.- Cuando el usuario-turista 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 prestador no deberá impedir ni permitir a terceros que impidan al usuario-turista el uso de la unidad vacacional que le corresponda.

El incumplimiento obliga al prestador a cubrir la estancia del usuario-turista por un período 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 prestador pagará de inmediato el importe de los gastos de transportación del lugar de residencia permanente del usuario-turista hasta el desarrollo o unidad vacacional y su regreso, por el mismo medio por el que efecto su viaje y, además, indemnizará a éste con otro período vacacional dentro del plazo que ambas partes convengan.

Se exceptúan de lo dispuesto en esta fracción, los casos en que el usuario-turista no pueda usar el establecimiento por causas de caso fortuito o de fuerza mayor.

Artículo 11.- Con cargo a las cuotas ordinarias y en los términos de las diversas disposiciones legales y reglamentarias que inciden en materia turística, el prestador contratará y mantendrá vigentes los seguros que ahí se previenen.

Artículo 30.- Para efectos de esta ley, el prestador 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 usuario-turista, para atender en forma directa a los usuarios-turistas, en relación a los servicios que está obligado a proporcionar.

Artículo 12.- El prestador, en caso de negarle al usuario-turista el ejercicio de sus derechos, estará obligado a acreditar ante la autoridad competente que lo solicite, el incumplimiento por parte del usuario-turista.

Artículo 13.- En todo inmueble afectado al sistema de tiempo compartido deberá existir una oficina para su administración y en ella deberá haber siempre para su consulta por cualquier persona interesada una copia certificada con sus anexos e la escritura de afectación del inmueble al sistema de tiempo compartido y un registro de tiempo-compartidarios, quienes tienen derecho a obtener en todo tiempo a su costa una copia simple o certificada de esos documentos.

En el registro de usuarios-turistas se deberá precisar el nombre, domicilio y teléfono del titular y el número de periodos en que se divide el uso de cada una de las unidades residenciales vacacionales, que deberá coincidir con los contratos; y la mención de si son periodos fijos o variables y la forma de operar la variabilidad conforme a los mismos contratos de tiempo compartido.

En ese registro también deberá existir un inventario y descripción del mobiliario de las diversas unidades residenciales vacacionales.

Artículo 14.- Queda prohibida la celebración de contratos de tiempo compartido por plazos que excedan al de la afectación del inmueble.

Artículo 15.- El propietario del inmueble es obligado solidario con el prestador y con las personas que hayan contratado con el usuario-turista y a favor de este, respecto de todas las obligaciones emanadas del contrato y especialmente de la

entrega oportuna y en el estado de servir conforme a lo convenido y responsabilidades por el incumplimiento de sus obligaciones.

CAPITULO QUINTO

Del Reglamento del Tiempo Compartido

Artículo 16.- El reglamento del tiempo compartido deberá contener:

I.- Forma y periodicidad en que se dará mantenimientos a las unidades residenciales vacacionales, servicios, instalaciones, áreas comunes y la forma y

horarios en que dos usuarios turistas deben permitir el acceso a su unidades para esas finalidades.

II.- Condiciones, requisitos y reglas para el uso de áreas comunes.

III.- Las limitaciones que tengan los usuarios turistas para introducir en su unidad animales y objetos.

- IV.- El horario y la forma de utilización de los bienes comunes, instalaciones y servicios generales.

- V.- El sistema de registro de los usuarios-turistas; y

- VI.- Las demás menciones que exijan otras leyes y reglamentos sobre la materia.

El reglamento puede modificarse por la aprobación del ochenta por ciento de los usuarios-turistas sin que su modificación implique una modificación a la escritura de afectación y siempre y cuando no la contradiga.

El acta que se levante en donde conste el acuerdo para modificar el reglamento se protocolizará ante Notario y se le dará el mismo trámite que a la escritura de afectación.

CAPITULO SEXTO

De las Cuotas de Mantenimiento y Servicios

Artículo 17.- La primera cuota ordinaria anual se fijará de común acuerdo por las partes en el contrato de Tiempo Compartido y las siguientes no tendrán mas

incremento que el porcentaje de incremento del índice nacional de los precios al consumidor que se publiquen en el Diario Oficial de la Federación, en ese periodo anual.

Para que el promotor prestador o administrador puedan exigir un aumento mayor a esa cuota ordinaria anual, deberán demandar el aumento ante un Juez de lo Civil, ante quien justificará la pretensión del aumento.

Artículo 18.- Para que el usuario-turista tenga derecho a usar y gozar de la unidad residencial vacacional que le corresponde conforme su contrato de Tiempo Compartido, deberá haber pagado la cuota anual de mantenimiento con una anticipación mínima de tres meses a la fecha en que tenga derecho a iniciar el uso o goce de la unidad, y estar al corriente en el pago de la contraprestación convenida por el uso o goce de la unidad o haberla pagado íntegramente.

Con excepción de la primera vez en que use o goce de ella, pues bastará con que acredite la celebración de su contrato de Tiempo Compartido.

Artículo 19.- La realización de cualquier acto jurídico que origine el derecho precisado en el artículo segundo que no se sujete a las disposiciones de este título, originará una sanción al obligado a conceder ese derecho de cinco a ocho mil días de salario mínimo diario general vigente en la Capital del Estado.

Artículo 20.- Todo lo relacionado con los bienes muebles e inmuebles afectados al sistema de Tiempo Compartido se regirá por las disposiciones de esta Ley. Lo relacionado con la prestación de los servicios turísticos se regirá por las leyes y reglamentos de carácter federal aplicables en la materia.

La afectación del inmueble al sistema de Tiempo Compartido origina una hipoteca del valor total del inmueble que deberá señalarse en la escritura constitutiva, para garantizar las obligaciones del prestador, del promotor y de quien haya contratado con los usuarios-turistas.

CAPITULO SEPTIMO

De la terminación del Contrato

Artículo 21.- 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 artículo 24.

La cancelación en el Registro Público de la Propiedad de la afectación del destino o de la desafectación que se realicen en contravención a lo establecido en este artículo será nula y el Notario, el Director del Registro Público y el Registrador

serán responsables de los daños y perjuicios que se causen cuando se cancelen o desafecten un inmueble sujeto al sistema de Tiempo Compartido o intervengan en esas operaciones en violación a lo dispuesto en este capítulo, independientemente de la responsabilidad del propietario.

Artículo 22.- Al vencimiento del plazo fijado en la escritura constitutiva, bastará constatar a petición de cualquier interesado esa circunstancia ante el Notario para que se redacte el acta de desafectación la que se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 23.- El sistema de Tiempo Compartido podrá terminarse anticipadamente en los siguientes casos:

- I.- En cualquier momento si no se ha realizado enajenación alguna; o las que se hubieran realizado se declaran nulas por la sentencia firme o concluyan por cualquier causa legal.

En este caso el propietario así lo declarará bajo protesta de decir verdad al Notario que intervenga y le mostrara el libro de registro de usuarios-turistas.

En este supuesto no habrá responsabilidad alguna para el Notario, el Director del Registro Público de la Propiedad ni para el Registrador.

II.- Por expropiación por causa de utilidad pública.

III.- Por destrucción total del inmueble por caso fortuito o fuerza mayor.

Artículo 24.- Cuando por cualquier causa, excepto la expropiación por causa de utilidad pública se extinga un sistema de Tiempo Compartido, la hipoteca a que se refiere el artículo 21 continuará vigente durante el plazo de tres años para garantizar a los usuarios-turistas cualquier responsabilidad a cargo del propietario o del prestador.

Artículo 25.- El sistema de Tiempo Compartido no se extingue:

I.- Por muerte del propietario o del promotor.

II.- Por quiebra o concurso del propietario o promotor.

III.- Por abandono del inmueble por el propietario o promotor.

IV.- Por evicción del inmueble.

V.- Por remate judicial del inmueble.

VI.- Por usurpación del inmueble.

Artículo 26.- Cuando por cualquier causa una persona adquiere la propiedad o cualquier otro derecho real sobre el inmueble afecto al sistema de Tiempo Compartido, queda obligado a respetar el sistema y los derechos adquiridos por los usuarios-turistas hasta su terminación.

Artículo 27.- En caso de expropiación o destrucción del inmueble, la indemnización o el importe del seguro se distribuirá equitativamente entre los interesados y si no se ponen de acuerdo por decisión judicial.

CAPITULO OCTAVO

Infracciones y Sanciones

Artículo 28.- Las sanciones establecidas en el presente capítulo serán aplicables a los infractores, independientemente de las contenidas en cualquier otra ley o reglamento aplicable.

Artículo 29.- Las multas o sanciones serán calculadas en base al salario mínimo vigente en la zona económica a la que pertenece el Estado de Veracruz.

Artículo 30.- El prestador 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 usuarios-turistas afectados, en los términos pactados del contrato;

En todo caso, el prestador deberá regularizar su condición y seguir prestando los servicios a que se hubiere comprometido con los usuarios-turistas, y en caso de no estar en condiciones de cumplir con las obligaciones pactadas respecto de los usuarios-turistas, podrá aportar todos los bienes y derechos base de la operación de Tiempo Compartido Turístico, a un 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 prestador, del Municipio y de los usuarios-

turistas. El Comité Técnico será presidido por el representante que de común acuerdo designen los usuarios-turistas.

II.- 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 usuario-turista en sus derechos afectados;

III.-Por incumplimiento del prestador 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. con deber de resarcir al usuario-turista afectado por los daños y perjuicios causados.

En caso de reincidencia en los supuestos anteriormente mencionados, se podrán aplicar sanciones hasta por el doble de lo previsto en este Artículo

Artículo 31.- El usuario-turista 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:

g. A la Presidencia Municipal o a la comisión respectiva de que se trate;

h. Secretaría Estatal de Turismo;

i. Delegación Federal de la Secretaría de Turismo;

j. Delegación de la Procuraduría Federal del Consumidor;

k. El Consulado acreditado en el Estado de Veracruz, del País de origen del usuario-turista; y

l. En el Consulado Mexicano más cercano al domicilio del usuario-turista en el extranjero.

Artículo 32.- Contra las sanciones impuestas al prestador procederán todos los recursos establecidos por las Leyes Estatales y Municipales.

CAPITULO NOVENO

Jurisdicción

Artículo 33.- Todo litigio o controversia relacionado con la presente Ley, se regirá por las disposiciones legales del Estado de Veracruz y serán competentes los Tribunales locales para conocer de la misma, aún cuando los afectados estén domiciliados fuera de la Entidad.

Artículo 34.- 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 y de los Municipios de Veracruz.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- No debe ser juzgado en un solo sentido, sea este jurídico, económico, comercial, financiero, turístico o de servicios. Preocupa tanto a los profesionales del sistema como a los prestadores de servicios turísticos y autoridades el que se tomen medidas generales, unilaterales y poco pertinentes de la figura y de sus características de funcionamiento en particular.

SEGUNDA.- Es muy claro que, para impulsar al Tiempo Compartido, como prioridad deben llevarse a cabo los ajustes legales y administrativos necesarios que garanticen la seguridad jurídica tanto de consumidores como de inversionistas y promotores. Con todo, la cuestión de la seguridad jurídica no debe ser, según el consenso de las masas, un obstáculo que frene o encarezca innecesariamente el desarrollo de esta nueva modalidad.

Es pertinente prestar especial cuidado a las cuestiones jurídicas, que deberán ser abordadas en forma integral y requieren necesariamente adecuaciones a nivel federal, pero sobre todo de reglamentación en el ámbito local de los Estados y sus Municipios, tratando en este caso particular el del Estado de Veracruz.

TERCERA.- Es importante subrayar las opciones de crédito y conversión que los desarrolladores, promotores e incluso los adquirentes tienen a su disposición de acuerdo con las nuevas políticas hacendarias y turísticas, lo que hace que se desarrolle con mayor frecuencia este contrato. Es en este sentido, parece que lo que hace falta no es tanto el acceso a recursos de inversión, sino el desarrollo de proyectos que tengan viabilidad financiera y una base jurídica firme.

CUARTA.- Una cuestión relevante es realizar un análisis amplio y detallado de la comercialización del Tiempo Compartido, es benéfico el principio de dar la mayor libertad posible, siempre dentro de la licitud; esto es, dando una apertura amplia en cuanto a las modalidades a emplear, pero a la vez se sostiene la necesidad de perfeccionar los mecanismos de defensa del consumidor.

QUINTA.- Una pieza clave es el sano desarrollo del Tiempo Compartido, en cuanto a la operación y mantenimiento de los inmuebles destinados a este servicio, se requiere la profesionalización de los prestadores y su responsabilidad frente a los usuarios, y se sugiere la necesidad de establecer sistemas pertinentes y comparables con los servicios de hospedaje tradicional.

SEXTA.- Es necesario dar la importancia debida a este contrato, proporcionándole una reglamentación con la cual se de pauta a su mayor

desarrollo, tanto en nuestro Estado como en toda la Republica Mexicana, lo anterior con una base jurídica segura, a la cual recurrir en caso de controversia y a fin de evitar confusión de derechos y obligaciones de las partes contratantes.

BIBLIOGRAFIA

OVALLE FAVELA JOSE. Comentarios a la Ley Federal del Consumidor. Editorial Mc Graw Hill. México, Segunda edición, 1995.

DIAZ BRAVO ARTURO. Contratos Mercantiles. Editorial Harla, S. A. de C. V. México, Primera edición, 1995.

ARCE GARGOLLO JAVIER. Contratos Mercantiles Atípicos. Editorial Trillas. México, Segunda edición, 1993.

DE LA PEZA JOSE LUIS. De las Obligaciones. Editorial Mc Graw Hill. México, Primera edición. 1999.

RODRIGUEZ RODRIGUEZ JOAQUIN. Derecho Mercantil. Editorial Porrúa. México, Vigésimo quinta edición, 2001.

VAZQUEZ ARMINIO FERNANDO. Derecho Mercantil. Editorial Porrúa. México, Segunda edición, 1977.

DE J. TENA FELIPE. Derecho Mercantil. Editorial Porrúa. México, Décimo sexta edición, 1996.

PINA VARA RAFAEL. Derecho Mercantil Mexicano. Editorial Porrúa. México, Vigésimo sexta edición, 1998.

MANTILLA MOLINA ROBERTO L. Derecho Mercantil. Editorial Porrúa. México, Vigésimo novena edición, 1998.

VILLASEÑOR DAVALOS JOSE LUIS. Derecho Turístico Mexicano. Editorial Harla S. A de C. V. México, Primera edición, 1992.

JIMENEZ ALFONSO. Turismo, Estructura y Desarrollo. Editorial Mc Graw Hill. México, Segunda edición, 1993.

Código Civil para el Estado L. Y S. De Veracruz, Editorial Cajica, Puebla, Pue., Tercera edición, 1996.

Ley Federal de Protección al Consumidor, Editorial Mc Graw Hill, México, Tercera edición, 1999.