



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO MERCANTIL

"ANALISIS JURIDICO DEL CONTRATO DE
TIEMPO COMPARTIDO"

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
MIGUEL ANGEL DIAZ CRUZ



ASESOR: LIC. VICTOR LARA TREVIÑO

CIUDAD UNIVERSITARIA

2006



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.

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO.**

Por ser la gran Institución forjadora de grandes profesionistas, y de la cual permitir orgullosamente soy egresado.

A LA FACULTAD DE DERECHO

Porque en sus aulas aprendí las bases de la carrera que tanto amo, para aplicarlas siempre con los valores que me fueron inculcados en la misma como la justicia y la honestidad.

A MI ESPOSA

Sandra Margarita, mi eterna amiga y compañera por toda su comprensión y apoyo a lo largo de todo este tiempo, estando siempre a mi lado, en mis mejores y en mis peores momentos, encontrando siempre un aliento para seguir adelante, pero sobre todo por ese amor incondicional que siempre me has demostrado.

A RODRIGO Y MIGUEL ANGEL

Porque sin saberlo, fueron el motor que me dio fuerzas para seguir adelante, y porque siempre serán lo más importante y mi razón de ser, para que siempre se sientan orgullosos de mi, con todo mi amor para ustedes. ¡Gracias mis angelitos!

A MIS PADRES

Porque sin su apoyo y aliento, no hubiera podido ser lo que ahora soy, porque con su amor y confianza, me hicieron un hombre de provecho y valores. GRACIAS.

A MIS HERMANOS

Por su cariño, esperando ser un ejemplo para ustedes, y se sientan orgullosos de mí.

**AL SEÑOR LICENCIADO VICTOR LARA
TREVINO**

Por ser un gran maestro y guía, tanto en lo académico, como en lo profesional, así como por las enseñanzas de la vida que me ha dado, mostrándome los valores que como profesionista y ser humano debo tener, pero sobre todo por ser un gran amigo y ejemplo para mi.

**AL LICENCIADO SERGIO HUMBERTO
NIEVES BARBOSA**

Por la amistad y ayuda que siempre me brindo, participando de gran manera en mi desarrollo como profesionista y ser humano.

A LA FAMILIA RAMOS ÁLVAREZ

Por haberme abierto las puertas de su casa, y haber depositado su confianza en mí, brindándome siempre un apoyo incondicional en un sin fin de veces.

A MIS AMIGOS

Porque sin los buenos momentos que pase con ellos, en todo este trayecto de mi vida hubiera existido un gran vacío.

A todos aquellos que sin mencionarlos de manera expresa, hayan aportado poco o mucho en mi desarrollo humano y profesional, y que en este momento sería imposible nombrarlos a todos.

ANÁLISIS JURÍDICO DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

| | |
|--|----|
| INDICE | i |
| INTRODUCCIÓN | iv |
| CAPÍTULO I | |
| ANTECEDENTES | |
| 1.1 Europa | 1 |
| 1.1.1 Suiza | 1 |
| 1.1.2 Inglaterra | 2 |
| 1.1.3 Francia | 2 |
| 1.2 América | 3 |
| 1.2.1 Estados Unidos de América | 3 |
| 1.2.2 México | 3 |
| CAPÍTULO II | |
| CONCEPTO | |
| 2.1 Concepto | 6 |
| 2.1.1 Gramatical | 7 |
| 2.1.2 Jurídico | 9 |
| 2.2 Diversas Clases | 13 |
| 2.2.1 Semanal y unidad fija | 13 |
| 2.2.2 Club's vacacionales o programas de puntos | 14 |
| 2.2.3 Propiedad fraccionada | 14 |
| 2.2.4 Tiempo flotante | 14 |
| 2.2.5 Semana dividida | 15 |
| 2.2.6 Propiedad bianual o de uso alterno | 15 |
| CAPITULO III | |
| NATURALEZA JURÍDICA, ELEMENTOS Y CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO | |
| 3.1 Naturaleza Jurídica | 16 |
| 3.1.1 Contrato de Hospedaje | 20 |
| 3.1.2 Contrato de Arrendamiento | 22 |
| 3.2 Elementos | 25 |
| 3.2.1 Personales | 25 |
| 3.2.1.1 Compartidor o prestador | 26 |
| 3.2.1.2 Compartidario, usuario o turista | 28 |
| 3.2.1.3 Comercializador o Desarrollador | 39 |
| 3.2.2 Reales | 31 |
| 3.2.2.1 Bienes | 31 |
| 3.2.2.1.1 Inmuebles | 31 |
| 3.2.2.1.2 Muebles | 32 |
| 3.2.2.1.3 Servicios | 32 |
| 3.2.2.1.4 Precio | 33 |
| 3.2.2.1.5 Tiempo | 34 |

| | |
|--------------------------------------|----|
| 3.2.3 Formales | 35 |
| 3.2.3.1 Registro ante PROFECO | 39 |
| 3.3 Requisitos | 41 |
| 3.3.1 Esenciales | 42 |
| 3.3.2 De Validez | 44 |
| 3.4 Clasificación | 48 |
| 3.4.1 Mercantilidad | 48 |
| 3.4.2 Bilateral | 49 |
| 3.4.3 Consensual | 50 |
| 3.4.4 Oneroso | 52 |
| 3.4.5 Aleatorio | 52 |
| 3.4.6 Tracto Sucesivo | 53 |
| 3.4.7 Principal | 54 |
| 3.4.8 Consensual en oposición a real | 54 |
| 3.4.9 Atípico | 55 |

CAPÍTULO IV PROBLEMÁTICA Y EXPECTATIVAS DEL CONTRATO DE TIEMPO

COMPARTIDO

| | |
|---|----|
| 4.1 Concepto | 57 |
| 4.2 Derechos y obligaciones de los contratantes | 57 |
| 4.2.1 Compartidor o prestador | 57 |
| 4.2.2 Compartidario, usuario o turista | 59 |
| 4.2.3 Comercializador o Desarrollador | 62 |
| 4.3 Cláusulas del contrato | 62 |
| 4.3.1 Jurisdicción y Competencia | 66 |
| 4.3.2 Terminación o Rescisión | 67 |
| 4.3.3 Cesión de Derechos | 70 |
| 4.3.4 Sistema de intercambio | 71 |
| 4.3.5 Reglamento Interno del Hotel | 73 |
| 4.3.5.1 Reservas | 74 |
| 4.3.5.2 Cuotas de mantenimiento | 75 |
| 4.3.5.3 Sanciones | 76 |

CAPÍTULO V MARCO JURÍDICO

| | |
|---|-----|
| 5.1 Legislación aplicable | 79 |
| 5.1.1 Legislación Internacional aplicable | 79 |
| 5.1.2 Ley Federal de Protección al Consumidor | 80 |
| 5.1.3 Norma Oficial Mexicana | 83 |
| 5.1.4 Legislación Estatal | 90 |
| 5.1.5 Reglamentos Municipales | 111 |

CAPITULO VI

ACCIONES DERIVADAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE TIEMPO**COMPARTIDO**

| | |
|----------------------------------|-----|
| 6.1 Procedimiento Administrativo | 115 |
| 6.2 Procedimientos Judiciales | 126 |

**ANEXO 1 MODELO DE CONTRATO AUTORIZADO POR LA PROCURADURIA
FEERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR** 139**ANEXO 2 MODELO DE REGLAMENTO INTERNO AUTORIZADO POR LA
PROCURADURIA FEERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR** 147**CONCLUSIONES** 157**BIBLIOGRAFIA** 162

ANÁLISIS JURÍDICO DEL CONTATO DE TIEMPO COMPARTIDO

El Tiempo Compartido es un Contrato que se ve explotado por compañías turísticas tanto nacionales, como internacionales, siendo una actividad comercial de gran importancia para el desarrollo nacional, por la gran derrama de divisas que origina este contrato, desafortunadamente existe un gran vacío legal al respecto, por lo que es necesario realizar un análisis del contrato que se celebra con motivo de la prestación de esta actividad, para de esta manera, determinar cuales son las consecuencias jurídicas de la celebración del mismo, así como saber la legislación aplicable al contrato a estudio y por último, saber cuales son las posibilidades que se tienen para el caso de incumplimiento de sus cláusulas, principalmente por parte del prestador del servicio.

Vivimos en una época en la cual el tiempo libre del vacacionista es muy escaso en contraposición a su enorme curiosidad de ver geografías distintas y conocer otras culturas. Ese vacacionista no se ve satisfecho con la adquisición de una propiedad exclusiva en un lugar turístico. Esa adquisición lo limitaría a visitar periódicamente ese lugar, aun cuando sólo fuese para darle una vuelta a su propiedad. El vacacionista de hoy exige variedad y flexibilidad. Para satisfacer estas necesidades y otras de carácter económico, tanto del vacacionista como de los empresarios hoteleros, es que surge la idea de la multipropiedad y del "time sharing".

Así, se observa como en el Derecho actual se ve aplican normas desmaterializadoras al sistema de derechos reales para regular situaciones de nuestros tiempos. Como prototipo del contrato postmoderno se presenta el contrato de "time sharing" o tiempo compartido. Se trata de una construcción jurídica mixta. ¿Es un contrato de servicios o es un contrato de carácter real? ¿Acaso el Derecho le da carácter de propietario al tiempo compartido, o más bien le asegura la "sensación de ser propietario"? ¿Desaparece en el contrato de tiempo compartido la clásica diferencia entre bienes muebles e inmuebles? ¿Se desmaterializa la propiedad para convertirse en un simple certificado de sueños que adquieren quienes se creen sus "compradores"?

El presente trabajo está destinado a aclarar conceptos que en la actualidad han permanecido ambiguos, a partir de los cuales se desarrollarán los distintos aspectos de esta forma de contratación. Dichos tópicos abarcarán un punto inicial con consideraciones generales, luego de las cuales se ingresará en el núcleo temático, analizando la cuestión desde la Doctrina imperante en la materia, los intentos legislativos nacionales, estatales y municipales por brindarle la necesaria reglamentación y un enfoque mundial de este fenómeno social y jurídico que hasta hoy carece de protección legal.-

Finalmente, se propondrán soluciones y recomendaciones a el fin de llenar el vacío legal mencionado. Siempre con la finalidad de alcanzar una meta tan imprescindible como controvertida: el darle a esta forma de dominio un marco jurídico lo suficientemente apto como para permitir un funcionamiento regular de la

misma, en protección no sólo de los consumidores de estos servicios, sino también en tutela de una mecánica apropiada de la actividad comercial que las empresas dedicadas a este rubro desempeñan.

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES

Para poder entrar al estudio del Contrato de Tiempo Compartido, es necesario conocer como fue que nació esta figura, primero de una manera general, para posteriormente entrar al análisis del Contrato que nos ocupa, en este orden de ideas se puede decir que el Tiempo Compartido surge como un procedimiento para comercializar cualquier bien inmueble destinado a alojar turistas en sus períodos vacacionales y consiste esencialmente, en dividir por periodos el uso de una unidad. La forma más común es la división por semanas, de tal manera que hay 52 períodos de uso por habitación, donde la división implica el uso y disfrute de cada unidad, y sus usuarios, absorben de manera proporcional, los gastos de conservación y mantenimiento del bien que se trate.

El Tiempo Compartido es el pago adelantado del hospedaje a futuro en algún hotel o condominio turístico, esto es, por un precio fijo y una cuota anual de mantenimiento, se adquiere el uso o goce de un período vacacional al año, normalmente en base semanal, para ser disfrutado durante un determinado número de años (de 20 a 30), en una unidad con capacidad para dos, cuatro, seis o más personas.

1.1 EUROPA

1.1.1 SUIZA

En sus inicios el Contrato de Tiempo Compartido resultó de la fragmentación de la propiedad de condominios o residencias en lugares turísticos y en otros casos, como solución financiera para algunos hoteles de poco éxito. El Tiempo Compartido tiene sus orígenes en Europa, principalmente en Suiza en el año de 1963 donde la empresa Hapímag inicia su primer proyecto de Tiempo Compartido con el propósito de asegurar a su clientela habitaciones disponibles en los principales centros turísticos de Europa Central.

En 1966 un grupo de inversionistas japoneses promovió un proyecto similar al que desarrolló la empresa Suiza llamado Japan Villa Club, su éxito fue rotundo que ahora cuenta con 300 centros turísticos y 250,000 miembros.

1.1.2 INGLATERRA

La figura del Tiempo Compartido es conocida en Inglaterra, no tanto por el desarrollo de esta modalidad en dicha nación, sino más bien por el gran auge que empezó a tener esta en Europa, principalmente por que las condiciones climatológicas y geográficas del Reino Unido no permitían un adecuado desarrollo de esta modalidad, sin embargo, una gran cantidad de empresas que tuvieron como objeto el Tiempo Compartido se encontraban establecidas en esta nación, pero situaban sus centros vacacionales en diversos países, principalmente en España y Portugal, obligándose a regular la figura del Tiempo Compartido.

1.1.3 FRANCIA

A mediados de los años sesenta, aproximadamente por el año de 1967, en una estación de esquí de los Alpes franceses, una sociedad mercantil de Marsella denominada Societe des Grands Traveaux, obtuvo el registro de la marca multipropiedad, bajo la cual comenzó a explotar el naciente negocio del Tiempo Compartido bajo la forma de hospedaje turístico por tiempo determinado en complejos utilizados por los mismos turistas, “posteriormente surgieron a partir de ese año innumerables complejos de esa índole sobre todo en estaciones invernales tales como Tignes, Chamrousse, Deux, etcétera, pero desde el principio de su operación fue evolucionando notoriamente, por lo cual, Francia optó por la constitución de esta operación bajo la forma societaria regulándola de esta manera actualmente.”¹

¹ LETE ARECHIGA Javier, “La multipropiedad”, Revista de Derecho Privado, Junio 1995, Madrid, Pág. 524

1.2 AMERICA

1.2.1 ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

La idea nacida en Suiza, es rápidamente traída al continente Americano, “los señores Johon y Christel H. Fueron los exportadores de esta modalidad a los Estados Unidos, esto aconteció a principios de los años 70’s, es así como en 1969, Estados Unidos emprende su primer proyecto en Kavikailan, Hawai, para el año de 1972 se desarrolla este concepto en Bird Rock Falls en Carolina del Norte, y en 1973 se inicia un desarrollo en Lake Tahoe, California.”²

A principios de los años setenta, los desarrolladores de propiedades en Florida, E.U.A., disfrutaban de un auge en la venta de condominios vacacionales, ya que empezaba a crearse la necesidad de viajar y de tener un esparcimiento que al mismo tiempo tenga comodidades propias del hogar, todo esto ayudó a crear departamentos con amplio inventario para subsecuentes ventas.

La segunda crisis petrolera, golpeó fuertemente la economía americana, por lo que inmediatamente la venta de condominios se derrumbó, debido a esto los desarrolladores buscaron desesperadamente nuevos caminos para vender sus propiedades vacacionales, descubriendo la opción de proponer vacaciones anticipadas, dando así inicio con la evolución de técnicas especiales de comercialización y ventas, necesarias para promover un solo departamento cincuenta y dos veces, y de esta forma asegurar su uso cada semana del año. Las ya probadas técnicas de venta en Florida marcaron el principio de una nueva etapa de optimización de la infraestructura hotelera, y el auge del Tiempo Compartido.

1.2.2 MÉXICO

La influencia del Tiempo Compartido empezó a llegar a México a finales de los setenta, y con la llegada de Alfonso Sosa, de origen mexicano, fue uno de los pioneros en ventas de Tiempo Compartido en Sudamérica, y en la década de los

² Asociación Mexicana de Desarrolladores Turísticos (AMDETUR)

80's se empezó a comercializar con proyectos en México, entre los cuales se cuenta los desarrollos de Sol Meliá y el grupo Situr.³

En México, aparecen los primeros proyectos en 1970, para 1974, se inicia la operación del primer proyecto de Tiempo Compartido, pero no es sino hasta la década de los 80's cuando realmente empieza a desarrollarse la industria y con un procedimiento sistematizado para comercializar cualquier inmueble. Para 1987 ya operaba bajo esta modalidad 180 condominios turísticos.

De 1974 año en que inició la operación del primer proyecto de Tiempo Compartido en México hasta el año de 1996, han operado 359 programas turísticos y para el año 2000 existían 311 desarrollos turísticos activos.⁴

En México, el concepto de Tiempo Compartido también ha cobrado gran relevancia. De hecho con respecto a E.U.A. donde se desarrollo y multiplicó esta modalidad, México es el segundo país en el ámbito Mundial en el desarrollo y comercialización de proyectos de este tipo.

De ésta forma, al surgir Cancún como un Centro Turístico en el Estado de Quintana Roo, y al tener un crecimiento turístico acelerado, empezó a colocarse en los primeros lugares como destino, sin embargo no podía faltar el surgimiento de ideas nuevas por lo que a principios de los ochentas, surge el primer hotel que abre las puertas al Tiempo Compartido, el Club Internacional pionero en la actividad.

Este gran crecimiento, fue la causa que impulso a las Autoridades, Desarrolladores, Comercializadores y Operadores a conformar una figura jurídica, que permitiera la legislación y reglamentación, teniendo como propósito fundamental armonizar los derechos y obligaciones en éste ramo, y que a su vez,

³ Ibídem

⁴ Ibídem

se convirtiera en un elemento importante para mejorar el servicio en este sistema. Derivado de los trabajos emprendidos se elaboró la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998. Practicas Comerciales –Requisitos Informativos para la Comercialización del Servicio de Tiempo Compartido, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de enero de 1999.

CAPÍTULO II

CONCEPTO

2.1 CONCEPTO

El Tiempo Compartido es una forma de obtener servicios, como una modalidad del contrato de hospedaje, que está floreciendo rápidamente tanto en México como en todo el mundo, y que consiste en el derecho de adquirir, usar, gozar, disfrutar de una unidad residencial vacacional, de los bienes muebles que en ella se encuentren y de las instalaciones, áreas y servicios comunes, limitado el ejercicio de este derecho a un número determinado de días al año, por un período determinado de años, mediante el pago adelantado del hospedaje a futuro en algún hotel o condominio turístico, esto es, por un precio fijo, que puede ser pagado en una sola exhibición o en varias, y una cuota anual de mantenimiento, se adquiere el uso o goce de un periodo vacacional al año, normalmente en base semanal, para ser disfrutados durante un número determinado de años (de 20 a 30), en una unidad con capacidad para dos, cuatro, seis, o más personas.

Para la autora Di Filippo en su obra Tiempo Compartido expresa: “Se trata de una oferta pública e indeterminada de contratación, en vista al disfrute de unidades vacacionales por los particulares, que parte en general de empresas comerciales dedicadas a la explotación del turismo”¹

El Contrato de Tiempo Compartido, es el acto jurídico por el cual se pone a disposición del usuario el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo en una unidad variable, dentro de una clase determinada, por períodos previamente convenidos mediante pago de alguna cantidad, sin que en ningún caso, se transmita el dominio de los establecimientos afectos al servicio.

¹ DI FILIPO, Maria Isabel. “Tiempo Compartido: Un condominio especial.” Editorial Abeledo-Perrot. Argentina, 1987. Pág. 27

Es el derecho de usar semanas o intervalos de semanas en un desarrollo turístico durante un período específico, en otras palabras, es la compra anticipada de unas vacaciones por determinado número de años.

Al ser el Contrato de Tiempo Compartido el núcleo de estudio en este trabajo, se proporciona un concepto, el cual intenta abarcar todos los aspectos que integran su funcionamiento, por lo que podemos decir que el Tiempo Compartido es un sistema que otorga al adquirente o usuario del mismo, la facultad de usar y gozar de una cosa mueble o inmueble y de determinados servicios durante un período de tiempo, concluido el cual, le corresponderá el mismo derecho a otro titular y así sucesivamente hasta que corresponda nuevamente al primero, sin embargo, es importante desglosar gramaticalmente dicho concepto para el mejor entendimiento del mismo.

2.1.1 GRAMATICAL

La denominación Tiempo Compartido “proviene de la designación con que se conoce a este tipo de derecho en el ámbito del derecho anglosajón. Allí se hace referencia a “time sharing”. El verbo “to share” tiene dos acepciones: dividir y compartir. En este caso se trata de la segunda acepción, la que remarca cuál es la naturaleza de este derecho, en los países en que impera tal sistema jurídico.”²

Antes de exponer la etimología del Tiempo Compartido, es importante señalar la incorrecta denominación que a lo largo del tiempo se le ha dado a esta figura, ya que si bien es cierto que, “compartir” es repartir o dividir algo con alguien, la expresión de Tiempo Compartido resulta incomprensible, puesto que el tiempo no se comparte, en todo caso, lo que sería materia para compartir lo sería el bien o cosa en relación con espacio. Aclarado lo anterior, pasaremos a exponer los conceptos de tales palabras:

² HIGHTON, Elena y otros. Nuevas formas de dominio, Serie Estudios de Derecho Civil, Vol. II, Editorial Ad-Hoc, Argentina, 1987, Pág. 201

TIEMPO.- “(del latín tempus) m. Duración de una acción. Período o espacio más o menos largo. Período, época caracterizada por registrarse laguna cosa o por determinadas condiciones.”³

Así mismo, la Enciclopedia del Idioma, en su tomo III, señala que el tiempo “es la duración de los seres sujetos a mutación substancial y mutaciones sucesivas de su naturaleza que caen bajo el dominio de los sentidos, manejando el tiempo desde dos puntos; el primero como real, que es la duración temporal de las cosas y, el psicológico, relativo a la percepción y medición de las cosas, formando de tal manera al tiempo como una cantidad esencialmente fugitiva, cuyas partes se suceden según un orden de anterioridad y posterioridad”⁴

Según Lexipedia Diccionario Enciclopédico, tiempo es “la duración de las cosas sujetas a mudanza; Parte de esta duración; Época durante la cual vive alguna persona o sucede algo.”⁵ Desde el punto de vista jurídico, debe entenderse por tiempo, “el lapso dentro del cual habrá de realizarse o surtir efectos un acto jurídico”.⁶

La palabra compartido, es el participio del verbo compartir: “(del latín compartir; de cum, con y partiri, dividir) tr. Repartir, dividir, distribuir las cosas en partes; participar en algo”⁷

El Diccionario de Derecho Usual define la palabra compartir como: “participar en una cosa” y proviene del latín pars-partís, parte, que a su vez

³ GRAN ENCICLOPEDIA LAROUSSE, Vol. 10, Editorial Planeta, Barcelona, España, Pág. 181.

⁴ ENCICLOPEDIA DEL IDIOMA, Martín Alonso, Vol. 3, Editorial Aguilar, México, 1988, Pág. 3949

⁵ LEXIPEDIA DICCIONARIO ENCICLOPEDICO, Tomo 3, Enciclopedia Británica Publishers, Inc. Estados Unidos de América, 1996. Pág. 510

⁶ CABANELLAS, Guillermo , Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo VIII, 20º edición, Pág. 86 y 87, Editorial HE Liasta, Buenos Aires, Argentina, 1981

⁷ LEXIPEDIA, Op. Cit. Tomo 1, Pág. 509

significa “porción, que se da a uno en cualquier proporción, comunidad o distribución.”⁸

En suma, se comparte el uso de un bien por varias personas en diversas y cíclicas etapas, mismas que se desarrollan, como toda actividad humana, en el tiempo.

2.1.2 JURÍDICO

Como se ha hecho mención con anterioridad, el Tiempo Compartido es el acto jurídico por el cual se pone a disposición del usuario el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo en una unidad variable, dentro de una clase determinada, por períodos previamente convenidos mediante el pago de alguna cantidad, sin que en ningún caso, se trasmita el dominio de los establecimientos afectos al servicio, en otras palabras, es el derecho de usar semanas o intervalos de un desarrollo turístico durante un período específico. Es la compra anticipada de unas vacaciones por determinado número de años.

Debido a que el Tiempo Compartido, ha sido regulado por diversas disposiciones tanto a nivel Federal, como a nivel Estatal, inclusive a nivel municipal, es que tenemos diferentes conceptos legales sobre el mismo, por ejemplo, la Ley Federal de Protección al Consumidor en su artículo 64, establece:

“Artículo 64.- La prestación del servicio de Tiempo Compartido, independientemente del nombre o de la forma que se dé al acto jurídico correspondiente, consiste en poner a disposición de una persona o grupo de personas, el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, en una unidad variable dentro de una clase determinada, por períodos previamente

⁸ CABANELLAS, Op. Cit. Tomo II, Pág. 227

convenidos, mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en el caso de inmuebles, se transmita el dominio de estos.”

Otro ordenamiento jurídico que conceptúa al Tiempo Compartido lo es la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCIFI-1998, Prácticas Comerciales - Requisitos Informativos para la Comercialización del Servicio de Tiempo Compartido, misma que en su punto 3.17, nos da el concepto de dicha figura, estableciendo:

3.17.- “Todo acto jurídico por el cual se pone a disposición de un usuario o grupo de usuarios el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo en una unidad variable, dentro de una clase determinada, por períodos previamente convenidos mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en ningún caso, se transmita el dominio de los establecimientos afectos al servicio”.

A nivel estatal, surgen diversos ordenamientos que regulan el Tiempo compartido, entre ellos, el Código Civil de Jalisco, legislación que en su artículo 1115 establece:

“Artículo 1115.- el derecho de uso en Tiempo Compartido es el régimen jurídico a que se afecta una edificación y el mobiliario útil para ello, con la finalidad de que sea aprovechado para fines turísticos en forma conjunta, separada y sucesivamente por los adquirentes a quienes se denominarán compartidarios y compartidor a los afectantes.”

De igual forma la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit en su artículo 45 define al Tiempo Compartido de la siguiente manera:

“Artículo 45.- Se entiende por Tiempo Compartido el derecho que adquiere el comprador para usar el departamento, vivienda, casa o local de que se trate, por un periodo determinado de tiempo al año.”

Por su parte la Ley de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora, establece en su artículo 2, fracción I, el concepto de sistema de Tiempo Compartido, mismo que establece:

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

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

Así mismo, el artículo 111 de la Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y Uso de Inmuebles en Tiempo Compartido del Estado de Campeche establece:

“Artículo 111.- Se entiende por Tiempo Compartido, el uso y aprovechamiento exclusivo de un mismo bien inmueble y de sus accesorios, parcial o totalmente, por cierto tiempo previamente determinado y por distintas personas.”

También en la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, en el artículo 2, fracción I, se define al Tiempo Compartido como:

“Artículo 2.-

I. el sistema por el cual se adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes que a ella se encuentran afectos, y en su caso, instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, siempre y cuando el derecho se límite a un número determinado de días por un período específico de años.”

La Ley que establece las Normas a que se sujetarán los Contratos celebrados en el Régimen de Tiempo Compartido Turístico del Estado de Quintana Roo, en su artículo primero dispone que:

“Artículo 1.- se reserva la denominación de Tiempo Compartido al régimen jurídico definido por el Artículo 2757 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, en materia turística, conforme al cual a cambio de un precio cierto y en dinero, el compartidor concede al compartidario, el uso del inmueble materia del contrato y demás derechos que convengan entre sí, sobre una unidad habitacional o parte de la misma, ya sea una unidad cierta, considerada en lo individual, o una unidad variable dentro de una clase determinada, durante un período específico a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables.”

Ahora bien, a nivel municipal, encontramos que el artículo 2 del Reglamento para la Promoción del Sistema de Tiempo Compartido del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, nos proporciona la definición del Tiempo Compartido, entendiendo por tal:

“Artículo 2.- Todo acto jurídico por el cual se pone a disposición de un usuario o grupo de usuarios el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo en una unidad variable, dentro de una clase determinada, por períodos previamente convenidos mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en ningún

caso, se transmita el dominio de los establecimientos afectos al servicio”

De las definiciones anteriores, podemos decir que el Tiempo Compartido es el sistema en virtud del cual se concede a varias personas el uso de un bien, mueble o inmueble, por un período específico anual, durante un determinado número de años, mediante un precio cierto y el pago de diversas cuotas variables, generalmente anualizadas, por concepto de mantenimiento, operación, administración y otros servicios que se otorguen con motivo del mismo.

El Tiempo Compartido se regula como un contrato por virtud del cual una de las partes se obliga a dar el uso y goce por uno o más períodos al año de una unidad habitacional con finalidad vacacional, con los muebles de los que está provista y con los espacios y cosas de uso común, obligándose además a la prestación de servicios, sean dependientes o independientes del uso y goce de las cosas y, también, al establecimiento de un régimen apto para administración y gestión del conjunto. La otra parte se obliga a pagar un precio cierto en dinero, más el pago periódico de cuotas de mantenimiento, reparación y mejoras.

2.2 DIVERSAS CLASES

2.2.1 SEMANAL Y UNIDAD FIJA

El comprador recibe un contrato permitiendo el uso de un condominio específico, en una semana determinada, cada año, igual que comprar una casa. Los beneficios pueden incluir el beneficio fiscal de propiedad, más el derecho a participar en la administración del desarrollo. Bajo este acuerdo, el propietario puede rentar, revender, intercambiar, o donar el intervalo vacacional.

La propiedad del Desarrollo la mantiene el desarrollador Turístico. El comprador obtiene el derecho a usar en uno o más desarrollos, durante un

número específico de años, generalmente entre 5 y 20, y al término del plazo los derechos regresan al Desarrollador. Estos planes actualmente son los más comúnmente utilizados por nuevas compañías de alto renombre y funcionan como una Membresía de Club Vacacional.

2.2.2 CLUB´S VACACIONAL Y PROGRAMAS DE PUNTOS

Ofrecen la flexibilidad de uso en distinta fecha cada año. Los miembros del club compran puntos, los cuales son usados como moneda de circulación para acceder a distintos tamaños de Suite, temporada o número de días en los desarrollos afiliados únicamente.

El número de puntos requeridos varía con relación a la demanda de los socios por el tamaño de unidad, temporada, ubicación del desarrollo y amenidades. Un club vacacional puede ofrecer contratos de derecho a uso hasta por un período de 99 años.

2.2.3 PROPIEDAD FRACCIONADA

Permite a los consumidores comprar mayor cantidad de semanas, generalmente entre 4 y 26, a un costo menor. Esta modalidad es popular en destinos de Ski o playa.

2.2.4 TIEMPO FLOTANTE

Los intervalos vacacionales se venden como tiempo fijo o como tiempo flotante.

Como Tiempo Flotante.- La Unidad (condominio), o tipo de unidad, es comprada para ser usada una semana específica, ese intervalo es asignado cada año a ese miembro.

Con Tiempo Flotante.- Se refiere al uso de hospedaje de vacaciones generalmente para una temporada específica del año, verano, invierno, todo el año, etc. El propietario debe reservar con anticipación su fecha de vacaciones deseada, ya que la confirmación de la reservación se realiza generalmente sobre la base de: primera llamada/primer confirmación.

2.2.5 SEMANA DIVIDIDA

Semana dividida.- Son requeridas por los miembros que prefieren vacaciones más cortas y les permiten dividir su intervalo en dos o tres visitas separadas a su desarrollo, comúnmente una por 3 noches y otra por 4, en dos diferentes fechas del año. Las reservaciones son generalmente confirmadas sobre la base de “primera llamada/primer confirmación” y sujetas a disponibilidad.

2.2.6 PROPIEDAD BIANUAL O DE USO ALTERNO

Propiedad Bianual, o Propiedad de uso Alterno.- Permite el uso de la unidad vacacional cada dos años, su costo es más económico que la anual, aunque no necesariamente 50% menor.

CAPÍTULO III

NATURALEZA JURÍDICA, ELEMENTOS Y CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO

3.1 NATURALEZA JURÍDICA

Se estableció lo que se entiende por Tiempo Compartido, a continuación realizo el análisis de su naturaleza jurídica.

La discusión principal relativa a la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido estriba en determinar si el usuario de un Tiempo Compartido es titular de un derecho real o un derecho de carácter personal, o también denominado de crédito, la doctrina se encuentra dividida, por un lado una parte de la doctrina considera que el Tiempo Compartido es un derecho personal y por otro lado quien considera que es un derecho real.

El “derecho real es la facultad que tiene una persona de obtener directamente de una cosa las ventajas que ésta puede producir.

Derecho personal o de crédito es la facultad que tiene una persona llamada acreedor a recibir y exigir de otra llamada deudor un hecho, una abstención o la entrega de una cosa”¹

Una parte de la doctrina considera al contrato de Tiempo Compartido como un derecho real, que es el derecho susceptible de ser opuesto a todos y que le permite a una persona ejercer un poder sobre un bien, pues señalan que las características esenciales del Tiempo Compartido abarcan todos los elementos necesarios para configurar un derecho real: la existencia de un sujeto activo y una cosa entre los cuales se establece una relación jurídica, obligando a la sociedad,

¹ MARTINEZ ALFARO, Joaquín, Teoría de las obligaciones, Editorial Porrúa, México, 2005, Pág. XXXIII

previa publicidad registral, de abstenerse de realizar algún acto contrario a ese derecho.

En cuanto a clasificar este tipo de derecho real como inmobiliario o mobiliario se debe tener en cuenta el objeto sobre el cual recae. El mismo es la unidad residencial vacacional, los muebles que la equipan, las áreas comunes y las instalaciones del desarrollo inmobiliario. La unidad residencial y áreas comunes e instalaciones adheridas al suelo son inmuebles por su naturaleza. Los muebles que equipan la unidad y aquellos pertenecientes a los tiempo compartitarios que se encuentran destinados a cumplir una función en el desarrollo inmobiliario son en sí inmuebles por su destino. En consecuencia, el derecho del Tiempo Compartido es considerado como un derecho real inmobiliario está sujeto a registro, es decir, se tiene que inscribir ante el Registro Público del Comercio de la entidad que corresponda, lo anterior tiene como efecto, que el derecho sea oponible a terceros.

Por otro lado, el derecho personal es aquel que le atribuye a su titular la facultad de exigir de otra persona una prestación que puede consistir en dar, hacer o no hacer una cosa. Por lo que, atendiendo a que el adquirente tiene el derecho de uso y goce de la unidad habitacional y de los servicios correspondientes que hacen a la misma, la naturaleza jurídica del contrato de Tiempo Compartido, es un derecho personal, ya que se dan las figuras de sujeto activo, sujeto pasivo y las prestaciones debidas.

Es importante tener en cuenta que según la posición que se adopte las consecuencias pueden ser distintas, porque si se considera al Tiempo Compartido como derecho personal al adquirente del mismo se le estarían reconociendo prerrogativas oponibles en forma relativa, por ser esta un carácter típico de estos derechos, por otro lado si se lo reconoce como derecho real, nace una mayor protección a partir del momento de su oponibilidad frente a todos (*erga omnes*).

El derecho personal de Tiempo Compartido tiene como objeto la prestación por parte del promotor u operador de garantizarle el disfrute de la semana o semanas al año en una unidad vacacional de ciertas características por un número específico de años.

Tanto los derechos reales como personales de Tiempo Compartido estarán siempre limitados a un número específico de años. No existe Ley alguna que establezca un plazo en caso de que las partes no lo estipulen.

El Lic. Othón Pérez Fernández del Castillo señala que el derecho del titular de un Tiempo Compartido es de tipo personal consistente en la facultad de los tiempo compartidarios de usar, gozar y disfrutar una unidad residencial vacacional. Para afirmar su postura señala que “hoy en México nadie vende derecho de propiedad plena a través de Tiempo Compartido, se considera un error en el medio, por tanto, lo que se regula es un derecho personal de uso”².

En tanto, el Maestro Javier Arce Argollo al analizar al derecho real de propiedad sobre el inmueble materia del contrato de Tiempo Compartido establece: “es importante analizar en cada contrato concreto quién es el titular o titulares de dicho derecho de propiedad, considerando que podemos encontramos ante dos situaciones generales:

1. Que el usuario del inmueble en Tiempo Compartido sea el titular del derecho de propiedad con otros titulares, y que como copropietarios tengan celebrado un convenio que determine cómo van a usar la cosa común los copropietarios.

² PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othon. “Tiempo Compartido y Multipropiedades en la incidencia de la practica en la evolución de la estructura de los derechos reales. XIX Congresos de la Unión Internacional del Notariado Latino. Ámsterdam. Mayo 1989, Asociación del Notariado Mexicano. México, 1989. Pág. 111

2. Si el contrato de Tiempo Compartido sólo otorga al usuario determinados derechos de uso del inmueble por un plazo fijado con la prestación de servicios propios del contrato de hospedaje, este acto jurídico otorga al cliente o usuario derechos personales -no reales- similares a los que tiene un arrendatario sobre un inmueble. En este caso, el propietario del inmueble sólo concede derechos personales de uso, sujetos a una compleja regulación, y el contrato participa de las características de un contrato de hospedaje, de arrendamiento, de prestación de servicios conjuntamente.”³

En el mismo sentido se pronuncia el Lic. Eduardo Torres Maldonado al precisar que "el debate sobre la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido puede reducirse, abusando de la facultad de síntesis, a su interpretación como un derecho de uso (u otra modalidad similar) o un derecho de propiedad (aún con limitaciones diversas al concepto ortodoxo de los derechos reales)”⁴. Por lo que para este autor también es posible que puedan otorgarse derechos reales o personales, según el caso.

Por su parte, el autor José Luís Licenciado Villaseñor Dávalos apunta que entre las diversas tendencias doctrinales que tratan de explicar la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido, destacan dos: “la contractualista, la cual establece que el Tiempo Compartido es básicamente un contrato y en consecuencia, engendrará derechos de crédito entre las partes; y la realista, que interpreta al Tiempo Compartido como un derecho real, básicamente el de propiedad que, por tiempo determinado o vitaliciamente, se comparte entre varias partes.”⁵

³ ARCE ARGOLLO Javier, “Orden público, número clausus y tipicidad de los derechos reales. las normas que regulan a los derechos reales” En la incidencia de la practica en la evolución de la estructura de los derechos reales. XIX Congresos de la Unión Internacional del Notariado Latino. Ámsterdam. Mayo 1989, Asociación del Notariado Mexicano. México, 1989. Págs. 61 y 62.

⁴ TORRES MALDONADO, Eduardo, Tiempo Compartido en México, Universidad Autónoma Metropolitana, México 1992. Pág. 84

⁵ VILLASEÑOR DAVALOS, José Luís, “Derecho Turístico Mexicano, Editorial Harla, México, 1992. Pág. 197

La Norma Oficial Mexicana establece en su apartado 4.4 que “Los derechos derivados del servicio de Tiempo Compartido no constituyen derechos reales y pueden ser adquiridos por personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, sin más limitaciones que las que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y otras leyes aplicables.”

A nuestro particular punto de vista, el usuario de Tiempo Compartido es titular de un derecho personal puesto que como hemos venido observando el propietario del bien en ningún momento transmite la propiedad del mismo, sino se la reserva para sí, lo único que otorga es el derecho de usar el bien pero nunca el derecho de propiedad, ni derecho real de otra especie.

3.1.1 CONTRATO DE HOSPEDAJE

Debido a la semejanza que la figura del Tiempo Compartido tiene con otras figuras jurídicas, ha sido frecuentemente comparado o asemejado con éstas figuras, dentro de las más usuales tenemos al hospedaje y el arrendamiento.

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

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

El contrato de hospedaje, tiene un objeto y una finalidad distinta a la del Contrato de Tiempo Compartido, entre las diferencias más importantes con relación al Tiempo Compartido surgen:

1. En el hospedaje, el servicio se presta una sola vez por los días que el huésped haga uso de éste, pudiendo ser la duración indefinida. En el Tiempo Compartido, el usuario utiliza el bien por un término previamente fijado en el contrato, cada año durante la vigencia del mismo. Ésta es la diferencia primordial.

2. Dentro de la retribución convenida en el hospedaje se incluyen los gastos de mantenimiento. En el Tiempo Compartido, el precio inicial por la adquisición de este derecho no incluye los gastos por mantenimiento, los cuales son cubiertos mediante el pago de diversas cuotas ordinarias aportadas periódicamente.

3. El contrato de hospedaje puede celebrarse tácitamente, si el que presta el hospedaje tiene casa pública destinada a ese objeto. El contrato de Tiempo Compartido deberá celebrarse por escrito e inscribirse ante la Procuraduría Federal del Consumidor como lo dispone la Norma Oficial Mexicana citada.

Por otro lado, el maestro Ramón Sánchez Medal refiere: “existe el hospedaje por medio del contrato de Tiempo Compartido, cuyo principal objeto es proporcionar durante cierto tiempo y en épocas determinadas del mismo, el alojamiento y demás servicios complementarios en hoteles o desarrollos turísticos intercambiables.”⁶ Así, el Tiempo Compartido, según este autor, es una modalidad del hospedaje.

A nuestro entender no debe encuadrarse al Contrato de Tiempo Compartido como una modalidad del hospedaje, pues si bien es cierto, en general, el Contrato de Tiempo Compartido corresponde a servicios de hospedaje pagados anticipadamente en donde el hotelero se obliga a prestar al huésped por un tiempo

⁶ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa, México, 2004, Pág. 370.

determinado, cada año, por el plazo convenido por las partes contratantes, esta característica esencial de “dividir” la prestación del servicio en el tiempo, hace necesariamente que el tratamiento sea distinto para cada una de estas figuras. Además, el Contrato de Tiempo Compartido puede tener como objeto único la concesión de uso de bienes muebles, por tanto, el usuario de este sistema no tendrá como motivación para contratarlo que se le proporcione albergue, como sucede en el hospedaje, sino poder utilizar el bien otorgado de acuerdo a la naturaleza del mismo.

A modo de corolario puedo concluir que el Contrato de Tiempo Compartido no se asemeja al contrato de hospedaje porque:

- Tiene suspensiones prefijadas
- El uso del inmueble tiene como contraprestación el pago de un precio, más las anualidades por concepto de gastos de administración y mantenimiento.
- La secuencia de los ocupantes se determina conforme a un proyecto formulado entre proveedores y clientes.

3.1.2 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El Maestro Rafael Rojina Villegas, define el contrato de arrendamiento como “un contrato en virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto”.⁷

El Código Civil Federal en su artículo 2398 establece: “hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el

⁷ ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil Tomo IV, 35ª Edición, Editorial Porrúa, México, 2005, Pág. 229.

uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto”.

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

Las diferencias fundamentales respecto del Contrato de Tiempo Compartido son:

1 - El arrendatario está obligado a pagar una renta periódica, generalmente mensual, que puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente. El usuario de Tiempo Compartido paga un precio cierto y en dinero al momento de celebrar el contrato, y diversas cuotas por mantenimiento, que por lo general, son anuales, además existen otro tipo de cuotas llamadas extraordinarias, las que deberán cubrirse por el usuario en determinadas circunstancias.

2. En el Contrato de arrendamiento, el uso temporal de la cosa es continuo, durante la vigencia del contrato. En el Contrato de Tiempo Compartido, el uso temporal concedido del bien es intermitente, comúnmente, ese uso se reduce a una semana por cada año contratado. Ésta es la principal diferencia entre ambas instituciones jurídicas.

3. El arrendador deberá efectuar las reparaciones necesarias para conservar la cosa arrendada en condiciones de uso y el arrendatario está obligado a realizar las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan un inmueble y derivadas del uso normal de la cosa. En el Tiempo Compartido, todas las reparaciones corresponden exclusivamente al prestador del servicio, puesto que para ello el usuario cubre las cuotas ordinarias, parte de las cuales son aplicadas por aquél para gastos de mantenimiento.

4. El arrendamiento puede tener por destino vivienda permanente, oficina, comercio, etc., en tanto el Tiempo Compartido, en particular cuando se refiere a inmuebles, tiene en mira el esparcimiento o la recreación la mayor de las ocasiones variable.

De lo anterior, y a título personal, puedo concluir que el Contrato de Tiempo Compartido no se puede considerare como arrendamiento por las siguientes razones:

- El uso que se otorga por virtud del Contrato de Tiempo Compartido no es continuo, ya que su duración e interrupción están previamente pactadas. De conformidad con los usos acostumbrados, la duración que dentro de un año puede tener este contrato va de los siete a los veintiocho días, mismo que al concluir es relevado por el derecho de otro tiempo compartidario y así sucesivamente, dando lugar a las interrupciones ya mencionadas.
- La duración del Contrato de Tiempo Compartido, por lo que hace a los días, como ya se menciona anteriormente, es siempre menor a un año, y por lo que hace al número de años por el que se celebra, este va desde los 5 años hasta los 20 años, con la posibilidad de poder prorrogar dicho término a voluntad de las partes.
- El usuario, no tiene la obligación de realizar mejoras por mínimas que sean al inmueble objeto del contrato.
- El usuario esta obligado a cubrir las cuotas anuales por concepto de administración y mantenimiento.
- En caso de que el proveedor se encuentre imposibilitado a proporcionar el inmueble materia del contrato, puede reemplazarlo por otro de la misma calidad y condición.
- El contrato no puede ser celebrado a voluntad de las partes, sino que se trata de un contrato de adhesión, mismo que se encuentra registrado y

aprobado por la Procuraduría Federal del Consumidor, por lo que al tiempo compartidario tiene que ajustarse a las cláusulas del mismo.

- Este contrato puede admitir eventualmente servicios adicionales, tales como alimentos, deportes, entre otros.

En conclusión, la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido siendo una figura jurídica sui generis, tiene como naturaleza jurídica la de un contrato mercantil, por cuanto que es un acuerdo de voluntades que genera obligaciones y derechos, y de naturaleza mercantil, por cuando que de conformidad con lo dispuesto por la fracción VIII, del artículo 75 del Código de Comercio, los actos realizados por empresas de turismo, se consideran actos de comercio, y por último, en atención a la forma en que se desarrolla la prestación del servicio de Tiempo Compartido, podemos concluir que esta figura es en esencia un Sistema de Comercialización de vacaciones a futuro en un centro vacacional único o en diversos, según se haya pactado en el contrato respectivo.

3.2 ELEMENTOS

El Contrato de Tiempo Compartido al igual que todos los contratos ya sea de naturaleza mercantil o civil, se conforma de elementos personales (aquellas partes o personas que intervienen en la celebración del contrato), elementos reales (los objetos o elementos que son materia de este contrato, es decir las contraprestaciones del mismo) y por último los elementos formales (que son todas aquellas circunstancias de hecho y de derecho que el contrato debe de tener en cuanto a su forma para tener validez.)

3.2.1 PERSONALES

El Contrato de Tiempo Compartido es uno de los llamados sinalagmáticos perfectos, lo anterior toda vez que de los objetivos o finalidades de la voluntad de los contratantes se determinan al celebrar el contrato, mientras que el compartidor

ofrece un servicio, el usuario solicita un servicio, sujetos que generalmente se les da el carácter de proveedor y consumidor respectivamente, en sentido estricto se deben de denominar compartidor o prestador y compartidario, usuario o turista. No debemos dejar de advertir que los elementos antes mencionados son los principales dentro del contrato de Tiempo Compartido, sin embargo, también se cuenta con elementos accidentales, que pueden o no existir dentro del contrato, entre ellos tenemos al comercializador o desarrollador, del cual se hablará líneas más adelante

3.2.1.1 COMPARTIDOR O PRESTADOR

En el Contrato de Tiempo Compartido, por Compartidor o prestador, debemos considerar a toda persona natural o jurídica, que tiene facultad de prestar un servicio al usuario, titular de los derechos de propiedad en algunos casos, sobre bienes inmuebles y muebles que integran el desarrollo inmobiliario, que enajenará derechos bajo este sistema.

La Norma Oficial Mexicana en su apartado 3.11, define al Prestador de la siguiente manera:

“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.”

Es importante referir, que el prestador no es en todos los casos el propietario del bien que será materia del contrato de Tiempo Compartido, pues este elemento puede recaer en la misma persona, ya sea física o moral, o puede ser el prestador, persona diferente del propietario del bien, mismo que en este caso será denominado Comercializador o Desarrollador, que será analizado posteriormente.

En este orden de ideas, la Norma Oficial Mexicana establece en el apartado 3.12, la posibilidad de que exista en prestador del servicio, sin que éste sea el dueño del bien materia del contrato, en este caso se denomina Prestador intermediario, y el mismo según la propia Norma será considerado:

“Aquel intermediario que, independientemente del acto jurídico que celebre, ofrezca la prestación periódica de los servicios a que se refiere esta Norma Oficial Mexicana en bienes inmuebles o desarrollos turísticos respecto de los cuales carece de derechos de propiedad o disposición o no estén afectos al servicio de Tiempo Compartido.”

De igual forma, la Norma Oficial Mexicana establece que tanto prestador como prestador intermediario son los únicos responsables ante el usuario de la prestación del servicio, así lo establece la norma en su apartado 4.1, mismo que establece:

“En los términos de la presente Norma Oficial Mexicana, el prestador y/o el prestador intermediario son los únicos responsables aun cuando éstos, el comercializador u operador contraten con terceros la prestación de los servicios de Tiempo Compartido que se proporcionen a los usuarios o al establecimiento.”

El artículo 2 de la Ley de Regulación del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, en su fracción VII establece:

“ARTICULO 2o.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:
VII.- Prestador del servicio turístico compartido: la persona física o moral que coordine todos los servicios a que se refiere el primer párrafo del Artículo anterior;”

La Ley de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido del Estado de Sonora, establece en su artículo 2, fracción VII, la definición del prestador, siendo ésta:

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

VII.- Prestador del servicio turístico de Tiempo Compartido: La persona física o moral que coordine todos los servicios que se presten a los tiempocompartidarios.”

En conclusión podemos definir al Compartidor o Prestador, como aquella persona física o moral, que ofrece el servicio de Tiempo Compartido, pudiendo ser propietario o no del bien que se encuentra afecto al mismo, respondiendo ante el usuario o turista de las obligaciones contraídas en virtud de la celebración del contrato de Tiempo Compartido.

3.2.1.2 COMPARTIDARIO, USUARIO O TURISTA

Compartidario, usuario o turista, que es la persona física o moral que adquiere derechos y contrae obligaciones respecto de las cosas y servicios enajenados mediante el Contrato de Tiempo Compartido.

La norma Oficial Mexicana define al usuario en el apartado 3.18 como:

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

El artículo 2 de la Ley de Regulación del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, en su fracción IV establece:

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

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

La Ley de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido del Estado de Sonora, establece en su artículo 2, fracción V, la definición del Tiempo Compartidario prestador, siendo ésta:

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

V.- Tiempocompartidario, Usuario-Turista o Consumidor: La persona física o moral que adquiera el uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional y los demás derechos anexos sobre los bienes muebles afectos, instalaciones, construcciones, áreas y servicios comunes, en los términos señalados en la fracción I.”

De lo anterior concluimos que el Usuario es toda aquella persona física o moral, que adquirió los derechos del contrato de Tiempo Compartido, relativo al inmueble materia del contrato, y que por lo tanto es titular del mismo; además, debemos recordar que este contrato se enfoca generalmente a lugares turísticos, por lo que el mismo puede ser celebrado por nacionales o extranjeros.

3.2.1.3 COMERCIALIZADOR O DESARROLLADOR

El Comercializador es toda aquella persona física o jurídica que efectúa la planificación y promoción o que realiza las actividades de comercialización, mercadeo y venta de los desarrollos inmobiliarios, sometidos a las modalidades de Tiempo Compartido, quien puede ser un elemento accidental, ya que el propio compartidor puede promover el servicio, aunado a que la mayoría de las ocasiones, también esta persona es el que desarrolla la idea, que va desde la

compra del terreno, el financiamiento de la construcción, la comercialización y la organización de los aspectos normativos, hasta la prestación de esos servicios.

La Norma Oficial Mexicana en su apartado 3.2 define al comercializador como:

“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.”

Es importante referir que el concepto que nos proporciona la Norma Oficial Mexicana, únicamente se enfoca al Comercializador, es decir a aquella persona física o moral que se encarga de los actos tendientes a la venta o preventa del Tiempo Compartido, sin embargo a nuestro juicio también se debe de englobar en este concepto al Desarrollador, que es la persona física o moral que se encargara de la realización del desarrollo turístico destinado al Tiempo Compartido, pero reiteramos, esta figura puede recaer en un solo elemento personal, siendo este el Compartidor o Prestador.

El artículo 2 de la Ley de Regulación del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, en su fracción V establece:

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

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

La Ley de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido del Estado de Sonora, establece en su artículo 2, fracción VI, la definición del prestador, de la siguiente manera:

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

VI.- Desarrollador o promotor: La persona física o moral que construya o promueva el establecimiento de sistema de Tiempo Compartido, de acuerdo a lo previsto en la presente Ley.

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

Este elemento es de carácter accidental, puesto que puede existir o no en nuestro contrato, esto es así por cuanto que el propio compartidor puede ser el propio comercializado y/o desarrollador del fraccionamiento afectado al Tiempo Compartido, o bien puede el compartidor encomendar la tarea de la comercialización a empresas que se dedican habitualmente a esa actividad.

3.2.2 REALES

Dentro de estos elementos se presenta que el Contrato de Tiempo Compartido, se integra por el bien afecto al Contrato de Tiempo Compartido, el precio y el tiempo.

3.2.2.1 BIENES

Como ya se dijo con anterioridad, el contrato tiene como primer elemento real el bien materia del contrato sobre el cual se concede el uso, dentro del cual podemos encontrar dos tipos de bienes, los inmuebles y los muebles.

3.2.2.1.1 INMUEBLES

Es el principal tipo de bienes sobre los cuales se celebra el Contrato de Tiempo Compartido, lo anterior es así, por cuanto que, este contrato se enfoca al servicio turístico, lo que hace que los bienes inmuebles sean el núcleo de nuestro contrato, y pueden ser Unidades Vacacionales, cabañas, habitaciones, bungalows, etc.

Aunado a lo anterior, es importante señalar que el bien que se afecta al Servicio de Tiempo Compartido, necesariamente es un bien inmueble, la Norma Oficial Mexicana en su punto 3.5 define al establecimiento como “El bien inmueble o la parte de él en el que se preste el servicio de Tiempo Compartido.” De donde se concluye que el bien inmueble es el elemento principal dentro de éste contrato.

3.2.2.1.2 MUEBLES

No obstante lo señalado en el punto anterior, indudablemente que no sólo los bienes inmuebles son un elemento de éste contrato, pues parte importante de él también lo son los bienes muebles que se encuentran en la Unidad Vacacional, materia del mismo, pues es difícil imaginar que se contrate el Servicio de Tiempo Compartido, con la finalidad de descanso, y en el inmueble no existan los enseres necesarios para tal efecto, como son camas, sillas, etc.; también son considerados muebles los suplementos extras para la realización de las actividades propias del complejo vacacional, como lo puede ser la practica del golf o tenis, en donde el Prestador proporciona los bienes muebles necesarios para la realización de este tipo de actividades, a éste respecto es importante aclarar, que estos últimos serán parte del contrato, si en el mismo se tiene contemplada la realización de las actividades a que se hace referencia con anterioridad.

3.2.2.1.3 SERVICIOS

Este elemento, se refiere principalmente al mantenimiento del bien materia del contrato, inclusive dentro del mismo, se encuentra estipulado el pago de las

cuotas de mantenimiento; dentro de estos encontramos la limpieza del inmueble, que el bien se encuentre en perfectas condiciones, como la prestación de algunos servicios como el de tintorería, gimnasio, restaurantes, piscinas, teléfono, entre otros, sin embargo, es importante señalar, que algunos de éstos pueden ser pactados desde el inicio como incluidos dentro del contrato, o bien, son de carácter accesorio, entendiéndose por ello, que se tendrá que pagar una cuota adicional por la prestación de los mismos.

3.2.2.2 PRECIO

El Usuario del Contrato de Tiempo Compartido por el servicio que contrata, debe de dar como contraprestación un precio, generalmente cierto y en dinero, el cual debe de ser determinado o determinable en cuanto a su especie y cantidad, misma que podrá previo acuerdo de voluntades, pagarse en una sola exhibición o en varias, la Norma Oficial Mexicana que regula el servicio de Tiempo Compartido, establece dentro del punto 6.4 los requisitos que debe contener el contrato de Tiempo Compartido, dentro de los cuales surge el punto 6.4.7 que nos dice que entre otras , debe contener: “El costo de la adquisición de los derechos que genera el servicio de Tiempo Compartido”.

Es de vital importancia que dentro del Contrato de Tiempo Compartido se estipule una cláusula en la cual el prestador se compromete a no realizar al usuario cobros o cargos periódicos bajo ningún concepto, limitándose a efectuar el cobro del servicio correspondiente al momento de confirmar la reservación respectiva, y que dicho cobro sólo puede ser exigible dentro de los 15 días naturales anteriores a la fecha en que deba realizarse la prestación del servicio de Tiempo Compartido. Tampoco pueden estipularse cobros ni cargos iniciales o

únicos bajo ningún otro concepto, lo anterior, de conformidad con la Norma Oficial Mexicana, punto 6.4.7 segundo párrafo.

Siguiendo con las características de este elemento real del contrato, es importante señalar que deben establecerse las condiciones en las que deberá efectuarse el pago, pues de conformidad con el punto 4.3 de la Norma Oficial Mexicana tantas veces referida, “En los contratos celebrados en el territorio nacional el prestador debe establecer un lugar de pago dentro del mismo, sin menoscabo de que pueda especificar uno o más lugares en el extranjero, a fin de que el usuario pueda optar por liquidar sus pagos en cualquiera de ellos”.

Por último, es preciso aclarar que el precio por el servicio de Tiempo Compartido, puede establecerse en Moneda extranjera, pero siempre que se tenga que realizar el pago del precio estipulado en territorio nacional, será a elección del Usuario la forma en la que realizará el pago, es decir, en la moneda extranjera pactada, o en la moneda de curso legal de nuestro país (peso), y cuando sea de ésta última forma deberá de realizarse de acuerdo al tipo de cambio vigente que rija en el lugar del pago al momento de hacerlo, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos,

3.2.2.3 TIEMPO

Como lo hemos visto durante el desarrollo del presente trabajo, la finalidad del contrato de Tiempo Compartido, es dividir un año en 52 semanas, con el objeto de que sea por semana (en la mayoría de los casos) el tiempo por el cual el Usuario tendría el Uso y goce de la Unidad Vacacional, por lo que el tiempo, se convierte en un elemento esencial dentro del contrato que nos ocupa. Tan es así, que si por ejemplo, celebramos un Contrato de Tiempo Compartido para que el uso y goce del bien, sea por el término de un año, indudablemente que se

perdería la esencia del contrato mismo, pues pasaría a convertirse en otra figura jurídica, como el Contrato de Arrendamiento.

Aunado a lo anterior, se tiene que establecer claramente o por lo menos la forma de determinar, el período de uso que tendrá el Compartidario de la Unidad de Tiempo Compartido, es decir, desde que momento empieza a correr la semana de Tiempo Compartido que será utilizado por el mismo.

Otra característica de vital relevancia relativa a la temporalidad del Contrato de Tiempo Compartido, lo es el tiempo por el cual se celebrara el contrato, mismo que puede celebrarse por 5 años y puede llegar hasta los 25 años de vigencia.

Por ejemplo, el artículo 2764 del Código Civil de Quintana Roo, establece que “La duración del contrato (de Tiempo Compartido) será de cinco años forzosos para ambas partes, renovables por periodos también de cinco años.

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

Como corolario, podemos decir que tanto el período de tiempo que será utilizada la unidad vacacional por parte del usuario, como el término que durará el Contrato de Tiempo Compartido, será considerado como elemento real del contrato que nos ocupa.

3.2.3 FORMALES

El Contrato de Tiempo Compartido, es un contrato de naturaleza mercantil, por lo que rige el principio de libertad contractual establecido en el artículo 78 del Código de Comercio, el cual establece:

“Artículo 78.- En las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades o requisitos determinados.”

No obstante lo anterior, como excepción establecida en la normatividad antes señalada, encontramos lo dispuesto por el artículo 79, el cual establece:

“Artículo 79.- Se exceptuarán de lo dispuesto en el artículo que precede:

I.- Los contratos que con arreglo a este Código ú otras leyes, deban reducirse a escritura o requieran formas o solemnidades necesarias para su eficacia;

II.- Los contratos celebrados en país extranjero en que la ley exige escrituras, formas o solemnidades determinadas para su validez, aunque no las exija la ley mexicana.

En uno y otro caso, los contratos que no llenen las circunstancias respectivamente requeridas, no producirán obligación ni acción en juicio.”

En este orden de ideas podemos debemos dejar claro que, el Código de Comercio establece que en los contratos mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, es decir, de acuerdo con la clasificación de los contratos, se trata de un contrato consensual, sin embargo, es necesario celebrarlo por escrito, más como un medio probatorio de la relación contractual existente en las partes, que como una formalidad dentro del contrato, motivo por el cual, así como evitar la inequidad de los usuarios, frente a los prestadores, es que la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, se ha

encargado de regular el modelo contractual que se estudia, buscando de ésta manera, los instrumentos más eficaces para tutelar el interés de quienes intervienen, evitando así conflictos de defraudación y engaño hacia los usuarios, por lo que el Contrato de Tiempo Compartido, es Consensual, sin embargo, reiteramos, el objetivo de celebrar el contrato por escrito, es para tener medios probatorios de la relación contractual, pues “el objeto practico es que un contrato aprobado no puede ser alegado por el consumidor con el argumento de prestaciones desproporcionadas. La Sanción por no registrar un contrato de adhesión puede ser multa, arresto o clausura. Lo que es importante es que la Procuraduría no puede anular o modificar un contrato de adhesión, la nulidad debe dictarla un Juez, la falta de registro no afecta los efectos y validez del contrato.”⁸

“Las exigencias de la buena fe y de la rapidez propia de la contratación mercantil, justifican la validez en nuestro principio de libertad de forma, basta la oralidad para crear una obligación mercantil.”⁹

Una vez precisado lo anterior, haremos un análisis del lo estipulado por la Ley Federal de Protección al Consumidor, al efecto, el artículo 65 establece:

“ARTÍCULO 65.- La venta o preventa de un servicio de Tiempo Compartido sólo podrá iniciarse cuando el contrato respectivo esté registrado en la Procuraduría...”

Derivado de lo anterior, es que surge la necesidad de revisar el contenido del Contrato de Tiempo Compartido, configurado ya como un contrato de adhesión, el cual por disposición de la Ley antes mencionada, debe de encontrarse registrado ante la Procuraduría, al efecto, la Ley en su artículo 85, define al contrato de Adhesión de la siguiente manera:

⁸ ARCE ARGOLLO, Javier, Contratos Mercantiles atípicos, 10ª edición, Editorial Porrúa, México, 2004, Pág. 80

⁹ DE PINA VARA Rafael, Derecho mercantil Mexicano, 29 edición, Editorial Porrúa, México, 2003, Pág. 208

“ARTÍCULO 85.- Para los efectos de esta ley, se entiende por contrato de adhesión el documento elaborado unilateralmente por el proveedor, para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la adquisición de un producto o la prestación de un servicio, aun cuando dicho documento no contenga todas las cláusulas ordinarias de un contrato. Todo contrato de adhesión celebrado en territorio nacional, para su validez, deberá estar escrito en idioma español y sus caracteres tendrán que ser legibles a simple vista. Además, no podrá implicar prestaciones desproporcionadas a cargo de los consumidores, obligaciones inequitativas o abusivas, o cualquier otra cláusula o texto que viole las disposiciones de esta ley.”

Por otra parte, el artículo 2764 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, en su parte final nos dice que el Contrato de Tiempo Compartido, es un contrato formal, dicho precepto a la letra dice:

“Artículo 2764.- ...

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

De igual forma, la NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales-Requisitos informativos para la comercialización del servicio de Tiempo Compartido, en su punto 6.4, indica los puntos mínimos que debe de contener el Contrato de Tiempo Compartido, lo cual será analizado detalladamente con posterioridad en el presente trabajo.

Por los razonamientos antes vertidos, podemos concluir que el Contrato que nos ocupa, es un contrato consensual, y que si bien es cierto, debe de

celebrarse necesariamente por escrito, esto únicamente es con la finalidad de contar con medios probatorios de la relación contractual existente entre las partes, para el caso de que exista alguna controversia.

3.2.3.1 REGISTRO ANTE PROFECO

Como mencionamos en el punto que precede, el Contrato de Tiempo Compartido, debe de ser inscrito como Contrato de Adhesión, ante la Procuraduría Federal del Consumidor, motivo por el cual pasaremos a analizar lo que es este tipo de contrato, siendo que un contrato de adhesión es un documento elaborado por el proveedor en formatos uniformes, en el que establece los términos y condiciones aplicables a la adquisición de un producto o la prestación de un servicio, el artículo 86 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 86.- La Secretaría, mediante normas oficiales mexicanas podrá sujetar contratos de adhesión a registro previo ante la Procuraduría cuando impliquen o puedan implicar prestaciones desproporcionadas a cargo de los consumidores, obligaciones inequitativas o abusivas, o altas probabilidades de incumplimiento.

Las normas podrán referirse a cualesquiera términos y condiciones, excepto precio.

Los contratos de adhesión sujetos a registro deberán contener una cláusula en la que se determine que la Procuraduría será competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento de los mismos. Asimismo, deberán señalar el número de registro otorgado por la Procuraduría.”

Del precepto legal antes transcrito, se desprende que la Secretaría de Economía, a través de una Norma Oficial Mexicana, podrá sujetar determinados contratos al registro previo ante la Procuraduría Federal del Consumidor, como en el caso a estudio acontece, pues el punto 6 de la NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales-Requisitos informativos para la comercialización del servicio de Tiempo Compartido, establece tal obligación, al efecto dicho punto a la letra dice:

“6. Contratos

Los contratos de adhesión que celebre el prestador con los usuarios deben contar con el registro previo ante la PROFECO, y 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 perito oficial. Dichos contratos deben incluir una cláusula donde se señale que en caso de existir discrepancias, debe prevalecer el texto en español sobre el texto del idioma extranjero.”

Ahora bien, existen ventajas tanto para el desarrollador, como para el usuario de que se encuentre registrado ante la PROFECO el Contrato de Tiempo Compartido, las cuales a continuación se enumeran:

Para el Proveedor:

- Mayor prestigio comercial
- Es considerado un proveedor confiable
- Facilita la solución de controversias
- Le da mayor certidumbre

Para el Consumidor:

- Mayor seguridad al contratar un producto o servicio
- Le permite presumir la buena fe del proveedor
- Se sabe protegido por PROFECO

Por otro lado, la Procuraduría Federal del Consumidor, ha establecido de manera genérica los siguientes requisitos para que un contrato de adhesión sea registrado, entre los cuales se hace una pequeña diferencia entre los que tiene que presentar una persona moral, a los que presente una persona física, entre ellos encontramos:

“Para las personas físicas:

- R.F.C. o alta de Hacienda
- Escrito de solicitud de registro dirigido al Director General Jurídico Consultivo
- Dos ejemplares del contrato a registrar

Para las personas morales:

- Acta constitutiva de la sociedad.
- Poder Notarial
- R.F.C. o alta de Hacienda.
- Escrito de solicitud de registro dirigido al Director General Jurídico Consultivo.
- Dos ejemplares del contrato a registrar.”¹⁰

Todos los documentos deben presentarse en original y copia para su debido cotejo.

De lo anterior, podemos concluir que para que un Contrato de Tiempo Compartido, pueda surtir sus efectos plenos, es necesario que él mismo se encuentre debidamente registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor, de no ser así, el mismo no tendrá validez.

3.3 REQUISITOS

¹⁰ Procuraduría Federal del Consumidor

Como el objetivo del presente trabajo, es realizar un análisis del Contrato de Tiempo Compartido, es de vital importancia estudiar los requisitos que debe contener todo negocio jurídico, los cuales han sido divididos por la doctrina en esenciales y de validez, de los cuales hablaremos a continuación.

3.3.1 ESENCIALES

Los requisitos esenciales del Contrato de Tiempo Compartido, son también denominados de validez, pues la falta de alguno de ellos, implicaría la inexistencia del acto jurídico, tomando en consideración que en la legislación mercantil no existe una reglamentación respecto a este tema, es necesario remitirnos al Código Civil Federal, de aplicación supletoria a la misma, donde el artículo 1794, nos indica que estos requisitos son en el consentimiento y el objeto materia del contrato.

El consentimiento es la manifestación de la voluntad, la cual debe de ser libre, es decir, sin vicio, error o mala fe, mediante la cual una persona otorga su aprobación para la realización de un contrato.

El maestro Borja Soriano, define el consentimiento como “el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, siendo necesario que estas voluntades tengan una manifestación exterior.”¹¹

Según lo dispone el artículo 1803 del Código Civil, “el consentimiento puede ser expreso o tácito, expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos; será tácito si resulta de hechos o actos que lo presuponen o que autoricen presumirlo, salvo aquellos casos que por disposición expresa de la ley, deba manifestarse expresamente.”

¹¹BORJA SORIANO, Manuel, Teoría general de las obligaciones, 19ª edición, T.I, Editorial Porrúa, México 2004, Pag. 141

De acuerdo a lo anterior, podemos decir que en el Contrato de Tiempo Compartido, la manifestación de la voluntad, debe de ser expresa, lo anterior, tomando en consideración, que como ya se indico en puntos anteriores, que basta la expresión de la voluntad por parte de los contratantes, para que el contrato sea valido, y si bien, el contrato, debe de ser inscrito ante la Procuraduría Federal del Consumidor, lo anterior, es con la finalidad de tener medios probatorios de la relación contractual existente.

Otro elemento de validez, lo es el objeto, que de conformidad con el artículo 1824 del Código Civil Federal, son objeto de los contratos: “1.- La cosa que el obligado debe dar; 2.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.”

Para que un objeto pueda ser materia de contrato, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1825 del Código Civil Federal, el mismo debe de existir en la naturaleza, ser determinado o determinable y estar en el comercio, el artículo 1628 del mismo ordenamiento legal, dispone que las cosas futuras también pueden ser materia de un contrato.

El objeto como elemento esencial de los contratos, “no consiste precisamente en la cosa o en el hecho material sobre el cual recae el negocio, sino natural y propiamente en la producción de consecuencias dentro del campo del derecho, consecuencias que no son otras que la creación, la transmisión la modificación o la extinción de derechos y obligaciones”¹²

En cuanto al objeto del Contrato de Tiempo Compartido, el mismo consiste en la transferencia del derecho de uso y goce de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren afectos y, en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, que una parte hace

¹² ORTIZ URQUIDI, Raúl, Derecho Civil, 3ª edición,. Editorial Porrúa, México, 1986, Pág. 288

a la otra a cambio de un precio cierto en dinero. El ejercicio de ese derecho esta limitado a un número determinado de días por un período determinado de años.

El bien sobre el cual recae el contrato puede ser un edificio de departamentos, en un club de campo o en un complejo vacacional.

3.3.2 DE VALIDEZ

Los elementos de validez son aquellos que siendo necesarios para la existencia del acto jurídico, cualquiera que de ellos falte, sólo origina la nulidad, más no la existencia del acto jurídico.

Entre los elementos de validez encontramos: la capacidad legal, la ausencia de vicios de la voluntad, la licitud en el objeto, motivo o fin del negocio y la forma, los cuales serán analizados a continuación.

Por lo que respecta al primer elemento de validez, la capacidad, debemos recordar que existen dos tipos de especies: la de goce y la de ejercicio, la primera es la “aptitud para ser titular de derechos y obligaciones. Toda persona por el hecho de serlo tiene siempre capacidad de goce”¹³, mientras que la segunda, la capacidad de ejercicio, “consiste en la aptitud que tiene un sujeto para hacer valer directamente sus derechos, o cumplir sus obligaciones, para celebrar actos jurídicos o comparecer en juicio como actor o demandado, por su propio derecho.”¹⁴.

De lo anterior, podemos concluir que todas las personas tenemos la capacidad de goce, es decir, somos o podemos ser titulares de derechos y obligaciones, mientras que la capacidad de ejercicio, es la materialización de eso derechos, es decir, la aptitud de las personas para obligarse por sí mismas,

¹³ ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil Tomo I, 35ª Edición, Editorial Porrúa, México, 2005, Pág. 135.

¹⁴ Ibídem Pág. 136.

tratándose de personas físicas, o a nombre de otro, tratándose de personas morales.

Las personas físicas, adquieren la capacidad de ejercicio al cumplir la mayoría de edad (18 años), salvo la excepción del menos emancipado, aunque se trata de una capacidad restringida; mientras que las personas morales, tendrán la capacidad de ejercicio cuando se encuentren constituidas conforme a las leyes de nuestro país, además, para que las personas morales puedan llevar a cabo actos jurídicos, necesariamente tiene que ser por conducto de persona física, la cual deberá tener poder suficiente para obligar a la sociedad.

En el Contrato de Tiempo Compartido, por lo que respecta al comercializador o prestador, la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales-requisitos informativos para la comercialización del servicio de Tiempo Compartido, establece en los puntos 3.2 y 3.11 respectivamente, que en ambos supuestos pueden ser personas físicas o morales, la citada Norma Oficial Mexicana, en sus puntos 5.1 y 5.2 establece que para que se inicie la operación de un Tiempo Compartido, el prestador deberá presentar escrito de notificación en el que se especifique el nombre, denominación o razón social del prestador y, en su caso, de su representante legal; para el caso de presentar el escrito a través de un representante legal, éste debe acreditar su personalidad adjuntando copia simple del documento comprobatorio, previo cotejo con su original., En el caso de personas morales, además se deberá acompañar copia certificada del acta constitutiva, en la que el objeto social admita la prestación de servicios de Tiempo Compartido.

Por lo que respecta al usuario, la Norma Oficial Mexicana, en su punto 3.18, establece que podrá tratarse de una persona o grupo de personas, sin hacer distinción entre persona física o moral, sin embargo, esta situación se ve complementada con el punto 4.4 de la propia Norma, la cual establece que los derechos “pueden ser adquiridos por personas físicas o morales, mexicanas o

extranjerías”, concluyendo que cualquier persona física mayor de edad, o moral legalmente constituida, puede celebrar el Contrato de Tiempo Compartido, en su calidad de usuario.

Como segundo elemento de validez de los contratos, tenemos a los vicios de la Voluntad, entre los cuales se encuentran el error, el dolo y la mala fe.

En cuanto al error, la doctrina ha manifestado que “el error en la manifestación de la voluntad vicia a ésta o al consentimiento, por cuanto que el sujeto se obliga partiendo de una creencia falsa, o bien, pretende crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones”¹⁵

Respecto al dolo y la mala fe, en el fondo se trata de lo mismo, sólo que el dolo supone una conducta activa y la mala fe una omisión, por lo que la doctrina nos dice que éstos no son “en sí un vicio del consentimiento. Vicia la voluntad sólo en tanto induzca al error, y que éste sea además, el motivo determinante de la misma. Es decir, el error puede tener dos causas: ser un error que se llama fortuito, que no supone solo en los contratantes o en un tercero; o bien, ser un error que tiene como causa el dolo “error doloso”, que supone que uno de los contratantes o un tercero han ejecutado un conjunto de maquinaciones o artificios precisamente para inducir a error a la otra parte.”¹⁶

Para el Contrato de Tiempo Compartido, la Norma Oficial Mexicana establece del punto 6.1.1.2 al 6.1.1.4 los requisitos que debe contener el contrato de adhesión, en donde se debe estipular que el bien se encuentra afecto al servicio de Tiempo Compartido, la póliza que garantice los daños totales o parciales de los bienes muebles o inmuebles afectos a este servicio y la descripción de los cobros y conceptos de los mismos, que se pretende hacer al usuario por la contratación del servicio de Tiempo Compartido, incluyendo, en su

¹⁵ Ibídem, Pág. 139

¹⁶ Ibídem. Pág. 144

caso, los costos por la suscripción o membresía, por lo que difícilmente se puede incurrir en algún vicio de la voluntad al contratar el servicio de Tiempo Compartido, lo anterior, tomando en consideración la estricta vigilancia que tiene la Procuraduría Federal del Consumidor para el registro de este tipo de contratos

El tercer elemento de validez es la licitud en el objeto, fin o motivo del negocio, para determinar la licitud, debemos remitirnos a lo establecido por los artículos 1830 y 1831 del Código Civil Federal, que si bien es cierto, no nos indican lo que es lícito, interpretados a contrario sensu, definen lo que es ilícito, entendiendo por ello el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres, y por lo que hace al fin o motivo determinante de la voluntad, tampoco debe de ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres, por lo que concluimos que si el objeto de un contrato no esta prohibido por la ley, o va en contra de las buenas costumbres, entonces es lícito.

Retomando el Contrato de Tiempo Compartido, debemos recordar que su objeto consiste en la transferencia del derecho de uso y goce de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren afectos y, en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, que una parte hace a la otra a cambio de un precio cierto en dinero, motivo por el cual, al no ser un acto ilícito ni que vaya en contra de las buenas costumbres, debemos entender que es posible la realización del objeto por ser un lícito.

Es importante manifestar que ante la ausencia de alguno de estos elementos de validez de los contratos, se traería como consecuencia la nulidad relativa de nuestro contrato.

El último de los elementos que la doctrina considera de validez, es la forma, en la cual el Código de Comercio, en su artículo 78, Civil, nos establece que “en las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que

aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades o requisitos determinados.”

Sin embargo nuestro contrato, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor y a la NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales-requisitos informativos para la comercialización del servicio de Tiempo Compartido, debe constar por escrito, puesto que no se autoriza la celebración de este tipo de contrato, si antes no es registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor, por lo tanto no cabe la posibilidad de otra forma para la celebración del mismo, sin embargo, esta situación no implica la nulidad del Contrato, como ya ha quedado establecido durante el desarrollo de este trabajo.

3.4 CLASIFICACIÓN

En este punto se mencionaran las diversas características que desde un punto de vista doctrinario se le ha otorgado a los contratos en general, partiendo de esa generalidad, para llegar al contrato que nos ocupa, el Contrato de Tiempo Compartido.

3.4.1 MERCANTILIDAD.

La mercantilidad de nuestro contrato, deviene de lo dispuesto por el artículo 75 fracción VIII del Código de Comercio, el cual establece que son actos de comercio los realizados por empresas de turismo; entendiéndose por empresas de turismo, aquellas que tienen como finalidad preponderante la de realizar actividades de carácter turístico, por lo que las agencias de viaje y los hoteles son considerados empresas de turismo.

Esto es, el Contrato de Tiempo Compartido necesita todo un despliegue de actividades profesionales, reiteradas, con un fin preponderantemente turístico, del que no puede separarse la idea de la obtención de un lucro, pues sin éste, no

habría motivación en la realización de este tipo de actividades por parte de las empresas destinadas a esta actividad, motivo por el cual es que también es una actividad de empresa y por lo tanto de carácter mercantil.

Ahora bien, si se aplican al Contrato de Tiempo Compartido los criterios de distinción para determinar si un contrato es civil o mercantil, se manifiestan las siguientes características:

- El prestador del servicio de tiempo compartido, tiene como fin preponderante el obtener un lucro, provecho o ganancia;
- El prestador del servicio de tiempo compartido no presta el servicio de manera aislada, sino masivamente;
- El Contrato de Tiempo Compartido, es un contrato celebrado por empresa, deviniendo también de ahí, su carácter mercantil.

De los razonamientos anteriores, podemos concluir que el Contrato de Tiempo Compartido, es una figura de carácter mercantil y por esa razón, debe ubicarse dentro de las regulaciones del Derecho Mercantil.

3.4.2 BILATERAL

Desde el punto de vista de las obligaciones que generan, los contratos son clasificados en unilaterales, si sólo genera derechos y obligaciones para una de las partes; o bilaterales si el mismo genera derechos y obligaciones para ambas partes.

El Contrato de Tiempo Compartido, es un contrato bilateral en el que una de las partes se obliga a otorgar el uso y goce de una unidad habitacional con todo lo que la misma incluye (servicios, muebles, etc.), mientras que la otra parte por su lado se obliga a pagar un precio cierto de dinero más el pago de las cuotas correspondientes.

3.4.3 CONSENSUAL

Desde el punto de vista de la manera de cómo debe manifestarse la voluntad de las partes y por consecuencia el consentimiento para la celebración del contrato, los contratos pueden ser, formales o consensuales.

Los contratos consensuales son aquellos que para su celebración no requieren formalidades determinadas para su validez, por lo que se perfeccionan con la simple manifestación de la voluntad.

Por el contrario, serán formales, aquellos contratos para los cuales, la ley exija determinada formalidad para su perfeccionamiento.

Como sabemos, en materia mercantil existe la libertad contractual que se encuentra establecida en el artículo 78 del Código de Comercio, que establece que “en las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades o requisitos determinados.”, de lo que se deduce que el citado precepto legal, no exige formalidad o requisito para que los contratos mercantiles tengan validez, pues únicamente establece que los mismos deben cumplirse en la forma y términos que las partes quisieron obligarse. Luego, es claro que dicho dispositivo legal, consagra el principio de *pacta sunt servanda*, esto es, indica que lo estipulado por las partes, en cualquier forma que se haya establecido, debe ser llevado a efecto, pues de no ser así, sería imposible conservar el principio de libertad de forma que consagra el artículo 78 del Código de Comercio y no habría posibilidad de su aplicación; por lo cual, es inadmisibles establecer que la libertad de forma decretada por el Código de Comercio se reduzca a una fórmula vana sin sentido. Además, la interpretación anterior es la única congruente con la naturaleza de las transacciones comerciales, cuya rapidez y celeridad no podrían realizarse si el acto mercantil estuviera sujeto a las mismas

exigencias de forma que consagra el derecho civil, por tanto demostrado que una persona se obligó en determinada forma al celebrar un contrato, la omisión de hacer constar en él la forma de obligación, no invalida ésta, por lo que podemos asegurar que la teoría adoptada por el artículo 78 del Código de Comercio en cuanto a la interpretación de la voluntad de los contratantes, se afirma la preeminencia de la voluntad sobre su expresión material.

Ahora bien, el artículo 79 del Código de Comercio, establece la excepción a esta regla, sin embargo, a nuestro particular punto de vista, no le es aplicable al Contrato de Tiempo Compartido la excepción contenida en dicho precepto legal, por cuanto que se perdería entonces la naturaleza del derecho mercantil, que como ya hemos dicho son la rapidez y celeridad con que deben realizarse los actos comerciales, pues de lo contrario, no podrían realizarse si el acto mercantil estuviera sujeto a las mismas exigencias de forma que consagra el derecho civil.

No debemos dejar de advertir, que la Ley Federal de Protección al Consumidor, establece en el artículo 65 que “La venta o preventa de un servicio de Tiempo Compartido sólo podrá iniciarse cuando el contrato respectivo esté registrado en la Procuraduría...”, es decir, exige determinada forma para la celebración del Contrato de Tiempo Compartido, asimismo, la NOM-029-SCFI-1998, “Prácticas comerciales-requisitos informativos para la comercialización del servicio de Tiempo Compartido”, en el punto 6. establece que el Contrato de Tiempo Compartido, debe de ser celebrado por escrito y previamente registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor, determinando la propia Norma Oficial Mexicana, los requisitos mínimos que debe de contener el mismo, sin embargo, como ya lo manifestamos con anterioridad, “el objeto practico es que un contrato aprobado –por la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor- no puede ser alegado por el consumidor con el argumento de prestaciones desproporcionadas. La Sanción por no registrar un contrato de adhesión puede ser multa, arresto o clausura. Lo que es importante es que la Procuraduría no

puede anular o modificar un contrato de adhesión, la nulidad debe dictarla un Juez, la falta de registro no afecta los efectos y validez del contrato.”¹⁷

Por lo anterior, es que podemos concluir que el Contrato de Tiempo Compartido, es un contrato consensual, y si bien es necesaria la existencia de un documento que acredite las obligaciones contraídas por los contratantes, en este caso del contrato de adhesión, lo anterior, es con el objetivo de tener los medios de prueba de la relación contractual necesarios para ejercitar las acciones judiciales pertinentes en caso de incumplimiento por alguna de las partes, así como los medios de supervisión o sanción de las autoridades, en el caso que nos ocupa, de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor.

3.4.4 ONEROSO

Desde el punto de vista de los provechos o gravámenes que se generan por la realización de un contrato, estos pueden ser gratuitos u onerosos.

Será gratuito si el contrato genera obligaciones sólo para una de las partes y para la otra sólo genera gravámenes.

Mientras que será considerado oneroso, cuando genera obligaciones y derechos recíprocamente para ambas partes.

El Contrato de Tiempo Compartido, es un contrato oneroso ya que el usuario que adquiere la unidad habitacional debe abonar una cuota con la finalidad de adquirir su derecho de acceder a la misma y a su vez el compartidario se obliga a garantizarle el uso y goce de la unidad vacacional, su mantenimiento y administración.

3.4.5 ALEATORIO

¹⁷ ARCE ARGOLLO, Javier, Op. Cit. Pág. 80.

Dentro de esta clasificación, encontramos que los contratos pueden ser conmutativos o aleatorios.

Serán conmutativos, si los provechos y gravámenes que se obtengan con la celebración del contrato, son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato.

Si por el contrario, esos provechos y gravámenes no son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato, sino que dependen de circunstancias o condiciones posteriores a su celebración, nos encontraremos ante la presencia de un contrato aleatorio.

El Contrato de Tiempo Compartido, se clasifica como un contrato aleatorio, puesto que en la celebración del contrato, no obstante que se sabe que se utilizará una semana al año la unidad vacacional, la misma puede variar, pues se puede utilizar en cualquier época del año, con la limitante de que antes de ser utilizada se notifique al prestador el período por el cual se utilizará, de igual manera, las cuotas de mantenimiento y las extraordinarias, normalmente varían y no se puede establecer una cantidad fija para las mismas.

3.4.6 TRACTO SUCESIVO

Desde el punto de vista del cumplimiento del contrato, si da en un solo acto o se prolonga en el tiempo, los contratos se pueden dividir en instantáneos o de tracto sucesivo.

Serán instantáneos aquellos en los que las prestaciones de las partes se ejecutan en un solo momento.

Si las prestaciones de las partes se ejecutan en un lapso de tiempo previamente determinado, serán considerados de tracto sucesivo.

El Contrato de Tiempo Compartido, también es un contrato de tracto sucesivo debido a que su prestación se cumple periódicamente debido a que el adquirente se compromete al pago de una cuota mensual o anual, mientras que el desarrollador se obliga a poner a disposición del usuario, la unidad vacacional durante un período determinado de años.

3.4.7 PRINCIPAL

Desde el punto de vista de la existencia previa de una obligación, los contratos se clasifican en principales o accesorios.

Son principales aquellos que para su efectividad no dependen de la existencia de un contrato anterior, sino que existen por sí mismos.

Por otro lado, los contratos accesorios, no tienen existencia por sí mismos, dependen necesariamente de la celebración de un contrato previo para que puedan nacer a la vida jurídica.

El Contrato de Tiempo Compartido, es un contrato principal, por cuanto que para su existencia y validez no depende la celebración previa de otro contrato, es decir existe y es válido *per se*.

3.4.8 CONSENSUAL EN OPOSICIÓN A REAL

Desde el punto de vista de la entrega de la cosa como elemento constitutivo del contrato o como una obligación nacida del contrato, puede ser real o consensual.

Será real, cuando se tenga que hacer entrega del objeto materia del contrato, para su perfeccionamiento.

Si por el contrario, basta con el simple acuerdo de voluntades para su perfeccionamiento, será consensual.

El Contrato de Tiempo Compartido, es un contrato consensual, por cuanto que solo basta que las partes manifiesten su consentimiento a través de la celebración del contrato, para que surta todos sus efectos legales.

3.4.9 ATÍPICO

Desde el punto de la existencia de alguna ley respecto de un contrato, éste puede ser típico o atípico.

Será típico cuando se encuentre regulado en una ley, si por el contrario no se encuentra previsto en alguna ley, será considerado atípico, “sin embargo, algunos de estos contratos, sin dejar de ser atípicos, pueden tener una denominación otorgada por la ley, -como en el caso a estudio acontece-. Sobre estos contratos pueden aparecer también usos o normas de la costumbre y criterios de la jurisprudencia que los caractericen y reconozcan (tipicidad Social)”.¹⁸

Es importante señalar que ley, es la “regla de conducta obligatoria, dictada por el poder legislativo”¹⁹, de lo anterior, se colige que para que exista una ley, ésta debe de cumplir con todas y cada una de las etapas que constituyen el proceso legislativo, tales como son: iniciación, discusión, aprobación, promulgación e iniciación de la vigencia.

El Contrato de Tiempo Compartido es un contrato atípico ya que en nuestro país no se encuentra regulado por ninguna ley específica, pues si bien es cierto

¹⁸ ARCE ARGOLLO, Javier, Op. Cit. Pág. 128

¹⁹ CABANELLAS, Op. Cit. Tomo IV, Pág. 147

que la Ley Federal de Protección al Consumidor, hace referencia a la prestación del Tiempo Compartido, no es menos cierto, que dicha ley, sólo establece lo que es el Tiempo Compartido, y los requisitos que debe de contener dicho contrato, sin que establezca más detalles o particularidades del contrato, motivo por el cual, no podemos considerar que dicha ley regule al Contrato de Tiempo Compartido.

Ahora bien, no obstante de que la NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales-requisitos informativos para la comercialización del servicio de Tiempo Compartido, nos proporciona los lineamientos para la elaboración del Contrato de Tiempo Compartido, debemos tomar en consideración que la elaboración de una Norma Oficial Mexicana, es, de acuerdo a lo establecido por la Ley Federal Sobre Metrología y Normalización, facultad única de las dependencias del Poder Ejecutivo, motivo por el cual, la Norma Oficial Mexicana, al no cumplir con las etapas que para la elaboración de una ley se requiere, no la podemos considerar como tal.

Por otro lado, debemos recordar, que de conformidad con lo dispuesto por la fracción X, del artículo 73 es facultad exclusiva del Congreso de la Unión, legislar en materia de comercio, mientras que la legislación civil, se conserva como materia propia de los estados, y si bien es cierto que en algunos de los estados se encuentra regulado el Contrato de Tiempo Compartido, no debemos olvidar que éste, es un contrato eminentemente mercantil, motivo por el cual, es facultad exclusiva del Congreso de la Unión regular sobre el mismo, por lo que consideramos que el Contrato de Tiempo Compartido, es un contrato Atípico.

De lo anterior, podemos concluir que el Contrato de Tiempo Compartido, es un contrato atípico, al no encontrarse regulado en ley alguna.

CAPÍTULO IV

PROBLEMÁTICA Y EXPECTATIVAS DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

4.1 CONCEPTO

En el Contrato de Tiempo Compartido, dada la reciente aparición del mismo, existen puntos en los cuales, encontramos confusión entre los usuarios, entre los prestadores e incluso hasta en las autoridades que vigilan su cumplimiento, es por ello, que el siguiente capítulo, se enfoca a analizar los derechos y obligaciones de las partes contratantes, así como los requisitos mínimos que debe de contener el Contrato de Tiempo Compartido, así como el Reglamento Interno del Hotel o Desarrollo, para de esta manera conocer más a fondo este contrato.

4.2 DERECHOS Y OBLIGACIONES

Como en cualquier contrato, las partes deben de conocer las obligaciones y derechos que contraen a la celebración del Contrato, pues el desconocimiento de los mismos, pueden ocasionar problemas al paso del tiempo. Siguiendo los principios generales del derecho mercantil y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 78 del Código de Comercio, las partes se obligan en los términos que aparezca que quisieron obligarse, por lo que los principales derechos y obligaciones que las partes contraen, son los que a continuación se describen.

4.2.1 COMPARTIDOR O PRESTADOR

Principalmente el compartidor tendrá los derechos y obligaciones establecidos en la NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales-requisitos informativos para la comercialización del servicio de Tiempo Compartido, en el

contrato de Tiempo Compartido y en el Reglamento Interno, por lo que respecta a las obligaciones, en esencia son las siguientes:

- 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.
- 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, 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.
- Cuando el compartidario esté al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, 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 efectuó su viaje y, además, indemnizará a éste con otro período vacacional dentro del plazo que ambas partes convengan. Se exceptúan, los casos en que el compartidario no pueda usar el establecimiento por causas de caso fortuito o de fuerza mayor.
- 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 en el pago de sus cuotas.

- Respetar la voluntad del usuario para ceder sus derechos, de manera temporal o definitiva, sobre aquellos adquiridos con la celebración del contrato de Tiempo Compartido, siempre y cuando la cesión de derechos se ajuste a las disposiciones pactadas en el contrato para tal efecto.
- Inscribir al usuario a una empresa de intercambio, si así se pacto en el contrato, y respetando los plazos previamente convenidos al celebrar el contrato.

Por su parte el principal derecho del compartidor, es el de recibir el pago tanto de las cuotas ordinarias como de las extraordinarias que al efecto se hayan establecido.

4.2.2 COMPARTIDARIO, USUARIO O TURISTA

El Compartidario, al igual que el Compartidor, tiene sus principales derechos establecidos en la Norma Oficial Mexicana antes referida, en el contrato de Tiempo Compartido así como en el reglamento interno, en este orden de ideas, el compartidario tendrá principalmente los siguientes derechos:

- 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.
- Recibir los servicios que en su caso, hubiere contratado.
- 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 el término 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 contrato y del reglamento interno

- 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.

El compartidario tendrá a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Tiempo Compartido y en el reglamento interno, siendo esencialmente las siguientes:

- Pagar el precio por la adquisición de los derechos de Tiempo Compartido Turístico. En caso de que la operación se pacte en moneda extranjera, de conformidad a lo dispuesto por la ley monetaria, el pago del precio podrá hacerse en moneda nacional al tipo de cambio vigente en el momento de pago.
- Pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar 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.
- 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 los demás compartidarios.
- c) Usar, gozar y disfrutar los bienes sin impedir a los demás compartidarios el disfrutar de ellos en los términos que les correspondan.
- d) No modificar, alterar, variar o sustituir los bienes e instalaciones de la unidad vacacional.
- e) Usar la unidad vacacional exclusivamente durante el período vacacional que les corresponda.
- f) Desocupar la unidad vacacional exacta y puntualmente el día y a la hora señalada en su contrato o en el reglamento interno del Contrato de Tiempo Compartido.
- g) No ocupar la unidad vacacional con un número mayor de personas al autorizado en el contrato y en el Reglamento Interno.
- 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.
- 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 les corresponda, según inventario. Si no reclaman la ausencia de dichos bienes muebles, enseres y utensilios, se entenderá que los recibieron todos en buen estado.

El compartidor, en el momento de la salida del compartidario y sus acompañantes, verificará que se encuentren los bienes muebles, enseres y utensilios en buen estado y si no lo reclama inmediatamente, se entenderá que los recibió todos a satisfacción.

4.2.3 COMERCIALIZADOR O DESARROLLADOR

Al referirnos a los elementos personales de nuestro contrato, establecimos que este elemento personal, es accidental, es decir, que se puede o no presentar en la celebración del contrato, confundándose en todo caso con la figura del Compartidor, motivo por el cual, básicamente son los mismos derechos y obligaciones que éste último.

No obstante, una de las obligaciones que tiene el desarrollador, sino es que la única, es la de construir y promover el establecimiento del sistema de Tiempo Compartido.

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

4.3 CLAÚSULAS DEL CONTRATO

Al ser el Contrato de Tiempo Compartido, el objeto del presente trabajo de investigación, lo menos que debemos realizar, es un análisis de las principales Cláusulas que debe de contener dicho contrato, entre las cuales encontramos, como en todo contrato, el nombre y domicilio de las partes, el lugar donde será prestado el servicio de Tiempo Compartido, la forma de determinar las cuotas tanto ordinarias como extraordinarias, entre otras.

Al efecto, la NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales-requisitos informativos para la comercialización del servicio de Tiempo Compartido, en el punto 6.4 establece los requisitos mínimos que debe de contener el Contrato de Tiempo Compartido, entre los cuales tenemos los siguientes:

6.4.1 Nombre y domicilio del prestador dentro de la República Mexicana.

6.4.2 Registro Federal de Contribuyentes del prestador.

6.4.3 Lugar donde se presta el servicio de Tiempo Compartido.

6.4.4 Espacio para indicar el nombre y domicilio del usuario.

6.4.5 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.

6.4.6 Para el caso de las ventas, mencionar el importe de las cuotas ordinarias para el primer año y la manera en que se deben determinar los cambios en este rubro para periodos subsecuentes.

6.4.7 El costo de la adquisición de los derechos que genera el servicio de Tiempo Compartido.

Salvo lo dispuesto en el inciso 8 (Garantías), para el caso de los prestadores intermediarios, se debe incorporar una cláusula en la cual el prestador se compromete a no realizar al usuario cobros o cargos periódicos bajo ningún concepto, limitándose a efectuar el cobro del servicio correspondiente al momento de confirmar la reservación respectiva, y que dicho cobro sólo puede ser exigible dentro de los 15 días naturales anteriores a la fecha en que deba realizarse la prestación del servicio de Tiempo Compartido. Tampoco pueden estipularse cobros ni cargos iniciales o únicos bajo ningún otro concepto.

6.4.8 En su caso, indicar las opciones de intercambio con otros prestadores del servicio de tiempo compartido 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.

El prestador se obliga a inscribir al usuario a la empresa de intercambio, en su caso, en un plazo máximo de 30 días de la fecha de compra o de acuerdo a los plazos establecidos en el contrato con la compañía de intercambio.

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

En caso de que el prestador demuestre que esta garantía no puede ser cumplida por motivos fuera de su alcance, está obligado a pagar al usuario en un lapso no mayor a quince días naturales, contados a partir de la fecha en que se produzca el incidente, los gastos comprobables en que haya incurrido para trasladarse desde su lugar de origen hasta el establecimiento y viceversa.

6.4.10 Para el caso de las ventas, mencionar los seguros a que se refiere el inciso 6.1.1.3 (Copia simple de la póliza del seguro contra daños y siniestros totales o parciales de los bienes muebles e inmuebles destinados al servicio de Tiempo Compartido) y, en lo relativo a las preventas, la especificación de las garantías para el mismo.

6.4.11 Determinación del procedimiento para el cálculo de los intereses que debe pagar el usuario del servicio de Tiempo Compartido, cuando las operaciones se realicen a crédito.

6.4.12 Procedimiento a seguir por los usuarios que quieran vender, transmitir o ceder sus derechos sobre el servicio de tiempo compartido y, en su caso, la mecánica a seguir para el cálculo de los cargos que se originen por este proceso.

6.4.13 En el caso de los contratos celebrados en moneda extranjera, el usuario debe pagar de acuerdo con lo estipulado en los incisos 4.2 y 4.3. (El equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se realice el pago, tal y como lo señala la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, o en la moneda extranjera pactada, a elección del usuario al momento de efectuar cada pago)

6.4.14 La forma y términos en que se notifica a los usuarios las modificaciones estipuladas en el inciso 6.3 de esta Norma Oficial Mexicana. (Modificaciones al inmueble afecto al servicio de Tiempo Compartido).

6.4.15 Se debe incorporar una cláusula que mencione el plazo en el que el usuario puede cancelar el servicio de tiempo compartido, sin que sufra menoscabo en los pagos efectuados; dicho plazo no puede 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 quince días hábiles 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 del prestador o representante de la empresa señalado en el contrato.

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

6.4.17 Vigencia del contrato. En el caso de los prestadores intermediarios que cuenten con algún mecanismo de garantía, deberá

establecerse una vigencia del contrato que no podrá ser posterior a la de dicho mecanismo.

6.4.18 Mecánica y condiciones para llevar a cabo la renovación del contrato, en su caso, así como los costos que implica para el usuario.

6.4.19 Para el caso de los prestadores intermediarios, se debe incorporar además la mención expresa de que dichos prestadores se responsabilizan solidariamente de la prestación del servicio de Tiempo Compartido en el desarrollo o establecimiento de que se trate.

6.4.20 La mención de que existe un Reglamento Interno que contiene las bases o reglas de operación al que se sujeta la prestación y uso del servicio de Tiempo Compartido, el cual debe anexarse al contrato de adhesión.

Sin embargo, existen cláusulas que a nuestro particular punto de vista son de gran relevancia, en atención a la problemática que puede ocasionar una mala interpretación de las mismas, entre las cuales tenemos las siguientes.

4.3.1 JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

La Cláusula de Jurisdicción y Competencia, que indudablemente todo contrato debe de contener, reviste gran importancia en nuestro contrato, lo anterior, tomando en consideración que el bien que será afectado al Contrato de Tiempo Compartido, generalmente se ubica en sitios turísticos, tanto nacionales como internacionales, mientras que la celebración del contrato, no siempre se realiza en estos lugares, sino que el comercializador se traslada o pone oficinas para la promoción del Contrato de Tiempo Compartido, en diferentes partes del país, incluso en diferentes países, es por ello que reviste de importancia esta cláusula, toda vez que en caso de controversia, ¿a qué jurisdicción se someterán las partes, a la del lugar de la ubicación del inmueble afecto al servicio, al de la celebración del contrato o al del domicilio del compartidor o compartidario?

Desafortunadamente, al ser nuestro contrato, de adhesión, el usuario se encuentra imposibilitado para poder convenir con el comercializador este aspecto, sin embargo la Procuraduría Federal del Consumidor, para el registro del Contrato, ha aceptado la siguiente redacción:

“JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA: En caso de controversia acerca de la interpretación, cumplimiento o ejecución de las obligaciones consignadas en el presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de la Procuraduría Federal del Consumidor, en los términos de la Ley Federal de Protección al Consumidor y a los tribunales competentes de la ciudad de _____ o del lugar donde se haya celebrado este contrato, a opción de la parte que ejercite la acción, renunciando a cualquier otro fuero que les correspondiere por razón de su domicilio, presente o futuro”¹

De lo anterior se puede observar, que se dejan abiertas las tres posibilidades antes mencionadas, esto es, la del lugar de celebración del contrato, la del de ubicación del inmueble objeto del Contrato de Tiempo Compartido, o la del domicilio del compartidor o compartidario.

4.3.2 TERMINACIÓN O RESCISIÓN

Esta cláusula del contrato, la podemos dividir en dos partes, en la cancelación del contrato, y en la terminación o rescisión del mismo, al efecto, la NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales-requisitos informativos para la comercialización del servicio de Tiempo Compartido, dentro de los requisitos mínimos que debe contener el contrato, en su punto 6.4.15, establece:

6.4.15 Se debe incorporar una cláusula que mencione el plazo en el que el usuario puede cancelar el servicio de Tiempo Compartido, sin

¹ Procuraduría Federal de Protección al Consumidor

que sufra menoscabo en los pagos efectuados; dicho plazo no puede 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 quince días hábiles 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 del prestador o representante de la empresa señalado en el contrato.

De lo que podemos concluir que la cancelación del Contrato de Tiempo Compartido debe de realizarse antes de la utilización del Servicio, esto es, inmediatamente después de la celebración del contrato, de no ser así, es decir, que ya se haya utilizado el Servicio de Tiempo Compartido, nos encontraremos ante la figura de la terminación o rescisión, según sea el caso.

Por lo que se refiere a la terminación del contrato, esta se realiza ya sea por acuerdo de las partes, o por que el término por el cual se haya celebrado el contrato, llegue a su fin, no existiendo mayores consecuencias legales, pues no existirá sanción para ninguna de las partes, sin embargo, existe la posibilidad de las partes para la renovación del contrato, sujetándose claro al previo acuerdo de voluntades en cuanto al precio y demás condiciones del contrato.

El otro supuesto es la rescisión del contrato, la cual se origina durante la vigencia del mismo, y se podrá demandar por incumplimiento de alguna de las partes, al efecto, la Norma Oficial Mexicana, no establece cuales serán las causales de rescisión, sólo se limita a establecer en su punto 6.4.16, que el contrato debe de contener las sanciones en caso de incumplimiento del contrato, dicho punto establece:

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

Como ya lo manifestamos con anterioridad, al ser el Contrato de Tiempo Compartido, un contrato de adhesión, el usuario se encuentra limitado a aceptar las condiciones que el compartidor establezca, por lo que la Procuraduría Federal del Consumidor, para aceptar la inscripción de este contrato, en lo relativo a la rescisión del mismo, ha aceptado la siguiente redacción:

“TERMINACIÓN ANTICIPADA: Este contrato podrá rescindirse por cualquier incumplimiento de las partes a sus obligaciones aquí pactadas. En caso de que el comprador deje de cubrir tres pagos mensuales del saldo a financiar del precio, o el enganche, o dos cuotas de mantenimiento, la Vendedora podrá proceder a la rescisión o a solicitar el cumplimiento forzoso del contrato, en los términos de los artículos 1949 del Código Civil del Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República, con excepción de lo preceptuado en el artículo 71 de la Ley Federal de Protección al Consumidor. Para el caso de rescisión se establece una pena convencional a cargo de quien incumpla, equivalente al cincuenta por ciento del precio pactado. El comprador tendrá un plazo de 5 días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la firma de este contrato, para cancelar la contratación del servicio de Tiempo Compartido, sin que sufra menoscabo de su inversión inicial. La devolución inicial deberá hacerse, como máximo, dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha de cancelación del contrato. Dicha cancelación se deberá hacer por escrito en el lugar en que se haya

realizado la operación o en el domicilio del prestador o representante de la empresa señalado en éste contrato.”²

De lo anterior, podemos concluir que tanto la cancelación, como la rescisión del contrato, se contienen, generalmente en una sola cláusula del mismo.

4.3.3 CESIÓN DE DERECHOS

Como lo vimos en los derechos del Usuario, éste puede ceder los derechos adquiridos mediante la celebración del Contrato de Tiempo Compartido, motivo por el cual, el contrato debe contener una cláusula donde se establezcan los lineamientos a seguir si se presenta este supuesto, al efecto la Norma Oficial Mexicana, en su punto 6.4.12, establece que el contrato debe de contener:

6.4.12 Procedimiento a seguir por los usuarios que quieran vender, transmitir o ceder sus derechos sobre el servicio de Tiempo Compartido y, en su caso, la mecánica a seguir para el cálculo de los cargos que se originen por este proceso.

De lo anterior, se desprende que la cesión de derechos, puede ocasionar para el cedente y cesionario, una cuota que deberá de ser pagada al Compartidario.

Otra forma en que se pueden ceder los derechos, es por herencia, aunque debemos recordar que legalmente no se le denomina cesión, pero para fines de este contrato, dicha figura jurídica, será considerada como tal, y a diferencia de la cesión de derechos, en la cesión por herencia no se causara cuota alguna para el heredero.

² Ibidem

Al efecto, la Procuraduría Federal del Consumidor, acepta la siguiente redacción para esta cláusula:

“CESIÓN DE DERECHOS: Si el usuario desea ceder su membresía, deberá enviar al compartidario dentro de los diez días anteriores a la cesión, una notificación por escrito, con todos los datos de la persona a quien se hace la cesión y que fuesen necesarios para poder efectuar el registro de la misma. El Compartidor se reserva el derecho de aceptar o no la cesión. En caso de aprobarse la misma por el Compartidor, este cobrará un honorario de cesión de membresía equivalente al 1% sobre el precio original de la membresía. La cesión de cualquier membresía concederá al nuevo dueño todos los derechos y obligaciones del dueño anterior. En caso de herencia, no se cargará ningún honorario de cesión de membresía. La respuesta a la solicitud de cesión deberá contestarla el compartidario en un plazo que no excederá de un mes, de lo contrario se tendrá por aprobada”³

4.3.4 SISTEMA DE INTERCAMBIO

Como lo vimos al analizar las diferentes clases de Tiempo Compartido, el inmueble afecto al contrato, puede estar ubicado en un solo lugar, o bien puede existir una cadena de intercambio, lo cual le permitirá al Usuario, poder elegir en donde utilizar el Servicio de Tiempo Compartido, entre diversas opciones, tanto a nivel nacional o inclusive lugares turísticos a nivel internacional.

El intercambio se ha convertido en una parte esencial del Contrato de Tiempo Compartido. Las empresas de intercambios actúan como agentes entre los consumidores. Les dan la posibilidad a los usuarios de Tiempo Compartido de canjear su Tiempo Compartido por otro en un momento distinto, en un sitio distinto

³ Ibidem

o ambos con la tranquilidad de saber que recibirán otras vacaciones de alta calidad.

“Las dos empresas principales de intercambios son Resort Condominiums International (RCI) y Interval International (II)”⁴. Casi todos los centros de Tiempo Compartido se afilian a una de estas empresas. Lo típico es que un comprador de Tiempo Compartido en un centro afiliado se una a la empresa de intercambio automáticamente en el momento de la contratación del Tiempo Compartido. La empresa de intercambios a la que pertenece actúa entonces de banco de Tiempo Compartido. Si el consumidor decide no utilizar la semana que ha comprado, la deposita en la empresa de intercambios y posteriormente podrá ir retirando una cantidad equivalente de semanas en distintos periodos y/o en distintos centros que han sido depositados por otros miembros.

Este servicio, se considera como un servicio adicional, y consecuentemente tiene un costo adicional, al efecto la Norma Oficial Mexicana, en su punto 6.4.8, establece:

6.4.8 En su caso, indicar las opciones de intercambio con otros prestadores del servicio de Tiempo Compartido 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.

El prestador se obliga a inscribir al usuario a la empresa de intercambio, en su caso, en un plazo máximo de 30 días de la fecha de compra o de acuerdo a los plazos establecidos en el contrato con la compañía de intercambio.

⁴ Asociación Mexicana de Desarrolladores Turísticos

4.3.5 REGLAMENTO INTERNO DEL HOTEL

Por disposición del punto 6.4.20 de la NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales-requisitos informativos para la comercialización del servicio de Tiempo Compartido, al momento de celebrarse el Contrato de Tiempo Compartido, necesariamente se tiene que anexar el Reglamento Interno, el cual la propia Norma Oficial Mexicana, en su punto 3.15, lo define de la siguiente manera:

3.15 Reglamento interno

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 de políticas de prestación de los servicios, en donde queden establecidos los derechos y obligaciones del prestador y los usuarios.

Es decir, es el documento en el cual se contienen las disposiciones, establecidas unilateralmente por el prestador, relativas a las bases o reglas de operación al que se sujeta la prestación y uso del Servicio de Tiempo Compartido, con la finalidad de garantizar su buen funcionamiento, el cual adquiere obligatoriedad desde el momento en que es registrado conjuntamente con el Contrato de Tiempo Compartido, ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

La Norma Oficial Mexicana, en su punto 6.5 establece el contenido que deberá tener el Reglamento Interno, el cual consistirá en

6.5.1 Mecánica para el uso de las unidades o bienes destinados a la prestación del servicio de Tiempo Compartido.

6.5.2 Funcionamiento de los sistemas de reservación y medios de confirmación.

6.5.3 Cuotas ordinarias, su aplicación y/o periodicidad, monto y manera de modificarse, así como las cuotas extraordinarias y las formas de aplicación.

6.5.4 Participación de los usuarios en la toma de decisiones, en las cuales tengan derecho a participar, de acuerdo con lo previsto en el contrato o en el reglamento interno, a través de los medios necesarios para que el usuario efectivamente se encuentre en conocimiento de los acuerdos tomados y pueda opinar sobre los mismos.

6.5.5 Descripción de bienes muebles e inmuebles.

6.5.6 Indicación de que el prestador del servicio de Tiempo Compartido tiene la obligación de dar mantenimiento a los bienes muebles e inmuebles con la periodicidad necesaria para mantener las instalaciones en condiciones de funcionamiento.

6.5.7 Número máximo de personas que pueden alojarse por unidad.

6.5.8 Días y horas de inicio y terminación de los periodos de uso.

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

6.5.10 Sanciones que internamente se pueden aplicar a los usuarios por incumplimiento o infracción al reglamento y el procedimiento para aplicarlas y dar por terminada la relación contractual.

6.5.11 Descripción de los servicios adicionales que se ofrecen y bajo qué bases o reglas de uso.

6.5.12 Derechos y obligaciones del prestador y los usuarios.

6.5.13 Indicación expresa de si el servicio queda afiliado a un sistema de intercambio, nacional o internacional, por así haberlo ofrecido en los contratos y la forma de cumplir con esta obligación.

4.3.5.1 RESERVACIONES

Como lo establece el punto 6.5.2 de la Norma Oficial Mexicana, el Reglamento Interno, debe de contener el funcionamiento de los medios de

reservación y medios de confirmación para la utilización del Servicio de Tiempo Compartido.

Esto es, para que el socio pueda hacer uso de la unidad vacacional, deberá confirmar al Compartidor el período de uso al que tenga derecho con un mínimo de 30 días y un máximo de 10 meses de anticipación, sujetándose en todo caso a la comprobación por parte del compartidor de que el compartidario se encuentre al corriente en el pago de sus cuotas ordinarias, extraordinarias y de mantenimiento, si es así, el compartidor otorgará inmediatamente el número de confirmación y la clave con la que el socio identificara la reservación solicitada. De este modo el compartidario garantiza su estancia en el Club vacacional, reservándose el derecho de arribar cualquier día que corresponda dentro de su período confirmado.

4.3.5.2 CUOTAS DE MANTENIMIENTO

El reglamento interno, necesariamente deberá contener un artículo que establezca lo relativo a las cuotas de mantenimiento.

Las cuotas de mantenimiento representan la aportación individual para cubrir los gastos anuales convenientes o necesarios para mantener, reparar y operar el Club Vacacional en buen estado y apto para el uso al que fue destinado, incluyendo sin limitar los siguientes:

- Limpieza diaria de la Unidad, con cambio de blancos mínimo dos veces por período de uso.
- Mantenimiento rutinario y reparación de las Unidades y de las áreas comunes del Club, tales como pintura, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, limpieza, etcétera.
- Adquisición y reposición de muebles, blancos, toallas y demás bienes necesarios para el correcto funcionamiento del Club Vacacional.

- Pago de todos los gastos y servicios para el funcionamiento del Club Vacacional, tales como luz, gas, honorarios de los prestadores del servicio, etcétera.
- Fondos de reserva.

Las cuotas de mantenimiento serán por compartidario y deberá pagarse anualmente. Se repartirá el monto total previsto para el mantenimiento entre las unidades que componen el Club Vacacional, correspondiendo a cada unidad un porcentaje de las cuotas de mantenimiento igual a la ocupación máxima que dicha unidad representa. Las cuotas de mantenimiento se incrementaran o disminuirán en la misma proporción que el Índice Nacional de Precios al Consumidor en la Republica Mexicana o, en su defecto, en la proporción en que se incrementen o disminuyan los rubros para los que se destinan las cuotas. Adicionalmente a lo anterior, el prestador en cualquier tiempo, mediante informe detallado a los compartidarios, podrá establecer cuotas extraordinarias que estime necesarias para gastos imprevistos y no presupuestados que tengan por objeto efectuar reparaciones, reposiciones o mejoras en el Club Vacacional.

El prestador tendrá que establecer en el reglamento Interno, el período de tiempo que el compartidario tendrá para efectuar el pago de las cuotas, debiéndolo hacer, éste último, en el domicilio del Prestador estipulado en el contrato, en caso de incumplimiento en el pago de las cuotas, el tiempo compartidario tendrá que pagar como pena convencional un interés porcentual de las aportaciones que haya dejado de cubrir.

4.3.5.3 SANCIONES

El Reglamento deberá tener un artículo que establezca las sanciones a que se hace merecedor tanto el Tiempo Compartidario, como aquellas personas que lo acompañen en el uso y goce de la unidad vacacional, en los casos en que los mismos incumplan cualquier obligación contemplada en dicho reglamento.

Entre las posibles sanciones podemos encontrar las siguientes:

- Amonestación por parte del Compartidor, si la infracción fuere por primera vez, más los gastos de reparación al Club Vacacional erogados por el Prestador en el caso de que se hubieran ocasionado, siempre que éstos estén debidamente acreditados.
- Suspensión de los derechos de uso, por un período, si el Tiempocompartidario, fuera reincidente, más los gastos de reparación del Club Vacacional erogados por el Prestador en el caso de que se hubieran ocasionado, siempre que éstos estén debidamente acreditados.
- La rescisión del contrato en el caso de infracciones graves.

El prestador aplicará las sanciones antes citadas, de acuerdo con el procedimiento aceptado por la Procuraduría Federal del Consumidor, mismo que deberá incluirse en el Reglamento Interno y que a continuación se describe:

“El prestador informará por escrito al Tiempocompartidario, en la unidad vacacional que se encuentre ocupando o en el domicilio registrado en el contrato respectivo, sobre la infracción o infracciones al reglamento interno del hotel que hayan sido cometidas por aquel, anexando el presupuesto de los gastos por reparación del Club Vacacional, en caso de que hubieran existido daños materiales al mismo, indicándole además, el tipo de sanción que proceda según el caso particular. El pago de los gastos para la reparación al Club Vacacional, deberá hacerse en un término de diez días contados a partir de que el Prestador informe al Tiempocompartidario sobre las cantidades a erogarse con motivo de las reparaciones. En el caso de que el Tiempocompartidario incumpla con el monto en el término antes previsto, pagará intereses moratorios sobre el monto a erogar, a la tasa normalmente del 5% mensual por cada mes o fracción que dure

dicho incumplimiento, quedando imposibilitado por todo el tiempo que dure su incumplimiento, para disfrutar de la unidad que le correspondiere, aún en el caso de haber cubierto el pago de las cuotas de mantenimiento correspondientes al período de que se trate. Si pasados tres meses contados a partir de la notificación el tiempo compartido continúa con su incumplimiento, el prestador podrá efectuar la rescisión del contrato, independientemente del ejercicio de las acciones que el propietario o prestador puedan iniciar en contra del tiempo compartido para el cobro de dichas cantidades.”⁵

⁵ Procuraduría Federal de Protección al Consumidor

CAPÍTULO V

MARCO JURÍDICO

5.1 LEGISLACIÓN APLICABLE

Como ya lo hemos establecido durante el desarrollo del presente trabajo, el Contrato de Tiempo Compartido es un contrato atípico, motivo por el cual no existe una disposición legal, que reglamente de manera adecuada este contrato, y si bien es cierto existen disposiciones normativas que contemplan este contrato, las mismas resultan en muchos de los casos ambiguas y exiguas, dado el gran desenvolvimiento que este contrato a tenido en nuestro país, ello sin dejar de ver que al existir diversidad en cuanto a las normas que regulan este contrato, pues son de carácter federal, estatal y municipal, y existe en muchas ocasiones contradicciones entre las mismas, no tenemos una normatividad efectiva para el Contrato de Tiempo Compartido, aunado a lo anterior, no debemos olvidar que la regulación en materia mercantil, es una facultad exclusiva del Congreso de la Unión, y al ser el Contrato de Tiempo Compartido, un contrato eminentemente mercantil, sólo el Congreso, esta facultado para reglamentar la dicha figura jurídica.

No obstante lo anterior, el presente capítulo, tiene por objeto realizar un breve análisis de las disposiciones normativas que regulan el Contrato de Tiempo Compartido en nuestro país, comenzando por las normas de carácter federal, después los ordenamientos estatales y municipales y por último un breve resumen de las normas que en otros países son aplicables al Contrato de Tiempo Compartido.

5.1.1 LEGISLACIÓN INTERNACIONAL APLICABLE

No obstante de que el Contrato de Tiempo Compartido, puede tener repercusiones en uno o más países, por cuanto que se puede celebrar un contrato

en determinado país, pero tener como destino un bien inmueble ubicado en otro distinto, por ejemplo, se puede celebrar el Contrato de Tiempo Compartido en Estados Unidos de América, respecto de un inmueble ubicado en México, hoy en día no existe, a nivel internacional, algún tratado o convención que nos pueda ayudar en la solución de las controversias que se pudieran suscitar en el contrato, motivo por el cual, sería conveniente que la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional (UNCITRAL por sus siglas en inglés), se encargará de elaborar algún proyecto para la regulación del Contrato de Tiempo Compartido a nivel internacional, para de esta forma, proteger los derechos de los usuarios de este contrato.

No obstante lo anterior, como más adelante se expondrá, en nuestro país esta situación, se ve protegida, por cuanto que se contempla en nuestra legislación, que siempre se aplicará la normatividad mexicana cuando los inmuebles materia del contrato se encuentren en territorio nacional.

5.1.2 LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

Como primera disposición de orden federal aplicable al Contrato de Tiempo Compartido, tenemos a la Ley Federal de Protección al Consumidor, la cual únicamente nos establece lo que se entiende por la prestación de servicio de Tiempo Compartido, así como que sólo se podrá iniciar con la venta del servicio cuando previamente se haya registrado el contrato ante la Procuraduría Federal del Consumidor y los requisitos de dicho contrato.

El artículo 64 del ordenamiento legal antes citado, dispone que “La prestación del servicio de Tiempo Compartido, independientemente del nombre o de la forma que se dé al acto jurídico correspondiente, consiste en poner a disposición de una persona o grupo de personas, el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, en una unidad variable dentro de una clase determinada, por períodos previamente convenidos, mediante el

pago de alguna cantidad, sin que, en el caso de inmuebles, se transmita el dominio de éstos.” Por lo que este ordenamiento legal establece que el objeto de nuestro contrato es la prestación de un servicio, sin embargo deja al arbitrio de las partes la denominación del acto jurídico que se celebre con motivo del mismo, lo que indudablemente nos da una gama muy amplia para denominarlo, cuando lo correcto sería que estableciera claramente cual es la denominación del acto jurídico que se esta celebrando.

Otro aspecto importante que contempla tal ordenamiento, es que prohíbe expresamente la transmisión del dominio de los bienes cuando estos se traten de inmuebles.

Por su parte el artículo 65 del ordenamiento legal en cita, dispone en su primer párrafo que “La venta o preventa de un servicio de Tiempo Compartido sólo podrá iniciarse cuando el contrato respectivo esté registrado en la Procuraduría...” requisito sine qua non, no podría iniciarse la venta y comercialización del Servicio de Tiempo Compartido, es decir, si el Contrato de Tiempo Compartido no se encuentra inscrito ante la Procuraduría Federal del Consumidor, tendrá como consecuencia que el Prestador del servicio se haga acreedor a una multa de carácter administrativo, tal como lo dispone el artículo 128 del ordenamiento legal citado, el cual, en lo que nos interesa establece que las infracciones a lo dispuesto por el artículo 65 será sancionadas con multa de \$465.60 a \$1'821,026.22.

La segunda parte del artículo 65 del ordenamiento legal antes invocado, establece cuales son los requisitos mínimos que debe contener el Contrato de Tiempo Compartido, los cuales a saber son:

- I. Nombre y domicilio del proveedor;
- II. Lugar donde se prestará el servicio;
- III. Determinación clara de los derechos de uso y goce de bienes que tendrán los compradores, incluyendo períodos de uso y goce;

IV. El costo de los gastos de mantenimiento para el primer año y la manera en que se determinarán los cambios en este costo en períodos subsecuentes;

V. Las opciones de intercambio con otros prestadores del servicio y si existen costos adicionales para realizar tales intercambios; y

VI. Descripción de las fianzas y garantías que se otorgarán en favor del consumidor.

Ahora bien, no obstante de que no se trata exclusivamente del Contrato de Tiempo Compartido, si debemos de considerar que los artículos 85 a 90 BIS, de la Ley Federal de Protección al Consumidor, son preceptos que regulan al mismo, por cuanto que como ya lo apuntamos con anterioridad, el Contrato de Tiempo Compartido es un contrato de adhesión, por lo que al referirse estos artículos a los contratos de adhesión en general, también le son aplicables al contrato que nos ocupa.

Al efecto, no abundaremos en estos artículos, puesto que al analizar la forma de nuestro contrato, entramos al estudio de los contratos de adhesión, motivo por el cual, nos remitimos a lo ya expuesto al desarrollar este tema.

Sin embargo a manera de resumen podemos decir que los contratos de adhesión, específicamente el Contrato de Tiempo Compartido, debe de cumplir con la Norma Oficial Mexicana, NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales-requisitos informativos para la comercialización del servicio de Tiempo Compartido, el cual deberá previamente registrarse ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

Otro aspecto relevante resulta de lo estipulado en la fracción VI del artículo 90, la cual dispone que no serán válidas las cláusulas del contrato que obliguen al consumidor a renunciar a la protección de ley o lo sometan a la competencia de tribunales extranjeros, pues existe la posibilidad de que aún cuando el servicio de

Tiempo Compartido se preste en territorio nacional, el contrato sea celebrado en el extranjero, pues hay empresas internacionales que se dedican a la prestación de este servicio, lo que en su caso haría que surgiera un problema de extraterritorialidad de la ley, que se evita con lo dispuesto por el numeral legal antes mencionado.

5.1.3 NORMA OFICIAL MEXICANA

La otra normatividad de carácter federal que regula el Contrato de Tiempo Compartido, es la Norma Oficial Mexicana, NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales-requisitos informativos para la comercialización del servicio de Tiempo Compartido, motivo por el cual, debemos entender primeramente que “la normalización es el proceso mediante el cual se regulan las actividades desempeñadas por los sectores tanto privado como público, en materia de salud, medio ambiente en general, seguridad al usuario, información comercial, prácticas de comercio, industrial y laboral a través del cual se establecen la terminología, la clasificación, las directrices, las especificaciones, los atributos las características, los métodos de prueba o las prescripciones aplicables a un producto, proceso o servicio.”¹

Los principios básicos en el proceso de normalización son: representatividad, consenso, consulta pública, modificación y actualización.

“Este proceso se lleva a cabo mediante la elaboración, expedición y difusión a nivel nacional, de las normas que pueden ser de tres tipos principalmente:

a. Norma oficial mexicana es la regulación técnica de observancia obligatoria expedida por las dependencias normalizadoras competentes a través de sus respectivos Comités Consultivos

¹ www.se.gob.mx

Nacionales de Normalización, de conformidad con las finalidades establecidas en el artículo 40 de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización (LFMN), establece reglas, especificaciones, atributos, directrices, características o prescripciones aplicables a un producto, proceso, instalación, sistema, actividad, servicio o método de producción u operación, así como aquellas relativas a terminología, simbología, embalaje, marcado o etiquetado y las que se le refieran a su cumplimiento o aplicación.

b. Norma mexicana la que elabore un organismo nacional de normalización, o la Secretaría de Economía en ausencia de ellos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 54 de la LFMN, en los términos de la LFMN, que prevé para uso común y repetido reglas, especificaciones, atributos métodos de prueba, directrices, características o prescripciones aplicables a un producto, proceso, instalación, sistema, actividad, servicio o método de producción u operación, así como aquellas relativas a terminología, simbología, embalaje, marcado o etiquetado.

c. Las normas de referencia que elaboran las entidades de la administración pública de conformidad con lo dispuesto por el artículo 67 de la Ley Federal Sobre Metrología y Normalización, para aplicarlas a los bienes o servicios que adquieren, arrienden o contratan cuando las normas mexicanas o internacionales no cubran los requerimientos de las mismas o sus especificaciones resulten obsoletas o inaplicables.

Dentro del proceso de normalización, para la elaboración de las normas nacionales se consultan las normas o lineamientos internacionales y normas extranjeras, las cuales se definen a continuación:

d. Norma o lineamiento internacional: la norma, lineamiento o documento normativo que emite un organismo internacional de normalización u otro organismo internacional relacionado con la materia, reconocido por el gobierno mexicano en los términos del derecho internacional.

e. Norma extranjera: la norma que emite un organismo o dependencia de normalización público o privado reconocido oficialmente por un país.”²

El artículo 3º de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, en su fracción XI, nos establece lo que se entiende por Norma Oficial Mexicana, siendo ésta “la regulación técnica de observancia obligatoria expedida por las dependencias competentes, conforme a las finalidades establecidas en el artículo 40, que establece reglas, especificaciones, atributos, directrices, características o prescripciones aplicables a un producto, proceso, instalación, sistema, actividad, servicio o método de producción u operación, así como aquellas relativas a terminología, simbología, embalaje, marcado o etiquetado y las que se refieran a su cumplimiento o aplicación”

Al efecto, el artículo 40 de la Ley Federal Sobre Metrología y Normalización, establece la finalidad de la norma oficial mexicana, sin embargo, del listado que se detalla, no se encuentra expresamente el objeto de nuestro contrato, pero se encuentra la aplicación de esta ley en lo dispuesto por la fracción XVII, que establece:

“XVIII. Otras en que se requiera normalizar productos, métodos, procesos, sistemas o prácticas industriales, comerciales o de servicios

² Ibidem

de conformidad con otras disposiciones legales, siempre que se observe lo dispuesto por los artículos 45 a 47.”

Al efecto debemos de recordar que la Ley Federal de Protección al Consumidor establece la necesidad de crear una Norma Oficial Mexicana, para regular el contrato de Tiempo Compartido, de ahí la aplicación de la presente ley al contrato en estudio.

El artículo 45 de la Ley Federal Sobre Metrología y Normalización, establece que los anteproyectos que se presenten en los comités para discusión se acompañarán de una manifestación de impacto regulatorio, en la forma que determine la Secretaría de Economía, que deberá contener una explicación sucinta de la finalidad de la norma, de las medidas propuestas, de las alternativas consideradas y de las razones por las que fueron desechadas, una comparación de dichas medidas con los antecedentes regulatorios, así como una descripción general de las ventajas y desventajas y de la factibilidad técnica de la comprobación del cumplimiento con la norma.

Por su parte el artículo 47 de la ley en comento establece el procedimiento al que debe de sujetarse la creación de una Norma Oficial Mexicana, el cual es el siguiente:

“I. Se publicarán íntegramente en el Diario Oficial de la Federación a efecto de que dentro de los siguientes 60 días naturales los interesados presenten sus comentarios al comité consultivo nacional de normalización correspondiente. Durante este plazo la manifestación a que se refiere el artículo 45 estará a disposición del público para su consulta en el comité;

II. Al término del plazo a que se refiere de la fracción anterior, el comité consultivo nacional de normalización correspondiente

estudiará los comentarios recibidos y, en su caso, procederá a modificar el proyecto en un plazo que no excederá los 45 días naturales;

III. Se ordenará la publicación en el Diario Oficial de la Federación de las respuestas a los comentarios recibidos así como de las modificaciones al proyecto, cuando menos 15 días naturales antes de la publicación de la norma oficial mexicana; y

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

Cuando dos o más dependencias sean competentes para regular un bien, servicio, proceso, actividad o materia, deberán expedir las normas oficiales mexicanas conjuntamente.

En todos los casos, el presidente del comité será el encargado de ordenar las publicaciones en el Diario Oficial de la Federación.”

Asimismo, el artículo 41 establece los requisitos mínimos que debe de contener una norma oficial mexicana, los cuales a saber son:

“I. La denominación de la norma y su clave o código, así como las finalidades de la misma conforme al artículo 40;

II. La identificación del producto, servicio, método, proceso, instalación o, en su caso, del objeto de la norma conforme a lo dispuesto en el artículo precedente;

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

- IV. Los métodos de prueba aplicables en relación con la norma y en su caso, los de muestreo;
- V. Los datos y demás información que deban contener los productos o, en su defecto, sus envases o empaques, así como el tamaño y características de las diversas indicaciones;
- VI. El grado de concordancia con normas y lineamientos internacionales y con las normas mexicanas tomadas como base para su elaboración;
- VII. La bibliografía que corresponda a la norma;
- VIII. La mención de la o las dependencias que vigilarán el cumplimiento de las normas cuando exista concurrencia de competencias; y
- IX. Las otras menciones que se consideren convenientes para la debida comprensión y alcance de la norma.”

La misma Ley Federal Sobre Metrología y Normalización, establece en los artículos 56 y 57, que los prestadores de servicios deben de verificar el cumplimiento de la norma oficial a la que se sujeten, pues en caso de no hacerlo, la autoridad competente, en este caso la Procuraduría Federal del Consumidor, prohibirá la comercialización del Servicio de Tiempo Compartido.

Así las cosas, la norma oficial mexicana que se regula el Contrato de Tiempo Compartido, es la Norma Oficial Mexicana NOM -029-SCFI-1998, Practicas Comerciales-Requisitos Informativos para la Comercialización del Servicio de Tiempo Compartido, la cual tiene por objetivo establecer los requisitos de información comercial y elementos normativos a que deben sujetarse los prestadores del servicio de Tiempo Compartido, con el objeto de proteger la capacidad adquisitiva y lograr la plena satisfacción del usuario por el servicio contratado.

En atención a que durante el desarrollo de este trabajo hemos hecho referencia a varios puntos que encuentran regulados en la Norma Oficial Mexicana que nos ocupa, sólo nos ocuparemos de analizar aquellos que a nuestro criterio son los más relevantes, y de los cuales poco o nada se ha mencionado durante el desarrollo del presente trabajo.

Para empezar, el punto 2 establece que la Norma Oficial Mexicana a estudio 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, por lo que necesariamente todos los desarrolladores o compartidores deben de ajustarse a lo establecido en ella.

Otro aspecto importante de la norma, es el establecido en el punto 4.1, el cual establece que la responsabilidad para la prestación de los servicios de Tiempo Compartido, serán única y exclusivamente del prestador y/o el prestador intermediario, aun cuando contraten con terceros la prestación de los servicios de Tiempo Compartido.

Igual de importante es lo dispuesto por el punto 4.4, el cual de manera por demás clara dispone que los derechos derivados del Contrato de Tiempo Compartido no constituyen derechos reales y pueden ser adquiridos por personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, sin más limitaciones que las que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y otras leyes aplicables, la importancia de tal disposición radica en la discusión que entre los doctrinarios existe de que si el Contrato de Tiempo Compartido, lo constituyen derechos reales o personales, despejándose esa controversia con lo aquí dispuesto.

Para que una persona física o moral pueda celebrar el Contrato de Tiempo Compartido, en su carácter de Compartidor, es necesario notificar previamente a

la Secretaría de Economía el inicio de sus operaciones, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el punto 5 de la Norma Oficial Mexicana en estudio.

El punto 6 de la Norma Oficial Mexicana, establece que los contratos de adhesión deberán contar con el registro previo ante la Procuraduría Federal del Consumidor, y 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 perito oficial. El contrato debe incluir una cláusula donde se señale que en caso de existir discrepancias, debe prevalecer el texto en español sobre el texto del idioma extranjero, en los puntos subsecuentes se detallan los requisitos mínimos que debe contener el Contrato de Tiempo Compartido, los cuales ya han sido estudiados con anterioridad, al igual que los requisitos que debe de contener el Reglamento Interno, los cuales se describen en el punto 6.5 de la Norma Oficial Mexicana.

Por último la Norma Oficial Mexicana, establece que para el caso de incumpliendo de la misma, los contratantes debe de acudir ante la Procuraduría Federal del Consumidor a hacer valer sus derechos, sujetándolos al procedimiento establecido en la Ley Federal de Protección al Consumidor, lo anterior según lo disponen los puntos 13.1 y 13.2 de la norma.

5.1.4 LEGISLACIÓN ESTATAL

El Tiempo Compartido esta regulado en varios instrumentos legales de las entidades federativas que conforman el territorio nacional. Como a continuación expondremos éstos cuerpos normativos apenas comienzan a regular lo que en un futuro será la normatividad del Contrato de Tiempo Compartido. Sin embargo, todavía hay mucho camino por recorrer.

Empecemos por hacer un pequeño análisis sobre los preceptos legales que en el orden sustantivo se han establecido en el Código Civil de Quintana Roo.

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

En este ordenamiento legal no se establece que el compartidario tendrá derecho al uso del bien destinado a “Tiempo Compartido”, exclusivamente durante un tiempo determinado al año, por un número limitado de años o bien mientras tenga vida el bien respectivo.

Por lo que respecta a las cuotas de mantenimiento, el artículo 2759, del ordenamiento legal en cita, dispone que: “El importe de los gastos de servicios y mantenimiento sólo puede aumentarse cuando aumente su costo, y si compartidor y compartidario no se ponen de acuerdo sobre el aumento, el importe de éste lo fijará el juez”.

Sin embargo, para el aumento de cuotas, deben de establecerse los lineamientos a seguir dentro del contrato de Tiempo Compartido, motivo por el cual, resulta inútil el hecho de que sólo se aumenten cuando los costos aumenten, y más aún el hecho de que un Juez lo tenga que establecer en caso de no existir arreglo entre los contratantes, pues reiteramos, tal aumento en las cuotas de mantenimiento debe de estar estipulado en el contrato, ya que acudir ante un Juez para que los determine, sería una carga tanto financiera como de tiempo, en perjuicio de las partes.

Por su parte, el artículo 2761, establece que: “Para celebrar el Contrato de habitación en “Tiempo Compartido”, deberá obtenerse de la Secretaría Estatal de Obras Públicas, una constancia de que la construcción de las casas o edificios de que se trata, con sus pasillos, andadores, escaleras, elevadores, patios, estacionamientos y demás dependencias de uso común satisfacen las exigencias técnicas y de seguridad sanitarios que sirvieron de base para el otorgamiento de la licencia de construcción”, precepto que es de gran utilidad, ya que implica, que para la celebración del Contrato de Tiempo Compartido, que la casa o edificio de que se trate, ya debe estar construido, para luego obtener una autorización que determine si las instalaciones satisfacen las exigencias debidas, lo que da seguridad a los compartidarios en su adquisición; sin embargo, en la práctica esto no se ha llevado a cabo, pues incluso, se celebra el contrato antes de empezar la construcción del bien respectivo.

En cuanto a la duración del contrato, el artículo 2764 establece que la misma será de 5 años forzosos para ambas partes, renovables por períodos también de 5 años. No podrá hacerse ninguna renovación si los 5 años de ella no están comprendidos dentro del tiempo probable de vida del inmueble.

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

Es importante aclarar al respecto, que la duración del contrato, se encuentra establecida en el mismo, y que previamente fue aprobado por la Procuraduría Federal del Consumidor, motivo por el cual, esta disposición no esta acorde a las disposiciones federales, pues la duración del contrato se establece por acuerdo de voluntades, no por disposición de la ley.

Los artículos 2766 a 2769 no merecen comentarios especial, ya que estos son inclusive absorbidos dentro del clausulado de la mayoría de los contratos de Tiempo Compartido, como es: Que el incumplimiento del pago por el compartidario respecto del mantenimiento da derecho al compartidor para negarle el uso del inmueble y proceder al arrendamiento del mismo, para el producto aplicado el pago (artículo 2766), si acaso vale la pena mencionar, que en ningún momento se habla de que la falta de pago del mantenimiento dé lugar a la rescisión del contrato; que si el compartidario no va a usar el inmueble y lo quiere rentar, debe dar el aviso oportuno (artículo 2767); que el compartidario puede ceder libremente sus derechos dando formal conocimiento al compartidor (artículo 2768); se hace notar que no se pide la autorización previa del compartidor, lo que algunos contratos lo hacen exigible; que el compartidario tiene derecho a usar el inmueble con su familia, amistades, o prestarlo o rentarlo.

Otro ordenamiento que regula el Contrato de Tiempo Compartido, en el mismo Estado de Quintana Roo, lo es la Ley que Establece las Normas a que se Sujetaran los Contratos Celebrados en el Régimen de Tiempo Compartido Turístico del Estado de Quintana Roo, la cual en su artículo 1°, remite al Código Civil para el estado, para la denominación del Tiempo Compartido, conforme al cual a cambio de un precio cierto y en dinero, el compartidor concede al compartidario, el uso del inmueble materia del contrato y demás derechos que convengan entre sí, sobre una unidad habitacional o parte de la misma, ya sea una unidad cierta, considerada en lo individual, o una unidad variable dentro de una clase determinada, durante un período específico a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables.

Por su parte el artículo 2, establece que será competencia de los ayuntamientos el autorizar la comercialización del Tiempo Compartido, sin embargo remite a la aplicación de las leyes federales para su regulación, siendo éstas, como ya lo manifestamos, la Ley Federal de Protección al Consumidor y la Norma Oficial Mexicana, ya comentadas con anterioridad.

Otro aspecto importante de la ley, es que al igual que el Código Civil del Estado, establece que los derechos adquiridos por los compartidarios, no constituyen derechos reales, y que para el caso de que sean extranjeros aquellos que obtengan derechos por el Contrato de Tiempo Compartido, sus derechos serán iguales a los de los compartidarios nacionales (artículos 3 y 4).

En cuanto a la legislación aplicable al Contrato de Tiempo Compartido, el artículo 6, establece que se aplicaran las disposiciones del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, la ley que se estudia, así como las contenidas en las escrituras en que hubiera establecido el régimen de Tiempo Compartido Turístico, el contrato de Tiempo Compartido, el Reglamento Interno y por las disposiciones y demás reglamentos que fueren aplicables, sin que olvidemos que el artículo 2 establece la aplicación de la Ley Federal de Protección al Consumidor y la Norma Oficial Mexicana.

El artículo 7, establece que para la afectación de un inmueble al Régimen de Tiempo Compartido Turístico, el propietario, el desarrollador debe acudir ante Notario Público y formalizar, mediante escritura pública, la declaración unilateral de este régimen, obligando el artículo 10 a inscribir esa afectación ante el Registro Público de la Propiedad del estado.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la ley en estudio, el cual establece que en el contrato de Tiempo Compartido Turístico, las partes establecerán con precisión, el precio convenido por el derecho de uso de la unidad vacacional, el monto, las bases y el procedimiento para determinar la tasa de los intereses; el monto y detalle de cualquier cargo, incluyendo las cuotas ordinarias para el mantenimiento, la operación y la administración de la unidad vacacional y del inmueble en que ésta se encuentra ubicada; las cuotas por la prestación de los servicios que en su caso, tendrá derecho a recibir el compartidario; las cuotas extraordinarias se establezcan de conformidad con el contrato; el número de

pagos a realizar; su periodicidad; la cantidad total a pagar y el derecho que tiene el compartidario a liquidar anticipadamente el crédito, con la consiguiente reducción de intereses, así como la fecha en que inician, mientras que el artículo 15 establece que se deberá de entregar una copia del Reglamento Interno al momento de celebrar el contrato.

Por lo que se refiere al perfeccionamiento del contrato, el artículo 18, establece, que éste, se perfecciona por el consentimiento de las partes, expresado en forma escrita, en un documento redactado en español debiendo quedar un ejemplar firmado en poder de cada una de las partes.

Para el caso de incumplimiento de las obligaciones por alguna de las partes, el artículo 25 dispone, que se podrá dar lugar a la rescisión del contrato en los términos y condiciones específicamente pactados en el mismo.

La ley a estudio, en sus artículos 26 y 27 establece los derechos y obligaciones que contrae el compartidario, por lo que se refiere a los derechos tendrá los siguientes:

- 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 la ley y del contrato del reglamento interno.

- 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.

Sin embargo, establece como única limitante al compartidario, el hecho de que deba de estar al corriente en el pago de sus cuotas y haber cumplido con las obligaciones pactadas en el contrato de Tiempo Compartido Turístico.

Y por lo que hace a las obligaciones del Compartidario, estas serán las establecidas en el contrato de Tiempo Compartido, en el reglamento interno así como:

- 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.

En lo concerniente a los derechos y obligaciones del compartidor, los mismos se contemplan en el artículo 28, el cual dispone que serán los establecidos en el Código Civil, en el contrato de Tiempo Compartido Turístico y en el Reglamento Interno, así como las 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.

En lo relativo a las cuotas de mantenimiento, esta ley establece en el artículo 32, que las mismas serán ordinarias y extraordinarias, estableciendo que las ordinarias se utilizarán para pagar 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 33), y las cuotas extraordinarias serán 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 35).

Las cuotas Ordinarias, según lo dispone el artículo 36, deberán pagarse por los compartidarios en los plazos fijados en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido adjunto al contrato, mientras que las extraordinarias deberán pagarse dentro del mes siguiente a la fecha en que se hayan establecido, toda cuota no pagada oportunamente, dará lugar al pago de los intereses moratorios, mismos que se encontraran fijados el Reglamento Interno de Tiempo Compartido.

En cuanto a la competencia en caso de existir controversia alguna, el artículo 58 del ordenamiento legal que nos ocupa, establece que 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; sin embargo dicha disposición es carente de total aplicación, por cuanto que como ya lo manifestamos con anterioridad, las partes al celebrar el contrato pueden someterse a la jurisdicción que ellos elijan para la resolución de controversias suscitadas con motivo del Contrato de Tiempo Compartido, aunado a que deben de sujetarse al Procedimiento establecido en la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Otro ordenamiento que regula el Contrato de Tiempo Compartido, lo es el Código Civil del estado de Jalisco, el cual, en el Título Noveno, denominado Derecho de uso en Tiempo Compartido, establece algunos puntos importantes como los que a continuación se mencionan.

En el artículo 1115, define lo que es el Tiempo Compartido, entendiendo por éste: “El derecho de uso en Tiempo Compartido es el régimen jurídico a que se afecta una edificación y el mobiliario útil para ello, con la finalidad de que sea aprovechado para fines turísticos en forma conjunta, separada y sucesivamente por los adquirentes a quienes se denominará compartidarios y compartidor a los afectantes.

Se considera como operador para los fines de este artículo a quien tiene el cuidado y mantenimiento del desarrollo.”

De la anterior definición, podemos darnos cuenta que no define propiamente lo que es el Contrato de Tiempo Compartido, sino que se encamina más a la afectación del inmueble materia del contrato, siendo esta característica la de dicho código sustantivo, es decir, la de determinar la afectación del inmueble al

sistema de Tiempo Compartido, pues en el artículo 1116, establece de una forma impalpable cuales son los derechos de las partes, limitándose a establecer que los derechos y obligaciones de las partes, se rigen por la ley en lo general; por el reglamento que expida quien afecta el bien a la modalidad de Tiempo Compartido; y en lo particular, por los contratos y convenios que en cada caso se celebren.

Un punto que coincide con la mayor parte de los ordenamientos, es el concerniente a considerar que los derechos de los compartidarios no tienen la categoría de reales y no son renunciables.

Los artículos 1117, 1118 y 1119, establecen que el inmueble afectado al Régimen de Tiempo Compartido, debe de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, y que la afectación debe de realizarse mediante escritura pública, por su parte el artículo 1118, nos dice que si el bien se encuentra fuera del estado de Jalisco, pero la promoción del mismo se realiza en territorio Jalisciense, se tienen que hacer saber de forma clara a los contratantes que las leyes del estado de Jalisco, no protegerán al compartidario.

Sin embargo, este ordenamiento legal, no establece que se tenga que realizar inscripción alguna del contrato, pues el artículo 1121 establece que para acreditar la titularidad del compartidario bastará que se consigne en forma documental privada, contraviniendo así lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor, en el sentido de que el contrato debe de estar previamente registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

Por su parte los artículos 1122 al 1131, establece las obligaciones y los derechos de los contratantes, así como el contenido de los contratos y demás documentos, determinando también lo relativo a la cesión de derechos.

Un aspecto que hay que destacar es lo dispuesto por el artículo 1130, el cual establece que cada unidad podrá ser distribuida para su utilización por los

compartidarios en periodos diarios, semanales, mensuales o anuales, lo que evidentemente contraviene la característica principal de nuestro contrato, que es la periodicidad en cuanto a la disposición del bien inmueble, pues si por ejemplo, como lo dispone el artículo antes señalado, el período por el cual se va a utilizar el bien es de un año, indudablemente que nos encontraríamos ante un contrato de arrendamiento, tal como ya lo manifestamos al ver las diferencias ente un contrato y otro, más no ante el Contrato de Tiempo Compartido.

Por su parte el artículo 1132, establece que el monto de las cuotas de mantenimiento de los servicios, será fijado por las partes al otorgar el contrato, sin que los incrementos en las mismas, excedan del que registren los precios al consumidor, pudiendo adicionársele a las cuotas de mantenimiento, en forma extraordinaria hasta un quince por ciento sobre tales resultados.

En lo relativo a la perdida de derechos que se encuentra regulada de los artículos 1134 a 1138, esta normatividad establece que para el caso de que el compartidario no pague las cuotas de mantenimiento por más de tres años, operará la perdida de los derechos, siempre y cuando exista constancia fehacientemente de que el compartidor haya notificado tal hecho al compartidario.

El artículo 1139 se refiere a las sanciones, sin embargo a nuestro particular punto de vista, es un artículo que no tiene relación con el Contrato de Tiempo Compartido, por cuanto que establece las sanciones a que se podrían hacer acreedores el compartidor o prestador, pero se trata de sanciones administrativas, ya que son impuestas por el presidente municipal, cuando lo que se debería de contemplar son las consecuencias de carácter civil por el incumplimiento de alguna de las partes en sus obligaciones contractuales.

El Estado de Guerrero, tiene dentro de su legislación la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, la cual tiene como objeto la regulación y fomento del Tiempo Compartido, entendiendo como

éste, “el sistema por el cual se adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que a ella se encuentren afectos, y en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, siempre y cuando el derecho se límite a un número determinado de días por un período específico de años. El Sistema podrá constituirse sobre los bienes muebles afectos a unidades residenciales vacacionales, aplicándose las disposiciones de esta Ley en todo lo que no contraríe a su naturaleza” (artículo 2, fracción I)

Al igual que otras disposiciones normativas que ya hemos estudiado, la ley en comento, dispone en su artículo 7, que los derechos adquiridos con motivo del Contrato de Tiempo Compartido, no constituyen derechos reales y podrán ser adquiridos por personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras con las limitaciones que establezca el Artículo 27 de la Constitución General de la República y demás leyes aplicables, asimismo, el artículo 8, establece que los derechos de los tiempocompartidarios estarán regulados por la Ley, el Reglamento respectivo, por escritura constitutiva en la que se contenga el acto que genere el Sistema de Tiempo Compartido y por el reglamento interno.

La ley en estudio, establece que para la constitución del Sistema de Tiempo Compartido el propietario de un inmueble, deberá hacer declaración unilateral de voluntad formalizada en escritura pública ante notario o bien contenida en el fideicomiso irrevocable en el que se afectó el inmueble para tal efecto, en donde se establecerá el plazo por el cual estará afectado el inmueble, debiéndose cualquiera de los supuestos anteriores, registrar ante el Registro Público de la Propiedad quedando afectado el inmueble al cumplimiento del destino de Tiempo Compartido por el plazo fijado frente a terceros.

En lo relativo a los derechos y obligaciones del tiempocompartidario, se encuentran regulados en los artículos 28 y 29 de la ley en estudio, siendo los derechos los siguientes:

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

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

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

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

Y por lo que se refiere a las obligaciones de los Compartidarios, éstas serán, de acuerdo a la propia ley, las siguientes:

I.- Pagar el precio por la adquisición de los derechos de Tiempo Compartido;

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

III.- Cubrir los impuestos y demás cargas tributarias que generen sus derechos o el Sistema de Tiempo Compartido, o bien los muebles o inmuebles

afectos al mismo, conforme a lo previsto en la Ley de Ingresos y demás ordenamientos fiscales;

IV.- Desocupar su unidad residencial vacacional puntualmente el día y hora señalado en el contrato o en el reglamento;

V.- No ocupar la unidad con un número mayor de personas al máximo autorizado;

VI.- Permitir el acceso del personal de limpieza y de operación del desarrollo;

VII.- No perturbar el disfrute del desarrollo a los demás tiempocondominarios;

VIII.- Coadyuvar al buen estado físico y material del desarrollador, particularmente de la unidad residencial;

IX.- Comunicar a los responsables de la operación, conservación y mantenimiento cualquier daño que observe o que sufra la unidad o los bienes afectos a la misma;

X.- Comunicar a la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido la designación de representantes comunes, y

XI.- Las demás que permitan gozar el disfrute en los términos del Reglamento vigente.

Dentro de este cuerpo normativo, encontramos una concordancia con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor, y la Norma Oficial Mexicana aplicable, en lo relativo a momento de realizar la escritura constitutiva,

en la misma deberá de incluirse el reglamento interno del hotel, el cual de conformidad con el artículo 30 de la ley, deberá de contener como requisitos mínimos los que a continuación se enuncian:

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

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

III.- Sistemas de reservaciones;

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

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

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

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

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

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

X.- Descripción del mobiliario;

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

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

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

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

XV.- Forma de designar al prestador de servicios turístico de Tiempo Compartido, facultades, procedimientos para Nombrarlo y sustituirlo, garantías y responsabilidades;

XVI.- Características y montos de los seguros;

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

XVIII.- Derechos y obligaciones de los tiempocompartidarios;

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

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

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

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

XXIII.- El sistema de registro de los tiempo compartidos.

Por lo que respecta a las cuotas que deben de aportar los compartidarios, la ley establece en el artículo 41 que las mismas serán ordinarias o extraordinarias, utilizando las primeras para el pago de los gastos ordinarios tales como administración, operación y mantenimiento de la unidad residencial vacacional, de los bienes muebles que en ella se encuentren y de las instalaciones, áreas y servicios comunes, y las segundas para cubrir los gastos extraordinarios tales como los derivados de eventos fortuitos, es decir todas aquellas que sean urgentes, necesarias, o indispensables para la conservación de todo o parte del inmueble afectado al sistema de Tiempo Compartido, las áreas, instalaciones, equipos y servicios comunes, para la conservación o reposición de mobiliario o equipo cuyo costo exceda a los fondos de reserva, o aquellas sin cuya aplicación, todo el inmueble o parte de él, sus áreas, instalaciones, equipo y servicios comunes o parte de ellos, o el mismo sistema de Tiempo Compartido, correrían el riesgo de perderse, destruirse o deteriorarse, de tal suerte que no se pueda cumplir con la función para la cual fue creado, construido o destinado, considerando el mismo numeral, como cuotas extraordinarias, aquellas que se utilicen para cubrir los gastos que sean necesarios para la defensa jurídica del desarrollo del inmueble frente a terceros. Debiendo pagar las ordinarias de conformidad con lo dispuesto por el reglamento interno del hotel, mientras que por su parte, las extraordinarias, deberán de pagarse un mes después de la fecha en que se establezcan. Toda cuota no pagada oportunamente, dará lugar al pago de

los intereses moratorios que se fijan en el reglamento interno. La falta de pago de las cuotas traerá como consecuencia que se le niegue al tiempocompartidario el acceso a su respectiva unidad residencial vacacional, en su periodo de uso.

Otro estado que tiene reglamentado el contrato de Tiempo Compartido, es el estado de Nayarit, en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit, que si bien se refiere principalmente a la materia inmobiliaria-condominal, si regula ciertos aspectos del Contrato de Tiempo Compartido

Por ejemplo, el artículo 45, nos proporciona la definición de Tiempo Compartido, siendo este “el derecho que adquiere el comprador para usar el departamento, vivienda, casa o local de que se trate, por un período determinado de tiempo al año.”

Como requisitos para afectar un bien inmueble a Tiempo Compartido, el artículo 46 establece la obligación de constituir un Fideicomiso con carácter de irrevocable con Institución Nacional de Crédito legalmente autorizada para ello, dentro del cual el objeto del mismo será de conceder a los fideicomisarios el uso y disfrute de la vivienda, casa, departamento o local de que se trate, por un número determinado de días al año y por un período determinado de años, las que deberán precisarse con toda exactitud, este fideicomiso deberá de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad (artículo 48).

El artículo 51, por su parte, dispone que los fedatarios no podrán protocolizar el fideicomiso si no existen los requisitos que a continuación se detallan:

A) Descripción, medidas y colindancias de la vivienda, departamento casa o local de que se trate.

B) Vigencia del Fideicomiso.

C) Tiempo anual de uso, precisando el número de la semana correspondiente en el año, el mes o el período que se pacte.

D) Destino del inmueble.

En lo relativo al Reglamento, esta legislación no le da la importancia real que tiene, pues en el artículo 53, sólo se concreta a decir que el citado reglamento deberá contener inventario pormenorizado de los muebles, enseres, útiles y accesorios con que cuente cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales de que conste y su modo de administración y/o mantenimiento, siendo el caso que, como ya lo vimos, el Reglamento debe de contener otro tipo de normas, como lo son período de uso, la guía y limitaciones para el uso, sanciones, etcétera.

Por último, el artículo 54, establece las leyes que se aplicarán para los casos no previstos en la ley que se estudia, remitiendo a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el Código Civil, en lo relativo a los fideicomisos, al Reglamento del Condominio, el Acta Constitutiva y al Contrato de Fideicomiso, sin que en ningún momento remita a los 2 ordenamientos legales más importantes aplicables al Contrato de Tiempo Compartido, la Ley Federal de Protección al Consumidor y la Norma Oficial Mexicana.

Campeche, es otro estado que, regula el Contrato de Tiempo Compartido, ya que en ese estado existe la Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y Uso de Inmuebles en Tiempo Compartido, del Estado de Campeche, la cual en el artículo 111, nos dice que “se entiende por Tiempo Compartido, el uso y aprovechamiento exclusivo de un mismo bien inmueble y de sus accesorios, parcial o totalmente, por cierto tiempo previamente determinado y por distintas personas.”, definición que de manera genérica, se adecua a la que nos proporciona la legislación federal aplicable a nuestro contrato, esto es la Ley Federal de Protección al Consumidor y la Norma Oficial Mexicana aplicable.

No exige mayor formalidad esta ley para la celebración del contrato, únicamente que se celebre en documento privado y que el mismo se registre ante las autoridades financieras del Estado, lo anterior, sólo para efecto de cumplir con las obligaciones fiscales de los contratantes, por su parte obliga a que se estipule el número exacto de usuarios que podrán utilizar el bien inmueble materia del contrato.

Asimismo, obliga al compartidor a conservar la limpieza de los bienes inmuebles, así como la ropa necesaria para su aprovechamiento; además mantendrán su perfecto estado de funcionamiento sus muebles e instalaciones, albercas, salones, corredores, escaleras, jardines y demás bienes de uso común, así como los servicios indispensables de agua, luz, gas, vigilancia y seguridad. (Artículo 115)

Para la cesión de derechos por parte del compartidario, esta ley exige como único requisito, el de notificar previamente y por escrito al compartidor, para que surta todos los efectos legales.

Los artículos 118 y 119 de la Ley, establecen los derechos y obligaciones a cargo del usuario o compartidario, y los artículos 1120 y 121 del Compartidor, los cuales, de manera general son similares a los que ya describimos en el capítulo respectivo de este trabajo, relativo a los derechos y obligaciones de las partes.

5.1.5 REGLAMENTOS MUNICIPALES

Actualmente existen 2 ordenamientos municipales que regulan la actividad del Tiempo Compartido, el primero que analizaremos es el Reglamento para la Operación de la Promoción, Publicidad, Comercialización y Venta de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido, en El Municipio de Mazatlán, Sinaloa, el cual dispone en su artículo 1º que:

“Todas las personas físicas o morales que pretendan realizar actividades dentro del Municipio de Mazatlán, Sinaloa, referentes a la promoción, publicidad, comercialización y venta de condominios e inmuebles en tiempo compartido, deberán solicitar por escrito al H. Ayuntamiento de Mazatlán, la Licencia correspondiente, para ejercer la actividad comercial, en la forma y términos que señala el presente Reglamento.”

Esto es, tanto personas física como morales, que pretendan realizar alguna actividad relacionada con el Tiempo Compartido, deberán obtener previamente del municipio de Mazatlán, la Licencia correspondiente para ejercer esta actividad comercial, indicando además que se aplicará este ordenamiento reglamentario a todas las acciones que realicen las personas físicas o morales que tengan por objeto la promoción, publicidad, comercialización y venta de condominios e inmuebles en Tiempo Compartido, en cualquier modalidad, desde unidades vacacionales hasta usufructo.

Al efecto, el artículo 2, establece que las licencias deberán tramitarse ante la Oficialía Mayor del H. Ayuntamiento de Mazatlán, previo el pago de los impuestos y derechos aplicables tanto en la Ley de Ingresos para el Municipio de Mazatlán, como en la Ley de Hacienda Municipal, enunciando los artículos 3 y 4 los requisitos y documentos que deberían de reunir y acompañar respectivamente para la obtención de la Licencia, como son datos generales de la persona física o moral solicitante, datos del representante legal cuando se trate de personas morales así como lugar, fecha y firma del solicitante, y por lo que hace a los documentos, deberán acompañarse entre otros la escritura de propiedad del bien inmueble afectado al Servicio de Tiempo Compartido, así como certificado expedido por la Dirección de Planeación Municipal de que obran en su poder y han sido autorizados los planos de construcción presentados por el desarrollador.

Por su parte el artículo 10, establece la intrasferibilidad de las licencias otorgadas por el municipio y por lo tanto, no podrán ser cedidas o traspasadas de ninguna manera o por cualquier acto jurídico, el costo de por concepto del otorgamiento de la licencia será de 15 días de salario mínimo vigente en el Estado, según lo dispone el artículo 20 del reglamento, cantidad que deberá de pagarse anualmente.

Los artículos 19 y 19 BIS, establecen las sanciones a que se harán acreedores las personas físicas o morales desarrolladoras responsables de las violaciones que cometan al Reglamento el personal a su servicio, entre las que se encuentra: Amonestación, multa de 10 a 150 salarios mínimos general vigente en la zona económica del Estado de Sinaloa, arresto hasta por 36 horas, suspensión hasta por 30 días de la Licencia Municipal, cancelación definitiva de la Licencia Municipal, tomando en consideración para la imposición de la sanción ciertas circunstancias como la gravedad de la infracción, la reincidencia y las condiciones económicas y personales del infractor.

El otro ordenamiento municipal que regula al Contrato de Tiempo Compartido, es el Reglamento para la Promoción del Sistema de Tiempo Compartido del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, el cual a diferencia del anterior, en el artículo 3 define lo que es el Tiempo Compartido, entendiéndose por ello: "Todo acto jurídico por el cual se pone a disposición de un usuario o grupo de usuarios el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo en una unidad variable, dentro de una clase determinada, por periodos previamente convenidos mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en ningún caso, se transmita el dominio de los establecimientos afectos al servicio. Para los efectos de esta definición también se consideran unidades variables aquellas que, aun cuando se pacten como fijas, para su ocupación requieran de reservación y sean susceptibles de modificación futura o de la facultad de revocar o sustituir la opción original.", definición que indudablemente encuentra su fundamento en lo

dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor, pues de igual manera contempla lo que es el contrato de adhesión, entendiéndose por tal: “el Contrato que al Desarrollo le haya aprobado la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, a efecto de prestar el servicio del Sistema de Tiempo Compartido.”

Por su parte, el artículo 6, establece que para poder promover al público los servicios del sistema de Tiempo Compartido en este municipio, el representante legal de un Desarrollo o el de su Comercializadora, deberá tramitar su licencia e inscripción y en su caso el refrendo correspondiente en la forma y términos señalados en el Reglamento al que deberán acompañar, constancia fehaciente de la autorización que el ámbito federal se requiere para operar la actividad comercial del Tiempo Compartido, es decir, la autorización previa de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, estableciendo la obligación de acompañar a su solicitud una copia certificada del acuerdo por el cual la Procuraduría emite la aprobación del registro del Contrato de Adhesión. (Artículo 7)

La licencia que se obtenga tendrá una vigencia de un año y tendrá que ser refrendada en los 2 primeros meses del año, debiéndose, exhibir en lugar visible en el lugar donde se preste el servicio. (Artículos 11 y 12).

Ambos ordenamientos, se enfocan más a reglamentar la actividad de los desarrolladores, principalmente en lo relativo a la promoción, publicidad y comercialización del Servicio de Tiempo Compartido, sin embargo, son insuficientes para regular de forma adecuada la relación entre los contratantes de Tiempo Compartido, simplemente por que no corresponde a los municipios regular sobre este aspecto.

CAPÍTULO VI

ACCIONES DERIVADAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

Este capítulo, lo vamos a enfocar al estudio de los medios legales que las partes contratantes tienen para el caso de incumplimiento por parte de alguno de ellos, para empezar debemos determinar lo que es incumplimiento de las obligaciones, al efecto, el Código Civil Federal, no nos proporciona el concepto de incumplimiento, pero de una interpretación del artículo 2104 podemos concluir que el incumplimiento se presenta cuando: “El que estuviera obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido”.

De lo anterior, podemos inferir que el incumplimiento en el Contrato de Tiempo Compartido, se presentará cuando alguna de las partes contravenga sus obligaciones contractuales, como puede ser el caso de que el usuario no pague el importe de las cuotas ordinarias, extraordinarias o de mantenimiento, o el en supuesto de que el compartidor no respete la reservación hecha por el usuario para el uso del servicio de Tiempo Compartido.

Ante tales circunstancias, es necesario analizar los medios legales que las partes tienen para el caso de incumplimiento por parte de alguno de los contratantes, estos medios legales, a saber, únicamente son dos, el Procedimiento Administrativo que se lleva a cabo ante la Procuraduría Federal del Consumidor y el Procedimiento Judicial, que se realiza ante los juzgados Civiles.

6.1 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Como ya lo vimos al analizar las cláusulas que debe de contener el Contrato de Tiempo Compartido, dentro de la Cláusula de Jurisdicción y Competencia, en caso de que derivado de la celebración del Contrato de Tiempo

Compartido, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, motivo por el cual, el primer medio legal que tienen las partes para el caso de incumplimiento a las cláusulas del Contrato, es el que se establece en la Ley Federal de Protección al Consumidor, aunque generalmente es el compartido el que acude ante esta autoridad por el incumplimiento por parte del compartidor de sus obligaciones contractuales.

Dos supuestos deben coincidir para afirmar la aplicación de la Ley Federal de Protección al Consumidor a la relación contractual entre los propietarios, promotores, operadores y tiempo compartidarios: 1) los tiempo compartidarios son consumidores; 2) la otra parte de la relación debe ser un proveedor en términos de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

En cuanto al primer supuesto: según la fracción I del artículo 2 la Ley Federal de Protección al Consumidor, se considera consumidor a la persona física o moral que adquiere, realiza o disfruta como destinatario final bienes, productos o servicios. Se entiende también por consumidor a la persona física o moral que adquiera, almacene, utilice o consuma bienes o servicios con objeto de integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación de servicios a terceros, únicamente para los casos a que se refieren los artículos 99 y 117 de esta ley, preceptos legales que a la letra establecen:.

“ARTÍCULO 99.- La Procuraduría recibirá las quejas o reclamaciones de los consumidores con base en esta ley, las cuales podrán presentarse en forma escrita, oral, telefónica, electrónica o por cualquier otro medio idóneo cumpliendo con los siguientes requisitos:

- I. Señalar nombre y domicilio del reclamante;
- II. Descripción del bien o servicio que se reclama y relación sucinta de los hechos; y

III. Señalar nombre y domicilio del proveedor que se contenga en el comprobante o recibo que ampare la operación materia de la reclamación o, en su defecto, el que proporcione el reclamante, y

IV. Señalar el lugar o forma en que solicita se desahogue su reclamación.

Las reclamaciones de las personas físicas o morales a que se refiere la fracción primera del artículo 2 de esta ley, que adquieran, almacenen, utilicen o consuman bienes o servicios con objeto de integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación de servicios a terceros, serán procedentes siempre que el monto de la operación motivo de la reclamación no exceda de \$310,402.20.

La Procuraduría podrá solicitar a las autoridades federales, estatales, municipales o del Distrito Federal, que le proporcionen los datos necesarios para identificar y localizar al proveedor. Las autoridades antes señaladas deberán contestar la solicitud dentro de los quince días siguientes a la fecha de su presentación.”

“ARTÍCULO 117.- La Procuraduría podrá actuar como árbitro entre consumidores y proveedores cuando los interesados así la designen y sin necesidad de reclamación o procedimiento conciliatorio previos, observando los principios de legalidad, equidad y de igualdad entre las partes.

Cuando se trate de aquellas personas físicas o morales a que se refiere la fracción primera del artículo 2 de esta ley, que adquieren, almacenen, utilicen o consuman bienes o servicios con objeto de integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación de servicios a terceros, la Procuraduría podrá fungir como árbitro siempre que el monto de lo reclamado no exceda de \$310,402.20.”

Expresamente ese artículo en su aparte único excluye el carácter de consumidor o usuario a las personas que adquieran, almacenen, usen o consuman bienes y servicios sin ser destinatarios finales y con el fin de integrarlos en procesos de producción, transformación y comercialización. Serían considerados consumidores todos los adquirentes (personas naturales y jurídicas) de Tiempo Compartido que sean destinatarios finales. No se considerarían destinatarios finales aquellas personas jurídicas con carácter mercantil o empresarial, ya que el objeto de éstas es realizar actividades de producción, transformación o comercialización de bienes. Cuando una sociedad mercantil adquiere bienes y servicios lo hace para cumplir sus fines sociales. Por lo tanto, no son consumidores a los fines de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

En cuanto al segundo supuesto; el proveedor según la fracción II del artículo 2 de esta Ley, será la persona física o moral que habitual o periódicamente ofrece, distribuye, vende, arrienda o concede el uso o disfrute de bienes, productos y servicios, la definición es lo bastante amplia para abarcar actividades de servicio de compraventa e intercambios de Tiempo Compartido. Proveedores serían los promotores de los sistemas de Tiempo Compartido, constructores y propietarios de estos desarrollos, siempre y cuando conceda el uso o disfrute de bienes, productos o servicios al usuario. Es de hacer notar, sin embargo, que quien no comercializa de forma habitual estos derechos, no se le considera proveedor. Tal es el caso, por ejemplo, de un Tiempo Compartidario que vende o intercambia sus semanas con otra persona. En este supuesto la venta o el intercambio sólo estaría regida por la legislación civil.

Afirmada la aplicación de la Ley Federal de Protección al Consumidor al Contrato de Tiempo Compartido, es importante destacar la protección al tiempocompartidario que adquiere su derecho mediante un contrato de adhesión. Contrato de adhesión que según el artículo 85 de la Ley Federal de Protección al Consumidor es aquel documento elaborado unilateralmente por el proveedor, para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la

adquisición de un producto o la prestación de un servicio, aun cuando dicho documento no contenga todas las cláusulas ordinarias de un contrato. La idea central para calificar a un contrato como "de adhesión," es en primer lugar, su pre-elaboración y formulación unilateral por el proveedor de bienes y servicios.

Ahora bien, analizamos la competencia de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, en la resolución de las controversias que se susciten con motivo del incumplimiento del Contrato de Tiempo Compartido, es de vital importancia analizar el procedimiento que se realiza ante la Procuraduría.

El Usuario, será el único facultado para acudir ante la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, en caso de incumplimiento por parte del compartidor, el artículo 99 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, establece los requisitos que debe de contener la queja o reclamación que se pretenda hacer valer. La cual podrá presentarse por escrito, verbal o telefónicamente o de manera electrónica, requisitos que de conformidad con el citado numeral son:

- Señalar nombre y domicilio del reclamante;
- Descripción del bien o servicio que se reclama y relación sucinta de los hechos; y
- Señalar nombre y domicilio del proveedor que se contenga en el comprobante o recibo que ampare la operación materia de la reclamación o, en su defecto, el que proporcione el reclamante, y
- Señalar el lugar o forma en que solicita se desahogue su reclamación.

Según lo dispone el artículo 100 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, el usuario, tendrá la facultad de elegir el lugar en donde presentar su queja, ya sea en el lugar en que se haya originado el hecho motivo de la reclamación; en el domicilio del reclamante, en el del proveedor, o en cualquier otro que se justifique, tal como el del lugar donde el consumidor desarrolla su actividad habitual o en el de su residencia.

En caso de que no exista una unidad de la Procuraduría en el lugar que solicite el consumidor, la Procuraduría hará de su conocimiento el lugar o forma en que será atendida su reclamación.

Si por alguna causa es desconocido el domicilio del prestador del servicio, la Procuraduría podrá solicitar a las autoridades federales, estatales, municipales o del Distrito Federal, que le proporcionen los datos necesarios para identificar y localizar al proveedor, autoridades que deberán contestar la solicitud dentro de los quince días siguientes a la fecha de su presentación.

Una vez presentada la reclamación, se tendrá por interrumpido el término para la prescripción de las acciones legales correspondientes, durante el tiempo que dure el procedimiento (artículo 102 de la Ley Federal de Protección al Consumidor).

Ya que fue admitida la reclamación por parte de la Procuraduría, ésta notificará al proveedor dentro de los quince días siguientes a la fecha de su recepción y registro, requiriéndole un informe por escrito relacionado con los hechos, acompañado de un extracto del mismo.

El artículo 105 de la Ley, establece que las reclamaciones se podrán presentar dentro del término de un año, sin embargo, la propia ley regula dos supuestos, el primero cuando se trata de enajenación de bienes o prestación de servicios, y el segundo tratándose del otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, que es el que nos interesa, pues no debemos olvidar que la normatividad antes citada, al definir al Tiempo Compartido, nos dice que es poner a disposición de alguna persona o grupo de personas, el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, motivo por el cual, el año que el usuario tendría para presentar su reclamación, empezará a contarse a partir de uno de los siguientes supuestos:

a) A partir de que se expida el recibo a favor del que disfruta del uso o goce temporal;

b) A partir de que se cumpla efectivamente la contraprestación pactada en favor del que otorga el uso o goce temporal.

En términos de lo dispuesto por el artículo 109, las partes podrán acreditar la personalidad ante la Procuraduría con simple carta poder firmada ante dos testigos, tratándose de personas físicas, mientras que para el caso de las personas morales se requerirá necesariamente poder notarial.

El artículo 108, establece que a falta de mención expresa, los plazos establecidos en días por la ley, se entenderán naturales. En caso de que el día en que concluya el plazo sea inhábil se entenderá que concluye el día hábil inmediato siguiente.

Una vez que la Procuraduría notifique al proveedor de la queja o reclamación interpuesta en su contra, se señalará día y hora para la celebración de una audiencia de conciliación en la que se procurará avenir los intereses de las partes, la cual deberá tener lugar, por lo menos, cuatro días después de la fecha de notificación de la reclamación al proveedor.

La ley dispone que la conciliación podrá celebrarse vía telefónica o por otro medio idóneo, en cuyo caso la Procuraduría o las partes podrán solicitar que se confirmen por escrito los compromisos adquiridos.

Si se da el supuesto de que el proveedor no se presente a la audiencia o no rinda informe relacionado con los hechos, se le impondrá medida de apremio y se citará a una segunda audiencia, en un plazo no mayor de diez días, en caso de no

asistir a ésta se le impondrá una nueva medida de apremio y se tendrá por presuntamente cierto lo manifestado por el reclamante.

Si por el contrario, es el reclamante quien no acude a la audiencia de conciliación se tendrá por desistido de la reclamación y no podrá presentar otra ante la Procuraduría por los mismos hechos, amenos que dentro de los siguientes diez días siguientes a la celebración de la audiencia, justifique fehaciente la razón de su inasistencia.

Una vez que el conciliador de la Procuraduría, ha reconocido la personalidad de las partes, en términos de lo señalado anteriormente, así como la existencia de la relación contractual entre las mismas, expondrá a las partes un resumen de la reclamación y del informe presentado, señalando los elementos comunes y los puntos de controversia, y las exhortará para llegar a un arreglo.

El Conciliador, tiene la facultad de presentar a las partes una o varias opciones de solución, lo anterior, sin prejuzgar sobre el conflicto planteado, el conciliador siempre se encargará de salvaguardar los derechos del consumidor.

El conciliador podrá en todo momento requerir a las partes los elementos de convicción que estime necesarios para la conciliación, de igual forma podrá acordar la práctica de diligencias que permitan acreditar los hechos constitutivos de la reclamación. Las partes podrán aportar las pruebas que estimen necesarias para acreditar los elementos de la reclamación y del informe, incluyendo también la prueba pericial, en éste caso, el consumidor y el proveedor podrán designar a sus respectivos peritos, quienes no tendrán obligación de presentarse a aceptar el cargo, sólo de ratificar el dictamen al momento de su presentación. En caso de discrepancia en los peritajes de las partes la Procuraduría designará un perito tercero en discordia.

El conciliador podrá suspender cuando lo estime pertinente o a instancia de ambas partes, la audiencia de conciliación hasta en tres ocasiones. Asimismo, podrá requerir la emisión de un dictamen a través del cual se cuantifique en cantidad líquida la obligación contractual derivado del incumplimiento por parte de alguno de los contratantes.

En caso de que se suspenda la audiencia, el conciliador señalará día y hora para su reanudación, dentro de los quince días siguientes, donde en su caso, hará del conocimiento de las partes el dictamen a que se hace referencia en el párrafo anterior, las cuales podrán formular durante la audiencia observaciones al mismo.

La Procuraduría podrá emitir un acuerdo de trámite que contenga el dictamen a que se refieren los párrafos anteriores, que constituirá título ejecutivo no negociable a favor del consumidor, siempre y cuando la obligación contractual incumplida que en él se consigne sea cierta, exigible y líquida a juicio de la autoridad judicial, ante la que el proveedor podrá controvertir el monto del título, presentar las pruebas y oponer las excepciones que estime convenientes.

El dictamen a que se hace referencia, debe de cumplir con lo establecido por los artículos 114 BIS y 114 TER de la propia Ley Federal de Protección al Consumidor,

El artículo 114 BIS, establece que el dictamen se efectuara atendiendo a las siguientes consideraciones:

- I Se calculará el monto de la obligación contractual, atendiendo a las cantidades originalmente pactadas por las partes;
- II. Se analizará el grado de cumplimiento efectuado por el proveedor con relación a la obligación objeto del procedimiento;
- III. Con los datos antes señalados, se estimará la obligación incumplida y, en su caso, la bonificación en caso de darse;

IV. La bonificación señalada en la fracción anterior, se calculará conforme al siguiente criterio:

a) En los casos en que el consumidor hubiere entregado la totalidad del monto de la operación al proveedor, la bonificación será del 30% del monto de la obligación contractual que se determine en el dictamen;

b) Cuando el consumidor hubiere entregado más del 50% de la totalidad del monto de la operación al proveedor, la bonificación será del 25% del monto de la obligación contractual que se determine en el dictamen;

c) En los supuestos en los que el consumidor hubiere entregado hasta el 50% de la totalidad del monto de la operación al proveedor, la bonificación será del 20% del monto de la obligación contractual que se determine en el dictamen, y

d) En los demás casos, la bonificación correspondiente será del 20% del monto de la obligación contractual que se determine en el dictamen.

Las bonificaciones señaladas con anterioridad, se fijarán sin perjuicio de las sanciones a que se hubiese hecho acreedor el proveedor o de que sean modificadas por la autoridad judicial.”

Por su parte el artículo 114 TER, establece que el dictamen debe de contener los siguiente

“I. Lugar y fecha de emisión;

II. Identificación de quien emite el dictamen;

III. Nombre y domicilio del proveedor y del consumidor;

IV. La obligación contractual y tipo de bien o servicio de que se trate;

V. El monto original de la operación y materia de la reclamación;

VI. La determinación del importe de las obligaciones a cargo del proveedor,

y

VII. La cuantificación líquida de la bonificación al consumidor.”

La determinación del importe consignado en el dictamen, para efectos de ejecución se actualizará por el transcurso del tiempo desde el momento en que se emitió hasta el momento en que se pague, tomando en consideración los cambios de precios en el país, de conformidad con el factor de actualización que arroje el Índice Nacional de Precios al Consumidor que mensualmente dé a conocer el Banco de México.

Una vez que se ha emitido el dictamen correspondiente, el mismo servirá como título ejecutivo para el usuario, la acción ejecutiva que consagra dicho título prescribirá en un año a partir de su emisión, lo anterior, por disposición de la parte final del artículo 114 TER.

En caso de que las partes puedan conciliar sus intereses y por ello llegaren a un convenio, el mismo será aprobado por la Procuraduría cuando no vayan en contra de la ley, no admitiendo recurso alguno el acuerdo que lo apruebe.

En el supuesto contrario, es decir, que no exista conciliación, el conciliador exhortará a las partes para que designen como árbitro a la Procuraduría o a algún árbitro independiente para solucionar el conflicto. Para efectos de este último caso, la Procuraduría podrá poner a disposición de las partes información sobre árbitros independientes.

En caso de no aceptarse el arbitraje se dejarán a salvo los derechos de ambas partes.

En el supuesto hipotético de que las partes decidan someterse al Procedimiento Arbitral, ya sea ante la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, o ante alguno de los árbitros que la misma proponga, la designación de árbitro se hará constar mediante acta ante la Procuraduría, en la que se

señalarán claramente los puntos esenciales de la controversia y si el arbitraje es en estricto derecho o en amigable composición.

Por amigable composición debemos entender, que se fijarán las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje y el árbitro tendrá libertad para resolver en conciencia y a buena fe guardada, sin sujeción a reglas legales, pero observando las formalidades esenciales del procedimiento. Aquí, el árbitro tendrá la facultad de allegarse todos los elementos que juzgue necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan planteado. No habrá términos ni incidentes.

Si por el contrario, el juicio es de estricto derecho las partes formularán compromiso en el que fijarán las reglas del procedimiento, acordes con los principios de legalidad; equidad e igualdad entre las partes. En el caso de que las partes no las propongan o no se hayan puesto de acuerdo, el árbitro las establecerá. En todo caso se aplicará supletoriamente el Código de Comercio y a falta de disposición en dicho Código, el ordenamiento procesal civil local aplicable.

El laudo arbitral emitido por la Procuraduría o por el árbitro designado por las partes deberá cumplimentarse o, en su caso, iniciar su cumplimentación dentro de los quince días siguientes a la fecha de su notificación, salvo pacto en contrario.

El artículo 110 de la Ley, establece que los convenios aprobados y los laudos emitidos por la Procuraduría tienen fuerza de cosa juzgada y traen aparejada ejecución, lo que podrá promoverse ante los tribunales competentes en la vía de apremio o en juicio ejecutivo, a elección del interesado.

6.2 PROCEDIMIENTOS JUDICIALES

Como ya lo vimos al desarrollar el tema anterior, los convenios aprobados y los laudos emitidos por la Procuraduría tienen fuerza de cosa juzgada y traen

aparejada ejecución, por lo que queda a elección del usuario, el promover ante los tribunales competentes la vía de apremio o el juicio ejecutivo.

Es importante destacar que el artículo 110 de La Ley Federal de Protección al Consumidor establece el supuesto de que a elección del usuario, el procedimiento judicial se podrá tramitar mediante juicio ejecutivo o vía de apremio, por lo que podríamos entender por ello que ese documento traerá aparejada ejecución, sin embargo, al establecer el artículo 110 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, tal disposición, nos encontramos ante la presencia de una laguna dentro del derecho, pues no nos establece si se trata de un Juicio Ejecutivo Civil o Mercantil, donde supondríamos que dada la naturaleza de nuestro contrato de Tiempo Compartido, el cual como ya lo dejamos claramente establecido en el desarrollo de este trabajo, es de naturaleza eminentemente mercantil, la vía idónea para la tramitación del mismo, sería la Vía Ejecutiva Mercantil, sin embargo el artículo 1391 del Código de Comercio, que nos indica cuales son los documentos que tienen aparejada ejecución para dar inicio con el Juicio ejecutivo, en ninguna de sus fracciones, nos establece que el laudo o convenio que emita la Procuraduría Federal del Consumidor, traerá aparejada ejecución y por lo tanto se podrá dar inicio al Juicio Ejecutivo Mercantil con la misma, al efecto el supracitado precepto legal nos indica:

“Artículo 1391.- El procedimiento ejecutivo tiene lugar cuando la demanda se funda en documento que traiga aparejada ejecución.

Traen aparejada ejecución:

- I. La sentencia ejecutoriada o pasada en autoridad de cosa juzgada y la arbitral que sea inapelable, conforme al artículo 1346, observándose lo dispuesto en el 1348;
- II. Los instrumentos públicos, así como los testimonios y copias certificadas que de los mismos expidan los fedatarios públicos;
- III. La confesión judicial del deudor, según el artículo 1288;
- IV. Los títulos de crédito;

- V. Las pólizas de seguros conforme a la ley de la materia;
- VI. La decisión de los peritos designados en los seguros para fijar el importe del siniestro, observándose lo prescrito en la ley de la materia;
- VII. Las facturas, cuentas corrientes y cualesquiera otros contratos de comercio firmados y reconocidos judicialmente por el deudor; y
- VIII. Los demás documentos que por disposición de la ley tienen el carácter de ejecutivos o que por sus características traen aparejada ejecución.”

De lo anterior, podemos concluir que no obstante de que la naturaleza jurídica del Contrato de Tiempo Compartido, es Mercantil, el Código de Comercio no le da esa naturaleza a los laudos y convenios emitidos por la Procuraduría Federal del Consumidor, motivo por el cual, es que no se podría iniciar un Juicio Ejecutivo Mercantil, para dar cumplimiento a ese laudo o convenio administrativo, por lo que es necesaria una reforma al artículo 1391 del Código de Comercio, en donde se adicione una fracción en la cual se establezca que los “laudos y convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, traerán aparejada ejecución” y por lo tanto se podrá iniciar Juicio Ejecutivo Mercantil con los mismos.

Ahora bien, una vez que ya dejamos establecido que a pesar de tratarse de un contrato eminentemente mercantil, la Vía Ejecutiva Mercantil, no es la procedente para hacer valer los derechos ya sea del Usuario o del Prestador, en caso de incumplimiento del Contrato de Tiempo Compartido, vamos a proceder a analizar la Vía Ejecutiva Civil, para solucionar las controversias que se derivan por el incumplimiento de alguna de las partes en el contrato que estamos analizando.

Al efecto, debemos remitirnos a la legislación civil, la cual es de aplicación supletoria a la mercantil, por disposición del artículo 1054 del Código de Comercio, en donde el Código Federal de Procedimientos Civiles, establece en su artículo 407 que:

“ARTÍCULO 407.- Motivan ejecución:

I.- Las sentencias ejecutoriadas;

II.- Los documentos públicos que, conforme a este Código, hacen prueba plena;

III.- Los documentos privados reconocidos ante notario o ante la autoridad judicial, y

IV.- Los demás documentos que, conforme a la ley, traigan aparejada ejecución.”

Del precepto legal citado, se desprende que tampoco encontramos en este ordenamiento, que los laudos o convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, traigan aparejada ejecución, siendo aquí, donde encontramos la laguna a que hacemos referencia al iniciar el desarrollo de este tema, por lo debemos remitirnos a las cláusulas del contrato de Tiempo Compartido, en donde como ya lo vimos, necesariamente debe de insertarse una Cláusula en donde las partes se sometan expresamente a la jurisdicción de determinadas leyes, encontrando que comúnmente, éstas se someten a la jurisdicción ya sea del lugar en donde se encuentre el inmueble materia del contrato, a las jurisdicción del lugar en donde se haya celebrado el contrato, en donde vemos otro problema, pues no en todos los estados de la República Mexicana, se encuentra dentro de los documentos que tienen aparejada ejecución, a los convenios y laudos celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

Esto es, en los códigos de procedimientos civiles para los estados, no siempre se considera al convenio o laudo celebrado ante Procuraduría Federal del Consumidor, como documento que contenga aparejada ejecución, y por lo tanto inútil para iniciar un Juicio Ejecutivo Civil.

Empecemos por el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, en cual en el artículo 529, .establece cuales serán los documentos que tienen aparejada ejecución, dicho precepto legal, a la letra nos dice:

Artículo 529. Para que el juicio ejecutivo tenga lugar, se necesita que la acción se funde en un documento que traiga aparejada ejecución. En consecuencia, se consideran documentos ejecutivos, los siguientes:

- I. La primera copia de una escritura pública expedida por el juez o notario público ante quien se otorgó; y las ulteriores copias de esas mismas escrituras expedidas por mandamiento judicial, con citación de las personas a quienes interesa;
- II. Los demás instrumentos públicos que conforme a este Código hacen prueba plena;
- III. Cualquier documento privado que haya sido reconocido expresamente ante notario o ante Autoridad Judicial competente, por quien lo hizo o lo mandó extender, bastando con que se reconozca la firma, aún cuando se niegue la deuda;
- IV. La confesión de la deuda hecha ante juez competente por el deudor o por su representante con facultades para ello;
- V. Los convenios celebrados en el curso de un juicio ante el juez, ya sea de las partes entre sí o de terceros que se hubieren obligado como fiadores, depositarios o en cualquier otra forma;
- VI. Los convenios celebrados ante las autoridades ministeriales, judiciales o ejecutoras, en términos de lo previsto por la Legislación Penal del Estado de Aguascalientes, por los sujetos procesales interesados;
- VII. Las pólizas originales de contratos celebrados con intervención de Corredor Público; y

VIII. El juicio uniforme de contadores, si las partes, ante el juez o por escritura pública o por escrito privado reconocido judicialmente, se hubieren sujetado a él expresamente o lo hubieren aprobado.”

Por su parte el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Campeche, en su artículo 569, nos establece que:

“Artículo 569. Son títulos ejecutivos:

- I. La primera copia de una escritura pública expedida por el juez o notario ante quien se otorgó;
- II. Las ulteriores copias dadas por mandato judicial con citación de la persona a quien interesan o en su defecto, del Ministerio Público;
- III. Los demás documentos públicos que conforme al artículo 450, hacen prueba plena;
- IV. Cualquier instrumento privado, suscrito por el otorgante, que haya sido reconocido bajo protesta ante la autoridad judicial competente;
- V. La confesión judicial hecha de conformidad con el artículo 444;
- VI. Los convenios celebrados ante el juez en el curso del juicio;
- VII. El juicio uniforme de contadores, si las partes ante el juez por escritura pública o por escrito privado reconocidos judicialmente, se hubieren sujetado a él; o si lo hubiesen aprobado y constare la aprobación de manera fehaciente.”

Otro ordenamiento que no contempla a los convenios o laudos celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, como documentos que tengan aparejada ejecución, lo es el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Colima, en su artículo 443, nos establece:

“Artículo 443. Las sentencias que causen ejecutoria y los convenios judiciales, laudos o juicios de contadores, motivarán ejecución si el interesado no intentare la vía de apremio.”

Por su parte los códigos procesales de los estados de Chiapas (artículo 436), Chihuahua (artículo 422), Durango (artículo 444), Guanajuato (artículo 448), Hidalgo (artículo 440), Jalisco (artículo 642), Morelos (artículo 608), Nuevo León (artículo 646), Oaxaca (artículo 434, Puebla (artículo 566), Querétaro (artículo 452), Quintana Roo (artículo 440), san Luís Potosí (artículo 418), Sinaloa (artículo 434), Sonora (artículo 510), Tamaulipas (artículo 481), Tlaxcala (artículo 949), Yucatán (artículo 599) y Zacatecas (artículo 510), tampoco contemplan a los convenios y laudos celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, como documentos que contengan aparejada ejecución, motivo por el cual, no sería posible iniciar el Juicio ejecutivo Civil, en tales estados de la República.

Por el contrario, dentro de los ordenamientos procesales de los estados, encontramos que el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, en su artículo 437, el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, en su artículo 427, el Código Procesal Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza, en su artículo 732, el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, en su artículo 2.145, el Código Procesal Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en su artículo 596, el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Michoacán, en el artículo 640, .el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nayarit, en el artículo 287, el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tabasco, en el artículo 564, Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, en el artículo 340, sí contemplan expresamente que los convenios y laudos celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, tienen aparejada ejecución, por lo que en estos Estados, si es procedente la Vía Ejecutiva Civil para demandar el incumplimiento de alguna de las partes, dentro del Contrato de Tiempo Compartido.

Mención aparte, es el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, pues este ordenamiento legal será el que tomaremos como base para

analizar el procedimiento en juicio ejecutivo civil, por si contener la hipótesis de que tengan aparejada ejecución los laudos y convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, pues si bien es cierto que el artículo 443 que enlista cuales son los documentos que traen aparejada ejecución, no lo enumera, el artículo 444 del mismo ordenamiento legal, si lo hace.

Al efecto, dicho ordenamiento legal en el artículo 444, establece que:

“Artículo 444. Las sentencias que causen ejecutoria y los convenios judiciales, los convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, los laudos que emita la propia Procuraduría y los laudos o juicios de contadores, motivarán ejecución, si el interesado no intentare la vía de apremio.”

Ante tal circunstancia, encontramos que el citado precepto legal, nos indica que ante un Convenio o Laudo celebrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor, el interesado podrá elegir entre el Juicio Ejecutivo o la vía de apremio, motivo por el cual, procederemos a analizar brevemente ambos procedimientos.

En primer término, el artículo 446, nos indica que no puede despacharse ejecución sino por cantidad liquida, motivo por el cual si en el convenio o laudo celebrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor no se establece cantidad liquida que reclamar, sería infructuosa esta vía para hacer valer los derechos del interesado, sin embargo el artículo 447 si establece la posibilidad de que los intereses o perjuicios que formen parte de la deuda, si se puedan calcular una vez pronunciada la sentencia.

El artículo 449, establece las reglas a seguir en caso de las obligaciones de hacer, y si tomamos en consideración el objeto de nuestro contrato, las fracciones que nos interesan son las marcadas con los números II y III, pues la primera de las

mencionadas nos da la hipótesis de que se haya señalado una pena convencional para el caso de incumplimiento por alguna de las partes, ordenándose entonces la ejecución por esa cantidad, mientras que la fracción III, establece la posibilidad que se tienen por elegir por el pago de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de alguna de las partes, en este caso, el juez debe moderar prudentemente la cantidad señalada por el actor, como pago de los perjuicios ocasionados.

El artículo 453 dispone que una vez practicado el embargo se emplazará al deudor en persona conforme al artículo 535, para que en un término no mayor de nueve días ocurra a hacer el pago o a oponer excepciones y defensa que tuviere, siguiéndose el juicio por todos los trámites del juicio ordinario.

Ordenando el artículo 454, que el juicio ejecutivo contendrá siempre 2 secciones, la del principal que contiene la demanda, la contestación, el juicio y su sentencia y la segunda sección contendrá el auto de ejecución y todo lo relativo a ésta, a la depositaria y sus incidentes, a la mejora y reducción del embargo, al avalúo y remate de los bienes; todo esto debe formar un cuaderno que aunque sea accesorio del principal, debe tramitarse por cuerda separada.

Por su parte el artículo 456 establece que la sección de ejecución se integrará con las siguientes actuaciones:

- I. Copia cotejada de la demanda y en su caso de la sentencia;
- II. Copia simple del auto de ejecución dictado en el principal;
- III. Nombre de depositario y otorgamiento de su fianza o caución;
- IV. Cuentas de los depositarios e incidentes correspondientes;
- V. Remoción de depositarios y nombramientos de los substitutos;
- VI. Avalúos periciales y sus incidentes;
- VII. Arrendamiento de bienes depositados.
- VIII. Mandamiento de subastar los bienes embargados;

- IX. Remate, calificación de posturas y fincamiento del mismo;
- X. Aprobación del remate; y
- XI. Posesión de los bienes adjudicados y otorgamiento de las escrituras correspondientes en rebeldía de las partes.”

El artículo 457 dispone que una vez terminada la sección de ejecución se agregará al cuaderno principal del juicio.

Por otro lado, el artículo 461 dispone que agotado el procedimiento, la sentencia debe decidir los derechos controvertidos. De resultar probada la acción, la sentencia decretará que ha lugar a hacer trance y remate de los bienes embargados y con el producto, pago al acreedor.

Por su parte, el demandado tienen la posibilidad de consignar la cantidad reclamada para evitar las molestias ocasionadas por el embargo, hasta el momento de que se decida sobre los derechos del actor en la sentencia definitiva, sin embargo si la cantidad consignada no es suficiente, se puede practicar embargo por la cantidad que reste por cubrir.

A nuestro particular punto de vista, el iniciar la Vía Ejecutiva Civil, para hacer valer los derechos de alguna de las partes en el Contrato de Tiempo Compartido, resulta hasta cierto punto ociosa, por cuanto que si tenemos un convenio o un laudo emitido por la Procuraduría Federal del Consumidor, iniciar la Vía que se estudia, resultaría realizar un procedimiento dos veces, por cuanto que en el Juicio Ejecutivo se debe de emitir una Sentencia, la cual puede ser contraria, por diversas circunstancias, a los intereses del actor, trayendo como consecuencia que si la sentencia le es adversa, no tenga posibilidad de ejecutar el Convenio o laudo que ya fue emitido ante la Procuraduría Federal del Consumidor, dejándolo por tanto sin efecto legal alguno.

Es por lo anterior, que a nuestro particular punto de vista, la mejor vía para dar cumplimiento al convenio o laudo ya celebrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor, es sin duda la Vía de Apremio, contenida en el Capítulo V del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por cuanto que dicha vía se encamina a la ejecución misma del Convenio o Laudo, sin necesidad de que se tenga que pronunciar sentencia definitiva, y por tanto exista la posibilidad, como ya lo dijimos, de que la misma sea contraria a los intereses del actor.

Al efecto, el artículo 500 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece que “Procede la vía de apremio a instancia de parte, siempre que se trate de la ejecución de una sentencia o de un convenio celebrado en el juicio, ya sea por las partes o por terceros que hayan venido al juicio por cualquier motivo que sea.” Estableciendo el segundo párrafo de dicho precepto legal que ese criterio será aplicable en la ejecución de convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor y de laudos emitidos por dicha Procuraduría.

Por su parte el artículo 504 del ordenamiento legal en cita, dispone que la ejecución de los convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor y de los laudos dictados por ésta, se hará por el juez competente designado por las partes o, en su defecto, por el juez del lugar del juicio, entendiéndose por esto, que será Juez competente el del lugar en donde tenga su sede la delegación de la Procuraduría Federal del Consumidor que haya dictado el laudo o ante quien se haya celebrado el convenio, o el del lugar que las partes hayan designado, pues debemos de recordar que en el contrato se debe de estipular que tribunales serán competentes para el caso de controversia alguna por incumplimiento de alguna de las partes en el Contrato de Tiempo Compartido.

Una vez iniciada la Vía de Apremio, el juez del conocimiento, le señalará al deudor un término de 5 días para dar cumplimiento al laudo o convenio, a menos de que el laudo o convenio dispongan un término diferente. En el caso a estudio,

como el laudo o convenio debe de contener cantidad liquida, según lo dispuesto por el artículo 507 del Código de Procedimientos Civiles, se procederá sin necesidad de previo requerimiento personal al condenado, al embargo de bienes, pero sólo hasta que haya transcurrido el término que le fue concedido al deudor para hacer el correspondiente pago.

Una vez embargados bienes al deudor, si los mismos fueren dinero, sueldos, pensiones o créditos realizables en el acto, como efectos de comercio o acciones de compañías que se coticen en la Bolsa, se hará el pago al acreedor inmediatamente después del embargo. Los efectos de comercio y acciones, bonos o títulos de pronta realización, se mandarían vender por conducto de corredor titulado, a costa del obligado, si por el contrario, los bienes embargados no estuvieren valuados anteriormente, se pasarán al avalúo y posteriormente a la venta en almoneda pública de los mismos, de donde se pagará al ejecutante el importe de su crédito y se cubrirán los gastos que haya causado la ejecución.

Según lo dispone en artículo 529, la acción para ejecutar un laudo o convenio celebrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor, que es el supuesto que nos interesa, prescribirá en el término de 10 años contados a partir de que transcurrió el término que le fue concedido al deudor para hacer el pago voluntario, aunado a lo anterior, en todos los casos en que se intente la Vía de Apremio, los gastos y costas que se originen por la ejecución forzosa de un laudo o convenio, serán a cargo del deudor.

Por último, en el caso de ejecución de convenio o laudos celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, el código de procedimientos civiles, no admite excepciones, más que las señaladas en el artículo 531 del ordenamiento legal en cita, las cuales podrán ser: la de pago, si la ejecución se pide dentro de ciento ochenta días; si ha pasado este término, pero no más de un año, se admitirán, además las de transacción, compensación y compromiso en árbitros; y transcurrido más de un año serán admisibles también la de novación, la espera, la

quita, el pacto de no pedir y cualquier otro arreglo que modifique la obligación, y la de falsedad del instrumento, siempre que la ejecución no se pida en virtud de ejecutoria o convenio constante en autos. Todas estas excepciones, sin comprender la de falsedad, deberán ser posteriores a la sentencia, convenio o juicio, y constar por instrumento público o por documento privado judicialmente reconocido o por confesión judicial. Se substanciarán estas excepciones en forma de incidente, con suspensión de la ejecución, sin proceder dicha suspensión cuando se promueva en el incidente respectivo, el reconocimiento o la confesión. La resolución que se dicte no admite más recurso que el de responsabilidad.

Del breve análisis hecho con anterioridad, podemos concluir que para poder dar cumplimiento a un laudo o convenio celebrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor, indudablemente que la vía por la cual debe de ejercitarse será la Vía de Apremio, pues resulta ser la vía idónea para obtener el pago derivado del incumplimiento del alguna de las partes en el Contrato de Tiempo Compartido, lo anterior, siempre y cuando previamente se haya acudido ante la Procuraduría Federal del Consumidor a hacer valer los derechos que como usuario o prestador otorga la Ley Federal de Protección al Consumidor.

HOTEL _____
**CONTRATO DE COMPRAVENTA DE MEMBRESIA PARA USO Y GOCE DE
 UNA UNIDAD VACACIONAL,**

DURACIÓN DE MEMEBRESÍA _____
 PARA AUTORIZACIÓN DEL CREDITO SE PAGARA UNA SOLA CANTIDAD
 DE _____

TIPO DE UNIDAD _____ SUITE STANDARD _____

OCUPACION MAXIMA _____ PERIODO DE USO _____

PRIMER AÑO DE USO _____ PRECIO TOTAL CON IVA

ENGANCHE TOTAL _____ ENTREGA INICIAL _____

SALDO DE ENGANCHE _____ SALDO A FINANCIAR _____

DICHO SALDO SERÁ EN _____ PAGOS, CON INTERÉS DEL _____ %
 MENSUAL CON IVA SOBRE SALDOS INSOLUTOS Y PAGOS EMNSUALES
 IGUALES A \$ _____

FECHA PRIMER PAGO _____

CUOTA DE MANTENIMIENTO PRIMER AÑO _____

COMPRADORES:

APELLIDOS _____

NOMBRE _____

DIRECCIÓN _____

Este contrato se firma el día _____ del mes ____ de _____ en la ciudad
 de _____

 VENDEDOR

 COMPRADOR

 HOTEL

Este contrato se celebra el día _____ del mes de _____ de _____, entre (EL HOTEL) representado por el _____, según lo acredita la escritura N° _____ otorgada ante la fe del Lic. _____, Notario Público N° _____ de la Ciudad de _____, a quien se denominara la "vendedora" y el (los) compradores arriba señalados.

ANTECEDENTES

La vendedora declara que es una sociedad mexicana constituida mediante la escritura pública N° _____, de fecha _____, otorgada ante la fe del Lic. _____, Notario Público N° _____ de la Ciudad de _____, quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de _____, bajo el Numero Foja _____, Volumen _____, Sección _____, el día _____, con Registro Federal de Contribuyentes _____, Representada por _____, Administrador Único según se acredita en la misma escritura.

CLAUSULAS

1.- DEFINICIONES: Los términos específicos que se usan en este Contrato y en el Reglamento interno correspondiente se definen como sigue:

- a) **Hotel:** Será _____, Ubicado en: _____
- b) **Club:** Serán las instalaciones del Hotel, y sus áreas de uso común, destinadas a la prestación del servicio de hospedaje en tiempo compartido serán las unidades del hotel _____

- c) **Unidad:** Será la habitación dentro del Club a la cual tiene derecho el socio de usar durante su periodo de uso correspondiente.
- d) **Socio:** Es el Titular de una Membresía
- e) **Membresía:** Es el derecho de cada Socio de ocupar una Unidad tipo durante una semana especifica y de usar las instalaciones del Club.
- f) **Período de uso:** Será el período de una semana a la cual tiene derecho a utilizar, la semana se contara de sábado a sábado.
- g) **Propietario:** El propietario de El Club es la sociedad mexicana _____, quién también es la Vendedora y que será siempre responsable ante el Comprador por la prestación del servicio de tiempo compartido.
- h) **Prestador:** Será el mismo propietario o la empresa o personas contratadas por parte de éste último para administrar el Club y aplicar el reglamento, quienes se obligan solidariamente con la empresa _____ para cumplir las obligaciones del presente contrato.
- i).-**Reglamento:** Es el conjunto de normas que regulan adicionalmente las relaciones de las partes involucradas en este contrato.
- j).-**Vendedor:** Es la empresa _____.

2.- COMPRA DE UNA MEMBRESIA: Mediante este contrato, la Vendedora vende y el Comprador compra, la membresía antes indicada de _____ (El Club). Dicha Membresía otorga al Comprador el uso y goce de la unidad con la ocupación máxima autorizada indicada en la carátula del presente, durante el Período de Uso arriba señalado, y el derecho a disfrutar de los muebles, inmuebles y demás privilegios del Club, de acuerdo con el Reglamento. Si por causas imputables al Prestador, no se permite el uso de la Unidad reservada al Socio, aquél lo reubicará inmediatamente en un establecimiento en el mismo lugar, de la misma categoría, calidad y ubicación que el Club, por cuenta del Prestador. Si por motivo fuera del alcance del Prestador, lo anterior no es posible, le pagará al Socio los gastos comprobables en que haya incurrido para trasladarse desde su lugar de origen hasta el Club y viceversa, en un lapso no

mayor de 5 días naturales, contados a partir de la fecha en que se produzca el incidente.

3.- DURACIÓN DE LA MEMBRESÍA : La duración de la presente membresía será la indicada en la carátula del presente contrato y terminara después del Vigésimo quinto periodo de uso consecutivo posterior a la fecha del primer Período de Uso que aparece en la carátula del presente contrato o, en caso de optar por el Preuso, después de haberse utilizado el número de noches estipuladas en la carátula del mismo, de acuerdo a lo Indicado en el artículo 4 del Reglamento. Por lo tanto el Comprador reconoce expresamente que no tendrá derecho alguno sobre la membresía, o el Club después de los vencimientos antes mencionados. La duración de esta Membresía no podrá tener una vigencia mayor a la de _____.

4.- PRECIO DE COMPRA: El Comprador se obliga a pagar el precio de la Membresía precisamente en los términos pactados en la carátula de este contrato. La entrega inicial se paga en el momento de la firma de este contrato y el saldo del precio se cubrirá de acuerdo a las condiciones pactadas en la carátula del presente contrato. La falta de pago puntual facultará a la Vendedora para cobrar sobre el saldo adeudado, intereses moratorios adicionales calculados al _____ mensual. Si el comprador cubre anticipadamente el precio, no se cobrara intereses sobre el pago anticipado. El Comprador se obliga a cubrir cualquier impuesto presente o futuro que origine este contrato y que por la ley le corresponda. El Comprador puede disfrutar de la Membresía artes de completar el pago total siempre y cuando esté al corriente en todos sus pagos y cumpla con el Reglamento del Club.

5.- CUOTAS DE MANTENIMIENTO: El Comprador se obliga a cubrir las cuotas de mantenimiento anualmente en el mes de Enero de cada año. Esta cuota se incrementará o disminuirá en la misma proporción que el índice Nacional de

precios al Consumidor de la República Mexicana o en su defecto en la proporción que se incrementen o disminuyan los rubros para los cuales se destina esta cuota

6.- PAGOS: Todos los pagos que deba hacer el Comprador, deberán realizarlos en el domicilio indicado por la Vendedora en la cláusula trece del presente o, en su caso, en la carátula y si se pactaron en moneda extranjera el Comprador podrá optar por pagarlos en dicha moneda extranjera a en moneda nacional al tipo de cambio libre promedio entre compra y venta vigente en el lugar y fecha de pago.

7.- EL REGLAMENTO: El Comprador manifiesta que ha leído el Reglamento del Club, y las partes se obligan a respetarlo en todo momento, así como a observar cualquier modificación al mismo previamente aprobada por la Procuraduría Federal del Consumidor. Las partes reconocen expresamente que lo previsto en el Reglamento hace parte de ese contrato.

8.- SISTEMA DE INTERCAMBIO: El Club podrá estar o no afiliado a sistemas de intercambio prestados por terceros, los cuales permitirán al Comprador el intercambio de derechos de alojamiento con otros desarrollos. La cuota anual de afiliación a dichos sistemas correrá por cuenta y cargo exclusivos del Comprador, y deberá respetar las obligaciones contenidas en el reglamento establecido por dichos sistemas de intercambio. Actualmente está afiliado al sistema _____ y deberá informar a los socios de la desafiliación en su caso, en forma general dentro de los cinco meses siguientes a la desafiliación.

9.- CESIÓN DE MEMBRESÍA: Si el Socio desea ceder su Membresía deberá enviar al Propietario dentro de los diez días anteriores a la cesión una notificación por escrito, con todos los datos de la persona a quien se hace la cesión y que fuesen necesarios para poder efectuar el registro de la misma. El propietario se reserva el derecho de aceptar o no la cesión. En caso de aprobarse la misma por el Propietario, este cobrará un Honorario de cesión de Membresía equivalente al 1% (uno por ciento) sobre el precio original de la Membresía. La cesión de

cualquier membresía concederá al nuevo Socio todos los derechos y obligaciones del socio anterior. En caso de herencia, no se cargará ningún honorario de cesión de membresía. La respuesta a la solicitud de cesión deberá efectuarla el Propietario en un plazo que no excederá de un mes, de lo contrario se tendrá por aprobada.

10.- TERMINACIÓN ANTICIPADA: Este contrato podrá rescindirse por cualquier incumplimiento de las partes a sus obligaciones aquí pactadas. En caso de que el comprador deje de cubrir tres pagos mensuales del saldo a financiar del precio, o el enganche, o dos cuotas de mantenimiento, la Vendedora podrá proceder a la rescisión o a solicitar el cumplimiento forzoso del contrato, en los términos de los artículos 1949 del Código Civil del Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República, con excepción de lo preceptuado en el artículo 71 de la Ley Federal de Protección al Consumidor. Para el caso de rescisión se establece una pena convencional a cargo de quien incumpla, equivalente al cincuenta por ciento del precio pactado. El Comprador tendrá un plazo de 5 días hábiles, contados a partir del siguiente día hábil al de la firma de este contrato, para cancelar la contratación del servicio del tiempo compartido, sin que sufra menoscabo de su inversión inicial. La devolución de la inversión inicial deberá hacerse, como máximo, dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha de cancelación del Contrato. Dicha cancelación se debe hacer por escrito en el lugar en que se haya realizado la operación o en el domicilio del prestador o representante de la empresa señalado en este contrato.

11.- CONOCIMIENTOS DEL COMPRADOR: El Comprador manifiesta que:

a). antes de firmar este contrato, ha leído y recibido copia completa, del mismo, del Reglamento del Club y de cualquier otro documento que ha firmado durante la celebración del este contrato. b).- En este contrato están reflejados por escrito todos los acuerdos a los que se llegó con la Vendedora y con sus representantes, y no existen acuerdos verbales adicionales por lo que la Vendedora se obliga exclusivamente a lo aquí lo pactado. c).- El Propietario notificará a los Socios por

escrito cualquier modificación al Club que afecte negativamente áreas verdes, recreativas, deportivas y/o áreas comunes, a fin de que estos emitan su opinión para mayoría de votos y, de ser aprobadas, se notificará a la Procuraduría Federal del Consumidor, dentro de los treinta días siguientes a dicha aprobación. Le mencionado mayoría será simple. '

12.- SEGUROS: El Propietario ha contratado la póliza de seguros No. _____, con la Empresa Afianzadora _____, que cubre los daños y siniestros totales o parciales de los bienes muebles e inmuebles destinados al servicio de tiempo compartido, para la reconstrucción o reparación del bien y para amparar a los usuarios en su integridad física y sus pertenencias en términos de la Ley

13.- AVISOS: Todos los avisos referentes a este contrato serán entregados en forma personal o depositados en el correo y dirigidos a la parte por notificar, a los domicilios que aquí se indican o bien al domicilio que se designen por escrito en fecha posterior a la firma de este contrato, Se considera que los avisos por escrito serán entregados cuando ocurra cualesquiera de los siguientes eventos:

a). - Recepción de avisos por parte de una de las personas que aparezca como Comprador (en caso de que hubiera más de una persona como Comprador) b).- Después del aviso por correo certificado. Los avisos a la Vendedora deberán ser dirigidos a _____, Tel. _____ Los avisos al Comprador deberán ser dirigidos al domicilio detallado en la carátula de este contrato.

14.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA: En caso de controversia acerca de la interpretación, cumplimiento o ejecución de las obligaciones consignadas, en el presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de la Procuraduría Federal del Consumidor, en los términos de la Ley Federal de Protección al Consumidor y a los tribunales competentes de la Ciudad de _____, o del lugar que se haya celebrado este contrato, a opción de la parte que ejercite la

acción, renunciando a cualquier otro fuero que les correspondiere por razón de su domicilio, presente o futuro.

15.- FECHA DE LOS EFECTOS DEL CONTRATO: Este contrato surtirá efectos a partir de la firma del mismo. Las partes contratantes manifiestan estar de acuerdo con el precio y con todo lo antes estipulado y haber leído y entendido las cláusulas de este contrato y Reglamento. Este contrato ha sido debidamente aprobado por la Procuraduría Federal del Consumidor e inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión, bajo el expediente_____, de fecha _____, N°_____, Libro _____, Volumen_____, Fojas_____.

HOTEL _____ Reglamento Interno

ARTICULO 1.- PROPOSITO DEL REGLAMENTO: El propósito de este Reglamento es el de proteger y regular los derechos del usuario y los servicios de hospedaje de cada socio del Hotel en las instalaciones del Club, ubicado en

ARTÍCULO 2.- USO DE LA UNIDAD: El uso a que tiene derecho el Socio es sobre una unidad variable dentro de una clase determinada, durante un periodo específico previamente establecido.

ARTICULO 3.- PERÍODO DE USO: Significa el período específico que corresponde al Socio. Los períodos son fijos y existen 52 (cincuenta y dos) Periodos de Uso en cada año calendario, en una unidad variable dentro de una clase determinada, reservándose El Propietario un Período de Uso para poder efectuar mantenimiento rutinario del Club. Cada Periodo de Uso será de sábado a sábado con los siguientes horarios: entrada: _____ hrs., salida el siguiente sábado a las _____ hrs.

ARTÍCULO 4 - SISTEMA DE RESERVACIONES Y PREUSO: Para que el socio pueda hacer uso de la unidad, deberá confirmar al Prestador el Período de uso al que tenga derecho con un mínimo de 30 días y un máximo de 10 meses de anticipación, sujetándose en todos los casos a la verificación del cumplimiento en el pago de todas sus obligaciones, especialmente en las Cuotas de Mantenimiento; de estar al corriente, el Prestador otorgará el número de confirmación inmediatamente, clave con la que el socio identificará la reservación solicitada. De esta manera el socio garantiza su estancia en el Club reservándose el derecho de arribar cualquier día que corresponda dentro de su período de uso confirmado. El Socio podrá disponer Periodos de Uso en forma anticipada (Preuso) siempre que exista espacio disponible en el Club y que se efectúe la reservación correspondiente, (la cual podrá ser de una duración menor o mayor a

una semana al igual que el número de cuartos utilizados simultáneamente, la frecuencias también estarán tan abiertas como la disponibilidad así lo permita. En estos casos la cuota de mantenimiento se calculara en su equivalente por noche por el número de noches utilizadas y se sustraerá del total de noches estipulada en el contrato). Los socios Únicamente podrán hacer Preuso de sus períodos en proporción a la parte del precio de compra de la Membresía que efectivamente hayan cubierto, y siempre que hayan pagado las cuotas de mantenimiento por los Períodos de Preuso.

ARTÍCULO 5.- GUIAS Y LIMITACIONES PARA EL USO DE LA UNIDAD: La unidad sólo podrá destinarse a Uso Vacacional y sólo podrá ser utilizada por el Socio o por las personas que el mismo autorice; en este caso, será necesario que estos exhiban al Prestador autorización escrita del Socio, para permitirseles el acceso a la Unidad El Socio, para ocupar su Unidad deberá registrarse en la administración del Hotel y se le exigirá la clave de confirmación expedida conforme al Artículo 4 anterior, asimismo, el recibo o recibos de cuotas de Mantenimiento correspondientes.. Si por causas de fuerza mayor o caso fortuito tales como terremoto, maremoto, ciclón, incendio, actos de vandalismo, huelgas de cualquier tipo, o cualquier otra causa no imputable al Prestador o al Propietario, hubiese impedimento temporal para el disfrute de la Membresía, el Socio acepta que el tiempo que dure este tipo de impedimento se tendrá por transcurrido para el Socio, sin poder exigir indemnización al Propietario. Tan pronto se termine el impedimento temporal, el Socio podrá disfrutar del tiempo por transcurrir de su Membresía, conforme al presente Reglamento. Generalidades: El Socio, sus familiares e invitados disfrutarán del Club a su propio riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad y, por lo tanto, el socio exime a El Propietario, al Prestador y a sus contratistas o personal, de cualquier clase de responsabilidad derivada de accidentes, daños o cualquier otra contingencia que surgiere por negligencia de los mismos usuarios. Sin perjuicio de lo anterior, el Prestador tendrá contratado un seguro de responsabilidad civil que cubra daños a terceros en sus bienes y personas. Cada Socio le dará a su Unidad un uso adecuado,

manteniéndola en buen estado y al término de su Período de Uso deberá desocuparla y entregarla en forma puntual. A partir de entonces, el Socio no tendrá derecho a almacenar bienes personales en la Unidad y deberá entregarla libre y en el mismo estado en que se encontraba al iniciar el Período de Uso. La hora de registro de cada Período de uso será el día sábado a las 16:00 horas. La hora de salida final de cada período de uso será el día sábado a las 13:00 horas. Asimismo, el día de salida el Prestador recibirá el inventario verificándolo frente al Socio y hará los cargos que se ameriten debidamente acreditados. Limitaciones

a). Ocupación Máxima: Será el número máximo de personas que pueden dormir en la Unidad, de acuerdo a lo indicado en el Contrato de compraventa de la Membresía. Para efectos de calcular la ocupación, los niños mayores de seis años de edad cuentan como una persona adulta. b).- Usos prohibidos: Ningún Socio puede usar o permitir cualquier uso de su Unidad que pueda perjudicar la buena reputación del Club. Asimismo, ningún Socio podrá llevar a cabo o permitir que en su Unidad o en otra parte del Club se lleven a cabo actividades que sean nocivas, ofensivas, ruidosas, molestas o que pueden interferir en la comodidad, derechos a seguridad del Club o de otros Socios de El Club, sus invitados o arrendatarios. El Socio no hará ninguna modificación a la estructura o a la decoración de la Unidad. No se permiten animales, incluyendo los domésticos. Queda estrictamente prohibido a los Socios colgar ropa, toallas, trajes de baño, sábanas, tapetes o artículos similares en las ventanas, terrazas o cualquier parte que sea expuesta o visible a otras partes del Club. No se permite colocar o instalar anuncios o señales de ninguna especie. c).- la circulación de peatones o vehículos se hará únicamente por la vía, pasillos, andadores, y caminos previstos para este efecto, se prohíbe el paso por el pasto, y por los jardines privados y decorativos. d).- Los horarios para -el uso de las instalaciones del Club serán los siguientes: ALBERCA: 7:30 a 20:00 hrs. PASILLOS Y CORREDORES: 24:00 hrs. JARDINES: En ningún momento podrán maltratarse, pisarse jugar o comer en los jardines decorativos. ESTACIONAMIENTO: 24.00 hrs.

ARTÍCULO 6.- CUOTAS DE MANTENIMIENTO: La Cuota de Mantenimiento representa la aportación individual para cubrir los gastos anuales convenientes o necesarios para mantener, reparar y operar el Club en buen estado y apto para el uso a que fue destinado, incluyendo sin limitar:

- a).- Limpieza diaria de la Unidad, con cambio de blancos mínimo dos veces por Período de Uso.
- b).- Mantenimiento rutinario y reparación de las Unidades y de las áreas comunes del Club (pintura, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, limpieza, etc.).
- c).- Adquisición y reposición de muebles, blancos, toallas, y demás bienes necesarios para el correcto funcionamiento del Club.
- d). - Pago de todos los gatos y servicios para el funcionamiento del Club, (luz, gas, conmutador, honorarios para el Prestador, etc.).
- e).- fondos de reservas, etc.

La cuota de mantenimiento será individual y deberá pagarse anualmente. Se repartirá el monto total previsto para mantenimiento entre las Unidades que componen el Club correspondiendo a cada Unidad un porcentaje de las Cuotas de Mantenimiento igual a la ocupación máxima que dicha Unidad representa en relación con la ocupación máxima total de las Unidades construidas y terminadas que componen El Club. Las Cuotas de Mantenimiento se incrementarán o disminuirán en la misma proporción que el Índice Nacional de Precios al Consumidor de la República Mexicana o, en su defecto, en la proporción en que se incrementen o disminuyan los rubros para los que se destinan las cuotas. Adicionalmente a lo antes expuesto, el Prestador en cualquier tiempo, mediante informe detallado a los Socios, podrá establecer las cuotas extraordinarias que estime necesarias para gatos imprevistos y no presupuestados que tengan por objeto efectuar reparaciones, reposiciones o mejoras en El Club.

ARTÍCULO 7.- SANCIONES: La infracción por parte del Socio, su familiares, o invitados a cualquier obligación establecida en el presente Reglamento, dará lugar a las siguientes sanciones:

- a).- Amonestación por parte del Prestador al Socio, si la infracción fuere por primera vez, mas los gastos de reparación al Club erogados por el Prestador en el caso en que se hubieren ocasionado daños al Club debidamente acreditados.
- b).-Suspensión de los derechos de la Membresía por un periodo de Uso si el Socio fuere reincidente, más los gastos de reparación a El Club erogados por el Prestador, en el caso de que se hubieren ocasionado daños materiales a El Club debidamente acreditados.
- c).- Rescisión de la Membresía. El prestador aplicará las sanciones a que se refieren los incisos anteriores de acuerdo con el siguiente procedimiento: El Prestador informará por escrito al Socio en la Unidad que se encuentre ocupando o en el domicilio registrado en el contrato de suscripción de membresía respectivo, sobre la infracción o infracciones al presente Reglamento que hayan sido cometidas por aquél, anexando el presupuesto de los gastos por reparación al Club, en caso de que hubieren existido daños materiales al mismo, indicándole además, el tipo de sanción que proceda según el caso particular. El pago de los gastos para la reparación al Club, deberá hacerse en un término de 10 días constados a partir de que el Prestador informe al Socio sobre las cantidades a erogarse con motivo de la realización de las reparaciones al Club. En el caso de que el Socio incumpla con el pago del monto en el término arriba previsto, pagará intereses moratorios sobre dicho monto, a la usa del 5% mensual por cada mes o fracción que dure dicho incumplimiento, quedando imposibilitado por todo el tiempo que dure su incumplimiento, para disfrutar de la unidad que le correspondiere, aun en el caso de haber cubierto el pago de las cuotas de mantenimiento correspondientes al periodo del que se trate. Si pasados 3 (tres) meses contados a partir de fecha de notificación el socio continuare en incumplimiento el prestador podrá rescindir la membresía del socio, independientemente del ejercicio de las acciones que el propietario o el prestador puedan iniciar en contra del socio para el cobro de dichas cantidades.

ARTÍCULO 8.- PRESTADOR: La administración y mantenimiento del Club, estarán a cargo de El Prestador, quien podrá ser El Propietario o un tercero que al efecto El Propietario contrate, y quien deberá estar domiciliado en los Estados Unidos Mexicanos. El Prestador tendrá las siguientes facultades, que podrá ejercerlas por sí o a través de terceros:

- a).- Reparar, mantener, repintar, remodelar o amueblar las Unidades y establecer reservas para costos anticipados, incluyendo los costos para muebles nuevos necesarios; contratar y pagar al personal que estime, necesario para la operación y el mantenimiento de El Club.
- b).- Contratar y pagar los servicios de agua, electricidad, conmutador, así como cualquier otro servicio para El Club.
- c).- Contratar seguros contra daños, por destrucción total o parcial de El Club y de responsabilidad civil que cubra daños a terceros, en sus bienes y personas, así como las fianzas que las leyes aplicables establezcan.
- d).- Aplicar este Reglamento así como cualquier otra modificación o disposición relativa al uso y goce de El Club y de las Unidades por parte de los Socios debidamente autorizadas por la Procuraduría Federal del Consumidor.
- e) .Obtener y pagar los Honorarios para los servicios legales y contables o cualquier otro servicio necesario para la operación de del Club y la aplicación del Reglamento. En el caso de incumplimiento de alguna disposición del Reglamento o del clausulado del contrato de compraventa de membresía por parte de un Socio, se estará a lo dispuesto en la cláusula 10 del contrato. Cualquier socio que viole el Reglamento o el Clausulado del Contrato de compraventa de Membresía, estará obligado a cubrir los costos u honorarios legales incurridos en la aplicación del Reglamento.
- f) Cobrar a cada Socio su Cuota de Mantenimiento y cualquier otro gasto comprobado del Prestador, facturar los montos que les corresponden a los Socios y cobrarles deudas pendientes.
- g).- Entrar ocasionalmente en cualquier Unidad de El Club durante horas razonables, cuando sea necesario para la operación de El Club o para efectuar

reparaciones de emergencia que fueran necesarias para prevenir daños a cualquier Unidad o a El Club.

h) Llevar a cabo todos los actos tendientes a mantener las instalaciones del Club, incluyendo sus bienes muebles e inmuebles en condiciones de funcionamiento y, en general, para la correcta administración del Club.

ARTÍCULO 9.- SUSTITUCION DEL PRESTADOR: El propietario podrá sustituir a El prestador en cualquier momento, o bien en el caso de que El prestador haya incumplido con las obligaciones de administración, mantenimiento y operación de El Club y existan pruebas suficientes de dicho incumplimiento, la Asamblea de Socios, constituida en los términos del artículo 11 de presente reglamento, mediante resolución aprobada por lo menos por el 85% de los votos de la totalidad de los socios podrá solicitar a El propietario la sustitución de El prestador, siempre y cuando, los Socios que concurren a la Asamblea se encuentren al corriente en el pago de todas las cuotas de sus membresías y Cuotas de Mantenimiento para El Club. En el caso de que la administración y mantenimiento de El Club estuvieran a cargo de El propietario y existiera resolución de la Asamblea de Socios tornada en los términos del párrafo anterior para sustituir al Prestador, El propietario, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha de dicha resolución deberá contratar con un tercero la administración y mantenimiento del Club. En el supuesto de que El Prestador sea sustituido, este será responsable de su cargo hasta en tanto el nuevo Prestador, inicie sus actividades. Los Socios tendrán la obligación de cubrir todos los gastos y honorarios de El prestador saliente, salvo en el caso de que se demostrara que los gastos que haya realizado El prestador fueren innecesarios para el cumplimiento de sus obligaciones. Si por cualquier causa, en un determinado momento no existiese Prestador que operara El Club, cualquier Socio que se encuentre al corriente en las obligaciones a su cargo, podrá someter a la consideración de La Asamblea de Socios reunida en los términos del presente Reglamento, la inscripción de un nuevo Prestador. Dicha Asamblea deberá reunirse dentro de un plazo máximo de 3 meses contados a partir del momento en que El club quedo sin Prestador.

ARTÍCULO 10.- RESPONSABILIDAD FINANCIERA DEL SOCIO: A).-CUOTAS DE MANTENIMIENTO.- El prestador efectuará su ejercicio de cobranza a partir del día 15 de Noviembre de cada año, para la cuota de Mantenimiento del año inmediato posterior. El pago de cuotas de Mantenimiento correspondiente a cada Socio deberá ser cubierto al Prestador a mas tardar el 31 de Enero de cada año en el domicilio que para tales efectos señale el Contrato de compraventa de Membresía o en el que posteriormente indicara el prestador. En caso de incumplimiento por parte del Socio se le cobrará como penaconvencional, un interés de 5% mensual sobre saldos insolutos. En el caso de que las Cuotas de Mantenimiento no estén pagadas al 31 de Enero de cada año el Prestador se reserva el derecho de rentar u ocupar la Unidad correspondiente, reteniendo cualquier renta u otro ingreso B).- GASTOS INDIVIDUALES.- Cada Socio será individualmente responsable por cualquier cuenta incurrida en El Club por porte de las personas que ocupan su Unidad con su consentimiento durante su periodo de Uso. Además cada Socio se hace responsable por cualquier daño ocasionado por los actos del Socio, su familia, invitados, usuarios o arrendatarios o como resultado de su incumplimiento a lo dispuesto en el Reglamento. El pago de Gastos individuales se hará a mas tardar el ultimo día del Periodo de Uso

ARTÍCULO 11.- ASAMBLEA DE SOCIOS: La Asamblea se Socios se reunirá para tratar cualquiera de los asuntos siguientes: a). Decidir sobre el cambio de destino del Club, en términos de la cláusula 11 del contrato, inicio c) y la realización de obras que modifiquen substancialmente el Club y representen un gasto extraordinario de más del 85% del cálculo total de cuotas de Mantenimiento para el año en que se vayan a realizar tales obras. b).-Nombrar a los miembros del Consejo Directivo c).- Sustituir al Prestador, en los términos del Artículo 9 del presente Reglamento. Las Asambleas de Socios se celebrarán previa convocatoria que al efecto haga el Consejo Directivo, que deberán enviar por escrito y por como certificado con acuse de recibo cuando menos con 15 días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar, día y hora en que se

celebrará, así como el Orden del Día correspondiente. Cuando la Asamblea de Socios se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del 95% de socios, en caso de que el quórum antes establecido no se complete, se hará una segunda convocatoria, siendo entonces quórum suficiente con el 70% de socios, y en ambos casos, sus resoluciones se adoptarán por mayoría de votos de los presentes. Presidirá La Asamblea el Presidente del Consejo Directivo, y a falta de éste, el Secretario, el Tesorero o algún Vocal, en su orden. Cada Socio gozará de un voto por cada Período de Uso que haya adquirido, siempre y cuando esté al corriente de los pagos correspondientes a sus Gastos Comunes y cuotas de mantenimiento o pagos parciales sobre la membresía, en caso de incumplimiento, con lo anterior, el voto o votos emitidos por dicho Socio carecerán de validez. El Propietario gozará de los votos de las Membresías que no hayan sido suscritas o su suscripción haya sido definitivamente cancelada. la votación será personal, nominal y directa, o a través de representante. Las resoluciones tomadas en Asamblea de Socios por la mayoría establecida en este Reglamento, obligan a todos los Socios, aún a los ausentes o disidentes, Para efectos del Inciso a). del presente artículo, El Propietario presentará a la Asamblea de Socios el proyecto de modificaciones a la estructura de El Club, junto con el presupuesto de gastos para dichas construcciones o cualquier proyecto que implique gastos Extraordinarios superiores en 85% a la cuota de Mantenimiento y la Asamblea, para vetar las resoluciones adoptadas por El Propietario, o por el Prestador deberá contar en todo caso, con el voto en dicho sentido del 51% de Los Socios.

ARTÍCULO 12 CONSEJO DIRECTIVO: El Consejo Directivo es el órgano de representación de los Socios, el cuál estará integrado por un Presidente, un Secretario, un Tesorero y dos Vocales quienes deberán tener la calidad de Socio de El Club, estar al corriente en el pago de todas la cuotas de Mantenimiento requeridas por El Prestador y el Propietario para la administración y mantenimiento de El Club; sus miembros serán designados en cualquier tiempo por la Asamblea de Socios, salvo los primeramente nombrados, quienes serán designados por el Propietario. Para que funcione legalmente, deberán asistir por lo

menos tres de sus miembros y sus resoluciones serán válidas cuando sean tomados por la mayoría de los presentes. Los miembros del Consejo Directivo durarán en su encargo mientras que la Asamblea de Socios no resuelva hacer nuevos nombramientos y los nombrados no tomen posesión de sus cargos. Los miembros de Consejo Directivo serán destituidos, si realizan o consenten actos de cualquier tipo que perjudiquen indebidamente a los Socios, el Club o al Propietario.

ARTÍCULO 13.- OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL CONSEJO DIRECTIVO:

El Consejo Directivo tendrá las siguientes facultades y derechos a).- Llevar un libro en donde consten todas las resoluciones tomadas por los Socios en Asamblea. b).- Convocar a Asamblea de Socios anualmente, o bien, si lo fuere solicitado por escrito por el Propietario o por el 60% de los Socios, siempre que se encuentren al corriente en el pago de cuotas de su Membresía y cuotas de Mantenimiento. c).- Hacer que se inserten en el Orden del día de las Asambleas de Socios los puntos que consideren pertinentes. d).- Informar a El Propietario, al El Prestador y a los Socios sobre las resoluciones que haya tomado la Asamblea de Socios.

ARTICULO 14.- CLÁUSULAS GENERALES: a).-DESCRIPCIÓN DEL CLUB Y

AREAS COMUNES El Club consta de _____ Unidades (Descripción)
_____, y
áreas comunes. b).- DESCRIPCION DEL MOBILIARIO.- Las Unidades Standard
tendrán el siguiente mobiliario:_____.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El Contrato de Tiempo Compartido, es un Sistema de Comercialización, y es aquel por virtud del cual, una parte denominada prestador o compartidor, transfiere el uso, goce y disfrute de una unidad residencial de carácter vacacional, así como los bienes muebles que en ella se encuentren y las instalaciones, áreas y servicios que preste, limitado a un período de tiempo específico en el año, durante un determinado plazo, a otra denominada Usuario o compartidario a cambio de una contraprestación consistente en una suma de dinero determinada o determinable así como el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias.

SEGUNDA.- La denominación de Contrato de Tiempo Compartido, es incorrecta, lo anterior, toda vez que el “tiempo” no es un bien determinado o determinable y no se encuentra dentro del comercio, aunado a que el mismo no se puede compartir de forma comercial, por lo que se le podría denominar a esta figura jurídica como Contrato de uso temporal de bienes vacacionales.

TERCERA.- No obstante que puede confundirse con otras figuras jurídicas como el arrendamiento y el hospedaje, el Contrato de Tiempo Compartido posee características que lo hace diferente, lo que conlleva a determinar que se trata de una figura sui generis.

CUARTA.- De conformidad con la legislación que regula el Contrato de Tiempo Compartido, el derecho que adquiere el Usuario es un derecho personal de uso, el cual consistirá en el uso de un bien inmueble por un período específico al año, durante un determinado número de años, en ningún caso, el usuario adquirirá derechos reales.

QUINTA.- Los elementos esenciales del Contrato de Tiempo Compartido son: personales, dentro de los cuales tenemos al Compartidor o prestador,

Compartidario, usuario o turista y en algunos casos Comercializador o Desarrollador; reales que serán el bien afectado, el precio y el período de tiempo que durará el contrato; y por lo que se refiere a los formales, este contrato debe de constar por escrito y debe ser previamente registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

SEXTA.- El Contrato de Tiempo Compartido, es un contrato consensual, y si bien es necesaria la existencia de un documento que acredite las obligaciones contraídas por los contratantes, lo anterior, es con el objetivo de tener los medios de prueba de la relación contractual necesarios para ejercitar las acciones judiciales pertinentes en caso de incumplimiento por alguna de las partes, así como los medios de supervisión o sanción de las autoridades administrativas, en el caso que nos ocupa, de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor.

SÉPTIMA.- El Contrato de Tiempo Compartido, lo hemos clasificado como un contrato bilateral, oneroso, aleatorio, de tracto sucesivo, principal, consensual, de adhesión y atípico.

OCTAVA.- El Contrato de Tiempo Compartido, se encuentra regulado por la ley Federal de Protección al Consumidor, y por la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCIFI-1998, Prácticas Comerciales - Requisitos Informativos para la Comercialización del Servicio de Tiempo Compartido, la cual dispone lo que es el “Servicio de Tiempo Compartido” así como los requisitos que debe de contener el Contrato y el Reglamento respectivo, para los efectos de que sea registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

NOVENA.- A nivel estatal, son pocos los estados de la República que regulan, aunque sea de manera insustancial al Contrato de Tiempo Compartido, dentro de las cuales tenemos a Quintana Roo, Jalisco, Guerrero, Nayarit y Campeche, dentro del marco municipal son 2 los reglamentos que existen relativos al Contrato de Tiempo Compartido, el Reglamento para lo Operación de la Promoción,

Publicidad, Comercialización y Venta de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido, en el Municipio de Mazatlán, Sinaloa y el Reglamento para la promoción del Sistema de Tiempo Compartido, del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, los cuales se enfocan principalmente a regular la promoción del Contrato de Tiempo Compartido, sin que regulen las cuestiones de fondo del contrato, tales como los derechos y obligaciones de las partes, duración y terminación del contrato, etcétera.

DECIMA.- No obstante de encontrarse regulado en algunas disposiciones estatales, el Contrato de Tiempo Compartido, es catalogado a éste nivel como un contrato civil, cuando por las partes que intervienen en el mismo y por su objeto, es un contrato eminentemente mercantil.

DECIMA PRIMERA.- Existen 2 vías para que el usuario haga valer sus derechos en caso de incumplimiento por parte del Compartidor o Prestador, la primera es la vía administrativa, mediante el procedimiento que regula la Ley Federal de Protección al Consumidor, y la segunda es el juicio ejecutivo o vía de apremio, el cual solamente se encuentra regulado en algunos códigos procedimentales de los estados.

DECIMA SEGUNDA.- Al ser el Contrato de Tiempo Compartido, eminentemente mercantil, debería de adicionarse una fracción al artículo 1391 del Código de Comercio, la cual deba establecer que los convenios y laudos celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, tienen la categoría de documentos ejecutivos, y por tanto tienen aparejada ejecución, para de esta manera, no exista el vacío legal en los estados que no le dan ese carácter a los citados convenios y laudos, y de esa manera uniformar el procedimiento a seguir, en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de alguno de los contratantes.

DECIMA TERCERA.- Por lo que, en atención a la forma en que se desarrolla la prestación del servicio de Tiempo Compartido, podemos concluir que esta figura

es en esencia un Sistema de Comercialización de vacaciones a futuro en un centro vacacional único o en diversos, según se haya pactado en el contrato respectivo.

BIBLIOGRAFÍA:

ARCE GARGOLLO, Javier. CONTRATOS MERCANTILES ATÍPICOS. Décima Edición, Editorial Porrúa, México, 2004.

ARCE GARGOLLO, Javier. "ORDEN PÚBLICO, NÚMERUS CLAUSUS Y TIPICIDAD DE LOS DERECHOS REALES. LAS NORMAS QUE REGULAN A LOS DERECHOS REALES". En: La Incidencia de la Práctica en la Evolución de la Estructura de los Derechos Reales. XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino. Ámsterdam, Mayo 1989. Asociación Nacional del Notariado Mexicano. México 1989.

BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. OBLIGACIONES CIVILES. Quinta Edición, Editorial Oxford University Press. México, 2004.

BORJA SORIANO, Manuel. TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES. Decimonovena edición, Editorial Porrúa. México, 2004.

CABANELLAS, Guillermo , Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Vigésima edición, Editorial HE Liasta, Buenos Aires, Argentina, 1981

CASTRILLÓN Y LUNA, Víctor M. CONTRATOS MERCANTILES. Segunda Edición, Editorial Porrúa. 2003.

DE LA MADRID ANDRADE, Mario. DEL TERMINO INTERRUPTIVO EN EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO. Revista de derecho privado. Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM, Año 9, número 27, septiembre-diciembre 1998, México.

DE PINA VARA, Rafael. DERECHO MERCANTIL MEXICANO. Vigésimo Novena Edición. Editorial Porrúa, México, 2003.

DI FILIPO, Maria Isabel. "Tiempo Compartido: Un condominio especial." Editorial Abeledo-Perrot. Argentina, 1987

DIAZ BRAVO, Arturo. CONTRATOS MERCANTILES. Séptima Edición, Editorial Oxford University Press. México, 2002.

DOMÍNGUEZ MARTINEZ, José Alfredo. EL FIDEICOMISO. Décima Edición, Editorial Porrúa, México, 2004.

ENCICLOPEDIA DEL IDIOMA, Martín Alonso, Vol. 3, Editorial Aguilar, México, 1988

GARCÍA MAYNEZ, Eduardo. INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO. Quincuagésima Sexta Edición, Editorial Porrúa. México, 2004.

GARRIGUES, Joaquín. CURSO DE DERECHO MERCANTIL. Tomo II. Novena Edición, Segunda reimpresión, Editorial Porrúa. México, 1998.

GHERSI, Carlos Alberto. CONTRATOS CIVILES Y COMERCIALES. Tomo II. Cuarta Edición. Editorial Astrea. Argentina, 1998.

GRAN ENCICLOPEDIA LAROUSSE, Vol. 10, Editorial Planeta, Barcelona, España

GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. Tomo I y II. Décima Quinta Edición, Editorial Porrúa. México, 2003.

HIGHTON, Elena y otros. Nuevas formas de dominio, Serie Estudios de Derecho Civil, Vol. II, Editorial Ad-Hoc, Argentina, 1987

LETE ARECHIGA Javier, "La multipropiedad", Revista de Derecho Privado, Junio 1995, Madrid,

LEXIPEDIA DICCIONARIO ENCICLOPEDICO, Tomo 3, Enciclopedia Británica Publishers, Inc. Estados Unidos de América, 1996

LÓPEZ CABANA, Roberto M. CONTRATOS ESPECIALES EN EL SIGLO XXI. Editorial Abeledo-Perrot. Argentina, 1999.

MARTINEZ ALFARO, Joaquín, Teoría de las obligaciones, Editorial Porrúa, México, 2005.

ORTIZ URQUIDI, Raúl, Derecho Civil, Tercera edición,. Editorial Porrúa, México, 1986.

PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. DERECHO NOTARIAL. Décima Segunda Edición, Editorial Porrúa, México. 2002.

PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Otón. "TIEMPO COMPARTIDO Y MULTIPROPIEDADES". EN LA INCIDENCIA DE LA PRÁCTICA EN LA EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA DE LOS DERECHOS REALES. XIX Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino. Ámsterdam, Mayo 1989. Asociación Nacional del Notariado Mexicano. México 1989.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil Tomo I, 35ª Edición, Editorial Porrúa, México, 2005

ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil Tomo IV, 35ª Edición, Editorial Porrúa, México, 2005

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. DE LOS CONTRATOS CIVILES. Vigésima Edición, Editorial Porrúa. México, 2004.

TENA, Felipe de J. DERECHO MERCANTIL MEXICANO. Vigésima Edición, Editorial Porrúa. México, 2003.

TORRES MALDONADO, Eduardo, Tiempo Compartido en México, Universidad Autónoma Metropolitana, México 1992

VASQUEZ DEL MERCADO, Oscar. CONTRATOS MERCANTILES. Décima Segunda edición, Editorial Porrúa. México, 2001.

VILLASEÑOR DÁVALOS, José Luis. DERECHO TURÍSTICO MEXICANO. Editorial Harla. México, 1992.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. CONTRATOS CIVILES. Novena Edición, Editorial Porrúa. 2002.

LEGISLACIÓN CONSULTADA:

- 1.-Código Civil Federal
- 2.- Código Civil para el Distrito Federal
- 3.- Código Civil del estado de Jalisco
- 4.- Código Civil de Quintana Roo
- 5.- Código de Comercio
- 6.- Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes
- 7.- Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Campeche
- 8.- Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Colima
- 9.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal
- 10.- Código Federal de Procedimientos Civiles
- 11.- Ley Federal de Protección al Consumidor.
- 12.- Ley Federal sobre Metrología y Normalización.
- 13.- Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y Uso de Inmuebles en Tiempo Compartido, del Estado de Campeche

14.- Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero

15.- Ley que Establece las Normas a que se Sujetaran los Contratos Celebrados en el Régimen de Tiempo Compartido Turístico del Estado de Quintana Roo

16.- Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit.

17.- Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales-Requisitos informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido.

18.- Reglamento para la Operación de la Promoción, Publicidad, Comercialización y Venta de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido, en El Municipio de Mazatlán, Sinaloa

19.- Reglamento para la Promoción del Sistema de Tiempo Compartido del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco

OTRAS FUENTES

1.- Asociación Mexicana de Desarrolladores Turísticos.

2.- Procuraduría Federal de Protección al Consumidor.

3.- www.se.gob.mx