



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ACATLAN

EL SISTEMA DE HABITACIONES CON
TIEMPO COMPARTIDO EN MEXICO



ENEF ACATLAN
DEPTO. S. CERTIFICACION
Y TITULOS

T E S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
CARLOS AGUILAR GODINEZ



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

Con admiración y respeto

A mis padres:
Por su ayuda, consejo y por
haberme dado el más grande
tesoro: La vida.

Al Sr. Carlos Hernández P.
Por su noble y desinteresada
ayuda.

Con cariño

A mis hermanos: Josefina, -
Ma. Leticia y Eduardo.

A mi querida y honorable - -
Escuela
ENEP Acatlán (UNAM)

A mis maestros
Con agradecimiento.

A mi Asesor de Tesis:
Lic. Patricia Martínez Cranss,
Por su inapreciable ayuda

A la Sra. Elsa Fuentes M.
Por su dedicación en la elabo
ración mecanográfica.

I N D I C E

	<u>Pág.</u>
Introducción	1
Capítulo I	
ANTECEDENTES GENERALES DEL SISTEMA DE HABITACIONES CON TIEMPO COMPARTIDO	
I. - Origen	4
II. - Evolución	6
III. - Situación Actual	9
Capítulo II	
FUNDAMENTOS CONCEPTUALES DEL SISTEMA DE HABITACIONES CON TIEMPO COMPARTIDO	
I. - Consideraciones Generales	16
II. - Definición del Concepto	18
III. - Atribuciones del Ejecutivo para regular la actividad denominada Sistema de Habitaciones con -- Tiempo Compartido	19
a). -Atribuciones del Poder Ejecutivo Federal	20
b). -Ley Orgánica de la Administra- ción Pública Federal	24
c). -Importancia de la actividad tu- rística.	30

Capítulo III

Pág.

NATURALEZA JURIDICA DEL SISTEMA DE HABITACIONES CON TIEMPO COMPARTIDO

I. -	Consideraciones Generales	38
II. -	Figuras y modalidades jurídicas utilizadas en el Sistema de Habitaciones con Tiempo Compartido	45
	1. - Sociedad Mercantil por Acciones.	45
	2. - Fideicomiso	46
	a). - Contrato de Fideicomiso con cesión de derechos parciales de Fideicomisario	54
	b). - Contrato de Fideicomiso con emisión de certificados de participación inmobiliaria	55
	c). - Contrato de Fideicomiso para la construcción de un condominio.	61
	3. - Contrato de Asociación Civil	61
III. -	Problemática Legislativa	64

Capítulo IV

PROBLEMATICA DE LA OPERACION DE COMPRA-VENTA

I. -	Imagen y prestigio desastrosos	68
------	--------------------------------	----

	Pág.
II. - Desconfianza absoluta por sus fórmulas de adquisición y --- operación	71
III. - Andamiaje turístico delicado	72
IV. - Necesidad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad	80

Capítulo V

PROYECTO DE REGLAMENTO PARA OPERADORES Y ADMINISTRADORES DE HABITACIONES CON -- SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

I. - Objetivos que se deberán perseguir con una reglamentación que rija a estos desarrollos	85
II. - Exposición de motivos que fundamentan la intervención de la - - Secretaría de Turismo como organismo de control de esta actividad comercial con fines turísticos inmobiliarios	86
III. - Reglamento para Operadores y -- Administradores de Habitaciones - con Sistema de Tiempo Compartido.	89
Conclusiones	101
Bibliografía	104

INTRODUCCION

En los últimos años ha surgido en nuestro país, una modalidad de hospedaje con características muy especiales, la cual se desarrolla primordialmente en las zonas turísticas de mayor afluencia, donde la voracidad exagerada de las compañías trasnacionales, en unión con los grandes inversionistas mexicanos, auspiciados por la tolerancia de las autoridades y, sin existir una legislación apropiada, aparece "la figura comercial" denominada "Sistema de Habitaciones con Tiempo Compartido".

Estas formas de hospedaje, bajo la fórmula del "Tiempo Compartido", han estado dirigidas al mismo tipo de turismo; el receptivo de internación y el interno convencional.

El presente estudio hace una breve historia de como se ha ido creando en nuestro país el Sistema de habitaciones con Tiempo Compartido, las formas en que se ha desenvuelto que por carecer de normas jurídicas que lo regulen, han dado una imagen desagradable.

Por otra parte, se examinan sus principales conveniencias e inconvenientes y se sugiere que se elaboren las disposiciones que regulen al sistema de habitaciones con tiempo compartido.

Considerando que la actividad turística constituye uno de los sectores prioritarios de la economía nacional por su alta contribución a la generación de empleos, a la captación de divisas, a la elevación del nivel socioeconómico de regiones poco favorecidas y por contribuir al logro de los mínimos de bienestar de todos los mexicanos, es de singular importancia reglamentar las actividades desarrolladas por este tipo de prestadores de servicios turísticos.

Para llevar a cabo el presente estudio, fue

necesario efectuar una recopilación de la escasa información existente, referente al tema de "Tiempos Compartidos", además de llevar a cabo una investigación directa en las empresas inmobiliarias promotoras de esta modalidad turística y en una muestra representativa de consumidores de este tipo de bien servicio.

Es importante mencionar que, además de lo anteriormente señalado, se contó con la valiosa ayuda de la Secretaría de Turismo, la Procuraduría Federal del Consumidor, la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Departamento del Distrito Federal y el Banco de México, quienes proporcionaron elementos de suma importancia para la realización del trabajo.

CAPITULO I



ANTECEDENTES GENERALES DEL SISTEMA DE HABITACIONES CON TIEMPO COMPARTIDO

1. - O R I G E N :

Existen muy pocas noticias respecto al sistema de habitaciones con tiempo compartido, siendo éstas en la mayoría de los casos verdaderas especulaciones; sin embargo, se dice que la idea nació en Gran Bretaña y en los Estados Unidos de Norteamérica, en donde la necesidad de la Agricultura, que es imprescindible para el desenvolvimiento de los pueblos desarrollados, dio origen al problema del trabajo de la tierra para cultivarla. Se tenía el conflicto de que los tractores utilizados para los ciclos agrícolas, cada día eran más costosos y, no todas las personas podían llegar a adquirirlos, independientemente de los gastos de mantenimiento, por lo que algunas compañías optaron por la idea de vender el uso y aprovechamiento de un tractor por determinado tiempo al año a los agricultores, dependiendo de los climas y del producto a cosechar, haciéndose cargo dicha compañía por sí, o por medio de otra, de los gastos, mantenimiento de las unidades y, en consecuencia, el agricultor se ahorraba el costo total de la adquisición y la consecuente depreciación por año del vehículo, así como el mantenimiento del mismo, obteniendo las compañías que se dedicaban a vender los multicitados tractores en "Tiempo Compartido", una mayor afluencia de compradores y generándose utilidades muy razonables.

Como se podrá observar, este tipo de operación se asemeja al derecho real de copropiedad, debido a que todos los adquirentes de esa unidad eran copropietarios de la misma, pudiendo en cualquier momento transmitir, usar y arrendar sus derechos, generándose también derechos personales, tales como todos los derechos y obligaciones derivados de la relación jurídica contractual de la venta de tiempo compartido V. gr., el pago, forma de uso, gastos de mantenimiento y otros.

Debido a su aplicación los grandes trusts, mediaron esta idea y llegaron a la conclusión de que podrían trasladar estas contrataciones a las altas zonas de esparcimiento turístico, escogiendo primeramente Europa, para de ahí ser el punto de partida a la conquista de los grandes mercados de América.

El régimen de tiempo compartido en lugares de recreo comenzó en 1967, en Los Alpes Franceses y se propagó con gran rapidez por toda Europa a medida que los hoteleros y urbanizadores se dieron cuenta del potencial del concepto para acaparar un segmento mayor del mercado vacacional.

El concepto también ofrecía ganancias al consumidor. El régimen de tiempo compartido permitía a los compradores el uso de un segundo hogar, sin tener el peso financiero que implica el título de propiedad de una segunda casa.

Comparado con la renta que se paga año tras año en el hospedaje de hoteles, el tiempo compartido prometía a los vacacionistas un ahorro a largo plazo ya que el proyecto reducía los gastos de personal y de operación.

Además, dado que un proyecto de tiempo compartido completamente realizado, en teoría tiene su cupo vendido al 100 %, los gastos del proyecto se dividen entre un número de cuartos-noche mucho mayor que en el caso típico de un hotel convencional.

El régimen de tiempo compartido en los Estados Unidos de Norteamérica, comenzó en 1968, pero el concepto no empezó a tomar forma, sino hasta 1970, después del derrumbe sufrido por los bienes raíces en ese país, ya que ofrecía a los urbanizadores y poseedores de proyectos de condominios en quiebra un modo de disponer del superávit, el tiempo compartido no tardó en ser aclamado como la salvación de muchos desarrollos turísticos.

Al vender el superávit de condominios, los negociantes exitosos optaron por cambiar su estrategia. Los "minoristas" de tiempo compartido, dueños de organizaciones dedicadas a ventas y mercado en busca de un buen producto para vender, comenzaron a aplicar el concepto de tiempo compartido a los hoteles.

El resultado: Un crecimiento meteórico del tiempo compartido.

II. - E V O L U C I O N :

En Estados Unidos de Norteamérica, este tipo de propiedad se ha venido estructurando de una o dos formas. Bajo el método más sencillo de "derecho de uso", el comprador recibe una garantía de ocupación a largo plazo (generalmente de 12 a 50 años), en una unidad habitacional, ya sea por un período de tiempo fijo o variable. Si se trata del primero, el comprador vuelve a un dado lugar de recreo durante las mismas fechas anualmente; si se trata del segundo, el comprador puede utilizar la unidad durante distintos períodos de tiempo cada año. Tanto los arreglos de tiempo fijo, como los de tiempo variable, tienen ventajas y desventajas, desde el punto de vista del comprador.

El segundo método básico que estructura el derecho de propiedad en el régimen de tiempo compartido es el conocido por "fee simple", vincula la real transferencia del título de propiedad del bien. En esencia, los compradores invierten mancomunadamente en el condominio u hotel, asignan períodos de tiempo específicos a cada propietario, y contratan a un administrador para que maneje la propiedad.

Los compradores quienes se asocian a tales organizaciones como Interval International (I I) y Resort Condominios International (RCI), las cuales manejan programas de intercambios en tiempo compartido, tienen la

opción de cambiar su espacio de tiempo por el de otros miembros que pertenezcan a una organización de intercambio.

El tiempo compartido está actualmente en la fase de crecimiento rápido del ciclo de vida del producto en los Estados Unidos y en los mercados extranjeros con un alto porcentaje de visitantes norteamericanos (Ejem: México y Las Bahamas), así como en Japón, donde la propiedad de una segunda casa está fuera del alcance de la mayoría de los consumidores. El interés del corredor de bienes raíces en el Canadá, está empezando a desarrollarse apenas ahora.

En México se ha desarrollado a lo largo de los últimos 12 años una construcción masiva de condominios destinados al hospedaje y una variación a través del sistema de "Tiempo Compartido".

Los primeros promotores de un sistema en nuestro país, del que más adelante nació el "Tiempo Compartido", fueron en Acapulco, los Arquitectos José Riojas y Roberto Hinojosa, que construyeron condominios vacacionales de 10 pisos para diez familias, para experimentar sobre si se podría así resolver el problema de la vivienda turística, fue tal su éxito que los vendieron en seis meses. Posteriormente construyeron "Torres Playa Sol". Consiguieron un segundo éxito, creando más tarde Empresas "Construcsol", "Intersol" y "Rentasol", que están en muchos lugares de la República.

Otra empresa pionera, fue "La Palapa", que introdujo una nueva modalidad: vender cada condominio a cuatro copropietarios, que los usaban en "Tiempo Compartido" de tres meses cada uno, a precios distintos, según los meses de mayor o menor afluencia turística. El promotor de este sistema fue Manuel Rodríguez. Pero aún se trataba de una variación de un condominio.

En esta misma época Michel Gantuse, un Francés que importó el primer sistema de "Tiempo Compartido" quincenal.

Pero fue la empresa "Torre Blanca", la primera que, aprovechando la idea de los anteriores constructores, organizó una área vacacional en "Puerto Marqués", para venderlos en tiempo compartido, aparentemente más barato, aunque la suma total de venta por departamento sea mucho mayor.

Surgieron posteriormente "Torres de La Loma" y "Playa del Secreto", la primera empresa inició sus ventas con 12 copropietarios con derecho a usar su condominio una semana al año; mientras la empresa "Playas del Secreto", fracasó porque sus promotores no pudieron terminar la construcción.

Cerca de Icacos apareció "Club del Sol", del señor Luis Azcárraga, quien adquirió dos hoteles en propiedad, "El Morro" y "El Barracuda", que remodeló cambiándoles el nombre por "Delfines" y "Sirenas", ofreciendo condominios a cuatro copropietarios con derecho a disfrutarlos tres meses al año. Al igual que "Torres de La Loma", vendió el proyecto que llamaron "Arco Iris", de manera anticipada, ya que no existían sino dibujos y maquetas, pero al no terminar a tiempo se vieron en la necesidad de dar alojamiento a los compradores en los hoteles remodelados (Delfines y Sirenas).

Los propietarios de condominios situados en los centros turísticos, optaron por dedicarlos parcial y totalmente al alquiler, ante el gravamen económico de conservarlos para su uso exclusivo, que además sufrirán deterioro y falta de mantenimiento durante las largas temporadas de su desocupación. Este fenómeno aceleró la modificación del sistema tradicional de propiedad de vacaciones y produjo una transformación hacia la fórmula teóricamente ideal, la del "Tiempo Compartido".

En el caso particular de México, se trata de un sistema que se conocía antes de 1968 y que vende un "Derecho de Uso", y no traspasa la propiedad, pero sí todos los problemas que se derivan de la misma.

Desde finales de los años setentas, el movimiento que este sistema genera y recoge en su alrededor, registra cifras e incrementos cuantiosos. Se convierte en un gran negocio para los constructores y vendedores, para quienes resulta más fácil encontrar "muchos" con pocos recursos que un menor número con muchos y les es productivo, porque, en conjunto, la venta de "derechos" produce un ingreso muy superior a la venta del bien.

III.- SITUACION ACTUAL:

Actualmente el "Tiempo Compartido", se encuentra en nuestro país en pleno desarrollo. Ha alcanzado conexiones internacionales, pues la mayoría de las empresas vendedoras ofrecen intercambio; o dentro del país, o fuera de él (Miami, Niza, Biarritz, Monte Carlo, La Costa Brava, Estados Unidos, El Caribe y Africa), con ello tratan de eliminar el problema de vacaciones repetitivas en fecha y lugar. Para poder manejar la organización de éstos intercambios, los promotores han constituido la "Asociación Nacional de Turismo" en "Tiempo Compartido".

Se siguen lanzando al mercado una gran cantidad de proyectos, a pesar de que el "Tiempo Compartido" ha alcanzado serios niveles de problemática y desprestigio por la forma anárquica (si no es que fraudulenta), como operan. Más delicado que nunca en época inflacionaria en que muchos constructores no pueden cumplir a posteriori lo vendido anticipadamente.

Se ha manifestado un auge ostensible en la adquisición de "Tiempo Compartido", en función de la mejora de la capacidad económica de estratos sociales medios y su necesidad de recreación y descanso. La mayoría de los propietarios nacionales de "Tiempo Compartido", son trabajadores, profesionistas o pequeños comerciantes para quienes la adquisición de este tipo de "Derecho de Uso", representa un esfuerzo y un compromiso

económico que se extiende por muchos años.

El éxito de la venta de este "consumo", se debe a la promoción de ofertas tentadoras para esta clase media, a quien hacen creer que "invierte" en condiciones económicas ventajosas y a quienes colocan ante la deslumbrante e irresistible esperanza de convertirse en copropietarios de una "segunda casa" situada en alguno de los lugares de gran atractivo y porvenir turístico.

En general, la expansión del "Tiempo Compartido" en nuestro país, tiene una vital relación con el sector turismo y plantea una amplia gama de posibilidades y una compleja, intrincada y grave problemática.

La situación general que presenta la estructura de conusuarios de "Tiempo Compartido" en el país, es la siguiente:

DISTRIBUCION DE "TIEMPO COMPARTIDO" EN LA -- REPUBLICA MEXICANA, SEGUN SU SITUACION (1982)	
SITUACION *	NUMERO DE CONDOMINIOS
EN OPERACION	2,550
EN CONSTRUCCION	450
EN PROYECTO	1,850
NO DECLARADOS	120
T O T A L :	4,970

* Cifras aproximadas, dado que la movilidad de este sector impide fijar con precisión su situación exacta. Dato tomado del estudio realizado sobre la situación que guarda en el país el Sistema de Condominios por Tiempo Compartido. - Secretaría de Turismo, 1982.

**DISTRIBUCION GEOGRAFICA DE LOS CONDOMINIOS DE
"TIEMPO COMPARTIDO", EXISTENTES EN LA
REPUBLICA MEXICANA (1982) ***

Población	En Operación	En Construcción	En Proyecto
Acapulco	1,725	236	1,200
Pto. Vallarta	350	72	190
Zihuatanejo	196	10	15
Cancún	115	19	175
Manzanillo	130	60	58
Cozumel y otros	34	43	212
T o t a l	2,550	440	1,850

* Dato tomado del estudio realizado sobre la situación - que guarda en el país el Sistema de Condominios por-Tiempo Compartido. - Secretaría de Turismo, 1982.

DIMENSION DE LAS EMPRESAS QUE ADMINISTRAN LOS CONDOMINIOS

DE "TIEMPO COMPARTIDO" DE LA REPUBLICA MEXICANA *

DE 1 A 10 UNIDADES	DE 6 A 10 UNIDADES	DE 11 A 30 UNIDADES	DE 31 A 50 UNIDADES	DE 51 A 100 UNIDADES	+ DE 100 UNIDADES
43%	19%	26%	7%	3%	2% 100%

* Dato tomado del estudio realizado sobre la situación que guarda en el país - el Sistema de Condominios por Tiempo Compartido. - Secretaría de Turismo, 1982.

Nombre de las personas que participan en la venta de "Tiempo Compartido", en la República Mexicana	Nombre de empresas, consorcios y hoteles de "Tiempo Compartido" en la República Mexicana. (*)
Emilio Azcárraga	Hotel La Playa
José Riojas	Hotel Ritz
Roberto Hinojosa	Torres Playa Sol Construcsol
Manuel Rodríguez	Intersol Rentasol
Miguel Gantuse (francés)	Rivera del Sol La Palapa
Luis Azcárraga	Playa Sol Torre Blanca
Jorge Rodríguez (Español)	Torres de la Loma Playas del Secreto
Mario Gómez Sosa	Club del Sol Arco Iris
Javier Estrada	Elco Internacional Rosa Sola
Héctor Bustos Juárez	Promotora Turística Malibú
Humberto Gaxiola	Corporación Nacional Inmobiliaria, Matador, Bali-Hai, Club Arfka, Aloha Playa, Las Garzas, Paraiso Queen, Suites Camanier, Verano Vita, Fairway, Property Flanning Publicación, - Inc.

(*) Fuente: Idem.

CAPITULO II

**FUNDAMENTOS CONCEPTUALES DEL
SISTEMA DE HABITACIONES CON
"TIEMPO COMPARTIDO"**

I. - CONSIDERACIONES GENERALES :

En este capítulo se detectaron varias formas legales que han fundamentado la promoción de la comercialización de desarrollos turísticos, y que, indiscriminadamente han sido utilizadas por los promotores:

- 1). - Venta de Unidades Inmobiliarias --
con uso restringido.
- 1-1). - Condo-Hotel.

Esta actividad consiste en la venta fraccionada de un inmueble bajo el sistema de propiedad en con dominio y que será destinado a uso hotelero.

Esta modalidad tiene como característica, - que cada condomino adquiere en propiedad total una suite o un cuarto de hotel, reservándose para su uso personal uno o dos meses al año y el resto del tiempo lo cede a un pool de rentas (fusión de intereses rentables para ser distribuidos, según el porcentaje de individuos), que por lo general es manejado por una empresa de operaciones turísticas que se encarga de administrar el hotel y de promover su ocupación turística.

1-2). - Tiempo Compartido

Consiste en la venta de unidades-tiempo sobre un bien inmueble con características turísticas.

Esta actividad se basa en la venta de las unidades inmobiliarias de un desarrollo turístico, ya sea un bungalow, una suite o un cuarto de hotel, fraccionando las ventas en unidades-tiempo, transmitiendo al comprador la propiedad de la parte alicuota del inmueble regl

mentada en su uso temporal y contratando entre todos -- los copropietarios de las unidades-tiempo, a un adminis-- trador, que será el responsable de vigilar y llevar a ca-- bo el mantenimiento del inmueble y proporcionar el ser-- vicio hotelero que se hace indispensable de la gran ma-- yoría de estas unidades.

2). - Venta anticipada de Derechos de Hospe-- daje o de uso.

2 - 1). - Venta de vacaciones

En este caso no hay transmisión de pro-- piedad a los contratantes, esta modalidad en realidad es un contrato de hospedaje hotelero a un plazo determina-- do, que se fraccionará también en unidades-tiempo y se asignan a cada uno de los contratantes.

Este tipo de comercialización, generalmen-- te se ha llevado a cabo en unidades turísticas que han -- estado funcionando como hoteles, por lo que la presta-- ción del servicio hotelero y de mantenimiento inmobilia-- rio ha quedado a cargo de la misma organización hotele-- ra.

2 - 2). - Venta de Membresías para el uso ex-- clusivo de Unidades Inmobiliarias Tu-- rísticas.

Consiste en la venta de membresías que -- dan al comprador el derecho de hospedarse y hacer uso de todas las instalaciones deportivas y de esparcimiento que integran estas unidades turísticas.

En este caso, la exclusividad que otorgan las membresías, consiste en que únicamente los titula-- res de las mismas, pueden utilizar estos inmuebles, y a un costo menor de los que rigen en el mercado para -- unidades similares.

2-3. - Clubes Deportivos de uso múltiple en - Desarrollos Turísticos.

Esta actividad se ha creado como un complemento a la construcción de unidades hoteleras en los diferentes polos de desarrollo turístico y consiste en la venta de acciones o membresías que dan el derecho a los tenedores de utilizar indistintamente cualquiera de las instalaciones deportivas de estos clubes.

De las actividades anteriores, la más común, la que ha tenido mayores inversiones; que se ha comercializado más y en donde se ha concentrado el mayor número de quejas por incumplimiento, es la que se conoce como "Tiempo Compartido".

II. - DEFINICION DEL CONCEPTO:

Se han dado diversas definiciones sobre esta actividad, de las cuales para mayor comprensión del concepto, se mencionan las siguientes:

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

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

¹Análisis sobre el concepto "Tiempo Compartido". - Secretaría de Turismo. - México, 1978.

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

3.- Es la actividad consistente en proporcionar el uso de casas, departamentos o habitaciones, por un plazo establecido, restringiéndolo a un determinado número de días al año¹.

El Vocablo "Tiempo Compartido", es en síntesis sinónimo de alojamiento turístico, para una época vacacional casi siempre fija, en condiciones preestablecidas, un mismo lugar, un mismo alojamiento y una misma fecha.

Se presupone que, "Tiempo Compartido", debe constituir una unidad funcional y servicios, con mobiliario, equipo y espacio, en condiciones de utilización para el normal disfrute del alojamiento a costo de inversión bajo y un costo de uso muy reducido. Por sus mismas características, tienen que estar bajo la administración o coordinación de alguien.

III. - ATRIBUCIONES DEL EJECUTIVO PARA REGULAR LA ACTIVIDAD ECONOMICA DENOMINADA "SISTEMA DE HABITACIONES CON TIEMPO COMPARTIDO.

Una vez visto el aspecto conceptual del sistema de habitaciones con tiempo compartido y antes de continuar el estudio del presente tema, es necesario ubicarlo dentro del marco de nuestra Legislación y concretamente en la Organización Administrativa, ya que esta actividad económica se desarrolla dentro del sector Turismo.

Con objeto de lograr una mayor precisión, respecto a la ubicación del sistema de habitaciones con Tiempo Compartido, nos referiremos a las atribuciones del Ejecutivo Federal, a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, a la Ley Federal de Turismo y finalmente a la importancia de la actividad turística.

¹ Anteproyecto de Reglamento para Operadores y Administradores de habitaciones con sistema de Tiempo Compartido. - Secretaría de Turismo. - México, 1981.

a). - ATRIBUCIONES DEL PODER EJECUTIVO FEDERAL.

El Poder Ejecutivo, uno de los que integran el supremo poder de la Federación, se regula tanto por -- disposiciones constitucionales como por Leyes Administrativas a las que se somete por completo en el desarrollo de la actividad administrativa que le ha sido encomendada.

El Artículo 39 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone que: "La Soberanía reside esencial y originalmente en el pueblo"; los Artículos 40 y 41 establecen que: "Es voluntad del pueblo constituirse en una República representativa" y que: "El pueblo ejerce su soberanía por medio de los Poderes de la Unión, en los casos de la competencia de éstos, y por los de los Estados en lo que toca a sus regímenes interiores". El Artículo 49 preceptúa que: "El supremo poder de la Federación, se divide, para su ejercicio, en Legislativo, Ejecutivo y Judicial", y por último, el Artículo 80 previene: "Se deposita el ejercicio del supremo Poder Ejecutivo de la Unión en un sólo individuo, que se denominará "Presidente de los Estados Unidos Mexicanos".

El Presidente de la República, único titular del Poder Ejecutivo, tiene en nuestra organización constitucional un doble carácter: De Organó Político y de Organó Administrativo.

Su carácter de Organó Político, deriva de la relación directa e inmediata que guarda con el Estado y con los otros órganos representativos del mismo Estado. Dentro de la esfera que le señala la Ley, su voluntad constituye la voluntad del Estado.

El carácter de Organó Administrativo, se configura al realizar la función administrativa bajo el orden jurídico establecido por el Poder Legislativo, ejecutando las Leyes, pero no como una simple tarea mecánica, sino como una tarea más amplia y especializada.

Respecto a las facultades y obligaciones que corresponden al Poder Ejecutivo, estas son señaladas en el Artículo 89 constitucional, el cual dispone que:

"Las facultades y obligaciones del Presidente son las siguientes:

I. - Promulgar y Ejecutar las Leyes que expida el Congreso de la Unión, proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia;

II. - Nombrar y remover libremente a los Secretarios del Despacho, al Procurador General de la República, al Gobernador del Distrito Federal, al Procurador General de Justicia del Distrito Federal, remover a los Agentes Diplomáticos y empleados superiores de Hacienda y nombrar y remover libremente a los demás empleados de la Unión, cuyo nombramiento o remoción no estén determinados de otro modo en la Constitución o en las Leyes;

III. - Nombrar los Ministros, Agentes Diplomáticos y Cónsules Generales, con aprobación del Senado;

IV. - Nombrar, con aprobación del Senado, los Coroneles y demás Oficiales Superiores del Ejército, Armada y Fuerza Aérea Nacionales y los empleados superiores de Hacienda;

V. - Nombrar a los demás oficiales del Ejército, Armada y Fuerza Aérea Nacionales con arreglo a las Leyes;

VI. - Disponer de la totalidad de la fuerza armada permanente, o sea del Ejército Terrestre, de la Marina de Guerra y de la Fuerza Aérea, para la seguridad Interior y Defensa exterior de la Federación;

VII. - Disponer de la Guardia Nacional para los mismos objetos, en los términos que previene la - -

Fracción IV, del Artículo 76;

VIII. - Declarar la guerra en nombre los Estados Unidos Mexicanos, previa Ley del Congreso de la Unión;

IX. - (derogada)

X. - Dirigir las negociaciones diplomáticas y celebrar tratados con las potencias extranjeras, sometiéndolos a la ratificación del Congreso Federal.

XI. - Convocar al Congreso a Sesiones Extraordinarias, cuando lo ordene la Comisión Permanente;

XII. - Facilitar al Poder Judicial los auxilios que necesite para el ejercicio expedito de sus funciones;

XIII. - Habilitar toda clase de Puertos, establecer Aduanas Marítimas y Fronterizas y designar su ubicación;

XIV. - Conceder, conforme a las Leyes, indultos a los reos sentenciados por delitos de competencia de los Tribunales Federales y a los sentenciados por delitos del orden común, en el Distrito Federal;

XV. - Conceder privilegios exclusivos por tiempo ilimitado, con arreglo a la Ley respectiva, a los descubridores, inventores o perfeccionadores de algún ramo de la Industria;

XVI. - Cuando la Cámara de Senadores no esté en Sesiones, el Presidente de la República podrá hacer los nombramientos de que hablan las Fracciones III y IV, con aprobación de la Comisión Permanente;

XVII. - Nombrar Magistrados del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y someter los nombramientos a la aprobación de la Cámara de Diputados o de la Comisión Permanente, en su caso;

XVIII. - Nombrar Ministros de la Suprema - Corte de Justicia y someter los nombramientos, las licencias y las renunciaciones de ellos a la aprobación de la Cámara de Senadores, o de la Comisión Permanente, en su caso;

XIX. - Pedir la destitución, por mala conducta de las autoridades judiciales a que se refiere la parte final del Artículo 111, y,

XX. - Las demás que le confiere expresamente esta Constitución ".

Debido al objeto del presente estudio, nos concretaremos a hacer referencia únicamente a la función administrativa, realizada por el Poder Ejecutivo, que tiene su base constitucional, entre otros preceptos, en la Fracción I del Artículo 89 Constitucional. Esta Fracción ha sido interpretada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el sentido de que atribuye tres facultades al Ejecutivo Federal:

1. - La de Promulgar las Leyes;
2. - La de Ejecutarlas, y,
3. - La de Proveer en la esfera administrativa, que se traduce en la Potestad Reglamentaria del Ejecutivo.

Como Titular del Poder Ejecutivo, el Presidente de la República constituye el Jefe de la Administración Pública Federal. Ocupa el lugar más alto de la jerarquía administrativa, concentrando en sus manos los poderes de decisión, de mando y jerárquico necesarios para mantener la unidad en la administración.

El Artículo 90 Constitucional reformado, -- (D.O., 21 de abril de 1981), previene que: "La Administración Pública Federal será centralizada y paraestatal, -

conforme a la Ley Orgánica que expide el Congreso, que distribuirá los negocios del orden administrativo de la Federación que estarán a cargo de las Secretarías de Estado y Departamentos Administrativos y definirá las bases generales de creación de las Entidades Paraestatales y la intervención del Ejecutivo Federal en su operación."

b). - LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL.

Con fecha 29 de diciembre de 1976, se publicó en el Diario Oficial la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal que abrogó la Ley de Secretarías y Departamentos de Estado, de 23 de diciembre de 1958- y demás disposiciones legales que se opusieran a la nueva organización que se vino a establecer.

Según la iniciativa, la Ley de 1976 ha tenido el propósito de agrupar en un sólo Cuerpo Legal la -- compleja estructura que se había creado con el crecimiento del aparato administrativo. Se trata de adecuar la Administración Pública a las necesidades y problemas que plantea la actual situación del país y del mundo; de establecer en forma clara y precisa, las facultades de las -- distintas Entidades Administrativas; de evitar duplicidad de funciones de dichas Entidades para definir responsabilidades y permitir que las decisiones gubernamentales se -- traduzcan en resultados satisfactorios para los gobernados. Se persigue con la nueva Ley, instituir la programación de las acciones de la Administración Pública, la determinación de prioridades, objetivos y metas que resulten comprensibles y viables y que las dependencias directas del -- Ejecutivo Federal se constituyan en unidades responsables que se encarguen de la Coordinación de los organismos descentralizados, empresas de participación estatal y fideicomisos que se ubiquen en el ámbito sectorial que habrá de estar a su cargo. Según lo establecen los acuerdos presidenciales de sectorización de fechas 17 de enero y 12 de mayo de 1977.

Como antes se indicó, la reforma del Artículo 90 Constitucional (D.O., abril 21 de 1981), dispuso que la Administración Pública Federal, será centralizada y paraestatal, conforme a la Ley Orgánica que expida el Congreso.

La Ley Orgánica (D.O. de 29 de diciembre de 1976), que precedió a dicha reforma constitucional previno que la organización centralizada en México la forman la Presidencia de la República, las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos y la Procuraduría General de la República.

La Administración Pública Paraestatal la componen los organismos descentralizados, las empresas de participación estatal, las instituciones nacionalizadas de crédito, las instituciones nacionales de seguro y fianzas y los fideicomisos (Art. 10.).

Dispone la mencionada Ley en su Artículo 20., que:

"En el ejercicio de sus atribuciones y para el despacho de los negocios del orden administrativo encomendados al Poder Ejecutivo de la Unión, habrá las siguientes dependencias de la Administración Pública Centralizada:

- I. - Secretarías de Estado, y,
- II. - Departamentos Administrativos.

El Artículo 9 reformado (mediante decreto de 22 de diciembre de 1982, publicado en el Diario Oficial el día 29 del mismo mes y año, en vigor a partir del 10., de enero de 1983), señala:

"Las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Centralizada y Paraestatal conducirán sus actividades en forma programada, con base en las políticas que para el logro de los objetivos y prioridades de la planeación nacional de desarrollo, establezca el - -

Ejecutivo Federal".

El Artículo 11 establece:

"Los titulares de las Secretarías de Estado y de los Departamentos Administrativos, ejercerán las funciones de su competencia por acuerdo del Presidente de la República".

El Artículo 12, tiene una importancia relevante, dado el objeto del presente estudio, toda vez que preceptúa:

"Cada Secretaría de Estado o Departamento Administrativo formulará respecto de los asuntos de su competencia, los proyectos de leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y órdenes del Presidente de la República."

El Artículo 13 reformado, (mediante decreto de 30 de diciembre de 1981, publicado en Diario Oficial, de 4 de enero de 1982, en vigor al día siguiente), dispone:

"Los Reglamentos, decretos y acuerdos expedidos por el Presidente de la República, deberán, para su validez y observancia constitucionales, ir firmados por el Secretario de Estado o el Jefe del Departamento Administrativo y cuando se refieran a asuntos de la competencia de dos o más Secretarías o Departamentos, deberán ser refrendados por todos los titulares de los mismos."

El Artículo 14, dispone que:

"Al frente de cada Secretaría habrá un Secretario de Estado, quien para el despacho de los asuntos de su competencia, se auxiliará por los Subsecretarios, Oficial Mayor, Directores, Subdirectores, Jefes y Subjefes de Departamento, Oficina, Sección o Mesa y por los demás funcionarios que establezca el reglamento interior respectivo y otras disposiciones legales".

En el Artículo 26 reformado (mediante decreto de 22 de diciembre de 1982, publicado en el Diario Oficial el día 29 del mismo mes y año, en vigor a partir del 1o., de enero de 1983), establece que:

"Para el estudio, planeación y despacho de los negocios del orden administrativo, el Poder Ejecutivo de la Unión, contará con las siguientes Dependencias:

Secretaría de Gobernación
 Secretaría de Relaciones Exteriores
 Secretaría de la Defensa Nacional
 Secretaría de Marina
 Secretaría de Hacienda y Crédito Público
 Secretaría de Programación y Presupuesto
 Secretaría de la Contraloría General de la Federación.
 Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos
 Secretaría de Energía, Minas e Industria Parastatal.
 Secretaría de Comercio y Fomento Industrial
 Secretaría de Comunicaciones y Transportes
 Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología
 Secretaría de Educación Pública
 Secretaría de Salubridad y Asistencia
 Secretaría de Trabajo y Previsión Social
 Secretaría de la Reforma Agraria
 Secretaría de Turismo
 Secretaría de Pesca
 Departamento del Distrito Federal".

El Artículo 42 reformado (mediante decreto de 22 de diciembre de 1982, publicado en el Diario Oficial el día 29 del mismo mes y año, en vigor a partir del 1o. de enero de 1983), establece:

A"La Secretaría de Turismo corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

1. - Formular y conducir la política de desa

rrollo de la actividad turística nacional:

II. - Promover en coordinación con las Entidades Federativas las zonas de desarrollo turístico nacional y formular en forma conjunta con la Secretaría de -- Desarrollo Urbano y Ecología la declaratoria respectiva;

III. - Participar con voz y voto en las comisiones Consultivas de Tarifas y la Técnica Consultiva de -- Vías Generales de Comunicación;

IV. - Registrar a los prestadores de servicios turísticos, en los términos señalados por las leyes;

V. - Promover y opinar el otorgamiento de facilidades y franquicias a los prestadores de servicios -- turísticos y participar con la Secretaría de Hacienda y -- Crédito Público, en la determinación de los criterios generales para el establecimiento de los estímulos fiscales -- necesarios para el fomento a la actividad turística y administrar su aplicación, así como vigilar y evaluar sus -- resultados;

VI. - Autorizar los precios y tarifas de los servicios turísticos previamente registrados, en los términos que establezcan las leyes y reglamentos; y participar con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en el establecimiento de los precios y tarifas de los bienes y servicios turísticos a cargo de la Administración Pública Federal.

VII. - Vigilar con el apoyo de las autoridades estatales y municipales, la correcta aplicación de los precios y tarifas autorizados o registrados y la prestación de los servicios turísticos, conforme a las disposiciones legales aplicables, en los términos autorizados o en la -- forma en que se hayan contratado.

VIII. - Estimular la formación de asociaciones, comités y patronatos de carácter público, privado o mixto, de naturaleza turística;

IX. - Emitir opinión ante la Secretaría de -- Comercio y Fomento Industrial, en aquellos casos en que la inversión extranjera concorra en proyectos de desarrollo turístico o en el establecimiento de servicios turísticos;

X. - Regular, orientar y estimular las medidas de protección al turismo y vigilar su cumplimiento, en coordinación con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y con las autoridades estatales y municipales.

XI. - Promover y facilitar el intercambio y desarrollo turístico en el exterior, en coordinación con la Secretaría de Relaciones Exteriores.

XII. - Promover y en su caso, organizar en coordinación con la Secretaría de Educación Pública, la capacitación, investigación y el desarrollo tecnológico en materia turística;

XIII. - Formular y difundir la información oficial en materia de turismo; coordinar la publicidad que en esta materia efectúen las entidades del gobierno federal, las autoridades estatales y municipales y promover las que efectúan los sectores social y privado.

XIV. - Promover, coordinar y en su caso, organizar los espectáculos, congresos, excursiones, audiencias, representaciones y otros eventos tradicionales y folklóricos de carácter oficial para atracción turística.

XV. - Fijar y en su caso, modificar las categorías de los prestadores de servicios turísticos por ramas.

XVI. - Autorizar los reglamentos interiores de los establecimientos de servicios al turismo.

XVII. - Llevar la estadística en materia de turismo, de acuerdo con las disposiciones que establezca --

la Secretaría de Programación y Presupuesto.

XVIII. - Promover y apoyar la coordinación de los prestadores de servicios turísticos.

XIX. - Proyectar, promover y apoyar el desarrollo de la infraestructura turística y estimular la participación de los sectores social y privadas.

XX. - Fijar e imponer, de acuerdo a las leyes y reglamentos, el tipo y monto de las sanciones por el incumplimiento y violación de las disposiciones en materia turística, y,

XXI. - Los demás que le fijen expresamente las leyes y reglamentos".

c). - IMPORTANCIA DE LA ACTIVIDAD - - TURISTICA.

La Reforma Administrativa emprendida por la administración del Presidente José López Portillo, creó las bases para una planificación global y sectorial del sector turismo.

La Reforma Administrativa confirió a las Secretarías y Departamentos Administrativos, la función de actuar como coordinadores de sector, lo que permite establecer una planificación sistemática y coherente para cada sector en su conjunto.

En términos generales a la Secretaría de Turismo le corresponden todos los asuntos encaminados al Fomento del Turismo Internacional e Interno (Artículo 42 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal reformado mediante decreto de 22 de diciembre de 1982, publicado el día 29 del mismo mes y año, en vigor a partir del 1o., de enero de 1983).

El Turismo se ha definido como "el conjun

to de actividades que se originan por quienes de propia - voluntad viajan o se proponen viajar, preponderantemente con propósito de recreación, salud, descanso, cultura o cualquier otro similar" (Artículo 3o., Ley Federal de Turismo de fecha 30 de diciembre de 1979, publicada en el Diario Oficial el 15 de enero de 1980 y modificada de acuerdo con el decreto del 29 de diciembre de 1981, publicado en el Diario Oficial del día 8 de enero de 1982, - en vigor al día siguiente de su publicación).

También se ha definido al turismo como -- "Las relaciones e intercambios que se originan en el conjunto de actos o hechos jurídicos que efectúa un individuo para viajar voluntariamente con propósitos de recreación-salud, descanso, cultura o cualquier otro similar, excepto los de cambiar de lugar de residencia o desempeñar - un trabajo remunerado en el lugar de destino" (Plan Nacional de Turismo, publicado en el Diario Oficial el 4 de febrero de 1980, mediante el Decreto que aprueba el Plan Nacional de Turismo y dispone su ejecución.

La importancia de la actividad turística se-manifiesta en el Plan Nacional de Turismo (P. 120), al -- expresar que:

"El turismo contribuye a los objetivos y metas nacionales, por su aportación al producto interno bruto, a la captación de divisas y por sus efectos multiplicadores.

La actividad turística constituye un factor - estratégico en el cumplimiento de los objetivos de la política económica, especialmente en materia de generación - de empleos, captación de divisas y desarrollo regional -- equilibrado.

El turismo constituye un poderoso factor de conocimiento, de intercambio e integración de los mexicanos entre sí y con el resto de la población mundial, así como un vehículo para satisfacer las necesidades de des-

canso y esparcimiento de la población.

La actividad turística se concibe no sólo en lo relativo en la necesidad de crear oferta de alojamiento, sino también de enriquecerla y de diversificarla con instalaciones y servicios complementarios, así como alentando la participación del sector privado en la construcción de infraestructura, y en la organización de los diferentes componentes de la oferta turística.

La riqueza humana, cultural y geográfica de nuestro país le otorga una potencialidad turística de gran alcance y la demanda turística está creciendo rápidamente y es necesario ampliar entre otras, las instalaciones hoteleras que permitan atenderla".

En el Plan Nacional de Turismo (pp. 19, 20 y 21), se señala que los objetivos del turismo son:

1. - Consolidar el papel estratégico del turismo en el desarrollo económico.
2. - Satisfacer el derecho al descanso recreativo y creativo.

En relación al primer objetivo, el turismo se incorpora al proyecto nacional como un sector de exportación de primer orden, y como un dinamizador de otros sectores económicos, apoyándose, en las ventajas que convierten al sector en estratégico y que son las siguientes:

Tiene perspectivas ilimitadas de desarrollo en el tiempo, ya que se apoya en la explotación de recursos renovables.

El producto turístico ha crecido a tasas mayores en el producto nacional, supremacía que se mantendrá en el futuro.

Es una importante línea de exportación que además, requiere de un volumen muy reducido de impor-

taciones, por lo cual su contribución neta al equilibrio de la balanza comercial es muy alta.

Es una actividad intensiva en mano de obra, que requiere de una baja inversión para generar un empleo.

Favorece un desarrollo regional más equilibrado al beneficiar regiones de menor desarrollo relativo.

Genera una distribución del ingreso justa, — ya que partes importantes del gasto de los turistas se destinan a los sectores agropecuarios, pesquero y de producción de artesanías, con lo que se benefician grupos de bajos ingresos.

Es un campo de inversión casi exclusivamente privado, característica determinante, ya que la mayor parte del excedente económico en nuestro país, se genera y mantiene en el sector privado.

Genera una menor dependencia tecnológica del exterior y una menor participación de la inversión extranjera, en comparación con otras actividades.

Todo lo anterior confirma que el turismo puede ser considerado como un sector estratégico e incluirse entre las grandes prioridades nacionales.

En relación con el segundo de los grandes objetivos, la estrategia se sustenta en el Artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y su Ley Reglamentaria, que establecen con toda precisión el derecho al descanso, al señalar como máximo, una jornada de 8 horas diarias y 6 días por semana; un mínimo de 6 días de vacaciones al año (20 para los trabajadores al servicio del Estado), y una prima adicional de por lo menos el 25 % sobre los salarios correspondientes al período vacacional; derecho al seguro de vejez, que se traduce en jubilación; y, para los trabajadores al servicio del

Estado, el establecimiento de centros vacacionales y de recuperación, como base mínima de la seguridad social. El turismo de los residentes en el país es justamente el medio para hacer realidad este derecho, que se ejerce mínimamente debido a la enorme carencia de instalaciones apropiadas.

En el proyecto nacional, el descanso, la recreación y el goce del tiempo libre, no pueden concebirse como consumo suntuario y deben incluirse en los mínimos de bienestar a los que tendrán acceso todos los nacionales. Si bien los postulados constitucionales se cumplen en buena medida en el caso de los trabajadores permanentes organizados, existen grupos importantes de trabajadores no organizados para los que esto no ocurre.

El derecho al descanso recreativo de todos los mexicanos se alcanzará como resultado de un proceso de desarrollo del país, que hará realidad el derecho al trabajo, sin el cual su contraparte no tiene sentido. La inversión y el gasto de vacaciones para los trabajadores, resulta ser una excelente manera de generar empleos, lo cual permite a otros mexicanos el acceso a los mínimos de bienestar.

El turismo está asociado al mínimo de bienestar en educación. Un conocimiento básico del país que, entre otras formas, se alcanza viajando, debe formar parte íntegra de la definición del mínimo educativo al que tienen derecho todos los mexicanos.

En términos generales, en el Plan Nacional de Turismo (pp. 24 y 25), se define la actividad turística como estratégica para el desarrollo socioeconómico nacional por su dinamismo, por su capacidad para promover diversos sectores de la economía con beneficios que se proyectan a todas las clases sociales, y por utilizar recursos renovables e ilimitados. El turismo genera empleos y atraen inversiones, es una actividad de primera magnitud para la captación de divisas y puede constituirse

en apoyo dinámico para un desarrollo social y regional - más equilibrado.

El turismo está asociado al trabajo, que implica el derecho al descanso recreativo y creativo, promueve la identificación e integración de los mexicanos con su espacio patrio, sus tradiciones y su herencia cultural y actúa como factor de comprensión entre los pueblos.

Respecto a las habitaciones con Tiempo Compartido, el Plan Nacional de Turismo (pp.81 y 82), menciona que:

"Las fórmulas de tiempo compartido, son una vía ágil para resolver problemas financieros del desarrollo turístico y han tenido, por esta razón, un rápido crecimiento. El turista compra, por adelantado, el servicio de hospedaje por un número determinado de días -- para cada uno de los años siguientes; ésto supone una inversión por parte del turista y una inmediata recuperación del capital por parte de la empresa promotora. Al convertirse el turista en inversionista, se logra un flujo -- más regular de visitas y se crea una mayor fidelidad al lugar. Además, el capital recuperado puede convertirse en ampliación adicional de la capacidad. El flujo más -- regular de visitas es una ventaja importante, no sólo en el caso del turismo receptivo de internación, sino también en el del turismo interno: De hecho una manera im-portante de disminuir las salidas al extranjero, es estimular la inversión de los residentes en el país en tiempo compartido, lo que les crea cierta fidelidad al destino nacional, ya que ocupa en él todo o parte de su tiempo disponible para vacaciones. El Tiempo Compartido, -- en síntesis, representa las siguientes ventajas: 1). - Moviliza financieramente al turista ayudando, con ello, a -- aliviar la restricción financiera que puede frenar el desarrollo turístico nacional; y 2), - Crea mayor fidelidad al destino, asegurando con ello un flujo más regular y un alto porcentaje de aprovechamiento de la capacidad. Estas ventajas hacen que esta modalidad de hospedaje sea -- una de las más importantes para el desarrollo del turis-

mo en México. En el presente Plan, por lo tanto, ocupa un lugar destacado. Sin embargo, ello requerirá que -- previamente se regule la operación para evitar fraudes y abusos".

Finalmente, en el Plan Nacional de Turismo (pp. 106 y 107), se señalan los objetivos que se han trazado, a corto, mediano y largo plazo, para el tiempo compartido y que son:

"En la primera etapa (corto plazo), hasta 1982. Se regula el tiempo compartido. Este y el condominio hotelero crecen aceleradamente para el turismo receptivo y el interno convencional; se inicia el tiempo compartido para el turismo social.

En la segunda etapa (mediano plazo), hasta 1985. Crece aceleradamente el tiempo compartido para el turismo social y las diversas formas para el receptivo y el interno convencional.

En la tercera etapa (largo plazo), hasta el año 2000. Estas formas de propiedad son, al final del período, muy importantes para el turismo interno. Su peso para el turismo receptivo es menor".

Dado que en la actualidad no existe un tipo de legislación específica, los promotores, los agentes o los operadores, han recurrido al uso de figuras jurídicas que de alguna manera coinciden con aspectos contractuales de lo que se ha dado en llamar "tiempos compartidos", y, que son el objeto del siguiente capítulo.

CAPITULO III

NATURALEZA JURIDICA DEL SISTEMA DE HABITACIONES CON TIEMPO COMPARTIDO

I. - CONSIDERACIONES GENERALES:

Debido a la ausencia de una figura jurídica específica, que regule actualmente en nuestro país las actividades realizadas por los operadores y administradores de habitaciones con Sistema de "Tiempo Compartido", éstos han utilizado diversas figuras jurídicas existentes en nuestra legislación, siendo generalmente la que más se adapta a sus particulares intereses.

De las figuras jurídicas existentes en nuestra legislación, hay algunas que de acuerdo a los derechos y obligaciones generados para las personas que en ellas intervienen, se asemejan a los generados para los contratantes de este tipo de bien-servicio. Respecto a la naturaleza jurídica de este tipo de actividades y con el objeto de lograr una mejor comprensión de la misma, se hace alusión a las siguientes:

1. - Regimen de Propiedad en Condominio
2. - El Acto Jurídico del Fideicomiso
3. - El Contrato de Asociación Civil, y,
4. - El Derecho Real de Usufructo.

1. - Régimen de Propiedad en Condominio:

La naturaleza jurídica del Condominio, es objeto de grandes debates entre los autores, por ello, no se analiza como Institución, sino como la piedra medular sobre la que debe descansar el "Tiempo Compartido" en México; posteriormente haremos referencia de que el "Tiempo Compartido", se da en la práctica sin la figura del condominio.

El Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal ¹, establece en el Artículo 938 lo siguiente:

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

Simultáneamente, el Artículo 951 del Ordenamiento antes citado y el Artículo 10., de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal², establecen:

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

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

¹ Publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 26 de marzo de 1928, en vigor a partir del 10., de octubre de 1932, según decreto publicado en el mismo Diario el día 10., de septiembre de 1932.

² Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de diciembre de 1972.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se registrarán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compra-venta, correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables."

El Artículo 11 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, dice:

"Se entiende por condominio a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere el Artículo 10., y para los efectos de esta Ley a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

El condominio tendrá derecho exclusivo a su departamento, vivienda, casa o local, derecho a la copropiedad de los elementos y, partes del condominio que se consideren comunes".

Asimismo, el Artículo 12 del referido ordenamiento establece:

"El derecho de cada condomino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto".

La figura jurídica del tiempo compartido no tiene una base legal en forma independiente a la del condominio horizontal, vertical o mixta, por lo cual se origina que las constituciones de este tipo de modalidad condominal, tengan que realizarse por medio de otras --

figuras jurídicas, como son: El Fideicomiso, El Usufructo Oneroso por medio de acciones en una Asociación Civil, etc.

El tiempo compartido se puede generar mediante la constitución de régimen de propiedad en condominio, sea vertical, horizontal o mixto, bajo una modalidad especial, sin embargo queda la siguiente interrogante: -- ¿ Se puede dar el tiempo compartido sin la figura jurídica del condominio?. Pensamos que debido al sistema legal mexicano si es posible, aunque no exista una verdadera regulación jurídica en base a la teoría germánica del condominio, que propicia en la práctica, que en muchos casos, se estén llevando a cabo operaciones del tiempo compartido, cuyo objeto es una simple adquisición de derechos personales, siendo que, realmente constituye una nueva modalidad al derecho real de copropiedad, con variantes jurídicas especiales y marcadas.

2. - El Acto Jurídico del Fideicomiso

El fideicomiso tiene su origen en el Derecho Romano que regulaba la fiducia, contrato a través del cual el adquirente aparente de un bien se comprometía a restituirlo al enajenante al cumplimiento de las obligaciones que tenía éste respecto de aquél.

El pactum fiduciae es también antecedente del fideicomiso y se concibe como un contrato apoyado en la buena fe de las partes, mediante el cual el que recibía la propiedad de una cosa se obligaba a restituirla bajo de terminada circunstancia.

El antecedente más próximo de nuestro fideicomiso es el trust anglosajón. A este respecto Jorge Serrano¹ nos transcribe la definición del Restatement of the law of trust, diciéndonos que "un trust es una relación fi-

¹Villagordoa Lozano, José Manuel. Doctrina General del Fideicomiso. Ed. Porrúa, S.A., Méx., 2da. Edic. 1982 P.18.

Serrano Trasviña, Jorge. - Aportación al Fideicomiso. Méx. 1950, pp. 88 y 89.

duciaria con respecto a determinados bienes, por la cual la persona que los posee (trustee) está obligada en derecho equidad a manejarlos en beneficio de un tercero ---- (cestui que trust). Este negocio surge como resultado de un acto volitivo expreso de la persona que crea el trust (settlor) ".

En México, aparece esta figura en 1925 y en 1926 se publica la primera Ley sobre el Fideicomiso, llegando en la década de los sesentas a tener gran auge dentro de las operaciones jurídicas cotidianas.

Dada su gran versatilidad esta figura es el puente de enlace para las grandes compañías que se dedican a la construcción y explotación del régimen de tiempo compartido. Abusando en múltiples ocasiones de ella para celebrar verdaderos contratos de adhesión o leoninos.

3. - El Contrato de Asociación Civil.

El Artículo 2670 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, establece:

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

Por lo que hace al contrato de Asociación Civil como otra de las figuras a que nos hemos venido refiriendo, esta nace a la reglamentación jurídica, gracias a una feliz innovación en el Código Civil actual, (28-32). El contrato de Asociación Civil es plurilateral, "por que dos o más personas se obligan a la realización permanente de un fin común no prohibido por la Ley que no tenga características preponderantemente económicas, aunque de ordinario existen aportaciones en bienes y cuo

tas (membresía) de los socios, y que sirven de medio para alcanzar o promover la finalidad social de la Asociación Civil, sin embargo, no son esenciales dichas aportaciones".¹

En el tiempo compartido, cuando se lleva a través del acto antes mencionado, se obtiene una membresía por medio de una cuota, que el socio tiene que erogar para el uso y disfrute de dicho inmueble, siendo la vigencia del contrato de 99 años, debido a que no se señala la duración de la sociedad y de conformidad al criterio que ha sustentado la Suprema Corte.

4. - El Derecho Real de Usufructo.

La última figura que analizaremos es el Derecho Real de Usufructo, siendo su fuente más remota el Derecho Romano.

El Artículo 980 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, establece:

"El Usufructo es el Derecho Real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos".

Podemos definir al Usufructo como el "Derecho Real de goce sobre una cosa perteneciente a otro por tiempo limitado y que confiere a su titular la facultad de disfrutar cuantas utilidades dimanen del normal aprovechamiento de aquella, la cual deberá ser restituida al dueño o en casos especiales su equivalente económico".²

Sin embargo, bien puede constituirse en forma vitalicia (de por vida) de conformidad a lo establecido en el Artículo 986 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal.

¹ Sánchez Medal, Ramón. - De Los Contratos Civiles. - Ed. Porrúa, Méx. - 3 ed. - 1978, pp. 321 y 322.

² Muñoz Castro Zavalete, Luis. - Comentarios al Código Civil. - Tomo I. - Ed. Cárdenas. - Méx. 1974, p. 655.

El término Usufructo, deriva de las voces latinas Usus y Fructus, que señalan la doble acción de goce, consistente en usar la cosa ajena y apropiarse de los frutos.

Por algún tiempo (en el Derecho Romano), se pensó en cuanto si ésta figura tenía el carácter de una servidumbre, por lo mismo de su connotación de servidumbres personales; actualmente, la generalidad de nuestros autores estiman que la institución no tiene dicho carácter.

La Legislación Civil vigente, establece las formas por las cuales se puede constituir esta figura que son: Por la voluntad del hombre, por prescripción o por la Ley.

Consideramos pertinente haber aludido a la forma de constitución del mismo, sólo y únicamente para los efectos de confeccionamiento de este tipo de contratos, en relación al tema en cuestión.

Sin ahondar en este Derecho Real, pudimos vislumbrar tres diferencias que podían existir, en relación al usufructo con el tiempo compartido.

La primera, se refiere a que en el usufructo el objeto se encuentra plenamente determinado, no así en el tiempo compartido, que como ya vimos, puede recaer en cualquier apartamiento con análogas características.

La segunda, es que en el Derecho Real de Usufructo, bien puede ser a título oneroso o gratuito, no así en la compra-venta de tiempo compartido, que tendrá el carácter de oneroso.

Y, la última, en cuanto a la extinción del usufructo, ya que éste se extingue por muerte del usufructuario y no es materia de sucesión, en el tiempo compartido, se dice, que sí forma parte de la masa hereditaria.

Para concluir este aspecto, es inquietud -- nuestra establecer la siguiente pregunta: ¿Será descabellado que en la práctica notarial se otorguen escrituras -- públicas de usufructo en tiempo compartido?

II. - FIGURAS Y MODALIDADES JURIDICAS UTILIZADAS EN EL SISTEMA DE HABITACIONES CON TIEMPO-COMPARTIDO.

En virtud de que actualmente, en nuestro país, no se ha legislado sobre esta actividad, los promotores, los agentes o los operadores, han recurrido al -- empleo de figuras y modalidades jurídicas mediante las -- cuales realizan este tipo de operaciones, siendo las de -- uso más frecuente las que a continuación se expresan:

1. - Sociedad Mercantil por Acciones
2. - Fideicomiso
 - a). - Contrato de Fideicomiso con cesión de Derechos Parciales de fideicomisario.
 - b). - Contrato de Fideicomiso con emisión de certificados de participación inmobiliaria.
 - c). - Contrato de Fideicomiso para la Constitución de un Condominio.
3. - Contrato de Asociación Civil

1. - Sociedad Mercantil por Acciones:

Por este sistema, el promotor constituye -- una Sociedad Mercantil para dedicarla específicamente al

desarrollo del proyecto de que se trate, integrando el capital social de la empresa, fundamentalmente con el o los terrenos sobre los cuales se va a edificar el proyecto.

Posteriormente se ponen a la venta las acciones de dicha Sociedad y con el producto de la promoción se logra la edificación y acondicionamiento del inmueble, dando a los compradores, además de los derechos inherentes a las mismas, el de usar algunas de las unidades inmobiliarias durante un período fijo anual, así como las instalaciones complementarias.

El consumidor en este caso, corre los riesgos como cualquier otro accionista, de no poder participar en las juntas, así como de no tener la seguridad absoluta de poder disfrutar de todos los ofrecimientos que le hicieran durante la campaña de promoción.

En esta figura jurídica el comprador por formar parte de su Sociedad, debe cumplir con todas las cargas fiscales que tiene la venta de acciones de la Sociedad, y está sujeto, no a lo contratado, sino a lo que dispone el 51 % que en ocasiones es reservado por el propietario original. El comprador no tiene a quien reclamar. Es usuario y socio, sin participar en las utilidades de la venta original. Su venta a extranjeros queda restringida por la Ley para promover la inversión mexicana y regular la inversión extranjera.

2. - Fideicomiso.

Otra de las figuras jurídicas usadas por las inmobiliarias para tratar de enmarcar legalmente a los tiempos compartidos, es el fideicomiso; cuya definición es la siguiente:

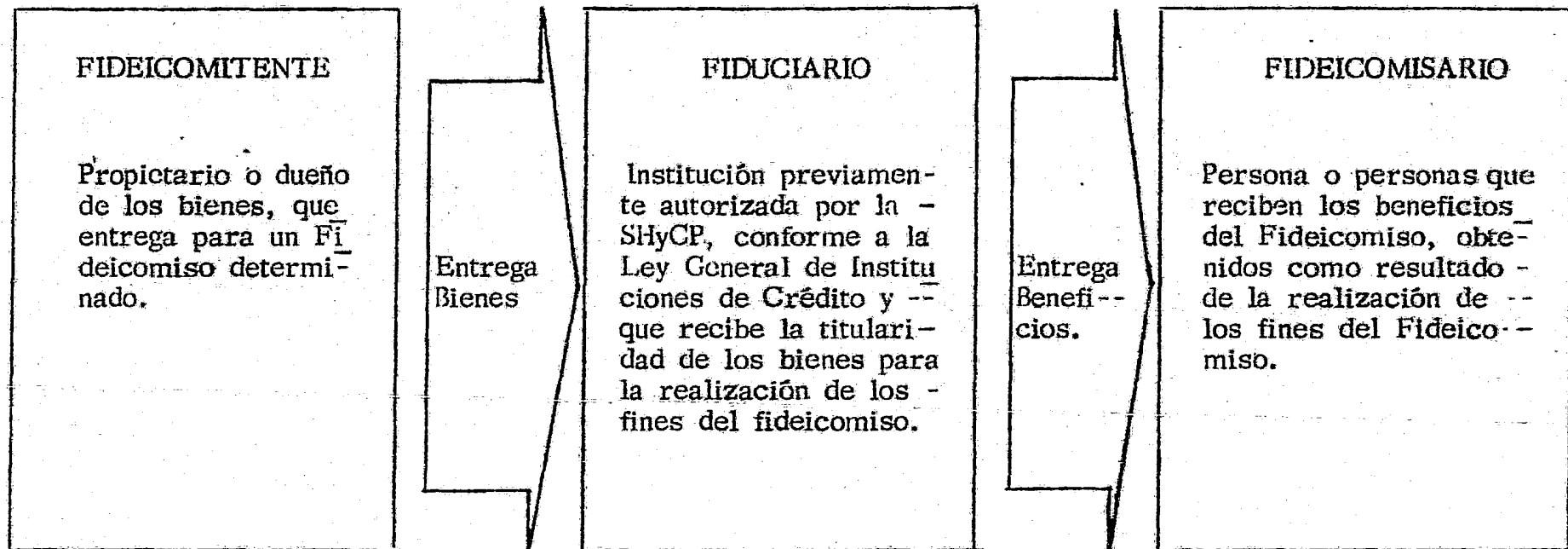
"Un mandato irrevocable en virtud del cual se entregan al banco, con el carácter de fiduciario, determinados bienes para que disponga de ellos o de sus productos, según la voluntad del que los entrega, llamado

fideicomitente, en beneficio de un tercero llamado fideicomisario".¹

Con objeto de precisar conceptos, a continuación se mencionan definiciones, derechos y obligaciones de los componentes del fideicomiso:

El Artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, establece que: "En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria", situación que queda definitivamente aclarada en el siguiente esquema:

¹Villagordoa Lozano, Ob. cit; P. 40.



ELEMENTOS PERSONALES DEL FIDEICOMISO

El Fideicomitente

Como se señala en el esquema anterior, se denomina fideicomitente a la persona que constituye el fideicomiso y destina los bienes y derechos necesarios para sus fines, transmitiendo su titularidad al fiduciario. En el caso de las inmobiliarias, éstas aportan edificios y terrenos constituyendo así el fideicomiso.

Los derechos y facultades del fideicomitente, son:

- a). - Señalar los fines del Fideicomiso.
- b). - Designar los Fideicomisarios y a la, o a las Instituciones que desempeñan el cargo de fiduciario.
- c). - Reservar determinados derechos sobre la materia del fideicomiso.
- d). - Prever la formación de un comité técnico o de distribución de fondos, dar las reglas de su funcionamiento y fijar sus facultades.
- e). - Exigir al fiduciario la rendición de cuentas de su gestión, cuando se haya reservado este derecho expresamente en el acto constitutivo del Fideicomiso o en las modificaciones del mismo.
- f). - En los fideicomisos onerosos, exigir del fideicomisario la contraprestación a que tenga derecho.
- g). - En caso de incumplimiento, exigir de la contraparte el cumplimiento o la rescisión

del Fideicomiso, con el resarcimiento de --
los daños y perjuicios causados.

El Fiduciario

Es la persona que tiene la titularidad de los --
bienes o derechos fideicomitidos y que se encarga de la --
realización de los fines del fideicomiso, a través del --
ejercicio obligatorio de los derechos recibidos del fideico --
mitente. De acuerdo con nuestra Ley, sólo pueden ser --
fiduciarios las Instituciones de Crédito que cuentan con la --
concesión expresa del Estado, otorgada a través de la Se --
cretaría de Hacienda y Crédito Público, de acuerdo con --
lo establecido en la Ley General de Instituciones de Cré --
dito y Organizaciones Auxiliares.

Además, se requiere que el Fiduciario tenga la --
capacidad suficiente para que se le puedan transmitir los --
bienes o derechos y obligaciones del fiduciario, se puede --
decir que el cumplimiento de sus obligaciones es corre --
lativo al ejercicio de los derechos que se transmiten, --
pues está obligado a ejercitarlos para alcanzar los fines --
del fideicomiso. Estas obligaciones pueden ser de DAR, --
HACER y NO HACER. Dentro de las obligaciones de --
DAR, se encuentran las de PAGAR AL FIDEICOMISARIO --
los beneficios del Fideicomiso; entre las obligaciones de --
HACER, se encuentran primordialmente las de EJECU --
-- TAR LOS FINES del Fideicomiso, y por último las obli --
gaciones de NO HACER, comprenden las de ABSTENER --
-- SE DE HACER MAL USO de los derechos fideicomitidos --
y de no excederse en el ejercicio de las facultades que --
se le confieren.

Destacan los siguientes aspectos legales refe --
rentes al fiduciario:

Es nulo el Fideicomiso que se constituye en --
favor del Fiduciario (Art. 348, Ley General de Títulos --
y Operaciones de Crédito).

La Institución Fiduciaria tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, ESTARA OBLIGADA A CUMPLIR DICHO FIDEICOMISO, CONFORME AL ACTO CONSTITUTIVO, no podrá excusarse o renunciar a su cargo, sino por causas graves a juicio de un Juez de Primera Instancia - - - (Art. 356. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

Extinguido el fideicomiso, los bienes a él destinados que queden en poder de la Institución Fiduciaria, serán devueltos por ella al Fideicomitente o a sus herederos (Art. 358. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

El Fideicomisario

Es la persona que recibe los beneficios del fideicomiso. De acuerdo con la Ley pueden ser fideicomisarios las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho del fideicomiso.

Destacan, entre otros, los siguientes derechos del Fideicomisario:

- a). - Aquellos que se deriven del acto constitutivo del fideicomiso.
- b). - Exigir a las Instituciones Fiduciarias el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
- c). - Elegir Institución Fiduciaria cuando haya renunciado la que originalmente fungió con ese carácter; fuese removida o si en el acto constitutivo del Fideicomiso no fuere designada.
- d). - Dar su consentimiento para reformar el acto constitutivo, cuando se trate de for--

mar un Comité Técnico o de su distribución de fondos.

Si se analizan todos estos derechos, se puede concluir que se trata de derechos personales; se trata de una acción personal, por que se deriva de una acción jurídica entre acreedor y deudor, pues el fideicomisario es el acreedor del fiduciario por lo que se refiere al cumplimiento de sus obligaciones que se derivan del acto constitutivo del fideicomiso y que conste en el ejercicio obligatorio de los derechos de que es titular, para el cumplimiento del fideicomiso.

EL CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA TIEMPOS COMPARTIDOS

Para entender esta forma de contratar dentro del tiempo compartido, haremos alusión primero a la "promesa de contrato". Este tipo de acto jurídico necesita, el consentimiento de las partes, así como de un objeto.

Se llama Promitente a la persona que tiene la obligación derivada de la promesa y Beneficiario a quien aprovecha la obligación contraída por la otra parte.

Este acto consensual, dentro del tiempo compartido, se auxilia también de la cesión de derechos como forma de transmitir las obligaciones.

Consideramos pertinente, antes de seguir ahondando el tema que nos ocupa, hacer una meditación sobre si pueden cederse los derechos reales como forma de transmisión de obligaciones, ya que en estudios realizados sobre el tema se ha sostenido que es el tiempo compartido una forma muy especial del derecho real de propiedad.

La doctrina no se ha unificado en cuanto a si los derechos reales pueden ser transmitidos.

Una corriente de autores señala en términos generales, que sí es posible la transmisión de derechos reales, poniendo por caso concreto, el de la cesión de co-propiedad, que regula el Artículo 950 del Código Civil vigente, para el Distrito Federal.

Por el contrario, otra corriente señala que aunque los Códigos Civiles vigentes llaman cesión a la transmisión de derechos reales, no por ello, a esta forma de transmitir obligaciones le son aplicables los artículos del Código Civil para el Distrito Federal, que obran bajo el rubro denominado de la Cesión de Créditos y Acciones y de la Cesión de Derechos, salvo lo que respecta a los derechos reales accesorios y los derechos hereditarios que si están consignados en dicho capítulo.

Nosotros estamos de acuerdo con la postura del autor mexicano Ernesto Gutiérrez y González, al afirmar "Que no hay impedimento doctrinario o legal para que la cesión se verifique respecto del derecho real, aunque no sea usual" ¹.

Una vez que han quedado vertidas estas importantes ideas, llegamos al punto culminante de este capítulo, pues enseguida trataremos las formas más usuales por las que generalmente se contrata en la práctica del tiempo compartido, en la figura del fideicomiso.

Conforme a la investigación realizada, los fideicomisos que más se utilizan para estas operaciones, presentan algunas modalidades; pero en todos los casos son fideicomisos celebrados por mutuo acuerdo entre fideicomitente y fideicomisario y como consecuencia de esto, el fideicomitente transmite al Fiduciario ciertos bienes y/o derechos y a cambio de esta enajenación, el fideicomisario debe cumplir una contraprestación, si no es dada, el fideicomitente puede demandar la rescisión del contrato del fideicomiso, por el incumplimiento incu

¹Gutiérrez y González, Ernesto. -Derecho de las Obligaciones. Ed. Cajica, S.A. -Méx. 1977. p. 766.

rrido por el fideicomisario, las modalidades son: Contrato de Fideicomiso con cesión de derechos parciales de Fideicomisario, Contrato de Fideicomiso con emisión de certificados de participación inmobiliaria y fideicomiso para la constitución de un Condominio.

a). - Contrato de Fideicomiso con Cesión de Derechos Parciales de Fideicomisario.

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

Posteriormente, al concretar las operaciones de compra-venta con los adquirentes, hace a éstos una cesión parcial de sus derechos de Fideicomisario en la misma proporción a la parte alícuota del patrimonio fideicomitado, que se compromete en dicha operación.

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

Independientemente de lo anterior, cabe señalar que esta modalidad aparte de su agilidad es susceptible de ser aprovechado para su venta al mercado extranjero, con las restricciones que marcan nuestra legislación vigente para los fideicomisos en zonas prohibidas; un ejemplo de este contrato, sería: "Cimsa, S.A.", como dueña del patrimonio fideicomitado, constituye un fideicomiso traslativo de dominio con una Institución de Crédito como Fiduciaria, será el Fideicomisario la misma constructora, "Cimsa", S.A., quien va a prometer ceder sus dere

chos a terceros. Como se podrá ver en este contrato, se transmiten los derechos del Fideicomisario.

b). - Contrato de Fideicomiso con emisión de Certificados de Participación Inmobiliaria.

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

Esta figura jurídica según las investigaciones preliminares realizadas, puede llegar a ser la más conveniente y completa, tanto por la seguridad que ofrecen las instituciones Fiduciarias que hacen la emisión, como porque, la Institución Fiduciaria en el acto de emisión correspondiente, puede establecer perfecta y detalladamente los derechos y obligaciones de los tenedores.

Como inconveniente a esta modalidad se ha encontrado que su transmisión ante las Comisiones Nacionales de Valores y Bancarias es lenta y complicada a tal grado que en la mayor parte de los casos la convierte en inoperante.

Asimismo, la transmisión de estos certificados está gravada por la Ley del Impuesto sobre la Renta, en la misma forma que las acciones de las sociedades mercantiles inmobiliarias, lo que significa que previamente a su transmisión la Ley ordena que se practique un avalúo bancario sobre la totalidad de los bienes inmuebles que integran el patrimonio del fideicomiso, --

resultado una gran desproporción entre el valor de la - -
venta de los certificados y el costo de avalúo del total -
del inmueble.

Al respecto existen opiniones en el sentido -
de que tanto el trámite ante las Comisiones Nacionales -
de Valores y Bancaria, como el requisito de avalúo pre-
vio a la venta y aún el gravámen sobre esta podrían ser
disimulados en tiempo y modificados, si a través de la -
Secretaría de Turismo se hacen las peticiones correspon-
dientes, demostrando que se trata de una actividad turís-
tica de interés nacional y que al ser incrementadas en su
volumen de operaciones, redundaría en grandes benefi-
cios tanto para el fisco como para la economía del país.

Cabe hacer mención que en los dos tipos de-
contratos que se han señalado, se prevé el caso de que -
adquieran extranjeros, por lo que es conveniente citar los
Artículos 18, 19, 20, 21 y 22 de la Ley para Promover -
la inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera¹.
que transcribiremos para su mejor entendimiento:

Art. 18. - En los términos de la Fracción I, -
del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados-
Unidos Mexicanos y de su Ley Orgánica, se faculta a la -
Secretaría de Relaciones Exteriores, para que se autorice
en cada caso, la conveniencia de conceder a las institu-
ciones de Crédito, permisos para adquirir como fiducia-
rias el dominio de bienes inmuebles destinados a la rea-
lización de actividades industriales y turísticas en la faja
de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 - -
en las playas del país, siempre que el objeto de la adqui-
sición sea el permitir la utilización y el aprovechamiento
de dichos bienes a los fideicomisarios, sin constituir de-
rechos reales sobre ellos, pudiendo emitir para estos fi-
nes certificados de participación inmobiliaria, nominativos
y no amortizables.

¹Publicada en el Diario Oficial de la Federación, el día 9
de marzo de 1973.

Art. 19. - La Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá sobre la constitución de los fideicomisos a que se refiere el Artículo anterior, considerando los aspectos económicos y sociales que implique la realización de estas operaciones. La Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras fijará los criterios y procedimientos conforme a los cuales se resolverán estas solicitudes.

Art. 20. - La duración de los fideicomisos a que éste capítulo se refiere en ningún caso excederá de 30 años. La Institución Fiduciaria conservará siempre la propiedad de los inmuebles; tendrá la facultad de arrendarlos por plazos no superiores a 10 años y a la extinción del fideicomiso, podrá transmitir la propiedad a personas legalmente capacitadas para adquirirla.

El Gobierno Federal se reserva la facultad de verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de los fines del fideicomiso.

Art. 21. - Los certificados de participación inmobiliaria que se emitan con base en el fideicomiso tendrán las siguientes características:

a). - Representarán para el beneficiario exclusivamente los derechos consignados en los incisos a) y c) del Artículo 228-a y en el Artículo 228-e, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sin que les otorguen derecho a ninguna parte alícuota en los derechos de propiedad sobre los inmuebles fideicomitados.

b). - Deberán ser nominativos y no amortizables, y,

c). - Constituirán el derecho de aprovechamiento del inmueble y a los productos líquidos que de dicho inmueble obtenga el fiduciario, en los términos del acto de emisión, así como el derecho al producto neto que resulte de la venta que haga la Institución Fiduciaria a la persona legalmente capacitada para adquirir el inmueble fideicomitado.

Art. 22. - En los términos del presente capítulo no se requerirá permiso de la Secretaría de Gobernación para la adquisición por extranjeros de los derechos derivados del fideicomiso.

Es importante mencionar que los artículos anteriores tuvieron como antecedente el "ACUERDO QUE AUTORIZA A LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES PARA CONCEDER A LAS INSTITUCIONES NACIONALES DE CREDITO, LOS PERMISOS PARA ADQUIRIR COMO FIDUCIARIAS EL DOMINIO DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A LA REALIZACION DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES O TURISTICAS, EN FRONTERAS Y COSTAS".¹

La Constitución Mexicana prohíbe a los extranjeros la adquisición directa de bienes inmuebles dentro de un área de 100 kms., de las fronteras y 50 kms. de las costas. Estas áreas son conocidas como "zonas restringidas".

Esta resolución dictada dentro de la autoridad Constitucional que tiene el Presidente de la República, es la culminación de una política de liberación de las zonas restringidas. Su objetivo es fomentar el desarrollo industrial y turística en estas áreas, permitiendo a las personas y capitales extranjeros el legal derecho de usar y derivar beneficio de estas tierras sin la necesidad de una apropiación directa.

El Gobierno Federal, a través de la Secretaría de Relaciones Exteriores, después de oír las recomendaciones de la Comisión Intersecretarial Consultiva, encargada de estudiar las posibilidades económicas y sociales de los proyectos específicos regulados en la Resolución del 30 de abril, puede autorizar a las Instituciones de Crédito de ser titulares en fideicomiso, de los bienes inmuebles, cuyos beneficiarios sean extranjeros.

¹ Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de abril de 1971.

La Resolución Presidencial del 30 de abril, establece la nueva política del Gobierno Mexicano, su propósito es acelerar el desarrollo industrial y turístico en las zonas fronterizas y costeras del país en estricto acuerdo con los principios constitucionales. La resolución establece que las Instituciones Fiduciarias, obediendo lo que prevén las regulaciones, pueden adquirir en la frontera y/o en Las Costas, en Fideicomiso, para beneficio de los extranjeros; si tales tierras son utilizadas para actividades industriales o turísticas.

Si un extranjero, como lo prevé la Resolución del 30 de Abril, desea adquirir el derecho de usar cierta propiedad inmueble, puede dar instrucciones a una Institución Fiduciaria, para que compre y retenga la propiedad en Fideicomiso hasta por 30 años, sujeto a la obtención del permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores. El Fiduciario se convertirá en el beneficiario legal, sujeto a las cláusulas del contrato de fideicomiso, que garantiza al beneficiario sus derechos.

Para la expedición del acuerdo de referencia se tomaron en cuenta las siguientes consideraciones:

"Que el Congreso Constituyente de 1917, celoso defensor de la soberanía sobre el territorio nacional, plasmó en la Ley Suprema la prohibición absoluta a los extranjeros para adquirir el dominio directo de las tierras y de las aguas que se encuentran en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 en las playas;

Que es deber ineludible del Gobierno Federal, vigilar y mantener la integridad del territorio de la nación, así como guardar y hacer guardar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las Leyes que de esta emanen;

Que es imperativo sostener y acelerar el desarrollo industrial y turístico de las zonas fronteri-

zas y litorales de nuestro país y que éste desarrollo planificado debe realizarse con estricto apego a los principios de la Constitución y las Leyes aplicables, sin que en ningún caso extranjeros adquieran el dominio directo sobre la tierra ni derecho real alguno;

Que por otra parte, es conveniente eliminar los diversos subterfugios que se han venido utilizando para tratar de transgredir la prohibición constitucional de que los extranjeros adquieran el dominio directo de tierras y aguas en las zonas prohibidas, y, especialmente, la intervención de mexicanos "prestanombres", o la simulación de diversos contratos y actos jurídicos;

Que la operación del Fideicomiso, como está regulada en nuestro sistema jurídico, en tanto permite que la Institución Fiduciaria, conservando el dominio directo de los bienes fideicomitidos, pueda permitir a los fideicomisarios, en forma temporal, la utilización y el aprovechamiento de dichos bienes, constituye el medio adecuado para lograr los fines promocionales industriales y turísticos antes mencionados, con estricto apego a las disposiciones constitucionales;

Que a partir del acuerdo del C. Presidente de la República, General de División Lázaro Cárdenas, de 22 de noviembre de 1937 y del acuerdo del C. Presidente de la República, General de División Manuel Avila Camacho, del 6 de agosto de 1941, se había venido utilizando el Fideicomiso con distintas modalidades para permitir a los extranjeros la utilización y el aprovechamiento de bienes inmuebles en las zonas front erizas y costeras, sin que hasta el presente se hubiera integrado una política definida para establecer los límites y las condiciones de su autorización;

Que por otra parte, las Instituciones de Crédito autorizadas para actuar como fiduciarias, puedan captar recursos importantes mediante la emisión de certificados de participación inmobiliarios que representen para los beneficiarios exclusivamente el derecho a la utilización y el aprovechamiento de los inmuebles objeto del fideicomiso, sin transmitirles en ningún caso su propiedad, ni crear a su favor derechos reales;

Que es propósito del Ejecutivo, dentro de las normas establecidas por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que la Secretaría de Relaciones Exteriores, pueda autorizar la constitución de este tipo de fideicomisos, previa opinión que emita una Comisión Consultiva Intersecretarial que estudie la conveniencia económica y social que tenga para la nación la realización de estas operaciones por conducto de Instituciones de Crédito Nacionales o Privadas, que en todo caso conserven - la propiedad de los inmuebles".

En virtud de los anteriores considerandos, se dictó el acuerdo antes citado, siendo el precedente de los referidos Artículos contenidos en la Ley para Promover - la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.

c). - Mediante la Constitución de un Condominio.

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

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

3. - Contrato de Asociación Civil:

Como ya lo indicamos, otra forma de contratar es por medio de una Asociación Civil que se constituye como Club, la cual tendrá la duración que determinen los fundadores, pudiendo llegar a ser hasta de 99 años, -

éstas Asociaciones no son de carácter lucrativo, generalmente sus fines son sociales, tales como el mejoramiento de la colectividad y del individuo, las buenas relaciones de la familia, el fomento de actividades deportivas y otras.

En el caso del Sistema de Tiempo Compartido, pueden ser miembros de la Asociación las personas físicas o jurídicas con capacidad suficiente al momento de suscribir el contrato constitutivo, así como las personas que ingresen con posterioridad con el carácter de asociados, que generalmente van a ser asociados usuarios y -- son aquellas personas físicas que adquieren el derecho de hacer uso de las instalaciones y servicios que proporcione determinada Asociación.

Para ser miembro del Club, se debe pagar una membresía o cuota, la cual puede ser individual o -- familiar. La primera se aplica a las personas que con -- este carácter hayan sido admitidas como Asociados o Usua -- rios.

La segunda, comprende al asociado usuario, -- a su conyuge e hijos solteros hasta determinada edad que es marcada por el Club y si éste fuera el caso se cubrirá por cada uno de los miembros de la familia, una cuota de mantenimiento que será fijada por la Dirección.

Dentro de la membresía existe además de los usuarios señalados, los usuarios rentistas, que son aquellos que mediante un convenio particular con un asociado, -- hacen uso temporal de su membresía, pero su aceptación -- está sujeta a lo que señale la Dirección, teniendo que pagar en caso de ser aceptado, una inscripción y las cuotas de mantenimiento respectivas.

Todos los asociados al pagar su membresía -- y cuotas de mantenimiento, tienen derecho a hacer uso de las instalaciones y servicios del club, observando una con -- ducta conveniente.

Una vez vistas estas manifestaciones y en atención a las prácticas de tiempos compartidos, en esta figura, podemos inferir lo siguiente:

Por lo que respecta a la membresía, se tiene un derecho corporal permanente (hasta la duración de la Asociación), de las instalaciones y servicios del Club.

En cuanto al tiempo compartido la supuesta membresía que se otorga sólo da derecho a usar las instalaciones y servicios por una parte o partes de cada año, por ende es de carácter temporal.

Otra forma de contratar, es por medio de compra-venta con reserva de dominio de una acción de un Club, además de que dicha operación se garantiza con un pagaré, se manifiesta en este tipo de contratos que al terminar de pagar se le conferirá por medio de un certificado de aportación, el uso y disfrute de una cabaña, asimismo el título adquirido por el supuesto comprador le otorga el derecho de una participación social del club.

Estas acciones son adquiridas por los socios prorrateándose el costo y el tiempo a disfrutar de dichas cabañas, según convenio que celebren entre ellos mismos. Todos ellos, los socios, tienen derecho al uso común de instalaciones tales como: Bar, cafetería, alberca, canchas de tenis y demás centros recreativos que establezca la sociedad.

También se pacta en alguna de las cláusulas que el vendedor se obliga a ceder a la Asociación Civil los derechos de propiedad. Como se podrá distinguir, existe una mezcla indiscriminada de terminología jurídica como es el derecho de propiedad, se confunde con lo que es promesa de cesión, cesión de derechos y con el derecho de usufructo. Como vemos, sólo se transmiten derechos personales como en las anteriores figuras, en las que no existe la facultad del dominio directo de la cosa.

III. - PROBLEMATICA LEGISLATIVA

En el Sistema de Habitaciones con Tiempo Compartido se carece de una legislación apropiada, ya que al efecto no se ha perfilado un régimen específico de uso o de explotación.

Austria por ejemplo legisla su "Tiempo Compartido" como si se tratara de un hotel; Holanda e Inglaterra le dan el enfoque legal del arrendamiento de un apartamento, en tanto que en México se aplican ordenamientos no creados expreso y con la constante evolución y expansión de su venta, oferta, adquisición administración, calidad, cantidad y otros muchos factores, la legislación que se aplica es cada vez más confusa, con más lagunas e irregularidades, entre las que la falta de ordenamiento que organicen plenamente el sistema de uso, administración y servicios comprometidos por los vendedores.

El tiempo compartido se está manejando a través de la figura del fideicomiso y pensamos que debido a lo complejo de este contrato y al desconocimiento del mismo por los particulares, se presta al abuso desmedido por parte de las compañías contratantes. Además, debido a su desconocimiento se causa en la mayoría de los contratantes, una incertidumbre caótica ya que no se ha determinado una forma legal para el otorgamiento del contrato definitivo, que en algunos casos se realiza a través de certificados de derechos fideicomisarios, los cuales no se encuentran regulados por ninguna legislación de Derecho Mercantil ni se asemeja a ninguna disposición de Derecho Civil.

En la práctica, las compañías en forma por demás arbitraria no señalan la clase de fideicomiso ni expresan tampoco los alcances y consecuencias jurídicas del mismo. Específicamente cabe hacer mención que no se sabe a ciencia cierta si dicho fideicomiso surte efectos contra terceros, porque no se dan los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad atentando en

contra del principio de publicidad registral.

La problemática de la venta de "tiempo compartido" tiene graves lagunas en el área fiscal, tales como evasión de impuestos. Asimismo no se determinan los vínculos entre el vendedor y los adquirentes, respecto a los derechos y deberes de los copropietarios y tampoco cual es la naturaleza jurídica de la Institución de Condominios en "tiempo compartido" y que es necesario integrar cuanto antes.

CAPITULO IV

PROBLEMATICA DE LA OPERACION DE COMPRA-VENTA

En el presente capítulo nos referiremos a -- los diferentes problemas a que se enfrentan los consumidores del bien servicio denominado "tiempo compartido", debido fundamentalmente a la falta de una figura jurídica que regule esta actividad, aunado a factores de carácter económico y social que han prevalecido en una época de inflación constante.

Para poder presentar una muestra real de -- los diversos problemas que se presentan en esta actividad, fue necesario recabar datos precisos de una fuente fidedigna, para lo cual se investigó directamente en la Procuraduría Federal del Consumidor sobre las diferentes quejas -- presentadas en contra del giro conocido como "tiempo compartido".

Con objeto de lograr un mejor seguimiento -- de la problemática que presenta esta actividad, haremos -- referencia a los datos recabados durante la investigación -- realizada, encontrando que:

En febrero de 1979, la Procuraduría Federal del Consumidor detectó a través de sus registros estadísticos, una incidencia significativa de reclamaciones y asuntos referentes a la modalidad turística conocida como -- "tiempo compartido". En tal situación se avocó al estudio detallado de su constitución legal, su funcionamiento, sus -- irregularidades, etc.

En el estudio realizado encontró que el problema con los tiempos compartidos sufrió un incremento -- del 50 % en la incidencia detectada por la Procuraduría Federal del Consumidor de 1977 a 1978, encontrando como -- los motivos más significativos los siguientes:

- El 46 % de los asuntos atendidos contra los tiempos compartidos, fueron originados por el incumplimiento en el momento de ocupación del departamento.
- El 20 %, por aumento en la cuota de mantenimiento.
- El 7 %, por aumento en el precio original.
- El 6 %, por obra no terminada.
- El 6 %, por malos manejos de administración.
- El 6 %, por mal estado físico del departamento.
- El 9 % restante, por otros motivos no -- significativos numéricamente.

Continuando con la investigación realizada, -- se analizó una relación de quejas presentadas en contra de los promotores de esta actividad ante la propia Procuraduría Federal del Consumidor, durante los años de 1979 a 1981, además se procedió a realizar una investigación directa a los consumidores de este bien servicio.

Del análisis realizado respecto a las diferentes causas o motivos por los cuales los consumidores han presentado quejas ante la Procuraduría Federal del Consumidor, así como las propias manifestaciones hechas por los consumidores, se ha podido establecer que algunos de los problemas que afronta el tiempo compartido en el --- país, son los siguientes:

I. - IMAGEN Y PRESTIGIO DESASTROSOS:

Con repercusión directa y proporcional en el sector turismo, y concretamente en la estructura de hospedaje.

De la muestra analizada se pudo detectar -- que:

El consumidor se enfrenta a una promoción de los tiempos compartidos a base de folletería y maquetas que definitivamente no son muestra real de las instalaciones que físicamente son ofrecidas; situación debida a -- que los inmuebles de tiempos compartidos se localizan en todos los casos en las costas del país, en contraste con -- la demanda que en términos generales se encuentra en -- puntos alejados a éstas.

Los vendedores además de ofrecer inmuebles terminados, también realizan preventas basados en la existencia de un terreno que destinarán: en lo futuro a tiempos compartidos, de acuerdo a un proyecto. Lo anterior es causa definitiva de que los plazos para ocupación de -- los inmuebles no se cumplan oportunamente y que las calidades, terminados y distribución ofrecidas no se lleven a -- cabo.

En lo referente al tipo de "propiedad", los vendedores recurren en un alto porcentaje a contrataciones cuya figura jurídica es el fideicomiso, con la modalidad de cesión de derechos parciales de fideicomisario.

Asimismo, se detectó que el principal problema de estas contrataciones, es que no se definen específicamente los derechos de los consumidores de tiempos compartidos bajo la figura jurídica del fideicomiso.

En lo concerniente a los precios, dentro de este renglón se pudo detectar que estos últimos varían -- significativamente en función a:

1. - Nivel o piso en que se encuentra el departamento ofrecido.
2. - Area que ocupa el Departamento.
3. - Mes o semana del año que se contrate-

para su ocupación.

4. - Localización geográfica del inmueble.
5. - Acabados del inmueble.
6. - Empresa promotora (prestigio).

Es importante mencionar que a este precio total señalado por los promotores no se incluyen los gastos por mantenimiento y administración del inmueble, mismos que son cargados al consumidor en todos los casos.

Todos estos problemas presentados antes y durante la operación de compra-venta, aunados a los que ocurren después de realizada la operación, es decir, durante el uso del inmueble, han traído como consecuencia que esta actividad se desarrolle en un clima de imagen y prestigio desastrosos, demeritando la imagen general del concepto "tiempo compartido", se propone encontrar alguna fórmula que permita a las autoridades del sector turismo, analizar y autorizar, en su caso, este tipo de desarrollos turísticos.

Como una de las posibles soluciones jurídicas se ha pensado en "certificados de participación inmobiliaria", cuyas características les permitan adaptarse a este tipo de desarrollo de inversión.

Tomando en consideración que su ordenación se relaciona con el alojamiento, un procedimiento viable estribaría en aplicar el mismo sistema ya suficientemente acreditado por el que se rige la hotelería, normado por el contrato "tipo" de alojamiento en el que se determinen derechos y obligaciones de las partes con exigencia a las garantías de seguridad.

Para estos efectos, se deberán tomar en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos que pueden determinar la factibilidad del éxito de la promoción:

1. - Ubicación óptima de los inmuebles para que los adquirentes tengan facilidades para la recreación, servicios, comunicación y transporte.

2. - Proyectar el uso lógico de los inmuebles.

3. - Fraccionar razonablemente los paquetes de venta.

4. - Abrir racionalmente el uso de estos conjuntos a varios lugares, implantando un sistema adecuado de intercambios.

5. - Dar la importancia adecuada a la comercialización y simplificar la futura administración.

II. - DESCONFIANZA ABSOLUTA POR SUS FORMULAS DE ADQUISICION Y OPERACION:

En investigaciones realizadas directamente a los consumidores del bien servicio denominado "tiempo compartido", se detectó que existe una desconfianza absoluta por sus fórmulas de adquisición y operación.

Los defectos que con más frecuencia se han presentado son:

a). - Utilización de condominios convencionales que han fracasado como tal en su comercialización.

b). - Utilización de hoteles viejos que han dejado de ser negocio.

c). - Mala ubicación del inmueble.

d). - Mala construcción.

e). - Falta de financiamiento.

f). - No están diseñados con características de hoteles, como para atraer a una empresa operadora.

g). - No se cuenta con una fuerza de ventas adecuada.

h). - No se ha considerado la tasa inflacionaria cuando se vende en preventa.

i). - Se promete al comprador más de lo que se le puede dar.

j). - No se explica al comprador lo que adquiere con el concepto "tiempo compartido"

k). - Mala administración.

Con el objeto de evitar las deficiencias que se han venido observando en relación a los servicios ofrecidos a los adquirentes de "tiempo compartido", se propone la creación de un registro dentro del sector turismo de prestadores de estos servicios que los clasifique en función del tamaño, de la calidad y de las zonas donde se ubiquen los desarrollos turísticos, en la inteligencia que en todos los casos, los prestadores de estos servicios deberán ser profesionales en la materia y estar debidamente establecidos.

III. - ANDAMIAJE TURISTICO DELICADO:

1). - Ventas y Promotores Fantasmas.

Se realizan ventas y preventas de proyectos a futuro, contando sólo con el terreno y en muchos casos, sólo con dibujos, folletos o maquetas del inmueble, por lo que en realidad no se está vendiendo nada, o se está vendiendo algo que no existe y que, como ya dijimos, en período de inflación, probablemente nunca exista.

Hay casos de personas que adquieren el tiempo

po compartido y al ir a disfrutar de sus vacaciones, encuentran terrenos baldíos o "cascarones", de condominios (el Hotel Playa de Caleta, tenía dos años de haberse vendido en su totalidad y sólo existía su estructura).

Estas preventas o ventas "fantasmas", propician innumerables actos ilegales; entre los más comunes se pueden citar: La desaparición de no pocas empresas - (argumentando quiebras u otras razones) y promotores, -- después de haber recogido los adelantos de las preventas, - y dejando sólo un terreno vacío y un departamento modelo sin valor para cubrir las inversiones de los copropietarios en otros casos, desaparecen sin dejar rastro del proyecto.

2. - Evasión de Impuestos.

El tiempo compartido con sus irregularidades, ha permitido a algunos promotores mayores beneficios y una evasión de impuestos muy difícil de evitar en las condiciones actuales. Existen irregularidades, tales como falta de entrega de recibos en los pagos de mantenimiento y por consecuencia la no declaración de la percepción correspondiente.

3. - Mecanismos viciados.

La venta y operación de "tiempos compartidos," se ha desarrollado en la práctica con enfoques, procedimiento y comportamientos viciados, tales, como cuando se asigna un apartamiento definido a cada adquirente, -- pero arbitrariamente en la mayoría de los contratos se -- pacta que en caso de que esté ocupado dicho apartamiento -- se proporcionará otro en iguales condiciones, sin embargo en la forma de pago el apartamiento vale dependiendo de su ubicación y según la temporada que sea. Estas situaciones han impedido su desarrollo normal y deseado.

4. - Operación extralegal.

Numerosas empresas de "tiempo compartido"

operan en forma semi-clandestina. Se manejan un gran número de apartamentos condominales y de tiempo compartido sin control revenden el uso en el mercado turístico sin autorización y sin tarifas.

5). - Atomización Empresarial.

La atomización del manejo, significa una multiplicidad de interés y una amplísima gama de problemas operativos que favorecen la deshonestidad en la operación.

El sistema usado despersonaliza al "propietario" y le quita seguridad, porque de hecho no le permite influir mayormente en "su" inversión.

6). - Baja calidad turística.

Un gran porcentaje de los condominios de "tiempo compartido" existentes en el país, no cuentan con las condiciones necesarias para el desarrollo de las actividades que llevan a cabo, observándose deficiencias en los servicios, en las instalaciones, en las condiciones sanitarias e higiénicas y en general en los servicios complementarios.

7). - Intermediarios.

En la operación y venta del "Tiempo Compartido", hay intermediarios de toda naturaleza, principios y orígenes que frecuentemente amplifican los problemas de los adquirentes, en virtud de que en la mayoría de los casos no se trata de profesionistas especializados en estos desarrollos turísticos.

8). - Desorden Comercial.

La oferta de "Tiempo Compartido", es anárquica. No hay una relación entre lo que se paga y lo que se adquiere, ni en instalación, ni en derechos.

9). - Irregularidad y Abuso con los Servicios Complementarios.

Se cobran altos costos por servicios complementarios ó de mantenimiento, sin control alguno. En un "condominio" de 100 unidades, de haberse vendido su uso por semana, habría 5,000 usuarios, lo cual representa un alto grado de dificultad para que se pongan de acuerdo para nombrar o supervisar costos y administración.

10). - Naturaleza Confusa.

El "Tiempo Compartido" no ha cumplido — en nuestro país con su misión y responsabilidad específica.

No está clasificada, regulada y definida su actividad y aprovechamiento.

No se ha constituido como una entidad propia, perfectamente diferenciada de los demás tipos de alojamiento turístico.

Hay que hacer frente a varios cuestionamientos, entre otros: Si el que compra, compra derechos ¿quién es el dueño? ¿quién se responsabiliza de que se cumplan las obligaciones laborales? ¿por cuánto tiempo?

11). - Sector Irregular y Desconocido.

La actividad y desarrollo del tiempo compartido en México, no se contabiliza, ni valora. Se desconoce con certeza el número de los copropietarios y usuarios, el valor de su equipo, el número, situación y ubicación de instalaciones y equipos, su utilidad, categorías y en general todos aquellos datos esenciales para establecer su vinculación con el sector turismo y la sociedad. No hay patrón para definir su política y corregir sus errores, por ello no cabe la menor duda de que se trata de un sector que trabaja en forma irregular.

12). - Práctica de la "Sobre-Venta".

Numerosas cadenas hoteleras, durante las épocas de alta demanda turística arriendan en sus inmediaciones, apartamentos y condominios del área de "tiempo compartido", o "vivienda vacacional", para aumentar su capacidad.

Esta práctica se extiende a numerosas - - agencias de viajes que subarriendan a gran número de - - usuarios "tiempo compartido" para alojar a sus clientes, - - excursiones y grupos prescindiendo así de la estructura - - de hospedaje regular, al margen de cualquier control fiscal y de precios, todo ello produce:

- Incumplimiento con respecto a las fechas de ocupación.

- Incremento en los precios convenidos originalmente.

- Malos manejos de administración.

13).- Estado físico de los condominios.

Debido a que en el sistema de habitaciones con "tiempo compartido" en muchos casos se han utilizado hoteles viejos que han dejado de ser negocio y en otros casos, debido a una mala construcción o a un mal mantenimiento, el estado físico de los condominios ha ocasionado situaciones tales como: Deficientes condiciones sanitarias, eléctricas e hidráulicas, así como falta de refacciones y material para unidades de aire acondicionado, limpieza del inmueble, equipo y material de albercas y otros.

Estas situaciones deben ser corregidas en virtud de que dan una mala impresión de las instalaciones en general, causan incomodidades y molestias a los usuarios, con el consecuente desprestigio para esta actividad. Además, se debe considerar que la única forma de conservar el valor de un inmueble es mantenerlo en -

buen estado.

14). - Diferencia entre Acabados y Mobiliarios Ofrecidos y los Existentes.

Dado que en el sistema de habitaciones con "tiempo compartido" los promotores han realizado proyectos de construcciones, financiándose con los ingresos de las pre-ventas y en los cuales no se consideraron los efectos negativos producidos por el proceso inflacionario, esto ha ocasionado que en muchos casos se promete al comprador más de lo que se le puede dar, existiendo diferencias generalmente entre los acabados y mobiliarios ofrecidos y los existentes, tales como: Calidad de los materiales utilizados, vicios ocultos o defectos de fabricación.

Estas diferencias son más marcadas con el paso del tiempo, a medida de que se van deteriorando los acabados y mobiliario y no se substituyen con otros de igual calidad ni en su totalidad.

15). - Diferencia de los Servicios Administrativos y de Conservación, Convenidos y Prestados.

Por lo que se refiere a estos problemas destacan los malos manejos de administración, ya que también son una de las principales causas por las que los consumidores han hecho presente su inconformidad ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

Este aspecto destaca en el momento en que el co-propietario, al no poder usar el departamento, cede sus derechos a la compañía encargada de la administración y operación hotelera, quien, según lo estipulado en los contratos ofrecidos por los promotores, tiene el derecho de rentar el intervalo de tiempo mediante previa comisión sobre los ingresos. La operación se realiza conforme a las siguientes condiciones más usualmente

detectadas:

B A S E S

El propietario acepta la distribución del ingreso bruto, recabado durante el mes inscrito correspondiente, de acuerdo a la forma siguiente:

Ingresos brutos	=	100 %
Administración y Promoción	-	25 %
Utilidad a Propietarios	=	75 %
Impuestos y Obligaciones ¹	-	17 %
Utilidad Neta a Propietarios	=	58 %

Este 58 % de utilidad, debe ser prorrateado entre los propietarios que se hayan inscrito de acuerdo con el número de días propuestos.

16). - Aumentos Arbitrarios y Descomunales en las Cuotas de Mantenimiento.

En investigación realizada, se detectó que los costos de mantenimiento no son fijos y están sujetos a los incrementos en los precios de materias primas y mano de obra.

Como ejemplo, en un contrato de "Inmobiliaria Torres de la Loma", en las diversas cláusulas del anexo de mantenimiento y servicio se menciona que:

¹Según promotores el 17 % está compuesto por: 10 % para el I.V.A.; 6.75 % para fomento educativo (?) y 0.25 % para proturismo (?). Aspectos que son motivo de un gran número de inconformidades por parte de los consumidores.

"El cliente acepta terminantemente que los servicios manifestados sean efectuados por la inmobiliaria o la empresa que esta designe para administrar y - - efectuar dicho mantenimiento, entendiéndose que esta empresa puede ser filial de la inmobiliaria o subcontratista de la misma".

En la cláusula cuarta se dice:

"La cuota de mantenimiento estará vigente durante los dos primeros años de encontrarse en vigor. - Las posteriores cuotas de mantenimiento se incrementarán en relación al salario mínimo, impuestos en vigencia y el costo de materias primas".

Estas cláusulas han sido las más violadas por las inmobiliarias, al incrementarse las cuotas de mantenimiento en forma más que proporcional al aumento de los costos de materias primas, mano de obra e impuestos y no respetar la vigencia del contrato que establece dos años de cuota fija.

Cabe señalar, que en los contratos analizados, está estipulado que la cuota de mantenimiento deberá ser cubierta a la operadora del edificio, por lo menos con 6 meses anteriores a la ocupación, además puede ser motivo de rescisión de contrato la ausencia del pago de esta cuota.

Otro aspecto necesario de señalar, es que en la muestra de contratos analizados no se especifican los precios de materias primas, insumos y gastos de administración, por lo que no se pueden precisar criterios en los incrementos de las cuotas de mantenimiento. Esto ha traído en consecuencia, que los incrementos en muchos de los casos sean mayores del 100 %, siendo estos fijados arbitrariamente por las empresas.

Por otra parte, en ninguno de los casos muestreados se le dá oportunidad al consumidor de elegir o cambiar la compañía que administra o administrará

los servicios de operación hotelera. A este respecto la cláusula quinta del contrato de compra-venta de inmobiliaria El Morro, S.A., especifica:

"Convienen las partes en que todo el tiempo corresponderá a "IMOSA" la administración y operación hotelera de los inmuebles sujetos a fideicomisos en que operará "Club del Sol Acapulco" pudiendo "IMOSA" contratar con terceros dicha administración y operación.

17). - Publicidad Tendenciosa y Engañosa.

La publicidad de venta del "Tiempo Compartido" incluye cuantiosos elementos técnicamente incorrectos. Se basan, por ejemplo, en el ofrecimiento de que se adquiere un bien raíz, a diferencia de un bien de consumo diferido.

La situación adversa reinante; la ausencia de programas correctivos, y la cuantiosa cantidad de apartamentos en construcción y proyecto permiten advertir la amplificación próxima y futura de la problemática expuesta.

Además, la multiplicidad de combinaciones en que puede realizarse su compra-venta dan facilidad para la manipulación y la posibilidad de que desaparezcan los responsables.

IV. - NECESIDAD DE SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Trataremos ahora el aspecto referente a los efectos que contra terceros puede producir la adquisición de un "apartamento o cabaña" en tiempo compartido - por ello, es importante señalar el aspecto de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, asimismo só lo nos referiremos al sistema de Folio Real.

Por las ventajas ya conocidas, la situación jurídica de un inmueble se conoce sólo por medio de la publicidad registral; en México, la no inscripción de un acto o convenio, no implica la inexistencia o nulidad del mismo, aunque algunos autores han señalado que la inoponibilidad frente a terceros viene a ser un grado de ineficacia por el constante tráfico comercial a que está sujeta la propiedad raíz.

El derecho al "tiempo compartido" debe ser inscribible en la actualidad, a pesar de que presenta infinidad de problemas, porque debe considerarse como una verdadera modalidad de copropiedad, de la cual van a derivarse Derechos Personales entre los contratantes, asimismo al ser una modalidad de la propiedad de características muy especiales, se necesita que se reformen los Códigos Civiles, para llegar a plasmar una verdadera inscripción en los Registros Públicos de la Propiedad, tomando como principal base, la Institución del condominio, y por otra parte, determinándose los adquirentes de los apartaminos o cabañas para dar publicidad a este tipo de actos que definitivamente en la actualidad carecen de tratamiento registral, lo que ocasiona que los adquirentes queden con poca protección jurídica.

El nuevo sistema registral se reduce a estos aspectos: Existen tres clases de folios, el Folio de Entrada y Trámite, el Folio de Derechos Reales y los Folios Auxiliares. De igual manera existen tres especies de Folios de Derechos Reales que son: el Folio de una misma finca, el Folio de un mismo bien mueble y el Folio de una misma persona moral.

Los actos que se inscriben, pueden ser bajo un punto de vista material y formal, la material nos la señala el Artículo 3005 del reformado Código Civil, pero la inscripción de los usos prácticos, la encontramos desde el punto de vista formal y señalamos el Artículo 3042, Fracción I, que dice textualmente lo siguiente:

"En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I. - Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;..."

"La promesa de cesión de obra y de derechos fideicomisarios, no es registrable, porque se trata, sólo de un contrato preparatorio, pero ya la transmisión de los derechos fideicomisarios si es inscribible, pero en base al principio de "tracto sucesivo" que consigna el Artículo 136 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y conforme al Artículo 143 del mismo Ordenamiento, esto es, que en principio deberá estar materializada la finca, unidad básica del sistema de Folio Real y posteriormente plasmarse en el multicitado folio la constitución del fideicomiso y del condominio, para que así exista una relación concatenada entre cada ac to".

La cesión de derechos fideicomisarios sólo confieren derechos personales, en ningún momento se transmite la propiedad del apartamiento, situación que sí sucede en las inscripciones de ventas de departamentos en condominio.

Otra forma en que sí es posible la inscripción del tiempo compartido, es por medio de la constitución de una Asociación Civil, la cual es inscribible como persona jurídica, según lo marcado por el Artículo 3071 del Código Civil conjuntamente con el Artículo 149 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, atendiendo a éstas, deberán registrarse en el domicilio en que las mismas vayan a establecerse.

Como ya señalamos, estas Asociaciones Civiles operan por medio de la enajenación de acciones y según lo dispuesto en el Artículo 3072, Fracción IV del Código Civil se debe señalar, aparte del capital social, la -

aportación con que cada socio va a contribuir, situación - que en el caso del "tiempo compartido", resultaría un trabajo laborioso, por lo que bastaría con que se especificara la cantidad emitida en acciones, el valor global, el -- nominativo de cada una y la serie o series en que va a -- dividirse.

Asimismo, cabe hacer la distinción de que en una Asociación Civil, constituida como Club, se puede hacer uso de las instalaciones y servicios, cualquier día o días del año, por lo tanto, habría que adherir al objeto de la Asociación Civil que se constituye ya la modalidad de "Tiempo Compartido".

En el "Tiempo Compartido", no existe Derecho Superfidiario, ya que en la actualidad solamente se adquieren Derechos Personales.

En cuanto a su calificación registral, consideramos acertada y progresista la disposición del Artículo 137, Fracción III del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, porque en la práctica se presenta continuamente.

Por lo que se refiere a los supuestos propietarios, éstos no gozan de protección jurídica contra terceros, dado que sus adquisiciones no están inscritas en -- el Registro Público de la Propiedad.

Pensamos que el sistema de Registro basado en el Folio Real, que opera en el Distrito Federal, es el más conveniente a utilizar para inscribir el derecho al "Tiempo Compartido", dado que facilita la inscripción, -- en virtud de que la unidad básica del referido sistema es la finca.

CAPITULO V

PROYECTO DE REGLAMENTO PARA OPERADORES Y
ADMINISTRADORES DE HABITACIONES CON
SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.

Teniendo en consideración la problemática existente en la rama de la actividad turística, objeto del presente estudio y siendo competente para formular y conducir la política de desarrollo de la actividad turística nacional, así como regular, orientar y estimular las medidas de protección al turismo, la Secretaría de Turismo, en ejercicio de las atribuciones que le son otorgadas por la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y la Ley Federal de Turismo, se avocó a elaborar un proyecto de reglamento para operadores y administradores de habitaciones con sistema de tiempo compartido.

En el presente capítulo, nos referimos al multicitado proyecto de reglamento, dada la importancia del mismo, en virtud de constituir el primer intento formal para reglamentar la modalidad turística denominada Sistema de Habitaciones en Tiempo Compartido.

1. - Objetivos que se deberán perseguir con una Reglamentación que rija a estos desarrollos.

La reglamentación de esta actividad deberá tener como objetivo principal, una organización legal para regular las condiciones elementales y peculiares que caracterizan en nuestros días el "Tiempo Compartido", con las interrelaciones; funciones y responsabilidades de las empresas vendedoras, compradores, usuarios y el significado que todo ello representa para la actividad turística y el sector social.

Al reglamentarse esta actividad, se puede definir su naturaleza jurídica, toda vez que en la actualidad se ha manejado atendiendo en la mayoría de los --

casos a una predominante tendencia comercial; además -- de que existe un indiscriminado uso de terminología de -- caracter lucrativo, apartada de toda explicación jurídica, por ejemplo: Condohotel, Apartaminio, Club, etc.

Asimismo, la reglamentación de esta activi -- dad tendría como objetivo, la unificación de criterios le -- gales de titulación del concepto "Tiempo Compartido", -- así como vigilar el cumplimiento por parte de los desa -- rrolladores de los ofrecimientos hechos, tanto en la ca -- lidad del inmueble como en los plazos de entrega a los compradores, ya sean nacionales o extranjeros; vigilar -- que la operación hotelera que necesariamente se tiene -- que proporcionar en estos inmuebles, corresponda a los ofrecimientos contractuales y, vigilar que las titulacio -- nes que amparen las operaciones de compra-venta, sean las adecuadas y estén contempladas dentro de la Legis -- lación Mexicana.

II. - Exposición de motivos que fundamentan la interven -- ción de la Secretaría de Turismo como Organismo -- de Control en esta actividad comercial con fines -- turísticos inmobiliarios.

Para fundamentar la intervención de la Se -- cretaría de Turismo como autoridad competente para ac -- tuar como organismo de control en este tipo de activida -- des, es necesario hacer referencia a las siguientes dis -- posiciones legales en vigor:

La Constitución Política de los Estados Uni -- dos Mexicanos, dispone en el Artículo 90, "La Admi -- nistración Pública Federal será centralizada y paraesta -- tal, conforme a la Ley Orgánica que expide el Congre -- so que distribuirá los negocios del orden administrativo de la Federación que estarán a cargo de las Secreta -- rías de Estado y Departamentos Administrativos y, de -- finirá las bases generales de creación de las entidades paraestatales y la intervención del Ejecutivo Federal en su operación.

Las leyes determinarán las relaciones entre las entidades paraestatales y el Ejecutivo Federal, o entre éstas y las Secretarías de Estado y Departamentos -- Administrativos".

La Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, modificada mediante el Decreto de Reformas y Adiciones publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de diciembre de 1982, establece en su -- Artículo 42:

"A la Secretaría de Turismo corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

I. - Formular y conducir la política de desarrollo de la actividad turística nacional;

IV. - Registrar a los prestadores de Servicios Turísticos, en los términos señalados por las leyes;

VI. - Autorizar los precios y tarifas de los servicios turísticos, previamente registrados, en los términos que establezcan las Leyes y Reglamentos; y participar con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en el establecimiento de los precios y tarifas de los bienes y servicios turísticos a cargo de la Administración Pública Federal;

VII. - Vigilar con el apoyo de las Autoridades Estatales y Municipales, la correcta aplicación de los precios y tarifas autorizados y registrados y la prestación de los servicios turísticos, conforme a las disposiciones legales aplicables, en los términos autorizados o en la forma en que se hayan contratado.

X. - Regular, orientar y estimular las medi

das de protección al turismo, y vigilar su cumplimiento - en coordinación con las Dependencias y Entidades de la - Administración Pública Federal y con las Autoridades Es- tatales y Municipales.

XXI. - Los demás que le fijen expresamente las Leyes y Reglamentos.

La Ley Federal de Turismo en vigor¹, dis- pone en sus diversos artículos:

Artículo 1. - Las disposiciones de esta Ley rigen en toda la República, son de orden Público e inte- rés social y su aplicación corresponde al Ejecutivo Fede- ral en los términos que la misma establece.

Artículo 2. - La presente Ley tiene por obje- to:

I. - La planeación y programación de la ac- tividad turística;

IV. - La regulación y control de los servi- cios turísticos principales y conexos; y,

V. - En general, el desarrollo de toda clase de actividades que tiendan a favorecer y acrecentar las - corrientes turísticas nacionales y del exterior.

Artículo 3. - Para efectos de esta Ley, se en- tiende que el turismo comprende el conjunto de actividades que se originen por quienes de propia voluntad viajan o se proponen viajar, preponderantemente con propósitos de recreación, salud, descanso, cultura o cualquier otro simi- lar.

1. - Publicada en el Diario Oficial de la Federación, el día 15 de 1980 y modificada mediante el decreto del 29 de diciembre de 1981, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 8 de enero de 1982.

das de protección al turismo, y vigilar su cumplimiento - en coordinación con las Dependencias y Entidades de la - Administración Pública Federal y con las Autoridades Es- tatales y Municipales.

XXI. - Los demás que le fijen expresamente las Leyes y Reglamentos.

La Ley Federal de Turismo en vigor¹, dispone en sus diversos artículos:

Artículo 1. - Las disposiciones de esta Ley rigen en toda la República, son de orden Público e interés social y su aplicación corresponde al Ejecutivo Federal en los términos que la misma establece.

Artículo 2. - La presente Ley tiene por objeto:

1. - La planeación y programación de la actividad turística;

IV. - La regulación y control de los servicios turísticos principales y conexos; y,

V. - En general, el desarrollo de toda clase de actividades que tiendan a favorecer y acrecentar las corrientes turísticas nacionales y del exterior.

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

1. - Publicada en el Diario Oficial de la Federación, el día 15 de 1980 y modificada mediante el decreto del 29 de diciembre de 1981, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 8 de enero de 1982.

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

Artículo 9. - La Secretaría de Turismo propondrá al Ejecutivo Federal las políticas generales en materia turística.

Artículo 11. - El Ejecutivo Federal expedirá los reglamentos necesarios para la aplicación de esta Ley.

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

e). - Hoteles, moteles, albergues y demás establecimientos de hospedaje, incluyendo operadores y administradoras de habitaciones con sistema de "Tiempo Compartido", así como casas y apartamentos para renta al turista;

-----"

De conformidad con el estudio realizado y como resultado del análisis de los ordenamientos legales antes citados, se desprende, que la naturaleza de esta actividad comercial es eminentemente turística, por lo cual la autoridad competente para actuar como organismo de control es la Secretaría de Turismo.

III. - Reglamento para Operadores y Administradores de Habitaciones con Sistema de Tiempo Compartido.

La Secretaría de Turismo, con objeto de -

regularizar y encuadrar estas actividades dentro de un -- marco jurídico, elaboró en octubre de 1981 un anteproyec to de Reglamento para Operadores y Administradores de - Habitaciones con Sistema de Tiempo Compartido.

Con el fin de lograr un mejor entendimiento del anteproyecto citado y para realizar posteriormente un análisis del mismo, se procede enseguida a mencionar el contenido textual del referido documento:

"JOSE LOPEZ PORTILLO, Presidente Constitu cional de los Estados Unidos Mexicanos, en uso de la fa- cultad que me confiere el Artículo 89, Fracción I de la - Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y - con fundamento en el Artículo 69, inciso e) de la Ley Fe deral de Turismo, y,

C O N S I D E R A N D O

Que para lograr un desarrollo congruente de las actividades turísticas que han tomado auge a últimas fechas, se requiere de una regulación jurídica.

Que con ello se logrará que dichas activida-- des tengan un marco reglamentario que las norme.

Que esto es importante también para el usua rio, puesto que se garantizará la prestación de los servi cios en la forma y términos convenidos, he tenido a bien dictar el siguiente:

Reglamento para Operadores y Administradores de Habitaciones con Sistema de Tiempo Compartido

Capítulo I. - Disposiciones Generales

Artículo 1o. - Para los fines del presente Re glamento, se entiende por prestación de servicios turísti

cos de Operadores y Administradores de Habitaciones con Sistemas de Tiempo Compartido, la actividad consistente en proporcionar el uso de casas, departamentos o habitaciones, por un plazo establecido, restringiéndolo a un determinado número de días al año.

Artículo 2o. - Las personas físicas y las morales, debidamente constituídas, que tengan como finalidad la operación o administración de casas, departamentos o habitaciones de tiempo compartido, únicamente podrán prestar servicios turísticos, cuando cuenten con la autorización respectiva en los términos de este Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, sin perjuicio de los requisitos que prescriban otras disposiciones legales.

Artículo 3o. - Las autorizaciones que la Secretaría de Turismo conceda a las personas físicas o morales, que se dediquen a la prestación de estos servicios turísticos, no podrán ser traspasadas, cedidas, vendidas, arrendadas o aportadas en sociedad, sin la aprobación de la Secretaría de Turismo, la que podrá oponerse fundadamente en un plazo de 15 días hábiles, contados a partir de aquél en el que se le notifique dicho propósito.

Capítulo II. - Requisitos para la Inscripción en el Registro Nacional de Turismo.

Artículo 4o. - La Secretaría de Turismo, a través de la Dirección General de Normatividad, autorizará el registro de las personas físicas o morales que se dediquen a la Administración y Operación de Habitaciones con sistema de "Tiempo Compartido", una vez cubiertos los siguientes requisitos:

1. - Presentar por escrito a la Dirección General de Normatividad, diez proyectos de nombre, para que a juicio de esta, sea aprobado uno de ellos, con el objeto de evitar similitud con nombres comerciales o razón social de otros operadores o administradores de habitacio-

nes con sistema de "Tiempo Compartido", los cuales deberán ser en castellano, admitiendo aquellos que tengan vocablos extranjeros, pero aceptados internacionalmente como expresión de fenómenos turísticos.

II. - Presentarán solicitud por escrito a la Secretaría de Turismo, o en su caso, por conducto de las Coordinaciones Federales de Turismo en las Entidades en que pretendan establecer su domicilio, para que éstas las remitan a la propia Secretaría, con los datos y documentos que se enumeran a continuación.

a). - Nombre de la persona física o moral, domicilio, teléfono.

b). - Relación del personal con el que se iniciarán sus actividades, señalando la persona que estará al frente, expresando si cuenta o no con experiencia turística.

III. - Otorgar fianza a favor de la Tesorería de la Federación y a disposición de la Secretaría de Turismo, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas para con los turistas. La Secretaría de Turismo fijará como garantía mínima inicial la cantidad de --- \$ 100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.), por habi----- tación, pudiendo afectar la fianza en caso de incumplimiento.

IV. - Contratar un seguro que cubra los actos que puedan traer como consecuencia la inoperabilidad del inmueble.

V. - Contratar un seguro de vida y gastos médicos contra accidentes personales del turista, ocurridos dentro del inmueble.

VI. - Tratándose de personas morales, se requiere, además la legal constitución de la misma, comprobándolo con copia certificada de la escritura constitutiva y la constancia de inscripción en el Registro Público -

de la Propiedad, Sección Comercio correspondiente. La personalidad se acreditará por los medios legales.

VII. - Asimismo, deberá presentar, en su caso, copia certificada del instrumento jurídico en virtud del cual se constituya para el sistema de Habitaciones de Tiempo Compartido.

VIII. - Presentar un proyecto que contenga el monto de la inversión efectuada, el costo anual de mantenimiento, el número de habitaciones que se destinarán a la explotación del negocio, así como el desglose de la contraprestación económica a cargo del turista.

IX. - Carta haciendo constar que la persona que estará al frente de la negociación tiene amplia experiencia en el ramo de turismo; así como su calidad moral, expedida por la última empresa turística en que haya prestado sus servicios.

X. - El solicitante manifestará la ubicación en donde se vaya a establecer el inmueble, para que mediante visita de inspección, se compruebe que cuenta con el personal y los elementos técnicos indispensables para prestar servicios al turista.

XI. - Presentar copia fotostática de su inscripción en el Registro Nacional de Contribuyentes, indicando que se dedicará a la prestación de servicios turísticos del sistema de habitaciones en tiempo compartido.

XII. - Presentar dos ejemplares del Reglamento Interior del establecimiento a que se refiere la solicitud para su autorización.

XIII. - Y todos aquellos requisitos que la Secretaría de Turismo establezca.

Capítulo III. - Obligaciones y Derechos.

Artículo 5o. - Son obligaciones de los operadores y administradores de las habitaciones con sistema de tiempo compartido:

I. - Cumplir con la Ley Federal de Turiso, sus Reglamentos y demás disposiciones administrativas conexas, así como las recomendaciones de la Secretaría de Turismo.

II. - Acatar estrictamente las tarifas y precios autorizados por la Secretaría de Turismo.

III. - Solicitar a la Secretaría de Turismo, la autorización de los contratos de adhesión.

IV. - Proporcionar los datos e informes estadísticos relacionados con sus actividades que por escrito les solicite la Secretaría de Turismo.

V. - Cumplir en todas sus partes los convenios que celebren con los turistas.

VI. - Proporcionar en los términos contratados los servicios que se ofrezcan al turista.

VII. - Velar por los intereses y seguridad de los turistas.

VIII. - Instalar en sus establecimientos los buzones de sugerencias, quejas y felicitaciones, de acuerdo a los lineamientos que fije la Secretaría de Turismo.

IX. - Las demás que les fijen las Leyes y Reglamentos, así como las disposiciones, tanto de la Secretaría de Turismo, como de otras autoridades competentes.

Artículo 6o. - Los operadores y administradores mencionados que estén acreditados ante esta Secretaría, tendrán los siguientes derechos:

I. - Los consignados en el Artículo 74 de la Ley Federal de Turismo.

Capítulo IV. - Sanciones

Artículo 7o. - La Secretaría de Turismo para cumplir con las disposiciones de este Reglamento, podrá practicar las visitas de inspección que considere pertinente, las que deberá de fundar y motivar y aplicar las sanciones que procedan, previo procedimiento administrativo correspondiente.

Artículo 8o. - El incumplimiento a lo dispuesto por la Ley Federal de Turismo y sus Reglamentos, constituirá infracción y serán sancionados con amonestación o con multa de \$ 1,000.00 a \$ 100,000.00 pesos. La multa podrá duplicarse en caso de reincidencia.

Artículo 9o. - Si el infractor persiste en la contravención, se le podrá imponer hasta dos tantos del importe de la multa, y si a pesar de ello reincide en la violación, se le podrá cancelar su registro de turismo y cédula turística respectiva, misma que estará obligado a devolver a petición de la Secretaría de Turismo.

Artículo 10o. - La Secretaría de Turismo suspenderá los efectos del Registro cuando los operadores y administradores de este tipo de servicio.

I. - Incurran sistemáticamente en violaciones a lo dispuesto por la Ley Federal de Turismo y sus reglamentos, o

II. - No cumplan las recomendaciones de la -

Secretaría de Turismo después de haber sido apercibidos para ello.

Artículo 11. - El procedimiento administrativo infraccionario deberá ajustarse a lo dispuesto por la Ley Federal de Turismo en su articulado correspondiente y a falta de disposición expresa se aplicarán supletoriamente las prevenciones del Código Federal de Procedimientos Civiles.

Artículo 12. - Los solicitantes para operar el sistema de habitaciones de tiempo compartido, deberán inscribirse en el Registro Nacional de Turismo, si carecen de éste, serán sancionados en los términos de la Ley de la Materia. En caso de no solicitar el Registro Nacional de Turismo en el término de 30 días hábiles contados a partir de la fecha del requerimiento de la Secretaría de Turismo, se clausurará el establecimiento, en tanto lo obtenga.

Será también procedente la clausura del establecimiento, si continuara funcionando, cuando se haya cancelado su registro.

Artículo 13. - La Secretaría de Turismo, a través de la Dirección General de Supervisión, tendrá a su cargo la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de la Ley Federal de Turismo y este Reglamento.

TRANSITORIOS

PRIMERO. - El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO. - Los prestadores de servicios turísticos considerados en este Reglamento, que se encuentren actualmente en funcionamiento, deberán proceder dentro de un término no mayor de 90 días a solicitar su inscripción en el Registro Nacional de Turismo.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo -- Federal, en la ciudad de México, Distrito Federal, a los diecinueve días del mes de octubre de mil novecientos --- ochenta y uno.

Este anteproyecto tiene diversos puntos im---portantes, entre los cuales destacan los siguientes:

a). - Se da una definición de esta actividad, - considerándola como "Prestación de Servicios Turísticos , consistente en proporcionar el uso de casas, departamen- tos o habitaciones, por un plazo establecido, restringiéndolo a un determinado número de días al año".

b). - Deberán obtener autorización previa por parte de la Secretaría de Turismo para poder iniciar sus operaciones, las empresas que deseen dedicarse a esta -- actividad y que estén debidamente constituidas.

Los prestadores de servicios turísticos consi- derados en este anteproyecto, que se encuentren actual--- mente en funcionamiento, deberán proceder dentro de un - término no mayor de 90 días a solicitar su inscripción en el Registro Nacional de Turismo.

c). - Para obtener su registro ante la Secreta- ría de Turismo las personas físicas o morales que se de- diquen a la administración y operación de habitaciones con sistema de tiempo compartido, deberán cumplir con cier- tos requisitos, destacando por su importancia los siguien- tes:

1. - Otorgar fianza para asegurar el cumpli- miento de las obligaciones adquiridas para con los turis- tas.

2. - Contratar un seguro de vida y gastos mé- dicos contra accidentes personales del turista ocurridos - dentro del inmueble.

3. - Contratar un seguro que cubra los actos _

que puedan traer como consecuencia la inoperabilidad del inmueble.

4. - Tratándose de personas morales comprobarán la legal constitución de la misma.

5. - Asimismo, deberá presentar, en su caso, copia certificada del instrumento jurídico en virtud del cual se constituya para el sistema de habitaciones de tiempo compartido.

6. - Presentar un proyecto que contenga el monto de la inversión efectuada, el costo anual del mantenimiento, el número de habitaciones que se destinará a la explotación del negocio, así como el desglose de la contraprestación económica a cargo del turista.

7. - El solicitante manifestará la ubicación en donde se vaya a establecer el inmueble, para que mediante visita de inspección que compruebe que cuentan con el personal y los elementos técnicos indispensables para prestare servicios al turista.

8. - Presentar ejemplares del Reglamento Interior del establecimiento a que se refiere la solicitud para su autorización.

d). - Se establecen obligaciones y derechos a los operadores y administradores de las habitaciones con sistema de tiempo compartido.

e). - Para finalizar, el referido anteproyecto, contiene un capítulo de sanciones, en el cual se establece que en caso de incumplimiento a lo dispuesto por los preceptos legales aplicables serán sancionados con amonestaciones, multas o cancelación del registro de turismo.

Los solicitantes para operar el sistema de habitaciones de tiempo compartido, deberán inscribirse en el Registro Nacional de Turismo, si carecen de éste, serán sancionados en los términos de la Ley de la Materia. En caso de no solidarse el Registro Nacional de Turismo, se clausurará el establecimiento, en tanto lo obtenga.

Será también procedente la clausura del establecimiento, si continuara funcionando cuando se haya cancelado su registro.

Toda esta serie de medidas previstas por la Secretaría de Turismo para poder registrar a este tipo de prestadores de servicios turísticos, son con el objetivo de regularizar esta actividad, brindando seguridad a los adquirentes de estos servicios y al mismo tiempo se recuperaría la confianza perdida, propiciando con ello un mejor desarrollo de estas actividades, generándose para nuestro país beneficios tanto en el orden económico como en el social.

Es necesario mencionar que de acuerdo a la fecha en que fue elaborado el Proyecto de Reglamento para Operadores y Administradores de Habitaciones con Sistema de Tiempo Compartido (octubre de 1981), y debido a las modificaciones hechas a la Ley Federal de Turismo (29 de diciembre de 1981), y al Reglamento Interior de la Secretaría de Turismo (7 de junio de 1982), sería necesario adecuar el mencionado anteproyecto a lo que actualmente disponen dichos ordenamientos, por ejemplo:

- Actualmente la Secretaría de Turismo, no realiza visitas de supervisión, sino de verificación.
- Habiendo cambiado la estructura de dicha Dependencia, las facultades otorgadas a las Unidades Administrativas de aquella época, le corresponden actualmente a otras, ya sea por desaparición de unas o por creación de otras, o bien, simplemente por el cambio de nombre de determinada Dirección, tal es el caso de la entonces Dirección General de Normatividad, actualmente Dirección General de Supervisión.

Si bien es cierto que el multicitado anteproyecto se debe adecuar a los preceptos legales en vigor,

fundamentalmente por los cambios estructurales de la Administración Pública, es necesario que se tome en consideración para reglamentar esta importante actividad que - alrededor del Sector Turismo, se desarrolla.

La práctica misma ha demostrado que la forma de contratar en este tipo de actos, es un fehaciente - contrato de adhesión, atentando contra el principio de la - autonomía de la voluntad, que día a día va en deshuso. - A la brevedad posible, es imprescindible que exista una - regulación jurídica, que contemple los verdaderos problemas que se afrontan dentro del tiempo compartido.

Para el país, es importante que se continúe - con la construcción de Clubes o Condominios de Tiempo - Compartido, ya que económicamente ayuda a combatir el - desempleo y genera divisas.

CONCLUSIONES

1. - La relevancia que va adquiriendo el "Sistema de Habitaciones con Tiempo Compartido", en el terreno turístico y especialmente en la estructura de alojamiento, requiere de una revisión a fondo de su estructura legal.

2. - Existe la necesidad de regularizar y unificar los criterios legales de titulación del concepto "Tiempo Compartido", optando por aquellas medidas que encausen de manera actual, visionaria, equilibrada, real, justa y promotora, esta actividad que, dentro del sector turismo se desarrolla, constituyendo un derecho de uso, que tiene ciertas características de arrendamiento sin serlo.

3. - A la brevedad posible es imprescindible que exista una regulación jurídica que contemple los problemas que afrontan este tipo de operaciones, lo cual sería en beneficio de los compradores usuarios, de los inversionistas y de la industria de desarrollos turísticos; toda vez que si se sigue sin apoyos y sin reglamentación como está actualmente, se seguirá destinando exclusivamente al mercado nacional de clase media y este mercado pronto se saturará.

Una vez reglamentado y con la intervención de capitales y apoyo de la banca, se podrá atender adecuadamente el mercado nacional y el extranjero, sin necesidad de recurrir a la preventa.

4. - Es indispensable que el sector turismo intervenga para colocar al Sistema de Habitaciones con "Tiempo Compartido" en el sitio y condiciones que le corresponden como alojamiento de gran futuro y para incorporar al turismo mexicano un tráfico cuantioso, nuevo, atractivo y excelentes condiciones sociales, familiares y económicas que bien manejado puede enriquecer en un fu

turo el movimiento turístico nacional.

No es una labor fácil recuperar y reconquistar el prestigio perdido por tantas cosas que se han hecho mal, durante tanto tiempo por fraudes y abusos, pero el sistema bien manejado puede desarrollar un tipo de turismo de recursos limitados que sólo así puede vacacionar. Además hay decenas de miles de familias mexicanas ya en esto que requieren apoyo.

5. - La autoridad competente deberá coordinar que se implante y establezca un sistema que obligue al desarrollador a garantizar el cumplimiento, tanto en tiempo como en calidad del bien que se compromete a entregar a los compradores de unidades inmobiliarias, mediante los contratos de compra-venta que generalmente se lleven a cabo en la etapa de pre-venta.

6. - Las autoridades de turismo deberán vigilar en coordinación principalmente con la Procuraduría del Consumidor la implantación de un contrato debidamente sancionado y que garantice los derechos del público, para que se pueda utilizar temporalmente, a fin de no frenar esta actividad económica mientras se llega a implantar en forma definitiva el sistema más apropiado para esta modalidad comercial de los bienes raíces turísticos.

7. - Se deberá coordinar e incentivar al sector privado poniendo a su disposición datos estadísticos y de pronóstico de las corrientes turísticas, así como los programas de inversión pública en los diferentes polos de desarrollo turístico a fin de incrementar esta actividad.

8. - Es necesario un reglamento para operadores y administradores de habitaciones con Sistema de "Tiempo Compartido". Esta actividad una vez reglamentada y encausada será generadora del desarrollo turístico, fomentará la inversión, creará fuentes de trabajo, generará impuestos al fisco y captará divisas.

9. - El "Tiempo Compartido", bien aprovechado puede ser la vivienda turística del futuro, por los altos precios de las tarifas de hospedaje y el incremento geométrico alcanzado por los precios de los terrenos y costos de los materiales de construcción, para instalaciones turísticas.

BIBLIOGRAFIA

1. - Fraga, Gabino. - "Derecho Administrativo". - Edit. Porrúa, S.A. - México, 1982.
2. - Gutiérrez y González, Ernesto. - "Derecho de las Obligaciones". - Edit. Cajica, S.A. - México 1977.
3. - Muñoz Castro Zavalete, Luis. - "Comentarios al Código Civil". - Edit. Cárdenas. - México, 1974.
4. - Sánchez Medal, Ramón. - "De los Contratos Civiles". - Edit. Porrúa, S.A. - México 1978.
5. - Villagordoa Lozano, José Manuel. - "Doctrina General del Fideicomiso". - Edit. Porrúa. - México 1982.

Leyes y Reglamentos Consultados

1. - Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 5 de febrero de 1917.
2. - Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. - Publicado en el D.O., el día 26 de marzo de 1928
3. - Ley Federal de Turismo. - Publicada en el D.O. el 15 de enero de 1980 y modificada mediante decreto publicado en el D.O. el día 8 de enero de 1982.
4. - Ley General de Instituciones de Crédito y Organismos Auxiliares, publicada en el D.O., el 31 de mayo de 1941.

- 5.- Ley General de Sociedades Mercantiles. - Publica da en el D.O. del 4 de agosto de 1934.
- 6.- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. - Publicada en el D.O. el día 29 de diciembre de 1976.
- 7.- Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.
- 8.- Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, publicada en el D.O. el día 28 de diciembre de -- 1972.
- 9.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicado en el D.O., el 6 de mayo de 1980.
- 10.- Reglamento Interior de la Secretaría de Turismo, publicado en el D.O., el día 7 de junio de 1982.

Otros Documentos, consultados

- 1.- Acuerdo que autoriza a la Secretaría de Relaciones Exteriores para conceder a las Instituciones Nacionales de Crédito, los permisos para adquirir como Fiduciarias el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales o turísticas, en fronteras y costas, - publicado en el D. O., el día 30 de abril de 1971.
- 2.- Anteproyecto de Reglamentos para Operadores y Administradores de Habitaciones con Sistema de Tiempo Compartido, Secretaría de Turismo. - - México 1981.
- 3.- Artículo de la revista "The Cornell Quaterly Hotel and Restaurant Administración."- Publicado -- en noviembre de 1980. - Cornell University, Ithaca, N.Y. - Vol. 21, Núm. 3.

4. - Decreto de Reformas y Adiciones a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicada en el D.O., el 29 de diciembre de 1982.
5. - Estudio realizado por la Procuraduría Federal -- del Consumidor "Sobre Los Tiempos Compartidos", Febrero de 1979.
6. - Estudio realizado por la Secretaría de Turismo, -- respecto a la "Situación que guarda en el país -- el Sistema de Condominios por Tiempo Compartido". - 1982.
7. - Plan Nacional de Turismo. - Secretaría de Turismo. - Publicado en el D.O., el 4 de febrero de - 1980, mediante el decreto que aprueba el Plan -- Nacional de Turismo y dispone su ejecución.