



UNIVERSIDAD PANAMERICANA

SEDE GUADALAJARA

"ANÁLISIS Y PROPUESTA DE
REGULACIÓN DE LA FIGURA DEL
TIEMPO COMPARTIDO EN LA
LEGISLACIÓN APLICABLE EN EL
ESTADO DE SINALOA"

RAUL IGNACIO CARREÓN ÁLVAREZ

Tesis presentada para optar por el Título de Licenciado en
Derecho con Reconocimiento de Validez Oficial de
Estudios de la SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA,
según acuerdo número 86809 con fecha 13-VIII-86

Zapopan, Jalisco, Octubre de 1999.



UNIVERSIDAD PANAMERICANA
SEDE GUADALAJARA
BIBLIOTECA





UNIVERSIDAD PANAMERICANA

SEDE GUADALAJARA

**"ANÁLISIS Y PROPUESTA DE
REGULACIÓN DE LA FIGURA DEL
TIEMPO COMPARTIDO EN LA
LEGISLACIÓN APLICABLE EN EL
ESTADO DE SINALOA"**

RAUL IGNACIO CARREÓN ÁLVAREZ

Tesis presentada para optar por el Título de **Licenciado en
Derecho** con Reconocimiento de Validez Oficial de
Estudios de la SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA,
según acuerdo número 86809 con fecha 13-VIII-86.

Zapopan, Jalisco. Octubre de 1999.

CLASIF: _____

ADQUIS: _____

49608

FECHA: _____

13/05/03

DONATIVO DE _____

\$ _____





UNIVERSIDAD PANAMERICANA

SEDE GUADALAJARA

ESCUELA DE DERECHO

DICTAMEN DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

C. RAÚL IGNACIO CARREÓN ALVAREZ

Presente

En mi calidad de Presidente de la Comisión de Exámenes Profesionales y después de haber analizado el trabajo de titulación en la alternativa TESIS titulado: **“ANÁLISIS Y PROPUESTA DE REGULACIÓN DE LA FIGURA DEL TIEMPO COMPARTIDO EN LA LEGISLACIÓN APLICABLE EN EL ESTADO DE SINALOA”** presentado por usted, le manifiesto que reúne los requisitos a que obligan los reglamentos en vigor para ser presentado ante el H. Jurado del Examen Profesional, por lo que deberá entregar siete ejemplares como parte de su expediente al solicitar el examen.

Atentamente

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

LIC. ALBERTO JOSÉ ALARCÓN MENCHACA

HERO, RAMOS, TOSTADO Y ASOCIADOS, S.C.
ABOGADOS

Guadalajara, Jal., a 5 de junio de 1998.

DR. ALBERTO JOSÉ ALARCÓN MENCHACA,
DIRECTOR DE LA ESCUELA DE DERECHO,
UNIVERSIDAD PANAMERICANA,
CIUDAD DE GUADALAJARA,
PRESENTE.

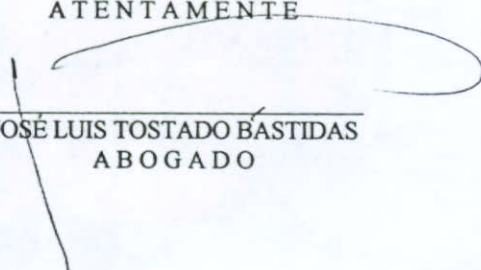
Estimado Licenciado Alarcón:

Por medio de la presente le envío un cordial saludo y, asimismo, para comunicarle, en relación con el alumno RAUL IGNACIO CARREON ALVAREZ, quien está por concluir el décimo semestre en esa Escuela, que con esta fecha ha tenido a bien aprobar su trabajo de tesis profesional.

La Tesis de referencia que tiene como tema y título "**ANÁLISIS Y PROPUESTA DE REGULACIÓN DE LA FIGURA DEL TIEMPO COMPARTIDO EN LA LEGISLACIÓN APLICABLE EN EL ESTADO DE SINALOA**", reúne, en mi opinión, las características y calidad necesarias para la aprobación que estoy otorgando en mi carácter de asesor.

Quedo a sus órdenes para cualquier aclaración que estime necesaria.

ATENTAMENTE



JOSÉ LUIS TOSTADO BASTIDAS
ABOGADO

AGRADECIMIENTO

*Qui dit celui (le secret) d'autrui doit passer
pour un traître; qui dit le sien, mon fils,
passe ici pour un sot.*

*El que revela el secreto de otros,
pasa por traidor; el que revela el secreto propio,
pasa, hijo mío, por imbécil.*

Voltaire, "L'Indiscret".

Quisiera agradecer y dedicar el presente trabajo de investigación a aquellas personas que han marcado una fuerte impresión en mi vida y sin las cuales el llegar a este punto hubiera sido una simple utopía. Primeramente a mi familia y concretamente mis padres. Asimismo a mi hermana y hermano in memoriam.

Por otra parte, también agradezco a mis amigos y compañeros a nivel profesional quienes me han permitido conocer el verdadero sentido del trabajo en equipo, el reconocimiento al mérito ajeno y, algo muy importante, la humildad de aprender lo valioso de todos.

En fin, más retos seguirán en el camino, y este será uno para recordar y disfrutar con el paso de los años.

INTRODUCCION

Es curioso el ver como la situación económica en el mundo a hecho que los esquemas de consumo en los inversionistas cambien, de forma tal que hace tan solo cuatro décadas la costumbre generalizada consistía en la transmisión del dominio pleno de los bienes mientras que en nuestros tiempos este tipo de adquisición a dejado de ser primordial, ya que en la actualidad la gente tiende a preferir la posesión de los bienes sin importar quien sea el propietario de los mismos de manera tal que los consumidores en lugar de realizar fuertes erogaciones en la compra definitiva de un bien prefieren el arrendamiento del mismo ya que este último no representa una descapitalización de su patrimonio, en este sentido nos permitimos transcribir el comentario realizado por el periodista ALVIN TOFFLER quien considera lo siguiente “en el mundo actual la revolución del alquiler nos hace notar que el alquiler o arrendamiento de las cosas, en sustitución a su compra, constituye no sólo una práctica reiterada, sino un proclive del derecho de propiedad, en forma tal que en el mundo del futuro los individuos preferirán usar las cosas en arrendamiento, que obtener su propiedad, a la vista de la transitoriedad de la utilidad de las cosas, lo que esta creando verdaderamente una economía de la impermanencia”.¹

La anterior tendencia al cambio en la preferencia de adquisición de derechos reales no es única y exclusiva de las inversiones inmobiliarias, dado que en el ámbito turístico el Tiempo Compartido ha logrado revolucionar los antiguos esquemas conocidos por el público inversionista al representar una opción de vacacionar mucho mas atractiva y accesible al no ser necesaria una erogación tan fuerte como lo sería el caso de la adquisición en propiedad de un departamento, ni implica las diligencias que conllevan el mantenimiento, cuidados y reparaciones de un bien alquilado, representando por esta y muchas otras razones una alternativa vacacional más viable que la adquisición definitiva del bien al no convertir al tiempo compartido en dependiente de un desarrollo turístico en lo específico sino que con los programas de intercambio vacacional le permiten tener

¹ Citado por CASTRO, Juventino V., “Garantías y Amparo” Editorial Porrúa, México, 1994, p. 204.

acceso a los diferentes destinos turísticos de categoría similar a la contratada en prácticamente todo el mundo surgiendo así una forma de inversión más atractiva.

Por su parte el desarrollador de sistemas de Tiempo Compartido logra realizar un negocio breve y rápido logrando recuperar su inversión en muy corto tiempo ya que cada habitación la podrá comercializar en estricto sentido, hasta 52 veces, representando así cada una de las semanas del año calendario, predeterminando claramente el día y hora de entrada y salida respectivo en cada uno de los años por el período de vigencia del contrato aunado a las cuotas de mantenimiento las cuales generan ganancias millonarias año tras año. Un ejemplo del calendario antes mencionado lo dejamos agregado en la parte final de esta tesis bajo el anexo D con la finalidad de que el lector pueda apreciar este tipo de información que por su novedad no es muy común conseguir en los tratados sobre el tema.

Resulta importante señalar el hecho de que este tipo de contratación no se encuentra dirigido única y exclusivamente a las clases de elevados recursos económicos, sino que por el contrario, su comercialización se enfoca a la clase media alta, ya que por lo general son personas que destinan un cierto tiempo al esparcimiento y descanso necesarios en el ser humano, consecuencia del arduo trabajo diario, en este sentido existen estudios que visualizan un enorme campo de acción “no solo en los profesionales, medianos comerciantes e industriales, burócratas de alto nivel, sino que también hay organizaciones sindicales que contemplan y a grande escala, la posibilidad de brindar a sus agremiados las vacaciones anuales. Así por ejemplo, los azucareros, petroleros, electricistas, maestros, trabajadores al servicio del Estado y aun miembros del Ejército Mexicano, aspiran a disfrutar sus vacaciones anuales en un lugar especialmente preparado para ellos”.²

Con el fin de cambios vertiginosos que se generan día a día en nuestra sociedad, impulsados por la naturaleza social y económica del hombre resulta muchas veces imposible para el legislador y en consecuencia para el derecho el poder ir a la par en la

² RUIZ HIGUERA, José Francisco, “El Fideicomiso como solución eficaz para instrumentar el contrato de venta de Tiempo Compartido”, Tesis presentada para obtener el título de Licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Guadalajara, Jalisco, 1981, pp. 7 y 8.

creación de normas jurídicas que tengan como principal finalidad el reglamentar el constante producto de los hechos sociales, logrando así establecer una estructura jurídica justa que reconozca y apruebe el proceder de las relaciones humanas fijando ciertos límites a esta actuación de manera tal que se logre dar cierta estabilidad y certeza que traiga como consecuencia paz, confianza y tranquilidad entre las partes.

En la actualidad es notoria la carencia de límites frente al enorme número de operaciones turísticas de esta índole razón por la cual el adquirente corre serios riesgos de engaños y estafas que en el mejor de los casos concluyen en denuncias ante la Procuraduría Federal del Consumidor y hasta en Investigaciones de tipo criminal, dado que los promotores abusan de la parte débil en este tipo de contrataciones quienes en este caso en particular resultan ser los tiempo compartidos, en este sentido se ha pronunciado de manera por demás clara la doctrinista de origen argentino **DI FILIPPO** quien realiza el siguiente razonamiento: “El comprador se percatará de que al momento de ocupar cada año aquello que él cree que ha adquirido “en propiedad”, tiene la obligación de pagar una cuota por los servicios que habrá de recibir, pero a su turno no tiene suficientes garantías de que el vendedor responda de la efectiva prestación de tales servicios, pues en la mente de este último esta la idea de retirarse física y jurídicamente del negocio, dejando a los adquirentes la ingente necesidad de afrontar los problemas de la administración del edificio y la prestación de los servicios necesarios”.³ Un ejemplo de lo anterior lo podemos constatar en las formas de contratación que hoy en día se dan en algunos destinos turísticos de nuestro país, ejemplos que dejamos agregados bajo los anexos B y C que se encuentran al final del presente estudio.

Es por los motivos antes expuestos el hecho que el presente trabajo de investigación tenga como principal finalidad el realizar un estudio detallado de la figura del Tiempo Compartido, para concluir con una propuesta de anteproyecto legislativo, la cual

³ DI FILIPPO, María Isabel, “Tiempo Compartido Un Condominio Especial”, Editorial Abeledo-Perrot, Buenos Aires Argentina, 1987, p. 22.

tendrá como objeto principal el regular todo lo relativo a los bienes muebles e inmuebles afectos al sistema de Tiempo Compartido, buscando de esta manera reglamentar el fenómeno en cuestión en el Estado de Sinaloa.

Con el cuerpo normativo a que hacemos referencia en el párrafo que precede pretendemos proteger a la parte más débil en este tipo de operaciones, la cual resulta ser los turistas, de manera tal que se consiga el equilibrio de los supuestos obligacionales y de los medios de defensa entre los contratantes, generando de esta forma un grado mayor de certidumbre, confiabilidad y seguridad en el público inversionista, lo cual traerá como consecuencia el desarrollo de una gran fuente generadora de riquezas como lo es el turismo o mejor conocido en el lenguaje coloquial como “La Industria sin Chimeneas”, dando paso a una mayor promoción de los diferentes centros turísticos del Estado de Sinaloa, repercutiendo así de manera directa en el beneficio, tanto económico como social, de todos los Sinaloenses en general.

CAPITULO I ANTECEDENTES

No consideramos de ninguna manera ocioso el comenzar el presente estudio, analizando la figura del Tiempo Compartido desde su mas remotas raíces ya que desde la antigüedad el hombre ha aprovechado la posibilidad de usar, gozar o disfrutar los derechos reales y personales de manera **alternada** o por periodos de tiempo ciertos y limitados; encontrándose aquí la esencia del tiempo compartido. A continuación mencionaremos en forma breve los antecedentes históricos más relevantes de la figura en estudio, con la finalidad de conocer su origen y **evolución** histórica hasta nuestros días.

Existen autores como **LEYVA DE LEYVA**⁴ quienes consideran que los antecedentes más remotos de esta figura los podemos encontrar en la práctica de la renta de animales e instrumentos de trabajo por horas o por días y en el derecho consuetudinario hidráulico sumerio de las primitivas sociedades agrícolas y ganaderas.

Algunos autores como **BONFANTE** y **BELTRAN DE HEREDIA** consideran que los antecedentes de este fenómeno se encuentran en la antigua Roma, fundamentando la anterior aseveración en las siguientes citas del Digesto, mismas que a la letra establecen:

LA LEY 23 DEL TITULO III DEL LIBRO X DEL DIGESTO.- *ULPIANUS libro XXXII. Ad Edictum.- "Si convenerit inter te et socium tuum, alternis annis fructum perciperetis, et non patiatur te socius tui anni fructum percipere, videndum, utrum ex conducto sit actio, an vero communi dividundo. Eadem quaestio est, et si socius, qui convenerat, tu futuri anni fructus, quos socium percipere oportuit, corrumperentur. Et puto magis communi dividundo iudicium, quam ex conducto locum habere; quae enim locatio est, quum merces non intecesserit? aut certe actionem incerti civilem reedendam.*

⁴ Citado por MARTINEZ PIÑEIRO, Eduardo, "Soluciones Notariales al llamado fenómeno de la Multipropiedad o Propiedad a Tiempo Compartido" Junta de Decanos de Colegios Notariales, Palma de Mallorca, España, 1987, p.17.

(ULPIANO; Comentarios al Edicto, libro XXXII.- Si entre tu y tu socio se hubiere convenido, que percibirais los frutos en años alternados, y el socio no consintiera que tú percibas los frutos de tu año, se ha de ver, si habrá la acción de arrendamiento, o bien la división de cosa común. La misma duda hay, también si un socio, que había convenido, que disfrutaría en años alternos, introdujo ganado, e hizo que se estropeasen los frutos del año venidero, que debió percibir su socio. Y opino, que más bien tiene lugar la acción de división de cosa común, que la de arrendamiento; porque ¿Qué arrendamiento hay, no habiendo mediado precio? o bien, se ha de dar la acción civil de cosa incierta.)”⁵

LA LEY 35 DEL TITULO II DEL LIBRO XIX DEL DIGESTO.- *AFRICANUS*, libro VIII, *Quaestionum*.- “*Quum fundum communem habuimus, et inter nos convenit, tu alternis annis certo precio eum conductum haberemus, tu, quum tuus annus exiturus esset, consulto fructum insequentis anni corrupisti; agam tecum duabus actionibus, una ex conducto, altera es locato; locato enim iudiciomea pars propria, conducti autem actione tua duntaxat propria in iudicium venient. Deinde ita notat: nonne, quod ad meam partem attinebit, communi dividendo praestabitur a te mihi damnum? Recte quidem notat, sed, tamen etiam Servii sententiam veram esse puto, cum eo scilicet, tu, quum alterutra actione rem servaverim, altera perimatur. Quod ipsum simplicius ita quaeremus, si propanatur inter duos, qui singulos proprios fundos haberent, convenisse, ut alter alterius ita conductum haberent, tu fructus mercedis nomine pensaretur.* (AFRICANO; Cuestiones, libro VIII.- Habiendo tenido nosotros un fundo en común y habiendose convenido entre nosotros que por cierto precio lo tuviéramos en arrendamiento en años alternados, al estar para finir tu año, de intento estropeaste el fruto del siguiente año; ejercitaré contra ti dos acciones, una, la de conducción, y otra, la de locación; porque en el juicio de locación se comprenderá mi propia parte, pero con la acción de conducción se comprenderá en el juicio solamente la tuya propia. Después, hace esta observación: en cuanto a mi parte se refiere, ¿no se me responderá por ti del daño por la acción de división de cosa común? Ciertamente hace con razón la observación pero, no obstante, también creo verdadera la

⁵ KRIEDEL, Hermann y Osenbruggen, “Cuerpo del Derecho Civil Romano”, Editorial Jaime Molinas, Barcelona España, 1889, p. 636.

opinión de Servio, con esto, sin embargo, que cuando una acción yo hubiere recobrado la cosa, se extinga la otra. Lo mismo que veremos más claramente de este modo, si se dijera que entre dos que tuvieran sendos fundos propios, se convino que el uno tuviera en arrendamiento el del otro, de suerte que los frutos se estimasen a título de la pensión)".⁶

LA LEY DEL TEXTO DE ULPIANO 7, FRAG. 10 DEL TITULO III, DEL LIBRO X DEL DIGESTO.- "*Quum de usufructu communi dividundo iudicium agitur, iudex officium suum ita diriget tu vel regionibus iis uti frui pmittat, vel locet usumfructum uni ex illis, vel tertiae personae, tu hi pensiones sine ulla controversia percipiant, vel si res mobiles sint, etiam sic poterit, tu inter eso conveniat, vaceantque, per tempora se usuros et fruituros, hoc est, tu apud singulos mutua vice cert tempore sit ususfructus.* (Cuando respecto del usufructo se intenta la acción de división de cosa común, el juez encaminará su intervención, de modo que o les permita usufructuar de ciertas porciones, o de en arrendamiento el usufructo a uno de ellos, o a tercera persona, para que ellos perciban las pensiones sin ninguna controversia, o si fueran bienes muebles, podrá también disponer de modo, que entre ellos se haga convenio, y den caución de que usufructuarán temporalmente, esto es, que cada uno tendrá el usufructo alternativamente cierto tiempo)".⁷

Los antecedentes, del Tiempo Compartido, antes transcritos nos parecen encontrarse alejados de lo que realmente es la figura en estudio en nuestros días, y consideramos un tanto exagerado el pretender encontrar alguna similitud entre ambos ya que en lo único en que estos ordenamientos se aproximan a la figura en comento, consiste en la factibilidad de alternancia del uso y disfrute sobre determinados bienes, tomando en consideración que la controversia se suscita, en el uso de la cosa común, en el usufructo, arrendamiento, la pensión y por último sobre los frutos en años alternativos.

⁶ KRIEGEL, Hermann y Osenbruggen, op. cit., p. 964.

⁷ Ibidem, pp. 631, 632.

La diferencia fundamental existente entre el Tiempo Compartido como se conoce en nuestros días y los ordenamientos a que se refieren las citas bibliográficas transcritas en los párrafos que anteceden consiste en que en la actualidad además de comprender un derecho de uso, goce o disfrute alternativo sobre un bien determinado en periodos de tiempo específicos se proporcionan servicios turísticos comunes, así como el derecho existente sobre las instalaciones, áreas y construcciones, limitando el ejercicio de este derecho a un número determinado de días por un periodo específico de años; por lo cual las leyes en comparación nada tienen en común por haber evolucionado, el Tiempo Compartido, de manera tal que ha pasado a convertirse en una nueva figura con vida independiente.

Otros autores, como **SANCHEZ MARÍN** y **MARTINEZ DE CASTO**, consideran a las comunidades de aguas como el origen del Tiempo Compartido, ya que en su obra se han manifestado de la siguiente manera “A las comunidades de aguas en las que la cuota ideal romana se concreta en un turno, de tal manera que el propietario de una tanda, sin perder el carácter de comunero, es a la vez propietario individual y exclusivo no de una cuota abstracta, sino de un cuerpo concreto y determinado de bienes”.⁸

De igual forma existen autores que han llegado a considerar como otro antecedente de esta figura, a las ciudades amuralladas de la Edad Media, ya que por los peligros de la época las personas se aglutinaban en estos asentamientos con la finalidad de obtener protección en caso de ataque de un pueblo enemigo. Con el crecimiento demográfico de estas ciudades, las personas se vieron en la necesidad de construir sus edificaciones de manera vertical y en algunos casos la propiedad de las casas llegó a ser fraccionada en pisos y aun en habitaciones, esto creo una nueva concepción de la propiedad en sí por lo cual se tuvieron que basar en las inspiraciones de los ordenamientos normativos de la

⁸ **SANCHEZ MARÍN** y **MARTINEZ DE CASTO**, “La Propiedad Horizontal Concretada a Periodos de Tiempo”, Ponencia presentada a las sesiones de clausura del curso 1974-1975 de los Seminarios Regionales de Derecho Hipotecario, Publicado en el Boletín del Colegio Nacional de Registradores, Torremolinos España, 1975, p. 818.

época, mismos que según el maestro **HÜBER** eran en este sentido “Hay casas que por ser ya estrechas, no se pueden partir de arriba a abajo y en este caso hay que seguir las inspiraciones de la ley, que quiere que las casas se partan de una manera que no produzca perjuicios”.⁹

En nuestra opinión el anterior antecedente medieval difiere del todo con la institución en estudio, ya que aquí existe una verdadera transmisión de dominio siendo varias personas propietarias de los edificios, casas o departamentos, teniendo mas bien cierta similitud con la figura del condominio, ya que en el Tiempo Compartido, como se analizará más adelante, solo se otorga al contratante derechos de uso, goce o disfrute, sin transmitir la propiedad del bien mueble o inmueble materia del contrato.

Existen autores como **PAU PEDRON**¹⁰ y **CALO**¹¹ quienes consideran entre los primeros antecedentes del Tiempo Compartido, como lo conocemos en nuestro días, los sistemas de propiedad en espacio temporal denominados “*SOCIÉTÉ DES GRANS TRAVAUX*” originados en Marsella y obteniendo en el año de 1967 el registro de marca MULTIPROPIETE, la cual precedió a otras como las *PLURIPROPRIETE TEMPS PARTAGE*.

La autora, **MARÍA ISABEL DI FILIPPO**, considera como origen de este sistema la aplicación del mismo en la utilización de maquinas computadoras de forma alternada y por lapsos predeterminados entre varias empresas que necesitaban este servicio, mejor conocido como TIME SHARING. El antecedente considerado por la doctrinista argentina se asimila más al arrendamiento o a la copropiedad y no a un derecho personal de uso, goce

⁹ Citado por **BATLLE VAZQUEZ, Manuel**, “La Propiedad de Casas por Pisos”, Alcoy, 1954, p. 22.

¹⁰ **PAU PEDRON**, “La Multipropiedad en el Derecho Comparado”, Centro Internacional de Derecho Registral, Madrid, 1984, p. 17.

¹¹ Citado por **DI FILIPPO, María Isabel**, “Tiempo Compartido Un Condominio Especial”, Editorial Abeledo-Perrot, Buenos Aires Argentina, 1987, p. 15.

o disfrute en forma alternada y por periodos de tiempo predeterminados que es la forma en que se legisló lo referente al Tiempo Compartido en nuestro país; aunado a lo anterior cabe mencionar que en este último se brindan una amplia gama de servicios turísticos, como lo son la limpieza de las habitaciones, comedores, albercas, zonas recreativas y de esparcimiento etc... por lo cual resulta ser completamente diferente y tan solo nos sirve como una mera referencia.

En nuestro país hay quien considera que el origen de esta figura "Se ubica indiscutiblemente en la ciudad y puerto de Acapulco, en el Estado de Guerrero, y se inicia en los años sesenta, con inversión transnacional"¹². A pesar de esto todavía existen desarrolladores que tratan de llevarse el reconocimiento de la creación de esta figura, situación que es del todo irrelevante para nuestro trabajo de investigación.

Al momento de la llegada de esta figura a nuestro país, contó con un enorme impulso y a lo largo de la República Mexicana empezaron a crearse los desarrollos de este tipo, siendo un excelente negocio para el desarrollador y una de las mejores opciones de oferta turística por los siguientes razonamientos:

1.- Si comparamos los costos colocados en aplicaciones productivas con el precio de venta final, en el cual la misma unidad vacacional podrá ser vendida hasta 52 (cincuenta y dos) veces, en estricta teoría, por tan solo el precio de la misma inversión inicial, lo anterior sin contar con las cuotas anuales de mantenimiento, a las cuales nos referiremos más adelante.

¹² PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othón, "Tiempo Compartido", Estudio expuesto ante el Tribunal Superior de Justicia del D.F. en las conferencias Anales de Jurisprudencia, México, 1994, p. 264.

2.- El turista al invertir en este tipo de sistemas vacacionales logra congelar los precios futuros del hospedaje, teniendo como consecuencia favorable para él un menor efecto de la inflación en sus costos, además de tener asegurada su estadía en el centro vacacional, ya que la disponibilidad de habitación en algunos centros turísticos en determinadas temporadas del año es casi imposible.

3.- Para el lugar en donde se realiza el desarrollo se conseguirá crear una fuente segura de ingresos y empleos, dadas las enormes probabilidades de que el turista regrese en términos generales, año con año; al efecto transcribo el comentario del Doctor **OTHÓN PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO**, el cual es bastante ejemplificativo en este sentido “La diferencia fundamental entre el turista tradicional y el adquirente de tiempo compartido, consiste en que mediante este último sistema, el turista efímero, ocasional, el de primera y última vez, con el tiempo compartido se queda arraigado en una inversión inmobiliaria a la cual regresará por los próximos treinta años cuando menos. En esas condiciones, la inversión inmobiliaria en tiempo compartido tiene un efecto multiplicador ya que genera: fuentes de empleos directos e indirectos, captación de divisas extranjeras, ingresos en la recaudación fiscal, desarrollo regionalizado, descentralización de la vida nacional en polos de desarrollo zonificado, fortalecimiento de los municipios turísticos, derrama económica en empresas colaterales (agencias de viajes, transporte, restaurantes y demás servicios turísticos)”.¹³

A continuación en forma breve mencionaremos los primeros antecedentes o intentos legislativos que se gestaron en nuestro país ya que en capítulos posteriores se tratará este punto con mayor detenimiento.

¹³ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othón, “Proyecto de Articulado para la Regulación del Tiempo Compartido”, Ponencia expuesta en el XVII Congreso Nacional Del Notariado Mexicano, Cuernavaca Morelos, México, 1989, p. 3.

El primer ordenamiento que reguló lo relativo al Tiempo Compartido, en nuestro país, fue el Código Civil de Quintana Roo, de fecha 30 de septiembre de 1980, en el cual se pretendió legislar en 16 (dieciséis) artículos todo lo referente al contrato de Tiempo Compartido, lo cual no deja de ser un primer intento, que aunque bastante precario trató de normar y evitar toda la serie de abusos y fraudes que se suscitaron en ese Estado.

El segundo ordenamiento, que normó lo referente al Tiempo Compartido, se concibió en el Estado de Nayarit, siete años después, publicándose en el Periódico Oficial del Estado la “Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit”, en la cual se asimiló la figura al condominio, siendo en sí un derecho real de propiedad, muy diferente a la postura consolidada en últimas fechas en nuestro País.

Al anterior articulado le siguió en forma cronológica “El Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido” expedido el 16 de Agosto de 1989 por el Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos el C. Carlos Salinas De Gortari, ordenamiento del cual fue su principal ideólogo el Doctor **GUILLERMO COLIN SANCHEZ**, entonces funcionario de la Secretaría de Turismo. El anterior ordenamiento es a nuestro juicio el más importante y acertado cuerpo normativo en materia federal que regula lo relativo al sistema de Tiempo Compartido.

Con fecha 3 de noviembre de 1989, se publicó en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero, la “Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido”, cabe mencionar al respecto que los entonces gobernadores de las respectivas entidades federativas Licenciados Francisco Ruiz Massieu y Miguel Borge Martín encargaron la autoría del los proyectos legislativos de este ordenamiento y del “Anteproyecto de Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Quintana Roo” al Doctor **OTHON PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO**, a quien a nuestro juicio se le debe dar todo el mérito debido ya que dichos trabajos son lo más novedoso y propósitosivos, tomando como base los derechos personales de uso, goce o disfrute, en forma alternada

sobre una unidad vacacional **d**eterminada en periodos de tiempo ciertos y limitados, contando además con una **excelente** técnica legislativa.

A los anteriores trabajos **le** siguió el “Anteproyecto de Código Civil para el Estado de Nuevo León” del cual es creador el Maestro **ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ**, anteproyecto que cuenta con 19 (diecinueve) artículos, mismos que a nuestro juicio se encuentran muy bien realizados; No obstante lo anterior se pudo haber profundizando en cierto tipo de **situaciones** como lo son, el especificar para quien será la posible pérdida del bien materia **del** contrato y hasta donde llegaría la responsabilidad del desarrollador, por citar tan solo **algunos** ejemplos.

El último ordenamiento **legal** que en el ámbito de aplicación federal reglamenta, de alguna manera, la figura del **Tiempo Compartido** nace a la vida jurídica el 24 de diciembre de 1992, al publicarse la “Ley **Federal** de Protección al Consumidor”, quedando plasmado en los artículos 63 y 64 aspectos relativos a la materia del **Tiempo Compartido** cuestión bastante deplorable y sobre la cual **abundaré** en capítulos posteriores.

Resulta por demás **interesante** el mencionar que en el estado de Sinaloa no existía ningún dispositivo legal que **tuviera** a bien el regular al **Tiempo Compartido**; hasta que con fecha 29 de Abril de 1991, se **publicó** en el Periódico Oficial del Estado de Sinaloa el “Reglamento para la Operación **de** la Promoción, Publicidad, Comercialización y Venta de Condominios e Inmuebles en **Tiempo Compartido**, en el Municipio de Mazatlán, Sinaloa”. El cuerpo de leyes **arriba enunciado** no deja de ser un bien intencionado primer intento, por reglamentar la figura en **estudio**, con el cual se procuró el frenar la enorme cantidad de engaños que se suscitaron por **parte** de los desarrolladores. Al respecto comentaremos, a profundidad, el referido ordenamiento en **páginas** posteriores.

En las primeras etapas de desarrollo, del sistema de Tiempo Compartido, en nuestro país se maneja como verdaderas transmisiones de propiedad, al efecto transcribo el comentario del Doctor **OTHON PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO** “Llegaron inclusive a constituirse en condominio y adjudicarse a los adquirentes, unidades residenciales vacacionales en copropiedad, dividida en 52 copropietarios, que correspondía a las 52 semanas del año. Lo anterior puede constatarse en los condominios vacacionales inscritos en el Registro Público de la Propiedad de Chilpancingo, hoy descentralizado en Acapulco”.¹⁴ Fue tal el grado de confusión que verdaderamente llegó a ser considerada esta figura como un derecho real de propiedad a tal grado que “La Ley de Condominios del Estado de Nayarit, se agregó un capítulo muy importante sobre los condominios en Tiempo Compartido”.¹⁵ Esta primera etapa ha sido totalmente superada ya que actualmente el Tiempo Compartido como tal es considerado, por la mayoría de los doctrinistas que han hecho estudios serios sobre la materia, exclusivamente como un derecho personal de uso, goce o disfrute, según se explicará en páginas posteriores del presente trabajo.

¹⁴ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othón, *op. cit.*, p. 265.

¹⁵ *Ibidem*, p. 265.

CAPITULO II

CONCEPTO Y TERMINOLOGÍA

En los diferentes países del mundo, a la figura en análisis, se le ha denominado de muy diversas maneras, entre las cuales mencionamos las siguientes: Tiempo Compartido, Propiedad en Intervalos, Propiedad Vacacional, Uso Vacacional Temporal, Condo-Hotel, Condominio, Apartamiento, Copropiedad, Usufructo Vacacional, Aparte-Hotel, Tiempo Compartido en Hotel, Ti-Co.Tel, Propiedad Compartida, Espacios Compartidos, Certificados de Participación Inmobiliaria Turística No Amortizable, Propiedad Fiduciaria, Pluri Propiedad, Club de Propietarios, Operación Hotelera Programada, Acciones de Uso, Certificados de Derecho de Uso, Certificados Fiduciarios, Cooperativa Vacacional, Fideicomiso Turístico, Copropiedad Turnaria, Cooperativa Turística, Acciones de Propiedad, Sociedad Inmobiliaria Vacacional, Apartado de Vacaciones, Vacaciones Sociales, Aparto-Club, Membresía Vacacional, Time Shering Vacaciones Prepagadas, Reservación Asegurada, Vacaciones en Intervalos, Vacaciones Familiares, Rentabilidad Vacacional, Vacaciones Programadas, Intercambio Vacacional, Interpropiedad, Multipropiedad, Copropiedad Temporal, Copropiedad Discontinua, Propiedad Espacio Temporal. La gran mayoría de las expresiones antes transcritas tienden en si mismas a referirse al mismo concepto por lo que la diferencia se origina en un carácter más comercial que jurídico, hecho por demás lamentable.

El esbozar una definición de el Tiempo Compartido no es fácil, toda vez de que por ser una figura de tan reciente creación no existen muchos doctrinistas mexicanos que hayan escrito trabajos al respecto razón por lo cual iniciaré el presente capítulo comentando por separado cada uno de los vocablos que integran la institución en comentario, para posteriormente analizar algunas de las definiciones existentes, así como sus elementos en común para al final proponer un concepto propio.

La palabra Tiempo proviene del latín *Tempus* y por lo anterior debemos entender, a decir de **JUAN PALOMAR DE MIGUEL**, como la “Duración de las cosas sujetas a mudanza”.¹⁶ El Diccionario Jurídico Espasa realiza el siguiente comentario a la definición: “Hecho jurídico que tiene una transcendencia amplia y variada sobre las relaciones de derecho, si bien, por lo general, debe actuar unido a otras circunstancias específicas para cada caso, pero el simple transcurso del tiempo no es sino un elemento coadyuvante para perfilar los fenómenos jurídicos. Para determinar los efectos jurídicos del tiempo, y siendo continuo su discurrir, se hace precisar su medición, su cómputo con criterios objetivos que dan seguridad a las relaciones jurídicas”.¹⁷

La palabra compartido o compartir proviene del latín *compartiri* y es definida por el Diccionario de la Lengua Española como “Repartir, dividir, distribuir las cosas en partes”.¹⁸

Al ya haber definido cada una de los vocablos que conforman la institución en estudio procederé a citar algunas de las definiciones que se han esbozado en el mundo, agrupando las mismas por el país de procedencia del autor, lo anterior con la finalidad de destacar los elementos comunes a la misma.

De España, el maestro **LACRUZ** lo conceptúa como “La propiedad que podemos llamar periódica se divide en la utilización de la cosa en períodos de tiempo anuales, que se venden en propiedad perpetua a diversos adquirentes de un mismo chalet o piso, cada uno para habitar el inmueble o disponer de él durante una época determinada (la misma) de cada año”.¹⁹

¹⁶ PALOMAR DE MIGUEL, Juan, “Diccionario para Juristas”, Mayo ediciones, México. D.F., 1981, p.1321.

¹⁷ “Diccionario Jurídico Espasa”, Espasa Calpe ediciones, Madrid, 1992, p. 962.

¹⁸ “Diccionario de la Lengua Española”, décimo novena edición, Espasa Calpe ediciones, Madrid, 1970, p.331.

¹⁹ LACRUZ, “Elementos de Derecho Civil”, tomo III, volumen I, Bosch, Barcelona, 1979, p. 181.

LEYVA DE LEYVA lo define como el “Derecho de naturaleza variable al uso y disfrute pleno y exclusivo de un bien inconsumible durante un número de días al año, de duración perpetua o temporal y carácter transmisible”.²⁰ Resulta bastante interesante esta definición ya que el autor añade a la misma ciertas características bastante innovadoras como lo son el resaltar que la materia objeto del Tiempo Compartido se realiza en bienes de naturaleza inconsumible y en algunos casos de forma perpetua.

Para el maestro **TAMAYO RODRIGUEZ** el Tiempo Compartido es la “Situación jurídica en la que los distintos copropietarios de un inmueble tienen el derecho a usar de él solamente en el período específico de tiempo que se le ha asignado a la cuota de la que son titulares”.²¹

MEZQUITA DEL CACHO lo entiende como la “Modalidad de propiedad compartida o comunidad, caracterizada porque el ejercicio de las facultades de dominicales queda distribuido en el tiempo entre los comuneros de forma turnal intermitente o recurrente, mediante rotaciones de períodos generalmente fijos del año”.²²

El doctrinista **ROCA GUILLAMON** lo explica como el “Disfrute pleno y perpetuo del inmueble adquirido, por un periodo de tiempo al año, previa y exactamente delimitado en el título de adquisición”.²³

²⁰ LEYVA DE LEYVA, “La Propiedad Cuadrimensional: Un estudio sobre la Multipropiedad”, en la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, número 566, España, enero 1985, p. 33.

²¹ TAMAYO RODRIGUEZ, Lora, “La Multipropiedad”, Boletín de Información del Ilustre Colegio Notarial de Granada, número 73, Granada, enero de 1978, p. 141.

²² Citado por MARTINEZ- PIÑEIRO Eduardo, op. cit., p. 15.

²³ ROCA GUILLAMON, “Consideraciones sobre la llamada multipropiedad”, publicado en la Revista de Derecho Notarial, julio-diciembre 1982, p. 294.

Al respecto, **PAU PEDRON**, emite la siguiente definición “El tiempo compartido es el derecho a disfrutar de un bien inmueble durante un determinado lapso del año natural y con carácter periódico en los años sucesivos”.²⁴

Como se puede apreciar los autores españoles tienden a considerar al Tiempo Compartido como un derecho real pleno, muy similar a la propiedad y al condominio horizontal.

De Italia anotamos la definición del maestro **GINO TERZAGO**, misma que a la letra dice, “La multipropiedad consiste en el uso por varias personas del mismo inmueble en forma periódica y sucesiva”.²⁵

BENACCHIO, define a este fenómeno de la siguiente manera “La multipropiedad da derecho a cada participante a usufructuar un apartamento de un edificio de modo exclusivo y de sus servicios comunes por un determinado periodo del año”.²⁶

M. CONFORTINI, lo establece como la “Atribución de un derecho de disfrute sobre uno o más inmuebles destinados a uso residencial turístico, limitadamente durante un predeterminado y recurrente período de tiempo de cada año, mediante una contraprestación”.²⁷

El maestro, **G. CASELLI**, lo conceptúa de la siguiente manera: “El Tiempo Compartido es la adquisición del promotor-vendedor de un derecho de disfrute turnable sobre una fracción de un bien inmueble”.²⁸

²⁴ PAU PEDRON, op. cit., p. 23.

²⁵ Citado por MARTINEZ- PIÑEIRO, Eduardo, op. cit., pp. 13 y 14.

²⁶ BENACCHIO, “Dal Condominio alla Multipropieta”, Revista del notariato, Italia, Apirle, 1982, p. 3.

²⁷ Citado por MARTINEZ- PIÑEIRO, Eduardo, op. cit., p. 14.

²⁸ CASELLI, G., “La Multipropieta, Problemi Giuridici”, segunda edición, Milan, 1984, p. 14.

También los autores italianos tienden a considerar al Tiempo Compartido como un derecho de propiedad real pleno y autónomo, lo cual limita, al igual que las legislaciones Española, Uruguay y Argentina, el potencial de esta figura ya que por si misma te da adherencia al bien inmueble mientras que la doctrina dominante en nuestro País al considerarlo un derecho de tipo personal nos permite, a través de los Clubes de Intercambio Vacacional, poder intercambiar nuestra semana en casi cualquier parte del mundo por una habitación y servicios similares a los derechos adquiridos.

Entre los autores originarios de Estados Unidos de Norte América, encontramos como las definiciones más destacadas las siguientes:

Para, **JOSEPH Wm. BYRNE**, el Tiempo Compartido es el fenómeno jurídico en el cual "En lugar de adquirir una unidad entera para usarla en cierto tiempo, arrendándola o dejándola sin ocupar el resto, el comprador a tiempo parcial adquiere sólo el tiempo que quiere utilizar y únicamente en la época deseada del año".²⁹

El maestro, **ALAN M. ROODHOUSE**, lo explica como "Un nuevo concepto de propiedad que permite al comprador adquirir una unidad de condominio para una parte del año durante cuyo tiempo sólo él puede usarla".³⁰

D.R. DUBORD, lo establece como "El derecho exclusivo de propiedad, uso, posesión u ocupación de un inmueble, el cual circula entre varios propietarios de acuerdo con un programa de tiempo fijado en bases periódicas".³¹

²⁹ BYRNE, Joshep WM., "Securities Rgulation of Time-Sharing Resort Condominiums", publicado en Real Estate Law Journal, vol. 7, 1978, p. 3.

³⁰ ROODHOUSE, ALAN M., "Fractional Time Period Ownership of Recreational Condominiums", publicado en Real Estate Law Journal, vol. 4, 1975, pp. 3 y siguientes.

³¹ DUBORD D.R., "Time-Share Condominius. Property's Fourth Dimension", publicado en 32 Maine Law Review, 1980, pp. 181 y siguientes.

Entre algunos autores de origen francés citamos los siguientes: **MARTY** y **RAYNAUD** lo entienden como “El derecho reconocido a los miembros de una sociedad, de disfrutar durante un cierto período del año de una fracción del inmueble”.³²

El maestro, **CORNU**, conceptúa la figura del Tiempo Compartido como “El disfrute privativo, periódico y sucesivo, de diversos cobeneficiarios sobre un mismo bien”.³³ Resulta interesante hacer mención de la aportación realizada por el profesor **CORNU** ya que es de los pocos autores en considerar a un grupo de cobeneficiarios, lo cual puede ser por la concepción de partes sociales que se le da en el derecho francés.

La doctrinista de origen argentino, **MARCELA H. TRANCHINI**, lo define de la siguiente manera “El Tiempo Compartido otorga a su titular la facultad de usar y gozar de un bien inmueble durante un periodo de tiempo al año, concluido el cual corresponderá la misma a otro titular y así sucesivamente hasta que corresponda nuevamente al primero”.³⁴

Por su parte, **MARÍA ISABEL DI FILIPPO**, entiende la figura del Tiempo Compartido como “El derecho que se constituye y traduce en un condominio de uso y goce alternativo, esto es, con acuerdo de partición del disfrute entre los comuneros, de suerte que estos ejercerán todas sus potestades de manera inmediata respecto de cada una de sus cuota indivisas -medidas en espacio y tiempo y así especificadas en sus respectivos títulos- y de manera mediata en las cosas muebles o inmuebles sometidas al sistema en cuestión y especialmente afectadas al mismo por acto público e inscripción registral. Esta última solo en los casos en que las cosas muebles fueren registrables”.³⁵

³² Citado por MARTINEZ- PIÑEIRO, Eduardo, op. cit., p. 14.

³³ Ibidem, p. 14.

³⁴ TRANCHINI, Marcela H., “Nuevas Formas de Contratación. El Tiempo Compartido”, en Revista Notarial (Órgano del Colegio de Escribanos de Buenos Aires), número 781, julio-agosto 1985, p. 671.

³⁵ DI FILIPPO, María Isabel, op. cit., pp. 179 y 180.

De los autores de origen nacional cito al maestro, **RAMÓN SANCHEZ MEDAL**, quien define al Tiempo Compartido de la siguiente forma “Contrato cuyo principal objeto es proporcionar durante cierto tiempo y en épocas determinadas del mismo, el alojamiento y demás servicios complementarios en hoteles o desarrollos turísticos intercambiables”.³⁶

El Dr. **OTHON PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO**, destacado doctrinista y Notario Público explica la figura del Tiempo Compartido de la siguiente manera “Se entiende por tiempo compartido: El sistema por el cual se adquiere el derecho de usar, gozar o disfrutar una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren y en su caso, las instalaciones, áreas y servicios comunes, limitando el ejercicio de este derecho, a un número de días al año, por un período determinado de años. Como contraprestación el adquirente pagará: 1.- Un precio cierto por los derechos que le correspondan sobre la unidad residencial vacacional; 2.- Las cuotas ordinarias para el mantenimiento, la operación, la administración y los servicios que reciba; 3.- Las cuotas extraordinarias que sean aprobadas por la asamblea”.³⁷

El Lic. **ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ**, entiende la figura materia del presente trabajo de investigación como “El contrato de tiempo compartido es el acuerdo de voluntades por el cual, una persona llamada promotor o prestador, se obliga a transmitir temporalmente, a otra llamada usuario o turista, un derecho personal para usar o gozar de manera exclusiva, una determinada sección de una unidad residencial vacacional, con los accesorios de ésta, por un lapso de varios días cada año, y por un número determinado de años, y está por su parte se obliga al pago de un precio cierto, y de otras prestaciones adicionales que se pactan a su cargo”.³⁸

³⁶ SANCHEZ MEDAL, Ramón, “De Los Contratos Civiles”, Editorial Porrúa, México, 1994, p. 356.

³⁷ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othón, “Proyecto de Articulado para la Regulación del Tiempo Compartido”, Ponencia expuesta en el XVII Congreso Nacional Del Notariado Mexicano, Cuernavaca Morelos, México, 1989, p. 26.

³⁸ GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, “El Patrimonio”, Quinta Edición, Editorial Porrúa, México, 1995, pp. 1017 y 1018.

El maestro **MIGUEL ANGEL ZAMORA VALENCIA**, da el siguiente concepto “El contrato de tiempo compartido es aquél por virtud del cual una de las partes llamada prestador se obliga a conceder a la otra llamada usuario-turista el derecho de usar y gozar de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren y en su caso, las instalaciones, áreas y servicios comunes, limitando el ejercicio de este derecho a un número de días al año por un período determinado de años, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto y las cuotas ordinarias anuales para el mantenimiento, la operación, administración y los servicios que reciba”.³⁹

La Ley Federal de Protección al Consumidor, en su artículo 64, lo conceptúa de la siguiente manera “La prestación del servicio de tiempo compartido, independientemente del nombre o de la forma que se dé al acto jurídico correspondiente, consiste en poner a disposición de una persona o grupo de personas, el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, en una unidad variable dentro de una clase determinada, por períodos previamente convenidos, mediante el pago de alguna cantidad sin que, en el caso de inmuebles, se transmita el dominio de éstos”.⁴⁰

El Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, en su artículo tercero, lo define como “Todo acto jurídico por el cual se concede a una persona el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, ya sea una unidad, considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada, durante un período específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables”.⁴¹

³⁹ Obra citada por GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, op. cit., p.1018.

⁴⁰ Ley Federal de Protección al Consumidor, p. 15.

⁴¹ Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, p. 25.

Consideramos importante el mencionar que, la figura del Tiempo Compartido ha contado con diferentes formas de aplicación jurídica, existiendo principalmente cinco tendencias internacionales en el manejo de la misma, a saber:

I .- **Griega**: Esta legislación asimila el fenómeno del Tiempo Compartido al arrendamiento, postura por demás criticable y sobre la cual abundaremos en capítulos posteriores.

II .- **Portuguesa**: Lo considera como un derecho real atípico; postura muy similar a la adoptada en México en las primeras etapas de desarrollo de esta figura.

III .- **Francesa**: La normatividad relativa la encasilla en la titularidad de acciones inmobiliarias de sociedades.

IV .- **Italiana, Española, Argentina y Uruguaya**: Tienden a considerarlo como un derecho real pleno, autónomo y típico, contando cada uno de estos países con ciertas variantes concretas.

V .- **Mexicana**: En la actualidad la mayoría de los autores mexicanos, así como la doctrina más autorizada sobre la materia, de conformidad con el tipo de contratación que en la práctica en nuestro país se ha dado, consideran al Tiempo Compartido como un derecho personal con el cual se faculta al adquirente a usar, gozar o disfrutar de una unidad residencial vacacional en forma alternada y por periodos de tiempo previamente determinados”.⁴²

De las definiciones relativas al Tiempo Compartido procederé a puntualizar los elementos o puntos en común con que coinciden los doctrinistas consultados, para posteriormente proponer un intento de definición propia.

Los elementos comunes son los siguientes:

⁴² PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othón, op. cit., p.12.

- Derecho de uso, goce o disfrute.
- Número determinado de días al año.
- Periodo específico de tiempo previamente convenido.
- Título de adquisición.
- Bien Inmueble.
- Alojamiento Residencial Turístico.
- Disfrute Privativo.
- Servicios Complementarios en hoteles.
- Unidad en lo individual o variable.
- Intervalos Determinados o Determinables.

En base a lo anterior nuestra propuesta de definición es la siguiente:

TIEMPO COMPARTIDO: Todo acto jurídico por medio del cual se concede a una persona el derecho de usar, gozar o disfrutar de una unidad residencial vacacional, así como los derechos análogos relativos a los bienes muebles que se encuentren afectos al sistema, y en su caso las instalaciones, áreas comunes, servicios y construcciones, limitando el ejercicio de este derecho a una unidad, considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada, durante un periodo determinado de días por un periodo específico de años, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables.

Como contraprestación el adquirente pagará:

- 1.-Un precio cierto y determinado por los derechos que adquiera sobre la unidad residencial vacacional;
 - 2.-Cuotas ordinarias, mismas que serán destinadas al mantenimiento, operación, administración y los servicio que reciba;
 - 3.-Cuotas extraordinarias que sean legalmente aprobadas por la asamblea.
-

CAPITULO III

NATURALEZA JURÍDICA, CARACTERÍSTICAS Y DIFERENCIAS CON ALGUNAS FIGURAS AFINES AL SISTEMA DEL TIEMPO COMPARTIDO

Iniciaremos el presente capítulo explicando, en forma breve, cual es la naturaleza jurídica del Sistema de Tiempo Compartido, para posteriormente realizar una clasificación de las características esenciales con que cuenta este, enumerando las que a nuestro juicio son las más relevantes para después analizar las diferencias existentes entre el Tiempo Compartido en la actualidad y algunas figuras que por su similitud llegan a causar cierto grado de confusión entre los estudiosos de esta materia, los cuales tratan en algunos casos de asimilarlas a figuras ya existentes que poco o nada tienen en común.

El explicar la naturaleza jurídica de algo nunca ha sido fácil, pero lo consideramos imprescindible en esta ocasión para poder presentar en el último de nuestros capítulos del presente trabajo de investigación un anteproyecto legislativo que tenga como principal finalidad el reglamentar los bienes afectos al sistema de Tiempo Compartido tratando de ser lo más completo y propositivo posible de forma tal que se prevean la mayoría de los supuestos obligacionales y controversias que pudieren suscitarse.

Dada la falta de reglamentación existente en nuestro país, así como de estudios en los cuales se analice la figura materia del presente trabajo de investigación, resulta difícil establecer un criterio unánime que nos sirva como punto de partida en la determinación de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido. No obstante lo anterior tomaremos como base lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley Federal de Protección al Consumidor así como la escasa doctrina existente en esta materia con la finalidad de poder determinar la esencia de la figura en comento.

Nosotros consideramos que el Tiempo Compartido es un contrato sui generis dado que la naturaleza intrínseca de las prestaciones debidas entre las partes, según su aplicación

predominante en la vida practica, lo hacen ser único en su tipo toda vez que al ser un acto jurídico en el cual se otorgan derechos de índole personal consistentes en otorgar el uso, goce o disfrute sobre una unidad residencial turística de cierta clase, por un periodo específico de tiempo, pudiendo a su vez ejecutar estos derechos en forma discontinua hasta la terminación del plazo estipulado.

Cabe señalar que existen autores nacionales, como el maestro **SANCHEZ MEDAL**,⁴³ quienes han considerado al sistema de Tiempo Compartido como una especie del contrato de hospedaje, opinión con la cual no coincidimos ya que si bien es cierto que ambas figuras comparten algunas similitudes esto se debe a que la naturaleza misma del contrato de hospedaje es múltiple o compleja dado que en está se encuentran elementos de diversos tipos de contratos, existiendo como consecuencia una unión de los mismos, consideración que desde nuestro muy personal punto de vista discrepa un poco de la realidad ya que el hecho de que se cuente con una variada gama de elementos representativos de otros contratos, no lo convierte en una fusión de los mismos, toda vez que estos elementos han sufrido una transformación en su contenido ordinario lo cual los convierte en algo completamente diferente.

No obstante lo anterior es importante recalcar las diferencias existentes entre ambos contratos resaltando el hecho de que el Tiempo Compartido, además de ser un contrato de tipo consensual deja abierta la posibilidad para que el mismo se realice indistintamente sobre bienes muebles e inmuebles al no existir prohibición legal al respecto, proporcionando al adquirente de este tipo de contrataciones servicios de índole turística como lo son por ejemplo las atenciones de los botones, operadora, despertador automático atención a cuartos, albercas, restaurantes, bares, seguridad, limpieza, ama de llaves, entre otros así como la facilidad de celebrar convenios de Intercambio Vacacional lo cual como ya se explicara en páginas posteriores, termina por convertirlo en un contrato único en su tipo lo que aunado a su reciente creación hacen que se encuentre en un estado de anarquía

⁴³ SANCHEZ MEDAL, Ramón, "De Los Contratos Civiles", Editorial Porrúa, México, 1994, p. 357.

legislativa, siendo este uno de los principales alicientes en la elaboración de la presente tesis.

A continuación procederemos a enunciar y posteriormente comentar las características esenciales a la naturaleza jurídica del sistema de Tiempo Compartido, las cuales consideramos son las siguientes:

Consensual: La venta de los Sistemas de Tiempo Compartido son actos de naturaleza consensual, en oposición a formal, toda vez que la ley no exige expresamente ningún tipo de forma determinada como requisito de validez del mismo, al no existir la obligación legal de plasmar el consentimiento en documento privado o en escritura pública.

No obstante lo anterior consideramos importante el estipular claramente y por escrito los derechos y obligaciones recíprocos entre las partes contratantes; en este sentido **GUTIERREZ Y GONZALEZ** considera que el acto de creación de dichos acuerdos solo puede encontrarse en un documento privado manifestando al reflexionar lo siguiente: “El Tiempo Compartido solo tiene su fuente en un contrato, y quizá en un testamento, no crea derechos reales, sino solo derechos personales o de crédito para las personas que intervienen en su creación”.⁴⁴

Como ya se comento en capítulos anteriores en la actualidad solo la Ley Federal de Protección al Consumidor en sus artículos 64 y 65 regula, a nivel federal, lo relativo al Tiempo Compartido en nuestro país, estableciendo en el primero de dichos numerales lo que a continuación se transcribe de forma textual:

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

⁴⁴ GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, op. cit., p. 1017.

dentro de una clase determinada por períodos previamente convenidos, mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en el caso de inmuebles, se transmita el dominio de éstos”.

De la transcripción antes realizada podemos apreciar que la ley no establece, expresamente, como requisito de validez la existencia de un contrato por escrito que cuente con un determinado tipo de forma, en el cual se establezcan los lineamientos del vínculo obligacional existente entre las partes.

El Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, mismo que analizaremos a profundidad en el siguiente capítulo, fue derogado a la entrada en vigor de la actual Ley Federal de Turismo, establecía de manera muy similar a la prevista en el ordenamiento arriba transcrito, razón por lo cual nos permitimos transcribirlos a continuación:

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

*Sistema de Tiempo Compartido, independientemente de la denominación que se le dé a la forma de contratación: todo acto jurídico por el cual se concede a una persona el uso, goce, y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte de el mismo, ya sea una unidad, considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada, durante un periodo específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables”.*⁴⁵

Como se puede apreciar de lo arriba expuesto en nuestro régimen jurídico no existe disposición expresa que estipule si el Tiempo Compartido debe ser considerado como un acto de tipo formal o consensual, no obstante lo anterior existen autores como el maestro **ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ**, quienes consideran de manera categórica al Tiempo Compartido como un acto de tipo formal, fundamentando lo anterior en la naturaleza intrínseca del tipo de contratación así como por la cantidad de derechos personales que se pactan resultando ser el medio idóneo para la celebración de este tipo de

⁴⁵ Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, p. 25.

operaciones. Robusteciendo el anterior argumento nos permitimos transcribir a continuación el comentario realizado por el doctrinista en comento quien en este respecto se ha manifestado de la siguiente manera: “Con relación al contrato de Tiempo Compartido le diré que se trata de un contrato formal, no solemne, de tal manera que el contrato deberá siempre constar por escrito, ya sea en escrito privado o en contrato ante Notario Público”.⁴⁶

Típico y Nominado: El Contrato de Tiempo Compartido debemos considerarlo como típico y nominado ya que se hace referencia al mismo y se encuentra expresamente estructurado y regulado, según se analizará a profundidad en el capítulo siguiente, en la Ley Federal de Protección al Consumidor, en la Ley Federal de Turismo, en algunos Códigos Estatales y en el derogado Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido.

Principal: El Sistema de Tiempo Compartido lo consideramos como un contrato de tipo principal, ya que este existe por sí solo con independencia de cualquier otro, al no ser necesario como requisito de procedibilidad la existencia un acto jurídico previo que le de vida y origen al que es materia del presente trabajo de investigación, además de que cuenta con una finalidad propia e independiente.

Bilateral: El Contrato de Tiempo Compartido lo consideramos como uno de tipo bilateral toda vez de que el mismo da nacimiento a un determinado número de obligaciones para ambas partes como lo son, por ejemplo, el conceder el uso, goce o disfrute de una unidad vacacional, por un periodo específico de tiempo a intervalos previamente establecidos, mientras que a cambio el Tiempocompartidario deberá de pagar el precio convenido y las cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento.

⁴⁶ GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, op. cit., p.1024.

Título Oneroso: Esta característica es inherente a los Sistemas de Tiempo Compartido ya que se pacta al momento de la celebración del contrato la obligación de la empresa oferente a garantizar el uso, goce o disfrute de las respectivas unidades vacacionales, mientras que por su parte los adquirentes o Tiempocompartidarios asumen la obligación de pago de un precio cierto y determinado sobre los referidos derechos. Aunado a lo anterior cabe el mencionar que por lo general se pactan cuotas de naturaleza ordinarias y en algunos casos extraordinarias, estableciéndose en la mayoría de los contratos que mientras dichas cuotas no se encuentren cubiertas en su totalidad, la empresa no estará obligada a la prestación del servicio.

Conmutativo: Esta característica es clara en los sistemas de Tiempo Compartido, por cuanto que las prestaciones resultan ser ciertas y determinadas al momento de la celebración de este tipo de contratos, de manera tal que las partes puedan apreciar perfectamente las condiciones, beneficios o pérdidas que les causará la firma respectiva.

Personal: En la actualidad dado el tipo de contrataciones que se realizan en nuestro País, los Sistemas de Tiempo Compartido, han sido considerados por la mayoría de la doctrina más autorizada sobre la materia como actos de naturaleza personal en oposición a real ya que en este tipo de contrataciones lo que se estipula, entre otras cosas, es que el desarrollador se obliga a proporcionar al Tiempocompartidario una unidad variable dentro de una clase determinada, lo cual significa que su habitación no se encuentra determinada en lo individual sino que el desarrollador se libera de su obligación al proporcionar cualquier unidad residencial vacacional que se encuentre dentro de la clase pactada sin que por esto el Tiempocompartidario adquiera un derecho de tipo real sobre la cosa. Lo anterior lo podemos apreciar mejor si tomamos en consideración el hecho de que con los sistemas de intercambio vacacional se cuenta con la posibilidad de alojarse en cualquier hotel que se encuentre afiliado al mismo pudiendo de esta forma hospedarte en cualquier parte del mundo sin que por esto tu hayas adquirido un derecho real sobre todos y cada uno de los desarrollos en los que te alojes.

Cabe señalar que en otras naciones se han adoptado diferentes tendencias legislativas, en relación con la figura en comento, dando como consecuencia, diversos tipos de naturalezas jurídicas, un ejemplo de esto lo encontramos en Argentina, País en el cual se considera al Tiempo Compartido como un derecho de tipo real; lo anterior lo fundamentamos en los razonamientos lógicos jurídicos realizados por DI FILIPPO, quien al respecto se ha pronunciado de la siguiente forma: “Anticipamos aquí nuestra postura en el sentido que a fin de mejor garantizar los intereses de terceros, y en particular, de los adquirentes que pretendan acceder al sistema, éste deberá revestirse de un status jurídico real, mediante una expresa forma legislativa, ya sea que esta última busque la modificación de los derechos reales existentes, en los términos y alcances que venimos de reseñar, o bien que busque la creación de un derecho real autónomo y especial. Ello es así pues la única ventaja que encontramos a la configuración del Tiempo Compartido como derecho personal es una mayor libertad en la contratación, pero afirmamos que se pone en serio riesgo la situación del adquirente, quien, como dejamos expuesto, queda colocado en la posición de contratante débil frente a las empresas comercializadoras”.⁴⁷

De lo antes transcrito podemos apreciar el sentir de la autora argentina quien al contraponer los derechos de tipo real frente a los personales, considera que los primeros otorgan un mayor grado de seguridad a los adquirentes, sin dejar a un lado el hecho de que los contratos de tipo personal, pueden ser bastantes seguros también toda vez de que su contenido por excelencia resulta ser una acción de hacer en la cual el sujeto activo requerirá al sujeto pasivo el cumplimiento del objeto obligacional que en todos los casos será la prestación debida.

Ejecución Periódica o de Tracto Sucesivo: El Tiempo Compartido por la naturaleza intrínseca con que cuenta así como las condiciones de contratación y la prestación del servicio, resulta encontrarse encuadrado dentro de los contratos de tracto sucesivo de conformidad con las clasificación doctrinal comentada por el maestro SANCHEZ MEDAL, el cual considera que: “Los *contratos de duración o contratos*

⁴⁷ DI FILIPPO, María Isabel; op. cit., p. 92.

duraderos, que se subdividen en contratos de *ejecución continuada*, como el arrendamiento, y contratos de *ejecución periódica* o de *tracto sucesivo*, como el suministro”.⁴⁸

En nuestro país los sistemas de Tiempo Compartido prestan el servicio, solamente, durante la semana o semanas del año que previamente se hayan pactado dejando, al término de estas, de atender a un tiempo-compartidario para proseguir con el usuarioturista de la semana que corresponda, hasta que nuevamente le vuelva a tocar al año siguiente al mismo tiempo-compartidario y así se continúa prestando el servicio hasta que se llega al término de vigencia del contrato en cuestión.

Sobre este punto la doctrinista **DI FILIPPO** también se ha pronunciado, realizando las siguientes consideraciones: “Si bien es diferida se encuentra periódicamente interrumpida para dar lugar al disfrute de todos los tiempo-compartidores, de suerte que cada año, los períodos nacen y se interrumpen hasta completar el lapso máximo acordado. Por ende, las prestaciones no se agotan en un solo momento sino que insumen cierto tiempo (contrato de duración), dividido en fracciones, separadas entre sí por intervalos iguales, lo cual los caracteriza como un contrato de ejecución periódica”.⁴⁹

Nosotros en lo particular coincidimos y nos sumamos al criterio de la autora arriba comentada, al considerar al Tiempo Compartido como un contrato de tracto sucesivo, por los razonamientos antes expuestos.

Limite Temporal: En las contrataciones de Tiempo Compartido, por la naturaleza misma de ellas resulta lógico el limitarlas a un periodo determinado de tiempo. En la actualidad la Ley Federal de Protección al Consumidor en su artículo 64 hace referencia a un periodo de vigencia en el contrato, robusteciendo lo anterior cabe mencionar que en el

⁴⁸ SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit., p. 115.

⁴⁹ DI FILIPPO, María Isabel, op. cit., p. 44.

derogado Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, el cual a nuestro juicio era el más completo e idóneo ordenamiento para la regulación de esta figura, se preveía en forma más acertada y concreta el hecho que este tipo de actos jurídicos debían encontrarse limitados a un periodo específico de tiempo y a intervalos previamente establecidos.

Nosotros consideramos que este tipo de contratación debe encontrarse limitada a un periodo específico de tiempo y en este sentido compartimos el criterio de **DI FILIPPO** quien realiza las siguiente reflexión al respecto: “Siendo un contrato de tracto sucesivo y en tanto su ejecución implica la inmovilización de la propiedad, impidiéndose el libre goce de la misma por su titular, al tiempo que obliga a éste al cumplimiento de prestaciones de tipo personal, se convertirían en un gravamen perpetuo que repugna a la libertad garantizada para las cosas y las personas por las leyes modernas”.⁵⁰

Cabe hacer mención que la autora antes consultada es de origen argentino y en el referido País el artículo 1505 de su Código Civil establece como duración, en este tipo de contrataciones, un plazo máximo de 10 años limitando de esta manera la autonomía de la libertad contractual a un periodo específico de tiempo, situación que no se encuentra prevista de manera específica en los ordenamiento positivos mexicanos.

Por los motivos antes expuestos es que resulta ilógico el pensar que en nuestros días se pudieran pactar contratos de Tiempo Compartido a perpetuidad ya que en primer término la práctica preponderante sobre la materia no lo maneja de esta manera no obstante lo anterior los ordenamientos legales aplicables al caso en concreto no lo prohíben al no existir dispositivo legal que establezca un plazo mínimo o máximo en el periodo de contratación del tiempo compartido.

Por Adhesión: Por la enorme cantidad de Tiempocompartidarios que pretenden contratar derechos personales de uso, goce o disfrute sobre una unidad vacacional, los

⁵⁰ DI FILIPPO, María Isabel, *Ibidem*, p. 45.

contratos son por adhesión en oposición a los contratos negociados o paritarios, ya que en este tipo no existe la posibilidad de una negociación previa entre los interesados, ya que el desarrollador en la gran mayoría de los casos elabora a su libre arbitrio y sin intervención de la otra parte el clausulado y condiciones del contrato, dejando al turista que pretende adquirirlo la posibilidad de aceptarlo o no dependiendo si desea celebrar el contrato.

El maestro **SANCHEZ MEDAL** considera que los contratos por adhesión son aquellos “que prescinden de toda discusión precontractual entre las partes y se reducen a la aceptación total por una de ellas de las condiciones propuestas unilateralmente por la otra, debilitando también considerablemente el principio de la autonomía de la libertad”.⁵¹

Lo anterior en la doctrina es mejor conocido como la *libertad de contratar*, lo cual no es otra cosa que la facultad de celebrar o no el contrato pudiendo así escoger a la parte con que se pretende pactar en contraposición con la *libertad contractual* en la cual se negocian la forma, contenido y alcance de la contratación.

En las contrataciones de Tiempo Compartido debería de intervenir el Estado, vigilando el clausulado y el contenido obligacional de tal forma que estas no resulten ser desproporcionadas para alguno de los contratantes. En este sentido, como lo afirma **SANCHEZ MEDAL**, “La Ley Federal de Protección al Consumidor exige que en los contratos de adhesión no se inserten cláusulas que establezcan prestaciones desproporcionadas u obligaciones inequitativas a cargo de los consumidores y que siempre se redacten en español y en términos legibles y comprensibles (arts. 32 a 34 y 85 a 90)”.⁵²

En este sentido **DI FILIPPO** considera que el contrato de Tiempo Compartido es por Adhesión, fundamentando su razonamiento de la siguiente manera: “En primer término hemos dicho que se trata de un contrato de adhesión pues el modo en que se encara la

⁵¹ SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit., p. 5.

⁵² SANCHEZ MEDAL, Ramón, Ibidem, p. 32.

explotación de la actividad lleva a las empresas comercializadoras a realizar indeterminadamente al público ofertas de contrato, predisponiendo sus cláusulas a manera de formularios tipo. Por lo demás dada la situación de las partes en el acuerdo, los aspirantes a integrar el sistema se encuentran en inferioridad de condiciones frente a las empresas dedicadas al Tiempo Compartido, y quedan colocados indefectiblemente en la posición de contratante débil”.⁵³

Nosotros coincidimos con el criterio de la autora argentina, al considerar que el contrato de Tiempo Compartido es un contrato por adhesión, de conformidad con los razonamientos antes señalados.

A continuación procederemos a diferenciar el Sistema de Tiempo Compartido de otras figuras en las cuales se ha querido encasillar al mismo con esa antigua tendencia que tienen muchos estudiosos del derecho de querer encontrar en las instituciones del Derecho Romano todas las soluciones a figuras y fenómenos que inclusive son de reciente creación, tratando así de forzarla a ser algo que no es.

La primer figura que analizaremos y sobre la cual mencionaremos las principales diferencias existentes con la figura en estudio será el contrato de **Compraventa**.

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 2248 lo define de la siguiente manera:

*“Artículo 2248.- Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero”.*⁵⁴

⁵³ DI FILIPPO, María Isabel, op. cit., p.42.

⁵⁴ Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal p. 229.

Una vez que nos a quedado claro que es el contrato de Compraventa procederemos a puntualizar en consecuencia las siguientes distinciones:

I.- En los contratos de compraventa una de las partes contratantes se obliga a transmitir la propiedad de un bien determinado mientras que en los contratos de Tiempo Compartido, por prohibición expresa de ley, no puede haber una traslación de dominio.

II.- Los contratos de Compraventa implican derechos de tipo real, mientras que en el Tiempo Compartido en la gran mayoría de los casos son derechos de índole personal, de conformidad con lo expuesto a detalle en páginas anteriores.

III.- Otra diferencia esencial radica en el hecho de que en el Tiempo Compartido se pone a disposición de una persona determinada el uso, goce, o demás derechos que se convengan sobre un bien por un periodo predeterminado de tiempo, teniendo como consecuencia un plazo perentorio mientras que los contratos de compraventa durarán en el patrimonio del adquirente mientras este así lo desee o hasta que una resolución judicial disponga lo contrario.

IV.- En los Sistemas de Tiempo Compartido se prestan servicios turísticos como lo son el servicio de restaurantes, bares, discotecas, lavanderías, instalaciones deportivas y de recreación, servicio de limpieza en las habitaciones, servicio a cuartos etc. resultando ser estos de índole vacacional mientras que los contratos de compraventa no llevan implícitos este tipo de servicios.

V.- Mientras que en los sistemas de Tiempo Compartido solamente se puede utilizar la unidad residencial vacacional en las semanas del año previamente convenidas en los contratos de compraventa no existen este tipo de limitaciones o cargas en cuanto a la disposición de la misma.

VI.- La materia sobre la cual puede versar un contrato de compraventa es por mucho, más variada que la del Tiempo Compartido, pudiendo, en el primero de los casos, celebrarse sobre bienes muebles e inmuebles sin más restricciones que las establecidas en ley, mientras que en el segundo de ellos por lo general solo se realiza sobre unidades residenciales vacacionales, aunque cabe resaltar que no existe prohibición legal alguna que prohíba su realización sobre bienes muebles.

VII.- En los contratos de Compraventa parte del precio, podrá ser pactado en especie siempre y cuando el porcentaje del numerario sea igual o mayor a la cantidad que se pague en especie, mientras que en el tiempo Compartido el pago siempre se realiza en dinero, aunque debemos de aclarar que no existe prohibición legal expresa que impida su realización en forma diversa.

El Uso es definido por el artículo 1049 del Código Civil para el Distrito Federal de la siguiente manera:

*“Artículo 1049.-El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente”.*⁵⁵

Entre el Uso y el sistema de Tiempo Compartido podemos destacar como distinciones fundamentales las siguientes:

I.- El Tiempo Compartido es un derecho de tipo personal, según lo explicado en páginas anteriores, en tanto que el Uso es un derecho real al ser este una desmembración de la propiedad.

II.- El Uso es de carácter personalísimo e intransmisible mientras que el Tiempo Compartido los derechos adquiridos pueden ser transmitidos a un tercero y hasta heredarlos.

⁵⁵ Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal p. 131.

III.- El Uso es por naturaleza vitalicio, salvo que se expresamente se haya limitado a cierto tiempo mientras que el Tiempo Compartido, hoy en día se establecen plazos no mayores a 30 años.

IV.- En los sistemas de Tiempo Compartido se les proporciona a los tiempocompartidarios servicios turísticos mientras que en el Uso no se prestan este tipo de servicios ni ninguno otro.

V.- En los contratos de Uso queda perfectamente determinada una finca en lo individual en tanto que en el Tiempo Compartido en la actualidad se ha manejado sobre una unidad variable dentro de una clase determinada, razón por la cual la unidad residencial vacacional podrá variar físicamente de habitación no obstante que la calidad y el servicio contratados serán el mismo.

En tercer lugar comentaremos algunas de las diferencias más significativas entre el Tiempo Compartido y el **Usufructo**, razón por la cual, a continuación, transcribiremos lo que por este último debemos entender de conformidad con el Código Civil para el Distrito Federal el cual de manera literal establece lo siguiente:

*“Artículo 980.- El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos”.*⁵⁶

Partiendo de esta premisa anotaremos algunas de las distinciones existentes entre ambas figuras:

I.- En primer lugar debemos destacar que mientras el Usufructo es un derecho real la doctrina predominante en nuestro país el tipo de práctica preponderante así como la

⁵⁶ Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, p. 115.

doctrina más autorizada sobre la materia consideran que el Tiempo Compartido es un derecho de tipo personal.

II.- El Usufructo puede ser constituido por ley, por prescripción o por la voluntad del hombre mientras que el Tiempo Compartido solo puede ser constituido mediante acuerdo de voluntad o por medio de un contrato previo que estipule los derechos y obligaciones recíprocas entre las partes.

III.- El Usufructo se extingue al momento en que se cumple el plazo por el cual se constituyó, lo cual en términos generales es la vida del usufructuario, en tanto que el Tiempo Compartido por lo general nunca tiende a ser vitalicio además de que los derechos de este último pueden ser heredables mientras los del usufructo no.

IV.- En los contratos de Usufructo el usufructuario tiene obligación de expedir una fianza que garantice el disfrute de las cosas con moderación sin alterar su forma ni su substancia, restituyéndolas a aquella persona a la cual se reservó la nuda propiedad en cuanto se extinga el usufructo, salvo que expresamente haya sido relevado de esta obligación, mientras que en el Tiempo Compartido no hay ninguna disposición legal que obligue al tiempo compartidario a otorgar fianza alguna.

V.- El Usufructo puede ser a título oneroso o a título gratuito, mientras que el Tiempo Compartido en la gran mayoría de los casos será a título oneroso siendo casi imposible que sea gratuito toda vez de que este es un negocio y no tiene como finalidad el beneficiar a persona alguna.

VI.- En el Tiempo Compartido el destino principal del desarrollo turístico será particularmente el esparcimiento vacacional, mientras que en el Usufructo esto no constituye un requisito indispensable, al no encontrarse destinado a cumplir con una función específica que en este caso sería el uso, goce o disfrute de las unidades residenciales vacacionales de índole turística.

VII.- Las unidades residenciales vacacionales de los sistemas de Tiempo Compartido son, en principio, improductivas de frutos naturales, al no ser este su destino específico, aunque cabe el comentario que los frutos civiles que las unidades residenciales vacacionales pudieran llegar a generar, con la explotación turística y hotelera, cuantiosas cantidades de dinero, mientras que el Usufructo podrá versar indistintamente sobre frutos naturales o civiles dependiendo del tipo de bien que se pretenda afectar.

VIII.- El Usufructo se realiza sobre un bien determinado en lo individual en tanto que el Tiempo Compartido puede realizarse sobre una unidad vacacional variable dentro de una clase determinada.

El derecho de **Habitación** lo define el Código Civil para el Distrito Federal de la siguiente forma:

*“Artículo 1050.- La habitación da, a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia”.*⁵⁷

De la transcripción antes realizada podemos puntualizar a continuación las principales distinciones existentes entre el derecho de Habitación y la figura materia del presente trabajo de investigación:

I.- Mientras que la Habitación es un derecho de tipo real el Tiempo Compartido es un derecho personal, de conformidad con los motivos explicados en páginas anteriores.

II.- El derecho de Habitación se circunscribe única y exclusivamente a la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia

⁵⁷ Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal p. 131.

mientras que en el Tiempo Compartido el derecho se ejercita comúnmente en desarrollos de naturaleza turística, sobre una unidad residencial vacacional determinada.

III.- El Tiempo Compartido por lo general es a título oneroso mientras que el derecho de Habitación, por disposición expresa de ley, deberá de ser gratuito.

IV.- En los sistemas de Tiempo Compartido los tiempocompartidarios pueden enajenar, gravar, arrendar, transmitir y heredar su derecho de uso, goce o disfrute sobre la unidad residencial vacacional en los términos del contrato respectivo mientras que el derecho de Habitación carece de estas características de conformidad por lo dispuesto en el artículo 1051 del Código Civil para el Distrito Federal.

A continuación señalaremos las diferencias existentes entre el contrato de Hospedaje con el de Tiempo Compartido.

Es importante destacar que ambos contratos tiene bastantes puntos de coincidencia entre los cuales podemos señalar el hecho de que el hospedero o prestador del servicio turístico garantiza al beneficiario el uso, goce o disfrute pacífico de la unidad residencial vacacional, obligándose, en ambos casos, a prestar servicios generales como lo son el teléfono, electricidad, aire acondicionado, limpieza por mencionar algunos cuantos. Es por lo anterior que con la finalidad de poder enumerar las diferencias existentes entre ambas figuras procederemos, en primer lugar, a establecer lo que en nuestro sistema jurídico se entiende por contrato de Hospedaje, para que partiendo de esta premisa podamos destacar las diferencias más significativas.

El Hospedaje debemos conceptualizarlo como el “Contrato por el que una persona, llamada hospedero u hotelero, se obliga a prestar albergue a otra persona, llamada huésped o viajero, a cambio de una retribución, comprendiéndose o no también los alimentos y demás servicios que origina el alojamiento”.⁵⁸

⁵⁸ SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit., p. 355.

No obstante lo anterior ambas figuras cuentan con ciertas distinciones muy sutiles entre sí razón por lo cual y partiendo de la definición arriba transcrita procederemos a señalar los principales puntos de distinción entre ambos contratos.

I.- En primer lugar debemos señalar que en la mayoría de las contrataciones de Tiempo Compartido se pacta que las cuotas de mantenimiento se paguen previamente a la estadía en el desarrollo en tanto que en los contratos de Hospedaje queda abierta la posibilidad de que el cobro se realice al final de la misma.

II.- En los contratos de Hospedaje los hoteleros, cuentan con la facultad de retener las pertenencias o equipajes de sus huéspedes, mismas que quedarán en prenda hasta en tanto no haya sido cubierto el monto de lo adeudado, de conformidad por lo previsto en el artículo 2669 del Código Civil para el Distrito Federal mientras que en los sistemas de Tiempo Compartido no existe disposición expresa, prevista en ley, que faculte al prestador del servicio a garantizar de manera preferente el importe del costo de los servicios prestados.

III.- En el Contrato de Tiempo Compartido, se pacta de manera expresa la semana o semanas del año sobre las cuales se tendrá el derecho de usar, gozar o disfrutar, de una unidad residencial vacacional, por un periodo de tiempo previamente convenido mientras que en el contrato de Hospedaje nunca se establece la semana del año a la cual se tendrá derecho, ni mucho menos se determina un periodo de vigencia del contrato tan largo, no viéndose comprometido el hotelero, en términos generales, con ninguna persona en lo específico al año siguiente.

IV.- En los contratos de Tiempo Compartido existe la obligación del tiempo compartido de contribuir con el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias en su caso, mientras que en el hospedaje solamente se encuentra obligado, en principio, al pago de los días de estadía que se permanece en el desarrollo turístico.

V.- En los contratos de Hospedaje no existe forma alguna de acceder a los Sistemas de Intercambio Vacacional, como RCI por citar algún ejemplo, mientras que en los sistemas de Tiempo Compartido si se cuenta con esta posibilidad, al poderse intercambiar la semana contratada en la ciudad de Manzanillo por otra semana en el mismo periodo, en una suite de clase y categoría similar a la previamente adquirida en cualquier hotel del mundo que sea miembro del mismo Sistema de Intercambio Vacacional. Lo anterior se da por lo general, de manera exclusiva, en los sistemas de Tiempo Compartido y no en los contratos de Hospedaje.

Otra figura con la cual se ha llegado a confundir al Tiempo Compartido es con el **Arrendamiento**, circunstancia por la cual a continuación transcribiremos de manera textual lo que el Código Civil para el Distrito Federal entiende por este:

“Artículo 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

*El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria”.*⁵⁹

De lo antes transcrito podemos concluir que el arrendamiento poco o nada tiene en común con la figura en estudio, no obstante lo anterior a continuación procederemos a puntualizar los principales puntos de distinción.

I.- El contrato de Arrendamiento cuenta con un plazo máximo de celebración que no podrá ser mayor de diez años para las fincas destinadas a casa habitación, de quince para las destinadas a comercio y de veinte para las destinadas a la industria de conformidad por lo dispuesto en el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal mientras que las contrataciones de Tiempo Compartido en la práctica se realizan por periodos de treinta

⁵⁹ Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal p. 262.

años sin que exista disposición legal expresa que establezca un período determinado para la celebración de los mismos.

II.- En los sistemas de Tiempo Compartido se prestan servicios accesorios, inherentes a los hoteles como los son el de servicio a cuartos, bares, restaurantes, guarderías, limpieza de las habitaciones, lavandería, ama de llaves, por mencionar solo algunos, en tanto que en el contrato de Arrendamiento no se prestan este tipo de servicios.

III.- El Arrendamiento se celebra por un periodo determinado de tiempo y de forma continua como sería, por ejemplo, seis meses en tanto que en el Tiempo Compartido el vínculo contractual se celebra por una o varias semanas determinadas en el año, en donde una vez transcurrido dicho período se podrá ejercitar nuevamente su derecho el año entrante hasta en tanto se termine el plazo de vigencia del contrato.

IV.- En el contrato de Arrendamiento, existe disposición legal que establece, para ciertas personas, prohibición expresa de arrendar determinados bienes como sería el caso, por ejemplo, en que se encuentran los magistrados, jueces y funcionarios públicos de no poder arrendarse los bienes que se encuentran bajo su custodia de conformidad por lo dispuesto en los artículos 2404 y 2405 del Código Civil para el Distrito Federal; en tanto que en los sistemas de Tiempo Compartido no existe prohibición alguna para persona determinada que le prohíba contratar en este tipo de desarrollos.

V.- En los contratos de Arrendamiento el arrendatario, entre otras cosas, se obliga a pagar el precio convenido, en tanto que en los sistemas de Tiempo Compartido por lo general además de realizar el pago del precio convenido se tiene que estar pagando en forma anual cuotas ordinarias y en su caso extraordinarias de mantenimiento, lo cual no sucede en el Arrendamiento.

VI.- En el Arrendamiento existe el derecho al tanto de conformidad por lo previsto en el artículo 2448 incisos I, J del Código Civil para el Distrito Federal mientras que en el

Tiempo Compartido no siendo el porque de esto, entre otras cosas, el tipo de contratación que se realiza así como la enorme falta de reglamentación existente sobre la materia.

VII.- En el Arrendamiento el bien objeto del contrato estará perfectamente determinado y no es variable de conformidad por lo previsto en el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal mientras que en el Tiempo Compartido no se da esta premisa y esto se debe a que el bien materia del contrato no se encuentra determinado en lo específico toda vez que el prestador se obliga a otorgar el derecho a usar, gozar o disfrutar de una unidad residencial vacacional determinable que cuente con ciertas características previamente acordadas, pudiendo este satisfacer su obligación otorgando cualquier habitación que cumpla con lo pactado y se encuentre disponible en ese momento.

La siguiente figura con la cual compararemos al Tiempo Compartido, para posteriormente determinar las diferencias esenciales existentes entre ambas, es la **Copropiedad**.

El Código Civil para el Distrito Federal define a la copropiedad de la siguiente forma:

"Artículo 938.- Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas".⁶⁰

I.- En primer lugar podemos señalar que la Copropiedad lleva implícito un derecho a título de dueño mientras que en el Tiempo Compartido no hay transmisión del dominio sino solo derechos de naturaleza personal que facultan a usar, gozar o disfrutar de una unidad residencial vacacional previamente determinada.

II.- En la Copropiedad existen dos o más personas con derechos patrimoniales sobre un bien determinado en forma pro indivisa contando cada quien con una parte alícuota que

⁶⁰ Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal p. 118.

determina el porcentaje de su derecho, en tanto que en el Tiempo Compartido no hay partes pro indivisas.

III.- En la Copropiedad no se prestan derechos de índole turístico mientras que en el Tiempo Compartido esto reviste una importancia fundamental en la contratación.

IV.- La Copropiedad por disposición legal puede ser voluntaria o forzosa mientras que en las contrataciones de los sistemas de Tiempo Compartido todas son esencialmente voluntarias.

V.- En la figura de la Copropiedad existe para los copropietarios la figura del derecho al tanto de conformidad con lo establecido en el artículo 973 del Código Civil para el Distrito Federal, en tanto que en el Tiempo Compartido no existe tal derecho, dado que no existe una transmisión de dominio por disposición expresa de ley.

Por último puntualizaremos las diferencias existentes entre el Tiempo Compartido en nuestro país y el contrato de **Sociedad**, la cual es la fórmula a la cual acudieron las empresas comercializadoras francesas al existir una ausencia de regulación específica sobre la materia.

A continuación nos permitimos transcribir de manera textual lo que el Código Civil para el Distrito Federal considera como contrato de sociedad:

“Artículo 2688.- Por el contrato de sociedad, los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial”.⁶¹

I.- En los contratos de Sociedad por lo general no se prestan servicios turísticos mientras que en el tiempo compartido esto es fundamental.

⁶¹ Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal p. 314.

II.- En el Tiempo Compartido son derechos personales y no existe una transmisión patrimonial mientras que en el caso de la Sociedad si existe un dominio a título de dueño sobre determinadas acciones o partes sociales.

III.- En el caso de la Sociedad el dominio de la unidad residencial vacacional sometida a disfrute periódico jamás podrá formar parte integrante del patrimonio del adquirente dado que este permanecerá en la esfera jurídica de la persona moral, y el socio de este tipo de sistemas solo tendrá derecho a una participación en el uso o disfrute de la unidad vacacional en tanto que en el Tiempo Compartido se trata de derechos de índole personal que integran de manera directa el patrimonio del adquirente.

Con lo anterior damos por concluido el análisis y puntualización de las diferencias fundamentales existentes entre las figuras con las cuales se ha querido comparar y en algunos casos encasillar al sistema de Tiempo Compartido.

CAPITULO IV NIVELES DE LEGISLACION DEL TIEMPO COMPARTIDO

El vocablo legislación proviene del latín *legislationis*, entendiéndose por esto el “Conjunto de leyes vigentes en un lugar y tiempo determinados”.⁶² Toda legislación al ser una fuente formal del derecho debe de contar con características esenciales como lo son el hecho de depender de un procedimiento previamente establecido para la creación de normas jurídicas generales y el existir diferentes niveles o jerarquías entre los ordenamientos que la integran.

La legislación no es otra cosa que el regular algún fenómeno o realidad social tomando en consideración los intereses y valores de las relaciones humanas generadas por la vida en común dando como consecuencia una concepción estática de la misma por un momento limitado, determinado a un ámbito territorial y competencial de validez.

Es el caso que en la gran mayoría de las ocasiones el derecho no puede ir a la par de los fenómenos sociales, comerciales e industriales que se van gestando como consecuencia de las ya referidas relaciones humanas que en forma cotidiana se originan, encontrándose por esto muchas veces a la zaga en cuanto a la regulación de los mismos. Lo anterior no ha sido la excepción en la figura del Tiempo Compartido, ya que está, de conformidad con lo expuesto en los primeros capítulos, se encontró mucho tiempo a la deriva al no ser regulada por ningún cuerpo normativo específico.

La figura en estudio debe ser regulada en diferentes legislaciones por la diversidad de materias que engloba como lo son por una parte en lo que toca a la prestación del servicio de Tiempo Compartido, lo turístico, lo relativo a los bienes muebles e inmuebles o los permisos relativos para la comercialización o establecimiento de casetas y letreros en

⁶² DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, Decimaprimer edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 1933.

la vía pública por citar tan solo algunos; y en consecuencia los diversos niveles competenciales que establece nuestra Constitución.

Del presente estudio a la figura del Tiempo Compartido, resulta que en nuestro País existen tres diferentes niveles o jerarquías de legislación que lo regulan, a saber:

- A) Legislación Federal.
- B) Legislación Estatal.
- C) Legislación Municipal.

A continuación procederemos a explicar en detalle cada uno de estos niveles de legislación.

LEGISLACION FEDERAL

Nosotros consideramos que todo lo referente a la prestación del servicio de Tiempo Compartido es de naturaleza federal, lo cual lo fundamentamos en los siguientes razonamientos lógico jurídicos:

Primeramente cabe señalar que el Congreso de la Unión cuenta con una competencia expresa y limitada cediendo de esta forma a las entidades federativas la facultad de legislar en todas aquellas áreas en las cuales no quede reservado en forma única y exclusiva para el Legislativo Federal.

La referida competencia expresa y limitada se encuentra establecida de manera primordial en el artículo 73, **fracción X**, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos a la letra establece:

“Artículo 73.-El Congreso tiene facultad:

*X.- Para legislar en toda la República sobre hidrocarburos, minería, industria cinematográfica, comercio, juegos con apuestas y sorteos, intermediación y servicios financieros, energía eléctrica y nuclear, y para expedir las leyes del trabajo reglamentarias del artículo 123”.*⁶³

De la anterior transcripción nos queda claro que solo el Congreso de la Unión cuenta con la facultad única y exclusiva de legislar, entre otras cosas, todo lo relativo al comercio. Lo anterior se fundamenta en que dicha materia es considerada en todas las latitudes de nuestro planeta como indispensable y fundamental en el sano desarrollo económico de cualquier país.

Al habernos quedado claro que la materia del comercio queda única y exclusivamente reservada a la esfera federal, procederemos a transcribir el dispositivo 75

⁶³ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pp. 774 y 775.

del nuestro Código de Comercio en vigor, el cual establece que actividades deben ser consideradas como actos de comercio.

El artículo 75 del Código de Comercio en su fracción VII establece:

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

VIII.- Las empresas de transportes de personas o cosas, por tierra o por agua ; y las empresas de turismo".⁶⁴

Del precepto antes transcrito se desprende que las actividades realizadas por las empresas de turismo son consideradas como actos de comercio, resultando ser por este motivo que los servicios prestados en los sistemas de Tiempo Compartido son de regulación federal.

En esta tesitura cabe el mencionar que bajo la vigencia de la Ley Federal de Turismo publicada en el Diario Oficial de la Federación del 6 de febrero de 1984 se promulgaron siete reglamentos, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 89 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, entre los cuales se encuentra el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido mismo que fue expedido el 16 de agosto de 1989 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 del mismo mes, por el C. Carlos Salinas De Gortari quien en aquel entonces ostentara el cargo de Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos.

El referido ordenamiento tenía como objetivo principal el regular la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido sobre bienes muebles e inmuebles; de tal forma que se ocupaba de los servicios turísticos aplicados al Tiempo Compartido, entre los cuales se encuentran, la inscripción en el Registro Nacional de Turismo, las normas de operación hotelera, la categoría de los hoteles, los sistemas de reservaciones, la

administración, el mantenimiento, el control de calidad del servicio y la protección al usuario turista entre otras; dejando de esta manera incólume el aspecto inmobiliario, ya que el mismo es reservado para la esfera de atribuciones de las legislaturas estatales.

En la elaboración del reglamento participaron por parte de la Secretaría de Turismo; el Lic. **GUILLERMO COLIN SANCHEZ**, quien formó una comisión integrada por el Lic. **ALFONSO DE MARIA Y CAMPOS**, quien en aquel entonces desempeñaba el cargo de Director Jurídico de la Secretaría de Turismo y el Subdirector de la misma dependencia Lic. **LUIS CACHO** además de los Licenciados **CLAUDIO IBARROLA, ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ, PABLO MUÑOZ, MANUEL FERNANDEZ ALLENDE**, entre otros dando como resultado un excelente trabajo legislativo que consta de 63 (sesenta y tres) artículos mismos que se encuentran divididos en 8 (ocho) secciones de la siguiente manera:

- 1) Disposiciones Generales.
- 2) Inscripción en el Registro Nacional de Turismo.
- 3) Categorías.
- 4) Normas de Operación.
- 5) Comisión Consultiva.
- 6) Protección al Usuario Turista.
- 7) Verificación y Sanciones.
- 8) Transitorios.

El Reglamento en comento fue por demás oportuno ya que en su momento no existía ningún dispositivo legal de esta naturaleza siendo como consecuencia el primero en su tipo que se expidió en nuestro País, logrando de alguna manera el regular la operancia anárquica en algunos casos de los desarrollos de Tiempo Compartido de tal forma que se pudiese brindar a los turistas que invierten en nuestro País una mayor seguridad y

⁶⁴ Código de Comercio, pp. 8 y 9.

estabilidad en nuestras instituciones estimulando como consecuencia el desarrollo de los Sistemas de Tiempo Compartido.

Es lamentable el hecho de que con la expedición de la Nueva Ley Federal de Turismo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1992, se dejara sin efectos el reglamento comentado ya que en el artículo segundo transitorio de la nueva Ley Federal de Turismo se dispuso de la siguiente manera:

*“Artículo Segundo Transitorio: Se abrogan la Ley Federal de Turismo publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de febrero de 1984 y sus reglamentos”.*⁶⁵

El anterior dispositivo legal hecho por tierra todo el esfuerzo y trabajo realizado en la elaboración del Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, lo cual es una verdadera pena ya que se trataba de un trabajo legislativo, por demás, bien logrado.

Aunado a lo antes expuesto cabe señalar que los reglamentos como el de Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido son actos formalmente legislativos y materialmente administrativos mismos que tienen como principal objetivo el llevar a su cabal cumplimiento las disposiciones plasmadas en leyes emanadas del Poder Legislativo Federal que en nuestro caso en cuestión es la Ley Federal de Turismo. Es claro que la facultad plasmada en el artículo 89 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos faculta al presidente de la República a expedir reglamentos que son actos formalmente legislativos, por ser estos de carácter abstracto, obligatorio y general; así como materialmente administrativos ya que estos son expedidos por el jefe del Poder Ejecutivo Federal.

La facultad reglamentaria debe de realizarse con sujeción y dependencia de la ley de que emane dicho reglamento, debiendo encontrarse éste subordinado a la misma, sin sobrepasar lo expresamente dispuesto por ésta, resultando claro que al ser abrogado el

⁶⁵ Ley Federal de Turismo, p. 27.

cuerpo legal del que emana y el cual le da vida dejará sin efectos el reglamento ya que no existirá materia alguna que reglamentar.

En este sentido se han pronunciado los maestros **ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ** y **MIGUEL ANGEL ZAMORA VALENCIA**, siendo por demás claro y elocuente este último en la siguiente cita bibliográfica que al efecto me permito transcribir “¡Ganaron los malos ! Ahora ya no hay reglamento que limite el abuso y el criterio lesivo de los desarrolladores inmobiliarios, porque los pobres intentos legislativos en algunos (muy contados) estados, no son ningún obstáculo para esas actitudes”.⁶⁶

En la actualidad tan solo han quedado en la esfera Federal dos dispositivos legales, mismos que son los artículos 64 y 65 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, los cuales son los únicos ordenamientos que pretenden regular la figura del Tiempo Compartido en lo específico, mismos que por su brevedad e importancia nos permitimos transcribir en este trabajo de investigación:

“Artículo 64.- La prestación del servicio de Tiempo Compartido, independientemente del nombre o de la forma que se dé al acto jurídico correspondiente, consiste en poner a disposición de una persona o grupo de personas, el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, en una unidad variable dentro de una clase determinada, por periodos previamente convenidos, mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en el caso de inmuebles, se transmita el dominio de estos”.⁶⁷

“Artículo 65.- La venta o preventa de un servicio de Tiempo Compartido sólo podrá iniciarse previa notificación a la Secretaría y el contrato correspondiente especifique:

1.- Nombre y domicilio del proveedor.

⁶⁶ Obra citada por GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, op. cit., p. 1022.

⁶⁷ Ley Federal de Protección al Consumidor, p. 15.

II.- *Lugar donde se prestará el servicio.*

III.- *Determinación clara de los derechos de uso y goce de bienes que tendrán los compradores, incluyendo periodos de uso y goce;*

IV.- *El costo de los gastos de mantenimiento para el primer año y la manera en que se determinarán los cambios en este coto en periodos subsecuentes.*

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

VI.- *Descripción de las fianzas y garantías que se otorgarán en favor del consumidor”.*⁶⁸

Es indispensable recalcar el hecho de que al haberse abrogado el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, se dejaron vigentes tan solo dos dispositivos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, lo cual consideramos como un gravísimo error que denota una verdadera falta de conocimientos técnicos en materia legislativa, mismos que ensombrecen y cuestionan el trabajo realizado por nuestros Diputados Federales y Senadores.

Por nuestra parte nos adherimos al comentario realizado por el maestro **ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ** el cual al respecto emite la siguiente opinión que resulta, además de clara, contundente: “¿En que cabeza racional cabe pensar que una materia de prestación de un servicio turístico, se debe tratar en una ley que se ocupa de las violaciones a los derechos de los consumidores ? ¡Bárbaros, primero es el ser, y luego las formas del ser !!! y por ello, primero en la ley de turismo, se debió de tratar la materia, y ya en la de protección al consumidor, se debería tratar las violaciones a los derechos de los turistas. Pero eso lo entiende a la primera un ser racional, y los que hicieron esas leyes de turismo y de protección al consumidor, no alcanzan aún ese nivel”.⁶⁹

⁶⁸ Ibidem, p. 15.

⁶⁹ GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, op. cit., p. 1022.

LEGISLACION ESTATAL

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos le otorga, en el orden legislativo, competencia a los Congresos Estatales, de conformidad con lo establecido en el artículo 124 del ordenamiento en comento, el cual de manera textual establece lo siguiente:

“ARTICULO 124.- Las facultades que no están expresamente conferidas por esta Constitución a los funcionarios federales, se entienden reservadas a los Estados”.⁷⁰

El dispositivo legal en comento es el fundamento legal de la distribución de competencias, concediendo a los Congresos Estatales de las diferentes entidades federativas la facultad de legislar en todas aquellas materias que no se encuentren expresamente atribuidas a la Federación. Lo anterior lo podemos resumir de la siguiente manera; todo aquello que no esta expresamente atribuido a las autoridades federales será competencia de la entidad federativa correspondiente.

Al no encontrarse dentro de la esfera federal dispositivo legal que faculte al Congreso de la Unión a legislar todo lo referente a los derechos y obligaciones de las partes, respecto de los bienes muebles e inmuebles destinados a los Sistemas de Tiempo Compartido, dicha facultad quedará reservada, por exclusión, a las legislaturas de los estados. Es por esto que el objeto principal de nuestra anteproyecto legislativo es el reglamentar todo lo referente a los bienes muebles e inmuebles afectos al sistema de Tiempo Compartido, dejando a un lado la prestación de los servicios toda vez que esto es materia federal.

En la presente sección analizaremos los antecedentes legislativos que en el ámbito estatal se han ido gestando en nuestro país.

⁷⁰ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, p. 1301.

En primer término cabe el mencionar que el Código Civil para el Estado de Quintana Roo, mismo que fue publicado el 30 de septiembre de 1980, es el primer trabajo legislativo que en forma local pretendió regular la figura del Tiempo Compartido, constando este ordenamiento con solo 16 (dieciséis) artículos, que intentaban frenar la enorme cantidad de fraudes que se daban por parte de los desarrolladores, sin embargo le faltaban bastantes aspectos por regular, por lo cual se encomendó al Dr. **OTHON PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO** la elaboración de un nuevo anteproyecto legislativo al cual haremos referencia en párrafos posteriores.

El segundo cuerpo normativo que reguló la figura del Tiempo Compartido en la esfera estatal, se produjo en la legislatura del Estado de Nayarit publicándose en el Periódico Oficial del Estado la “Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit”, en el año 1987. En dicha legislación se asimila la figura en estudio al condominio, lo cual significó un retroceso; al encontrarse esto alejado de la tendencia legislativa adoptada por nuestro país, y sobre la cual ya hemos hecho referencia en los primeros capítulos del presente trabajo de investigación.

En forma cronológica se publicó en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero, el 3 de noviembre de 1989, la “Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido”, dispositivo legal muy similar al anteproyecto realizado para el estado de Quintana Roo, ya que el autor de ambos trabajos legislativos, es el Doctor **OTHON PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO**, a quien en el presente estudio le hacemos un reconocimiento expreso otorgándole el mérito debido ya que con estos trabajos realizó a nuestro juicio una de las mas grandes contribuciones a la institución del Tiempo Compartido en nuestro días; al efecto transcribo en forma textual palabras del Dr. **PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO**, las cuales son por sí mismas bastante reveladoras del trabajo que lleva implícito el realizar un proyecto legislativo: “En ambas legislaciones se hizo un amplio proceso de consulta que duro más de tres años en donde se tuvieron más de 200 reuniones de trabajo con el sector público, con autoridades estatales y municipales; con

el sector privado, con todas las partes involucradas a nivel local e internacional, al grado que podemos decir que todos los interesados fueron oídos. Se celebraron seis debates públicos, dos en el Distrito Federal, dos en Acapulco Guerrero y dos en Cancún, Quintana Roo, en donde se recibieron propuesta por escrito y fueron analizadas, algunas propuestas enriqueciendo el proyecto y otras fueron desechadas por improcedentes”.⁷¹

Fue el estado de Nuevo León una más de las pocas entidades federativas de nuestro país que se interesaron por reglamentar el sistema del Tiempo Compartido, encomendando al Maestro **ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ** la nada fácil tarea de elaboración del anteproyecto en lo relativo a la figura en comento dando como resultado el “Anteproyecto de Código Civil para el Estado de Nuevo León” mismo que consta de 19 artículos que se encuentran divididos en seis secciones misma que son:

- 1.- Disposiciones Generales.
- 2.- Tipos de Contrato de Tiempo Compartido.
- 3.- Derecho de la obligación del Usuario o Turista.
- 4.- Derechos y Obligaciones del Prestador o Promotor.
- 5.-Causas de extinción del contrato de Tiempo Compartido, y causas que no lo extinguen.
- 6.-Del contrato de Tiempo Compartido sobre bienes muebles.

Debemos destacar la contribución realizada por el maestro **GUTIERREZ Y GONZALEZ**, ya que su trabajo legislativo aportó ideas novedosas como lo son la clasificación por tipos de sistemas de Tiempo Compartido y la posibilidad de desarrollo de esta figura sobre bienes muebles como podría ser un buque por ejemplo, siendo de las pocas legislaciones que lo prevén no obstante que el abrogado Reglamento de la

⁷¹ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othón, op. cit., p. 277.

Prestación del Sistema de Tiempo Compartido, dejaba abierta la posibilidad de realizar desarrollos de Tiempo Compartido sobre bienes muebles. Aunado a lo anterior cabe mencionar que dicho trabajo legislativo es perfectible como todo aquello realizado por la mano del hombre, debiendo ser a nuestro juicio menos escueto en su articulado, delimitando situaciones concretas y previsible a la letra y alcance de la ley.

LEGISLACION MUNICIPAL

Es importante el destacar el hecho de que corresponde a los Municipios, entre otras cosas, el regular todo lo referente a la expedición de las licencias municipales que autoricen la comercialización de los sistemas de Tiempo Compartido, en relación con las actividades que se realizan dentro de su circunscripción territorial. En esta materia ya se han realizado diversos trabajos legislativos en diferentes alcaldías, resultando ser los antecedentes de los mismos, a decir del Dr. **OTHON PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO**, los “Convenios de autoregulación de la Asociación de Clubes Vacacionales con las autoridades municipales en Cancún, Quintana Roo; Acapulco, Guerrero; Puerto Vallarta, Jalisco y Mazatlán, Sinaloa.”⁷²

Los referidos convenios tenían la finalidad de regular los puntos de promoción y comercialización de los sistemas de Tiempo Compartido, ya que en muchas ocasiones los promotores asediaban a los turistas en una forma hostil llegando al grado que desde el momento en que los turistas bajaban del avión en que viajaban los comenzaban a asediar un enjambre de personas que les ofrecían transportación gratuita a los diferentes hoteles de la ciudad en que se encontraban, desayunos, comidas, cenas y hasta noches de estadía en sus hoteles sin costo alguno, con la sola obligación, por parte del turista de escuchar la propuesta de adquisición de un Sistema de Tiempo Compartido, lo anterior hace imaginar al lector lo molesto que llegaba ser el ver la enorme cantidad de combis entorpeciendo el tráfico de las ciudades, en que se suscitaron estos hechos, sin mencionar el ambulante comercial y las ventas de alta presión.

En el estado de Sinaloa tan solo existe en la ciudad de Mazatlán el “Reglamento para la Operación de la Promoción, Publicidad, Comercialización y Venta de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido, en el Municipio de Mazatlán, Sinaloa”, mismo que fue publicado en el periódico oficial del estado de Sinaloa el día 29 de Abril de 1991. En

⁷² PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othón, op. cit., p. 278.

su elaboración trabajaron los ciudadanos Regidores integrantes de la Comisión de Comercio y los miembros de la Asociación Sinaloense de Tiempo Compartido A.C. logrando la conclusión de un ordenamiento que consta de 28 artículos mismos que se encuentran divididos en cinco secciones que son las siguientes:

- 1.- Disposiciones Generales.
- 2.- Licencias.
- 3.- Prohibiciones y Limitaciones.
- 4.- Cuotas y Sanciones
- 5.- Instituciones y Organismos Auxiliares.

Sin pretender realizar un análisis crítico del referido ordenamiento, ya que rebasaría por mucho la finalidad del presente estudio, realizaremos un breve comentario, de naturaleza propositiva, al Reglamento en comento.

En primer lugar percibimos una enorme falta de técnica legislativa, así como una actitud por demás autoritaria e infundada siendo en algunos casos exagerada y desproporcionada al llegar al absurdo de querer regular conductas ya sancionadas en reglamentos específicos, siendo algunas de las prohibiciones a los promotores y desarrolladores en general de los Sistemas de Tiempo Compartido las siguientes actividades:

- A) Realizar la promoción asediando a los turistas desde cualquier tipo de vehículos en la vía pública.
- B) Realizar la promoción en la vía pública sin el uniforme correspondiente.
- C) Realizar la promoción en estado de ebriedad o bajo los efectos de alguna droga.

- D) Utilizar animales o equipos de sonido para atraer al turista.
- E) Realizar la promoción en las playas y zonas federales.
- F) Realizar la promoción en los edificios e instalaciones oficiales.
- G) Ofrecer a los turistas bebidas embriagantes como estrategia de promoción.

De la simple lectura realizada a los incisos anteriores nos podemos percatar que los ordenamientos en cuestión llegan al absurdo de querer prohibir o reglamentar el tipo de vestimenta que utilicen los vendedores, la realización de labores de promoción en estado de ebriedad o de drogadicción, así como la utilización de animales o equipo de sonido para la atracción del turista etc.

En segundo término cabe el mencionar que el monto de las sanciones no es lo suficientemente proporcional con las cantidades de dinero que se manejan en los desarrollos turísticos, razón por la cual deberán de ser más alto el monto de las multas y sanciones con la finalidad de que el posible infractor se encuentre temeroso de violar alguna disposición de la misma.

El hecho por el cual hacemos especial énfasis en el referido Reglamento, es porque el objetivo de la presente tesis es la elaboración de un anteproyecto de legislación para el Estado de Sinaloa y al ser este el único ordenamiento que regula en el Estado la figura en cuestión decidimos acompañarlo al presente trabajo de investigación dejándolo asentado en la parte final del mismo como anexo "A" con la finalidad de que el lector cuente con la mayor información sobre la materia ya que por la singularidad de este reglamento municipal no es fácil su consecución.

CAPITULO V

EL TIEMPO COMPARTIDO EN EMBARCACIONES

Siempre que nos referimos a la figura del Tiempo Compartido nos viene de inmediato a la mente un desarrollo turístico que en la mayoría de las ocasiones resulta ser un bien inmueble, ya que esta fue la manera sobre la cual nació y se desarrollo en sus primeras etapas de existencia, en la forma en que actualmente conocemos la figura, de tal manera que la mayoría de los trabajos y estudios doctrinarios sobre el tema se centraron en hoteles, variando el tipo de contratación según la tendencia legislativa seguida por el país en el que se encontraba el desarrollo turístico en cuestión, ya que en algunos lugares se transmiten derechos reales, en otros personales y en otros más se asimila la figura al arrendamiento, a la copropiedad y demás figuras sobre las cuales ya comentamos en capítulos anteriores.

Consideramos importante el definir, primeramente, que se entiende por los conceptos buque o embarcación los cuales provienen de los vocablos derivados del latín “*nao*”, navío, nave y sus homónimos barco o bajel, sin que la diversidad de denominaciones haga padecer la identidad del concepto.

“Etimológicamente, buque deriva de la voz celta “*buc*” misma que significa tamaño o magnitud”.⁷³ Otra concepción al respecto sobre la palabra buque es la siguiente “Maquina flotante apta para afrontar su utilización en el mar, que cuenta con un medio propio de propulsión y dedicado al tráfico marítimo”.⁷⁴ El Magistrado Don **JOAQUIN ESCRICHE** entiende por buque “Todo genero de embarcación, considerado el casco por

⁷³ DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA, Fundación Tomás Moro, Editorial Espasa Calpe, Madrid, 1991, p. 121.

⁷⁴ DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Décimaprimer edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 2180.

sí solo”.⁷⁵ y por nave “Toda embarcación capaz de navegación en alta mar”.⁷⁶ De las anteriores definiciones podemos concluir que esta aplicará a todo tipo de yates, cruceros, trasatlánticos, veleros, lanchas etc... mismos que son bienes muebles registrables.

Una vez que ha quedado definido el concepto de buque podemos entender que dichos bienes muebles existen de diferentes dimensiones y proporciones de tal manera que algunos son lo suficientemente grandes como para ser dedicados al transporte y hospedaje turístico convirtiéndose en verdaderos hoteles o casinos flotantes con todas las comodidades y servicios que puede prestar un desarrollo turístico inmobiliario, con la gran diferencia de que el buque puede ser navegado por las diferentes playas de nuestro país y del mundo ofreciendo al turista una enorme gama de opciones en cuanto a paisajes y destinos por visitar.

Este tipo de aplicación del Tiempo Compartido sobre embarcaciones se ha dado en países como Argentina en donde a decir de los Notarios **ALICIA BONFANTI** y **RICARDO OKS** “La parte del empresariado dedicada al mercado turístico, siempre buscando atraer al inversor con situaciones novedosas y de ágil comercialización, en una época en donde los inversionistas grandes escasean y los pequeños buscan comprar aquello en lo cual gasten en proporción al disfrute que puedan obtener exclusivamente, han introducido al mercado argentino el denominado *TIEMPO COMPARTIDO EN EMBARCACIONES*, comercializándolo en las de tipo deportivo exclusivamente”.⁷⁷ La cita antes transcrita nos ayuda a prever la gran cantidad de posibilidades a la que se puede aplicar la figura del Tiempo Compartido ya que podría ser una excelente idea el comercializar un yate, ya sea para esparcimiento o transporte, por las 52 semanas con que cuenta el año de tal forma que el tiempo compartido tenga segura su semana del año

⁷⁵ESCRICHE, Joaquín, Diccionario Razonado de Legislación Y Jurisprudencia, Editorial Norbajacaliforniana, Ensenada México, 1974, p. 385.

⁷⁶ ESCRICHE, Joaquín op. cit., p. 1275.

⁷⁷ SOLUCIONES NOTARIALES AL LLAMADO FENOMENO DE LA MULTIPROPIEDAD O PROPIEDAD A TIEMPO COMPARTIDO, Tercera Jornada Notarial Iberoamericana, Ponencia República de Argentina, Palma de Mallorca, España, 1987, p. 59.

pudiendo dedicarla a la pesca deportiva de marlín, pez vela o simplemente a viajar sin la necesidad de realizar la compra de la embarcación, ni teniendo que estar al pendiente por los trabajos de mantenimiento y reparación del buque resultando de esta forma una opción bastante interesante y versátil para la comercialización de embarcaciones.

En Argentina ha sido tal el desarrollo de la figura que incluso ya existe un “Reglamento del Sistema de Tiempo Compartido para Embarcaciones”; con la salvedad que en dicho país el Tiempo Compartido se apega a la tendencia legislativa de otorgar un derecho real.

El Lic. ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ, también ha estudiado la posibilidad de aplicar la figura del Tiempo Compartido sobre bienes muebles, por ejemplo en taxis, resultando lo anterior bastante ventajoso ya que “El manejador tiene asegurado que no se quedará sin usar el automóvil de acuerdo con los horarios convenidos, que no se le aumentará la cuenta, y que no dejará de usar el mueble en el tiempo convenido”.⁷⁸ Los anteriores ejemplos solo son con la finalidad de mostrar al lector el sin número de posibilidades que tiene la figura y que al encontrarse en sus primeros años de desarrollo todavía podemos esperar una mayor evolución de la misma.

La diferencia esencial que separa al sistema de Tiempo Compartido en embarcaciones del realizado sobre inmuebles consiste en que las embarcaciones se encuentran sometidas a un deterioro mucho mayor, mismo que es provocado por los vientos, agua, salitre, tempestades y demás inclemencias climatológicas por lo cual el tiempo de vida útil de las mismas será mucho menor, por todas las razones antes expuestas resulta imprescindible el garantizar al tiempo compartido el uso, goce o disfrute de sus derechos adquiridos en las condiciones iniciales y pactadas por las partes en el contrato respectivo. Cabe el mencionar los servicios accesorios con que se debe de contar como lo son la tripulación, amarras, muelles, auxilios, cursos de pilotaje y apoyo radial, por enunciar unos cuantos, así como el hecho de que un buque puede movilizarse y un bien

inmueble no, lo cual le permite al primero la posibilidad de trasladar al desarrollo a los distintos destinos turísticos que se encuentren en las costas en las temporadas en que se genera la mayor ocupación hotelera y que son conocidas en el medio turístico como semanas pico; un ejemplo de lo anterior podría ser la Costa Azul en verano o Cabo San Lucas en semana santa.

En cuanto a su finalidad cabe destacar que no se agota en el ramo turístico vacacional, pudiendo añadirse otros objetivos como el deportivo, comercial e industrial.

Otro de los aspectos de importancia que sin lugar a dudas es un estímulo para todos aquellos inversionistas o desarrolladores que pretenden invertir en el Sistema de Tiempo Compartido sobre embarcaciones es el hecho de que contarán durante el periodo de la travesía con una clientela cautiva que se verá obligada a utilizar los servicios que se presten en el buque como son la lavandería, estética, gimnasio, limpieza y reparación de calzado, así como los alimentos y bebidas que se consuman en los bares y restaurantes de la embarcación dando como consecuencia un negocio bastante redituable.

Los sistemas de intercambio vacacional nos abren una amplia gama de posibilidades en relación con la figura en comento, ya que las embarcaciones podrían interrelacionarse con otros desarrollos turísticos de tal forma que pudiese canjearse el derecho de uso, goce o disfrute que se tiene sobre una embarcación de un país determinado por otra domiciliada en otra nación y por que no pensarse en el canje entre los derechos que se tienen sobre un buque y un bien inmueble determinado y viceversa covirtiendolo de esta manera en algo mucho más interesante para el turista que invierte en este tipo de desarrollos turísticos.

⁷⁸ GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, op. cit., p. 1028.

CAPITULO VI

JURISPRUDENCIAS SOBRE EL TIEMPO COMPARTIDO

El término jurisprudencia proviene de la voz latina "*jurisprudentia*"; misma que se encuentra compuesta por los vocablos "*jus, juris*" que significan derecho y "prudencia" que se entiende como conocimiento o ciencia, las cuales en conjunto quieren decir la prudencia de lo justo, de aquí que se derive el hecho de que se llame Jurisprudentes o Jurisperitos a las personas conocedoras o versadas en el derecho.

La conceptualización romanista de la palabra jurisprudencia ha sido un legado del gran jurisconsulto **ULPIANO** el cual la definió de la siguiente manera "*Jurisprudentia et divinarum atque humanarum rerum notitia, justi atque injusti scientia*" (Digesto 1,1,10). Por la anterior transcripción debemos entender que la palabra jurisprudencia era considerada como el estudio de las cosas divinas y humanas, aspirando de esta manera a ser un conocimiento universal del hombre integro sin dejar a un lado sus ámbitos social y espiritual, al ser al mismo tiempo la ciencia de lo justo y de lo injusto. De los conceptos antes esbozados obtenemos una definición clásica de la palabra jurisprudencia considerando a esta como el "Conocimiento sistemático de la vida humana orientada hacia fines de justicia; siendo así la ciencia del derecho, entendiéndolo este como un sistema normativo del suceso humano integro, consagrado a *la constants et perpetua voluntas jus suum cuique tribuendi*, la constante y perpetua voluntad de atribuir a cada uno su derecho".⁷⁹

En la actualidad existen autores que han explicado la jurisprudencia judicial como: "La interpretación de la ley, firme, reiterada y de observancia obligatoria que emana de las

⁷⁹ CARDENAS VELASCO, Rolando, "Jurisprudencia Mexicana", Tomo I, Editorial Cárdenas Editor, México, 1993, p. V.

ejecutorias pronunciadas por la Suprema Corte de Justicia, funcionando en pleno o por salas, y por los Tribunales Colegiados de Circuito”.⁸⁰

En realidad la Jurisprudencia llega a ser algo más que una interpretación reiterada de la ley ya que la misma Suprema Corte de Justicia de la Nación le ha otorgado el carácter de fuente del derecho al considerar que esta surge como base creadora del mismo al realizar el análisis reiterado de los casos y de las disposiciones legales vigentes, en relación con la interpretación y aplicación de los mismos en situaciones precisas y concretas; dimanando de aquí su obligatoriedad; El anterior criterio puede ser encontrado en la sexta época del Semanario Judicial de la Federación, volumen CXXIX, tercera parte, página 28.

En nuestro país la figura de la Jurisprudencia se encuentra regulada fundamentalmente por los artículos 94 y 95 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación y en los dispositivos 192 a 197 de la Ley de Amparo; entendiéndose a esta como las “Resoluciones que se sustenten en cinco sentencias no interrumpidas por otra en contrario, y que hayan sido aprobadas por lo menos por catorce ministros si se trata de jurisprudencia de pleno, o por cuatro ministros en los casos de Jurisprudencia de Salas”.⁸¹

Así pues, consideramos importante el hecho de analizar las tesis o criterios jurisprudenciales que existen en torno a la figura en estudio dado que por la novedad de la misma y por su falta de regulación existen en nuestro país, hasta el día de elaboración del presente trabajo de investigación, tan solo 4 (cuatro) las cuales a continuación nos permitimos transcribir para posteriormente realizar un breve comentario sobre las mismas.

⁸⁰ DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, op. cit., p. 1892.

⁸¹ DEL CASTILLO DEL VALLE, Alberto, “Ley De Amparo Comentada”, Editorial Duero, México 1990, p. 220.

**COMPETENCIA DE LA SECRETARIA DE TURISMO
ES EXCLUSIVA Y EXCLUYENTE EN RELACION A
LA PRESTACION DEL SERVICIO TURISTICO DEL
SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.**

Corresponde conocer a la Secretaría de Turismo de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, tanto en lo que se refiere a la Instrucción del Procedimiento Administrativo como en la imposición de sanciones, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 42 fracciones IV, V, VI, VII, X, XV, XVIII y XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 40 fracción I de la Ley Federal de Turismo, 1o. de la Ley Federal de Protección al Consumidor y 1o. del Reglamento que regula la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, en virtud de que se excluye la competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor para conocer de los Servicios Turísticos como el Sistema de Tiempo Compartido aun cuando se trate de consumo de Servicio Turístico.

Tercera Epoca año VIII, Segunda Sala Regional Metropolitana, Volumen 93, Página 49, Tribunal Fiscal de la Federación.

Juicio No. 12702/92.- Sentencia de 28 de febrero de 1995, por unanimidad de votos. Magistrado instructor: Antonio Romero Moreno; Secretario: Lic. R. Germán Lemus Medina.

En relación con la tesis arriba transcrita cabe mencionar que el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido ha sido abrogado con la publicación de la nueva Ley Federal de Turismo, de conformidad con lo expuesto en páginas anteriores además del hecho de que se establece el criterio de que la Procuraduría Federal del Consumidor no es el organismo competente en cuanto a la Instrucción del Procedimiento Administrativo como en la imposición de sanciones. Lo anterior con fundamento en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Ley Federal de Turismo, Ley Federal de Protección al Consumidor y por último en el Reglamento que regula la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido lo cual

resulta lógico ya que primeramente debe establecerse el ser y posteriormente las formas del mismo, en nuestro caso específico La Ley Federal de Turismo es la única competente para regular todo lo referente a esta materia y no la ley encargada de velar por las violaciones a los derechos de los consumidores aunque cabe resaltar que los artículos 64 y 65 de la Ley Federal de Protección al Consumidor solo definen el primero de ellos lo que se entiende por Tiempo Compartido y el segundo establece que se debe de dar aviso a la Secretaría respectiva del inicio de preventa y venta del desarrollo.

La notoria falta de regulación sobre la materia y el descontrol legislativo existente han sido el más grande aliciente en la elaboración del presente trabajo de investigación y su respectivo anteproyecto legislativo para el Estado de Sinaloa.

TIEMPO COMPARTIDO. EL ARTICULO 9o. DE LA LEY DE REGULACION Y FOMENTO DE ESTE SISTEMA, DEL ESTADO DE GUERRERO, NO VIOLA EL ARTICULO 5o. CONSTITUCIONAL.

El artículo 9o. de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, que prohíbe efectuar cualquier clase de promoción o campaña publicitaria que tenga una policitación de ventas de tiempo compartido, así como celebrar cualquier clase de actos jurídicos, incluyendo contratos tendientes a la creación o transmisión de derechos de tiempo compartido, tales como contratos preparatorios, de promesa de venta, de preventa, de reservación de ofertas de venta o de compra o cualquier otro similar, sin que previamente se haya constituido el sistema de tiempo compartido con sujeción a esa ley, y en su caso, otorgar las garantías que la propia ley establece, no viola el artículo 5o. Constitucional, ya que no prohíbe a los particulares dedicarse a las referidas actividades, pues lo único que dispone es que previamente deben cumplirse los requisitos que la ley establece, y la garantía de libertad de trabajo no debe entenderse en el sentido de que el legislador común está impedido para establecer requisitos para el desempeño de a actividad, pues lo que prohíbe es que se limite a las personas, en forma absoluta, el ejercicio de la

profesión, industria, comercio o trabajo que les acomode, siendo lícitos, imperativo que no se viola cuando la ley prevé requisitos que, lejos de ser un obstáculo, sólo tienden a regular la actividad en beneficio de la colectividad de acuerdo con las particularidades de lugar y tiempo y con las exigencias impuestas por la necesidad de conciliarla con otros principios de derecho, regulación que es necesaria, pues las garantías no pueden ejercerse en forma irrestricta y sin ningún control.

Novena Epoca, Pleno, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo: V, Marzo de 1997 Tesis: P, LIV/97, Página: 262 Materia: Administrativa, Civil, Constitucional.

Amparo en revisión 1179/91. Inmobiliaria Sud-Pacífico, S. A. 17 de febrero de 1997. Unanimidad de diez votos. Ausente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Lourdes Ferrer Mac Gregor Poisot. El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el trece de marzo en curso, aprobó, con el número LIV/1997, la tesis aislada que antecede, y determinó que la votación es idónea para integrar tesis jurisprudencial. México, Distrito Federal, a trece de marzo de mil novecientos noventa y siete.

La anterior transcripción corresponde a una tesis jurisprudencial emitida por el pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; en la cual se establece que el artículo 9o. de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero no contraviene lo establecido en el artículo quinto Constitucional, el que a la letra establece:

“Art. 5.- A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode siendo lícitos. El ejercicio de esta libertad sólo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de tercero, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad. Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial.

La ley determinará en cada Estado, cuáles son las profesiones que necesitan título para su ejercicio, las

condiciones que deban llenarse para obtenerlo y las autoridades que han de expedirlo...".⁸²

Lo anterior resulta lógico ya que el dispositivo constitucional arriba enunciado garantiza e instituye la completa libertad de trabajo, el cual es el medio de vida por excelencia, señalando como premisas y exigencias el que éste sea lícito y en los casos de ejercicio profesional se requiera la obtención del título o certificado respectivo.

Las limitaciones arriba enunciadas y la establecida en el artículo 9o. de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero no contravienen el precepto constitucional y se encuentra ajustada a derecho ya que como la misma tesis que sostiene la garantía de la libertad de trabajo no debe ser entendida en el sentido de establecer una limitación para que las legislaturas estatales se encuentren impedidas para prever ciertos requisitos o parámetros previos al ejercicio de una actividad determinada, teniendo como única finalidad el resguardo de los intereses del público en general y en el caso del Tiempo Compartido regular la actividad en lo específico estableciendo una protección para los usuarios turistas o Tiempocompartidarios que deseen invertir en los desarrollos turísticos establecidos en nuestro País, de manera tal que no sean blanco fácil de los abusos y fraudes que se han dado con tanta frecuencia en nuestras latitudes.

Lo dispuesto por el artículo 9o. de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, consideramos que es por demás acertado y justo para todas las partes que intervienen en el tipo de contrataciones de los sistemas de Tiempo Compartido, razón por la cual hemos tomado como ejemplo el mencionado dispositivo legal en nuestro anteproyecto de legislación que podrá ser apreciado por el lector en capítulos posteriores.

⁸² Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, p. 5.

TIEMPO COMPARTIDO. EL ARTICULO 13 DE LA LEY DE REGULACION Y FOMENTO DE ESTE SISTEMA, DEL ESTADO DE GUERRERO, NO ES RETROACTIVO.

El artículo 13 de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, al establecer que para la constitución del Sistema de Tiempo Compartido el propietario de un inmueble, quien con título legítimo pueda disponer de él, deberá hacer declaración unilateral de voluntad formalizada en escritura pública ante notario, o bien, contenida en el fideicomiso irrevocable en el que se afectó e inmueble, debiendo inscribirse dichos actos jurídicos en el Registro Público de la Propiedad, quedando afecto el inmueble al cumplimiento del destino de tiempo compartido por el plazo fijado frente a terceros y con preferencia a cualquier otro derecho en los términos de ley, no es violatorio de la garantía de irretroactividad establecida en el artículo 14 constitucional, al no afectar situaciones jurídicas concretas ni derechos adquiridos antes de la vigencia de esa ley, puesto que no se afectan las ventas de los derechos que se hubieren realizado con anterioridad a la vigencia de la ley sino que sólo se impone al propietario del inmueble, que en virtud de dichos actos haya creado la situación de tiempo compartido que define el artículo 1o. de la ley, la obligación de formalizar el tiempo compartido en los términos del artículo 13 y dentro del plazo que establece el artículo segundo transitorio, ya que tal situación subsiste a la fecha de vigencia de la ley por los plazos a que se sujetó la venta de los derechos correspondientes, y es tal situación jurídica, creada por los actos anteriores de venta, la que es regulada por la ley y regida en sus efectos para la operación del sistema de tiempo compartido en el futuro, en beneficio de terceros, sin obrar sobre el pasado.

Novena Epoca: Pleno, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: V, Marzo de 1997 Tesis: LV/97, Página: 263, Materia: Administrativa, Civil, Constitucional.

Amparo en revisión 1179/91. Inmobiliaria Sud-Pacífico, S.A. 17 DE FEBRERO DE 1997. Unanimidad de diez votos. Ausente; Guillermo I Ortiz Mayagoitia. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Lourdes Ferrer Mac Gregor Poisot. El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el trece de marzo den curso, aprobó, con el número LV/1997, la

tesis aislada que antecede; y determinó que la votación es idónea para integrar tesis jurisprudencial.

Respecto del anterior criterio cabe señalar que es una tesis jurisprudencial de reciente creación en la cual se establece el criterio de que el artículo 13 de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero no es de carácter retroactivo, lo cual trae como consecuencia que no contraviene la garantía individual, relativa a la no retroactividad de la ley, prevista en nuestra Constitución.

Para poder realizar el correspondiente comentario de la presente tesis consideramos indispensable el dejar claro que es lo que debemos entender por irretroactividad de la ley para posteriormente confrontarlo con las disposiciones legales aplicables en nuestro país.

El principio de irretroactividad de la ley establece que “Las disposiciones contenidas en las normas jurídicas no deben ser aplicadas a los hechos que se realizaron antes de la entrada en vigor de dichas normas”.⁸³

En nuestro país, el anterior principio, se encuentra consagrado en artículo 14 Constitucional, mismo que a la letra establece lo siguiente:

*“Art. 14.- A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna...”*⁸⁴

Del estudio realizado llegamos a la conclusión de que el artículo 13 de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero no es violatorio de garantías constitucionales ya que el acertado criterio sustentado por nuestra Suprema Corte de Justicia se fundamenta en el hecho de que no se contraviene ninguna situación jurídica concreta ni los derechos adquiridos con antelación a la vigencia de la ley

⁸³ DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, op. cit., p. 1824.

⁸⁴ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, p. 9.

en cuestión, ya que solo se obliga al propietario a formalizar el Sistema de Tiempo Compartido.

El anterior razonamiento también prevaleció en el Derecho Romano estableciéndose la siguiente premisa: “Nisi nominatim etiam de praeterito tempore adhuc pendentibus negotiis cautum sit”,⁸⁵ lo cual traducido al español significa que las nuevas leyes pueden contener prescripciones acerca de los negocios pendientes en el momento de su promulgación.

El multicitado artículo 13 de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero nos parece por demás acertado y al haber quedado establecida la constitucionalidad del mismo lo tomaremos en consideración en la elaboración de nuestro anteproyecto de legislación, mismo que obrará en capítulos posteriores del presente estudio.

VALOR AGREGADO, LEY DEL IMPUESTO AL, CONCEPTO DE “CASA HABITACION”, PARA EFECTOS DE LA FRACCION II, DEL ARTICULO 9 DE LA.

Del estudio de los artículos 9o., fracción II, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y 124 y 125 del Código Civil para el estado de Sonora, se desprende de los elementos necesarios para considerar que un inmueble está destinado a casa habitación, son los siguientes: a) La residencia constante y el asiento principal de los negocios; b) El propósito de permanecer y establecer en este sitio. Por tanto es evidente que los bienes inmuebles que se enajenan mediante la celebración de contratos de compra venta con reserva de dominio, en la modalidad de Tiempo Compartido, donde los compradores resultan ser propietarios de la “suite”, en la proporción del uso por cada semana a que tiene derecho, es

⁸⁵ DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, op. cit., p. 1825.

decir, en donde su estancia queda restringida a cierto tiempo, no reúnen los requisitos señalados para considerar que dicho uso esta destinado a casa habitación, pues las personas que los adquieren no tienen la intención de establecerse en ellos en forma permanente, sino temporal, por corto tiempo (una semana), de lo que resulta que tienden a prestar un servicio de hospedaje por el lapso que se permanece en ellos, lo que se corrobora aún más porque están ubicados en zona turística, por lo que la enajenación que se hace mediante dicho contrato no actualiza el supuesto de excepción que establece el citado artículo 9, fracción II, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Primer Tribunal Colegiado de Quinto Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Parte: Tercera (segunda parte), Página 864.

Amparo Directo 211/88. Inmobiliaria Kino, S.A., 29 de junio de 1989, Unanimidad de votos, Ponente: Adrián Avendaño Constantino, Secretario: Víctor Hugo Mendoza Sánchez.

En relación con esta tesis, emitida por el Primer Tribunal Colegiado del Quinto Circuito, podemos señalar que su problemática gira en torno a establecer si las exenciones previstas en la fracción segunda del artículo noveno de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, aplican al caso concreto del Tiempo Compartido.

El artículo noveno fracción segunda de la Ley del Impuesto al Valor Agregado de manera textual establece lo siguiente:

“Art. 9.- No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

II.- Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se

*pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción”.*⁸⁶

De la lectura del dispositivo antes transcrito nos queda claro que no es aplicable la exención prevista en el ordenamiento arriba transcrito a los sistemas de Tiempo Compartido, en primer lugar porque la finalidad intrínseca de los mismos no es el ser utilizados como casa habitación; sino por el contrario se asemeja más a la figura de los hoteles por los servicios accesorios que en estos prestan como lo son la atención a cuartos, lavanderías, restaurantes, albercas, limpieza, mucamas, gimnasio, etc... Lo cual se encuentra expresamente exceptuado en la parte final del dispositivo legal en cuestión.

En los Sistemas de Tiempo Compartido no se tiene el propósito de permanecer o establecer en ese lugar sino por el contrario solo se va a vacacionar por el periodo de tiempo previamente establecido que se haya contratado llegando a darse el caso de que el vacacionista jamás regrese a ese hotel ya que con los sistemas de intercambio vacacional cuentan con la opción de intercambiar, su periodo de tiempo, con hoteles de la misma categoría que el contratado en casi todos los destinos turísticos del mundo.

⁸⁶ Ley del Impuesto al Valor Agregado, p. 8.

CAPITULO VII

ANTEPROYECTO DE LEY DE REGULACION DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO PARA EL ESTADO DE SINALOA

Según se desprende de lo analizado en páginas anteriores la falta de regulación de esta figura ha sido el más grande aliciente en la elaboración del presente anteproyecto, mismo que tiene como principal finalidad el ser una mera contribución al establecimiento de un verdadero estado de derecho ya que nos encontramos convencidos de que solamente con leyes justas y equitativas se lograra crear esa atmósfera de tranquilidad necesaria en el desarrollo de las relaciones comerciales.

Con esto no se pretende imponer de manera arbitraria normas que no correspondan a nuestra realidad jurídica y social sino solamente se busca establecer una directriz que ubique a esta figura dentro del contexto jurídico, legitimándola de esta manera con la finalidad de que el día de mañana se logre terminar con la anarquía legislativa que en nuestros días existe en nuestro País.

En la elaboración del presente trabajo legislativo se tomo en consideración y en consecuencia se adopto lo más relevante de los cuerpos legislativos de este tipo, enriqueciéndolo con múltiples aportaciones personales que tiene como única finalidad el concluir con un trabajo serio que pueda ser de utilidad para la sociedad sinaloense en general.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- La presente ley tiene por objeto regular todo lo relativo a los bienes afectos al sistema de Tiempo Compartido, así como todo lo referente a los derechos y obligaciones de las partes, de tal forma que se logre una mayor protección de los tiempo compartidarios, procurando la promoción y fomento de la inversión tanto pública como privada en las diferentes entidades del Estado.

ARTICULO 2.- La prestación de los servicios turísticos que reciban los tiempo compartidarios por la operación, administración, mantenimiento u otros servicios análogos se regirá por los ordenamientos federales como la Ley Federal de Turismo y la Ley Federal de Protección al Consumidor y en materia local por las disposiciones aplicables a la materia.

ARTICULO 3.- Para los efectos de la presente ley se entiende por:

1) **TIEMPO COMPARTIDO:** Todo acto jurídico por medio del cual se concede a una persona el derecho de usar, gozar o disfrutar de una unidad residencial vacacional, así como los derechos análogos relativos a los bienes muebles que se encuentren afectos al sistema, y en su caso las instalaciones, áreas comunes, servicios y construcciones, limitando el ejercicio de este derecho a una unidad, considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada, durante un periodo determinado de días por un periodo específico de años, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables

Como contraprestación el adquirente pagará:

1.- Un precio cierto y determinado por los derechos que adquiera sobre la unidad residencial vacacional;

2.- Cuotas ordinarias, mismas que serán destinadas al mantenimiento, operación, administración y los servicios que reciba;

3.- Cuotas extraordinarias que sean legalmente aprobadas por la asamblea.

II) **PROPIETARIO:** Será considerado como tal, aquella persona física o moral, dueña de los bienes muebles o inmuebles afectos al sistema de tiempo compartido; así como de las instalaciones, áreas, construcciones y servicios necesarios para el desarrollo de esta actividad. Aun cuando el propietario contrate con terceros la prestación de los servicios que se proporcionen a los tiempocompañeros, aquel será el único responsable de cualquier tipo de incumplimiento a lo pactado en el contrato según los términos de las leyes aplicables.

III) **TIEMPOCOMPARTIDARIO:** Será considerada como tal, aquella persona física o moral que adquiera el derecho de usar, gozar o disfrutar sobre una unidad residencial vacacional, así como los derechos análogos relativos a los bienes muebles que se encuentren afectos al sistema, y en su caso las instalaciones, áreas comunes, servicios y construcciones, limitando el ejercicio de este derecho a una unidad, en los términos enunciados en la fracción primera de este numeral.

IV) **PROMOTOR:** Será considerado como tal, aquella persona física o moral que edifique, construya o promueva el establecimiento del Sistema de Tiempo Compartido de conformidad con lo previsto en la presente ley.

V) **VENDEDOR:** Será considerada como tal, aquella persona física o moral que se dedique a la promoción, venta y celebración de contratos, o a la realización de actos jurídicos que tengan por objeto conceder el derecho de uso, goce o disfrute de bienes y servicios afectos al sistema de tiempo compartido.

VI) **CUOTA:** Es el monto a pagar de una cantidad en dinero, que realiza el tiempo compartido al prestador del servicio turístico de tiempo compartido, con la finalidad de cubrir los gastos ordinarios y extraordinarios por la operación, administración y mantenimiento de la unidad residencial vacacional, que le corresponda conforme a lo contratado.

VII) **PRESTADOR DEL SERVICIO TURISTICO DE TIEMPO COMPARTIDO:** La persona física o moral que coordine todos los servicios que se presten a los tiempo compartidos.

ARTICULO 4.- Todo acto jurídico que por cualquier título o forma de comercialización, sin importar la denominación que se le de en los contratos respectivos, que tenga como resultado que al adquirente se le otorgue el derecho de usar, gozar o disfrutar de unidades residenciales vacacionales en los términos del artículo anterior deberán sujetarse a las disposiciones de esta ley.

ARTICULO 5.- Se declara de orden público la promoción, fomento y constitución del sistema de tiempo compartido con fines turísticos y las acciones de concertación para la participación responsable y coordinada de todos los sectores sociales, a efecto de desarrollar el sistema de tiempo compartido, con el fin de que todos los servicios y derechos que se ofrezcan al consumidor se presten con eficiencia, calidad, honradez, justicia y equidad.

ARTICULO 6.- El sistema de tiempo compartido, podrá coexistir con cualquier otro sistema inmobiliario o turístico.

ARTICULO 7.- El sistema de tiempo compartido podrá constituirse sobre inmuebles construidos o en proceso de construcción, de igual forma podrán ser destinados para este fin bienes muebles, siempre y cuando su naturaleza permita el ser utilizados como alojamientos turísticos.

ARTICULO 8.-El bien objeto de la constitución del sistema del tiempo compartido o la parte de éste afecto al mismo así como las áreas comunes, no podrán variar ni cambiar su destino o estructura sino en los términos de la presente ley; capítulo II de la Constitución del Sistema de Tiempo Compartido.

ARTICULO 9.-Los derechos derivados del sistema de tiempo compartido bajo ninguna circunstancia podrán constituir derechos reales.

ARTICULO 10.-Los derechos derivados del sistema de tiempo compartido podrán ser adquiridos por personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, con las limitaciones que establezca el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 10 fracción I de la Ley de Inversión Extranjera y demás ordenamientos aplicables. Los derechos que adquieran los tiempocompartidarios nacionales en un desarrollo, serán iguales que los derechos de los tiempocompartidarios extranjeros.

ARTICULO 11.-En los bienes afectos al sistema de tiempo compartido no existirá el derecho al tanto, ni el derecho de preferencia en favor del resto de los tiempocompartidarios, para los supuestos de enajenación, transmisión o cesión de los derechos derivados para demandar la división de los bienes, ni de la unidad vacacional, ni de los bienes muebles que en ella se encuentren.

ARTICULO 12.- Los derechos de los tiempocompartidarios estarán regulados por la presente ley, por la escritura constitutiva en la que se contenga el acto que genere el sistema del Tiempo Compartido, por los reglamentos internos de uso, goce o disfrute del los bienes, construcciones, instalaciones, áreas y servicios comunes y en su caso por el o los fideicomisos que se constituyen y por el clausulado de los contratos celebrados.

A falta de disposición expresa en esta ley se aplicara supletoriamente el Código Civil para el Estado de Sinaloa y las disposiciones sobre el régimen de propiedad en condominio.

ARTICULO 13.- De conformidad con lo establecido en el artículo 71 fracciones II, III y XIII de la Ley Federal de Turismo queda estrictamente prohibido el efectuar cualquier clase de campaña publicitaria o promoción que tenga por objeto la venta de unidades residenciales de tiempo compartido, así como la celebración de cualquier clase de actos jurídicos, incluyendo todo tipo de contratos tendientes a la creación o transmisión de derecho de tiempo compartido tales como los contratos preparatorios de promesa de venta, reservación hotelera, hospedaje anticipado oferta de venta o compra o cualquier otros similares en los términos del numeral III de la presente ley, sin que se cuente con la Cédula Turística respectiva y sin la constitución del sistema del tiempo compartido con sujeción al presente ordenamiento.

ARTICULO 14.-Queda prohibida la venta de derecho de tiempo compartido cuando los plazos y duración en que se pretende contactar sean mayores al de afectación del bien inmueble o mueble en su caso, al sistema de tiempo compartido establecido en la escritura constitutiva o en el fideicomiso correspondiente el cual deberá someterse a las disposiciones previstas en la presente ley.

En los casos en los que el sistema de tiempo compartido se haya constituido mediante fideicomiso se podrá garantizar a los tiempo compartidarios que adquieran después del primer año de constitución del sistema de tiempo compartido la prórroga del plazo en favor de estos mediante el acto jurídico relativo, siempre y cuando:

- A) Se encuentre previsto en el fideicomiso relativo al mismo.
- B) La prórroga se realice de conformidad a lo establecido en el fideicomiso de referencia., constando dicha modificación en documento auténtico.
- C) Que dicho documento se ha inscrito en la oficina del registro público de la propiedad del lugar donde se encuentre el bien ubicado.
- D) Que el plazo de prórroga no exceda de cinco años.

ARTICULO 15.- Responderán solidariamente frente al tiempo compartido por la entrega puntual, oportuna y en buen estado de la unidad residencial vacacional objeto del contrato, así como de los bienes muebles anexos, instalaciones, construcciones, áreas y servicios comunes, el propietario, el promotor, el vendedor, o aquella persona física o moral que haya contratado la transmisión legal de los derechos respectivos.

Cuando en el contrato, documentos, o por cualquier otro medio se acredite fehacientemente quien es el sujeto responsable, cesará la responsabilidad solidaria.

De igual manera cesará la responsabilidad solidaria, cuando, un juez competente se pronuncie en el sentido de que el incumplimiento de la obligación no debe de ser atribuido al demandado.

ARTICULO 16.- Por los vicios ocultos que llegará a presentar, responderán en forma solidaria frente al tiempo compartido el propietario y constructor y en su caso el armador de los bienes afectos al sistema de tiempo compartido.

La presente obligación prescribirá en el plazo de cinco años contados de la fecha de celebración del contrato.

ARTICULO 17.- Cuando por cualquier causa o título legal alguna persona física o moral, adquiera la propiedad u otro tipo de derechos reales sobre el inmueble o el desarrollo inmobiliario afecto al sistema de Tiempo Compartido, estos quedarán obligados a respetar:

- A) Los derechos de los tiempo compartidos.
- B) El Sistema de Tiempo Compartido mismo que en todos los casos les será preferente y oponible.

- c) La afectación y el destino del desarrollo turístico al Sistema de Tiempo Compartido hasta la expiración del plazo por el cual se haya constituido.

ARTICULO 18.- En caso de pérdida del bien mueble o inmueble a afecto del sistema de Tiempo Compartido se estará a lo previsto en capítulo X del presente ordenamiento.

CAPITULO II

CONSTITUCION DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

ARTICULO 19.- Para la constitución del sistema del Tiempo Compartido se requiere que el propietario de un bien mueble o inmueble o quien con causa legítima pueda disponer del mismo realice mediante declaración unilateral de voluntad formalizada en escritura pública ante Notario la constitución del sistema.

La escritura pública como el fideicomiso irrevocable al que se afecten los bienes deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad del lugar en donde se encuentra el inmueble o en el Registro Marítimo Nacional o en cualquier otro sistema de registro oficial inherente a la naturaleza del bien que se desee afectar, quedando afecto este al cumplimiento de las disposiciones relativas al sistema de Tiempo Compartido, con todas las modalidades que en dichos instrumentos públicos establezcan por todo el plazo fijado en escritura constitutiva, para que en dicha afectación sea oponible a terceros y preferente a cualquier otro derecho.

ARTICULO 20.- Consecuencia de la inscripción de la escritura constitutiva del sistema de Tiempo Compartido este quedará sometido a la presente ley, razón por la cual todo tercero adquirente o acreedor de cualquier título queda obligado a respetar el sistema de tiempo compartido, en cuanto a su forma y destino, en los términos de su constitución y se encontrarán obligados a respetar todos los derechos de los tiempo compartidores, serán preferentes hasta la expiración del plazo de conformidad por lo previsto en el artículo 17 del presente ordenamiento.

ARTICULO 21.- El Notario Público ante quien se pretenda realizar la escritura constitutiva del sistema de Tiempo Compartido, deberá exigir al compareciente la exhibición de los siguientes documentos, sin perjuicio de los que se requieran para la constitución de los sistemas especiales:

- I) El título de propiedad **del** bien que se afectará el sistema de Tiempo Compartido, el cual deberá encontrarse inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Registro Marítimo **Nacional** o en cualquier otro sistema oficial de Registro inherente la naturaleza **del** bien que se desea afectar.
- II) El bien objeto de la afectación al sistema de Tiempo Compartido deberá encontrarse libre de cualquier limitación de dominio, de igual forma los comparecientes **deberán** presentar los documentos necesarios que acrediten que cuentan con plena **legitimidad** para disponer de él. En caso de que el bien mueble o inmueble **se** encontrara gravado o contara con limitaciones de dominio, el o los acreedores, **o** aquella persona que tenga a su favor la limitación de dominio, deberá **otorgar** su consentimiento expreso en la escritura pública o en el fideicomiso respectivo **permitiendo** de esta manera la afectación del inmueble al sistema de tiempo **compartido**, caso en el cual dicha afectación será preferente a cualquier derecho **con** que cuente dentro del plazo fijado.
- III) El último recibo **del** impuesto predial, debidamente cubierto a la fecha de constitución del sistema **de** tiempo compartido.
- IV) El último recibo **relativo** a los servicios de agua potable alcantarillado y drenaje, debidamente cubiertos a la fecha de constitución del sistema de Tiempo Compartido.
- V) La licencia de construcción y uso del suelo.
- VI) Los siguientes planos actualizados:
- A) Plano general del **conjunto** objeto de la licencia de construcción, debidamente autorizada en el que **se** señale la descripción del inmueble o la parte respectiva

de éste afecta al sistema, con la superficie del terreno; la localización de las áreas verdes, recreativas, deportivas, y estacionamientos así como de servicios e instalaciones comunes en el entendido de que esta circunstancia se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad.

En el caso de que sea un bien mueble el que se pretende destinar al sistema de Tiempo Compartido se deberán acompañar los planos descriptivos de dicho bien que comprenden las dimensiones y características del mismo en el cual se detallen las áreas recreativas, deportivas, servicios comunes así como las demás instalaciones inherentes a la naturaleza del bien mueble.

B) Los planos de construcción que especifiquen las características, límites en la extensión, altura y dimensiones, así como densidad máxima de ocupación por cada departamento y el total de las construcciones autorizadas, en el entendido de que esta información será integrada a la escritura constitutiva.

C) Los planos de cada tipo de unidad residencial vacacional y de cada local incluyendo los destinados al comercio.

VIII) Una memoria descriptiva en donde aparezcan:

A) La descripción detallada del bien mueble o inmueble o en su caso en la cual se especifique su superficie, linderos, colindancias, dimensiones, haciendo mención de cual será el destino o finalidad que se le dé a cada área.

B) La descripción detallada del o de los edificios así como su destino o finalidad que se le dé a cada área.

C) La descripción detallada de cada uno de los elementos comunes a los tiemposcompartidarios así como su destino o finalidad que se le dé a cada área.

D) La descripción de cada una de las unidades residenciales vacacionales con sus respectivas medidas y colindancias.

E) La descripción de cada uno de los locales comerciales con sus respectivas medidas y colindancias.

F) La descripción de los materiales utilizados en la descripción del bien mueble o inmueble señalando de manera general sus especificaciones.

G) La descripción de los acabados en la forma y términos que se obligará a entregarlos el vendedor.

H) La descripción de las instalaciones mínimas de seguridad para el caso cualquier tipo de contingencia.

I) La póliza de fianza con vigencia mínima de un año siguiente a la fecha de terminación de la obra, por el monto que se haya fijado en la licencia de construcción, a efecto de responder de los vicios ocultos de las construcciones.

J) Aquellos documentos necesarios para la constitución de los sistemas especiales.

ARTICULO 22.- En la escritura constitutiva deberá quedar claramente establecido el plazo durante el cual quedará afecto el bien mueble e inmueble al sistema de tiempo compartido. De igual forma deberá establecerse la nacionalidad y el nombre o denominación del promotor del sistema de tiempo compartido.

ARTICULO 23.- El notario público no autorizará la escritura constitutiva y el registrador no inscribirá en el Registro Público de la Propiedad o en el Registro Marítimo Nacional, según sea el caso el sistema de tiempo compartido, si no se han cumplido en su

totalidad los requisitos antes enunciados así como si no se han exhibido los documentos requeridos y en su caso presentado los que se establezcan para la constitución e inscripción de los sistemas especiales.

ARTICULO 24.- Mientras que la escritura constitutiva no sea debidamente inscrita en la oficina del Registro Publico de la Propiedad o en el Registro Marítimo Nacional correspondiente no se podrá de ninguna forma realizar ningún tipo de publicidad y promoción de venta de los bienes muebles e inmuebles afectos al sistema de tiempo compartido. Aquella persona que infrinja esta disposición se hará acreedora a las sanciones relativas al delito de fraude genérico a que hace mención el Código Penal para el Estado de Sinaloa.

ARTICULO 25.- Toda venta de Tiempo Compartido realizada en contravención a lo establecido en el presente capítulo dará como consecuencia, a la parte infractora, el hacerse acreedora a las sanciones que establezcan los ordenamientos penales relativos, así como las sanciones que impongan las autoridades administrativas correspondientes y demás leyes respectivas. De igual forma dará lugar a que el tiempo compartido se encuentre facultado a promover ante los tribunales competentes la anulación de la adquisición del tiempo compartido y en su caso reclamar el pago de daños y perjuicios, para lo cual gozará de un plazo de dos años contados a partir de la fecha de nacimiento de la obligación.

ARTICULO 26.- Al quedar debidamente constituido el sistema de Tiempo Compartido, el bien mueble o inmueble afecto a este sistema será destinado única y exclusivamente a este fin hasta la expiración del plazo al que quedo sujeto en los términos, previamente establecidos en la escritura constitutiva. Misma que deberá de ser inscrita en el Registro Publico de la Propiedad o en el Registro Marítimo Nacional de conformidad a lo establecido en los numerales 19,24, y 27 del presente ordenamiento.

ARTICULO 27.- Los bienes inmuebles o la parte respectiva de estos destinados al sistema de tiempo Compartido, deberán ser inscritos en el Registro Publico de la Propiedad de la siguiente manera, a cada uno de ellos por separado, se le destinará una inscripción individual de tal forma que cada desarrollo cuente con su correspondiente partida registral independiente y autónoma, en los términos que señale el reglamento del Registro Público de la Propiedad.

En cuanto lo relativo a los bienes muebles se deberá de atender a lo establecido en el párrafo que antecede.

Toda inscripción del sistema de Tiempo Compartido deberá ser considerada bajo cualquier circunstancia como preventiva o definitiva en cuanto a los efectos relativos a su oponibilidad y preferencia.

ARTICULO 28.- En los casos en que solo parte de los bienes muebles o inmuebles se afecten al sistema de Tiempo Compartido, en la partida registral correspondiente, deberá asentarse cuales son las unidades residenciales vacacionales que queden afectas al sistema.

ARTICULO 29.- Todo bien mueble o inmueble que sea destinado a un sistema de Tiempo Compartido, no podrá ser modificado en cuanto a su estructura, dimensiones, destinos, categoría, porcentaje de densidad habitacional porcentaje de áreas verdes, recreativas, deportivas, y estacionamiento. De ninguna manera deberán ser aumentadas, disminuidas o modificadas las áreas destinadas a cada unidad residencial vacacional y mucho menos incrementar las obras o construcciones señaladas en el plano general de desarrollo, de tal forma que siempre se respeten de manera estricta y sin modificación alguna en los términos y condiciones de las licencias de construcción y demás relativas requeridas para la constitución del sistema salvo los casos y condiciones previstas en el presente ordenamiento. Cualquier modificación realizada en contravención a lo establecido en el presente artículo será nula, si no se realiza de conformidad con lo previsto

en los artículos 8, 30 y 31 de la presente ley haciéndose responsable del pago de los daños y perjuicios causados, además de los ilícitos que los ordenamientos penales al efecto dispongan.

ARTICULO 30.- El desarrollador, se encontrará facultado a realizar cualquier tipo de modificación al sistema de tiempo compartido, siempre y cuando las modificaciones se encuentren aprobadas por el 75% de los tiempo compartidores, mismos que deberán de haber manifestado su consentimiento de forma personal en la asamblea, por escrito o a través de representante debidamente expensado para esta finalidad en la asamblea citada expresamente para este efecto. En el supuesto de que el propietario o el desarrollador se hayan reservado unidades vacacionales para sí o sean propietarios de las mismas por no haberlas vendido todavía y en el supuesto de que su parte social represente más del 50% de los votos de los tiempo compartidores; se requerirá además el 50% de los votos restantes de los tiempo compartidores mismos que deberán haber expresado su voto en los términos del presente artículo.

ARTICULO 31.- Cualquier modificación que se realice al sistema de Tiempo Compartido de conformidad con lo establecido en el artículo que antecede deberá constar en la escritura pública otorgada ante Notario Público mismo que deberá transcribir todo lo conducente al acta de asamblea en la cual los tiempo compartidores hayan autorizado dicha modificación.

En el supuesto de que el sistema de Tiempo Compartido se encuentre constituido mediante un fideicomiso, el fideicomitente deberá establecer dentro de los fines del fideicomiso, que la fiduciaria vigile estrictamente el cumplimiento de lo establecido en el artículo que antecede.

La escritura en la que conste la modificación deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, en caso de tratarse de bienes muebles deberá ser inscrito en cualquier sistema registral designado por las leyes correspondientes.

CAPITULO III

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

ARTICULO 32.- Los bienes muebles y los bienes inmuebles que por así permitirlo su naturaleza puedan ser destinados a la constitución de un sistema de tiempo compartido, podrán ser total o parcialmente afectos para este fin, de conformidad por lo establecido en los artículos 21 y 22, además deberán exhibir al Notario Público ante quien se pretenda constituir la siguiente documentación:

- A) Dictamen emitido por i (un) perito sobre la materia; el cual deberá versar sobre los cambios de usos, habitabilidad, cargas vivas y muertas en el cual se acredite la seguridad de las construcciones, así como la funcionalidad, operatividad y condiciones de uso de toda la maquinaria, equipamiento y mobiliario.

Los peritos que actuando falsa o dolosamente, asienten en su peritaje hechos o actos contrarios a la realidad, se harán acreedores a la responsabilidad civil y penal que al efecto dispongan las leyes relativas.

ARTICULO 33.- La venta del sistema de Tiempo Compartido a que este capítulo hace referencia deberá de realizarse posteriormente a la constitución e inscripción de la escritura constitutiva o fideicomiso en el registro o registros respectivos, cualquier venta realizada en contravención a lo anterior, dará lugar a que los responsables se hagan acreedores a las sanciones que establezcan los ordenamientos civiles o penales respectivos y que las autoridades administrativas impongan las sanciones correspondientes.

ARTICULO 34.- Cualquier venta realizada en contravención a lo establecido en el artículo que antecede dará lugar a que el tiempo compartido se encuentre en posibilidad

de solicitar ante los tribunales competentes la anulación de la adquisición del tiempo compartido o a exigir la ejecución forzosa y el pago de daños y perjuicios, para lo cual contará con un plazo máximo de 2 (dos) años contados a partir de la fecha en que debió entregarse la unidad residencial vacacional.

CAPITULO IV
DE LA VENTA DE TIEMPO COMPARTIDO EN LOS
DESARROLLOS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

ARTICULO 35.- Es requisito indispensable para la realización de la venta de los bienes afectos al sistema de tiempo compartido en los desarrollos en proceso de construcción, que previamente se haya realizado la escritura constitutiva, quedado esta debidamente inscrita en términos del presente ordenamiento, además deberá estar finalizado cuando menos el 20% del total del proyecto que se pretende desarrollar según planos que obren en el instrumento constitutivo.

ARTICULO 36.- El porcentaje al cual se hace mención en el artículo que antecede podrá ser substituido por medio de la aportación de la cantidad que represente el 20% del total del proyecto a un fideicomiso irrevocable, cuyo destino será única y exclusivamente la construcción de dicha obra, según obre en planos de la escritura constitutiva.

ARTICULO 37.- La terminación y entrega total del proyecto o desarrollo turístico, en condiciones de uso, deberá quedar en todos los casos plenamente garantizada por alguna de las siguientes formas:

A) A través de un fideicomiso irrevocable, en el cual se afecte el producto de las ventas del tiempo compartido, hasta por el monto del presupuesto que se encuentre pendiente de construirse. En este caso la obligación principal de la fiduciaria será el establecer una prelación en el pago de tal forma que se le permita disponer de la cobranza de dicha cartera, destinándose estos recursos a la terminación total del desarrollo turístico.

B) En el caso de haberse constituido un fideicomiso irrevocable destinado a la edificación del desarrollo turístico podrá otorgarse una póliza de fianza en la cual la compañía afianzadora garantice la terminación total del desarrollo turístico, quedando la fianza en favor del fiduciario, quien quedará obligado a destinar el producto de la fianza al

cumplimiento del destino del fideicomiso, el cual es, la terminación total del desarrollo turístico.

C) Por medio de un fideicomiso irrevocable, al cual se destinen los suficientes recursos económicos, para la terminación total del desarrollo turístico.

D) Por medio de un financiamiento con garantía hipotecaria que se destine a la terminación total de la obra.

E) A través de un crédito, el cual deberá ser suficiente para la terminación total del desarrollo turístico, otorgado por una institución bancaria o una organización auxiliar de crédito.

F) Se podrá garantizar a los tiempocondominarios, el ejercicio de todos sus derechos, en otro alojamiento; entendiéndose por esto otro desarrollo alternativo de igual o mejor calidad a la ofrecida, hasta que se realice la entrega total del desarrollo turístico.

Cualquiera de los supuestos antes mencionados deberán de probarse ante autoridad administrativa competente o ante el juez de primera instancia. Una vez que haya quedado acreditado lo anterior el desarrollador podrá iniciar la publicación y venta del tiempo compartido.

ARTICULO 38.- En los casos previstos en los incisos A, B y C del artículo que antecede la fiduciaria designará a un supervisor de la construcción, cuyos honorarios serán con cargo al patrimonio del fideicomiso. El fideicomitente podrá proponer ante la fiduciaria a dicha persona quien tendrá como obligación principal el vigilar los avances de la construcción, según los planos aprobados; emitiendo periódicamente dictámenes con la finalidad de proceder al pago de las respectivas estimaciones, hasta la terminación total del desarrollo turístico.

ARTICULO 39.- Toda venta de Tiempo Compartido realizada en contravención a lo establecido en el presente capítulo dará como consecuencia, a la parte infractora, hacerse acreedora a las sanciones que establezcan los ordenamientos penales correspondientes, así como las sanciones que impongan las autoridades administrativas correspondientes y demás leyes respectivas. De igual forma dará lugar a que el tiempo compartido se encuentre facultado a promover ante los tribunales competentes el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones contraídas y en ambos casos reclamar el pago de daños y perjuicios, para lo cual gozará de un plazo de dos años contados a partir de la fecha de nacimiento de la obligación.

CAPITULO V

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TIEMPOCOMPARTIDARIOS.

ARTICULO 40.- Todo tiempo compartido tendrá por lo menos derecho a lo siguiente:

- A) A usar, gozar o disfrutar de una unidad vacacional residencial, así como de las instalaciones, bienes muebles, áreas y servicios comunes. Lo anterior de conformidad a lo establecido en la escritura constitutiva del sistema, el contrato de venta de tiempo compartido y en el reglamento interno.
- B) A que se les proporcione de forma totalmente gratuita alojamiento a él o sus causahabientes, en un desarrollo turístico de la zona que sea de la misma categoría o mejor a aquella en que éste catalogado el desarrollo turístico de que se trate o a elección del la parte perjudicada se le reembolsara el importe de los gastos generados por la transportación del lugar de salida al destino en cuestión y su regreso y se compensará a este con otro período vacacional en el lugar de ubicación del desarrollo dentro de la misma categoría en el plazo que ambas partes convengan. Lo anterior será aplicable solo cuando por causas imputables al vendedor, desarrollador, propietario o prestador del servicio turístico de tiempo compartido, no puedan ejercitar sus derechos de conformidad a lo establecido en el inciso que antecede. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el incumplimiento sea por causa de caso fortuito o fuerza mayor.
- C) A inscribirse en el sistema de intercambio vacacional a que el desarrollo se encuentre afiliado.
- D) A transmitir, ceder, enajenar o gravar sus derechos por cualquier título, salvo las limitaciones que se establezcan en el instrumento constitutivo.

E) En caso de realizar alguno de los supuestos previstos en el inciso que antecede, se entenderá que se transmite al mismo tiempo y de forma indivisible los derechos que correspondan sobre los bienes muebles instalados en su unidad así como sobre las instalaciones áreas y servicios comunes. 49608

F) A ser electo a desempeñar cualquiera de los cargos del Consejo Directivo.

G) De voz y voto en las asambleas.

H) A ejercer todos los derechos que le correspondan de conformidad a lo establecido en el reglamento interno del sistema de Tiempo Compartido.

ARTICULO 41.- Son obligaciones de los tiempo compartidarios las siguientes:

A) Pagar un precio cierto y determinado por la adquisición de los derechos que adquiera sobre la unidad residencial vacacional.

B) Pagar las cuotas ordinarias, mismas que serán destinadas a sufragar los gastos de mantenimiento, operación, conservación, reposición, reparación, administración, los muebles que en ella se encuentren y los servicios que reciba .

C) Pagar las cuotas extraordinarias que sean legalmente aprobadas por la asamblea.

D) De encontrarse al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento o abonos al precio en caso de crédito ya que en caso contrario no se le permitirá el acceso a la unidad residencial vacacional ni mucho menos podrá ejercer los demás derechos inherentes al tiempo compartido.

- E) Usar su unidad residencial vacacional única y exclusivamente durante el periodo de tiempo contratado.
- F) No hospedar en la unidad residencial vacacional un número mayor de personas al autorizado como máximo permitido en el contrato o reglamento del tiempo compartido.
- G) El no ocasionar ningún daño material a la unidad residencial vacacional, instalaciones o áreas comunes, debiendo reponer o garantizar el importe de los daños causados antes de abandonar el desarrollo. En caso contrario se generarán intereses moratorios hasta la total liquidación del adeudo.
- H) El utilizar las instalaciones y servicios comunes dentro de los horarios permitidos sin contravenir los reglamentos internos del tiempo compartido u hoteleros en su caso.
- I) El no realizar ningún tipo de actos que puedan perturbar la paz y tranquilidad de los demás tiempocompartidarios o realizar conductas tipificadas como ilícitas por los ordenamientos penales. En caso de que el tiempocompartidario viole esta disposición el prestador del servicio turístico de tiempo compartido se encontrará en posibilidad de acudir directamente al auxilio de la fuerza pública, con la finalidad de que se desaloje a las personas que escandalicen o perturben el orden o la tranquilidad en perjuicio de los demás tiempocompartidarios, previa amonestación.
- J) El verificar, el día de su llegada a la unidad residencial vacacional, que de conformidad con el inventario previamente realizado se encuentran completos y en perfecto estado de uso los bienes muebles, enseres y utensilios con que debe de contar la unidad vacacional contratada. En caso de no hacer manifestación de

lo contrario se entenderá que todo lo ha recibido de conformidad y en buen estado.

- K) Cuando algún tiempocompartidario pretenda realizar la transmisión definitiva de sus derechos a un tercero, esta deberá realizarse en los términos y condiciones previstas en el reglamento interno. A falta de disposición expresa esta podrá realizarse en contrato privado, debiendo notificar el mismo por lo menos 30 (treinta) días antes de que el tiempocompartidario tenga derecho a utilizar su unidad residencial vacacional, lo anterior con la finalidad de realizar los cambios respectivos.
- L) Tan solo por el hecho de adquirir derechos sobre una unidad residencial vacacional, en adquirente, cesionario o causahabiente deberá respetar el Sistema de Tiempo Compartido en los términos previstos en el presente ordenamiento, los reglamentos internos, el contrato original, la escritura constitutiva. Todo adquirente tiene derecho a solicitar copias de los documentos antes mencionados al prestador del servicio turístico de Tiempo Compartido.
- M) A permitir, al personal encargado de la limpieza y de las reparaciones urgentes, el acceso de conformidad con lo establecido en el reglamento interno de Sistema de Tiempo Compartido.
- N) El desocupar y entregar su unidad residencial vacacional en el día y hora señalada en su contrato o en el reglamento.

ARTICULO 42.- Todo Tiempocompartidario y sus causahabientes deberán respecto del uso, goce o disfrute de los bienes que les correspondan:

- A) Disponer de ellos conforme a su naturaleza y destino.
- B) No realizar en ningún caso actos contrarios a la moral y a las buenas costumbres.

- C) Limitar el ejercicio de sus derechos hasta en tanto no perjudiquen o transgredan los derechos de los demás Tiempocompartidarios o de la comunidad.
- D) No cambiar o modificar los bienes e instalaciones comunes o el mobiliario de su unidad residencial vacacional.

CAPITULO VI

DEL REGLAMENTO DEL TIEMPO COMPARTIDO

ARTICULO 43.-En **toda** escritura constitutiva de un sistema de Tiempo Compartido deberá incluirse un **reglamento** interno mediante el cual se normen la mayoría de las cuestiones prácticas entre las **partes** contratantes, sin perjuicio de los demás requisitos que establezcan la leyes y **reglamentos** aplicables, debiendo preverse como mínimo indispensable lo siguiente:

- A) Sistema de **reservaciones**.
- B) El número de **periodos** en que se divide el uso de cada Unidad Residencial Vacacional.
- C) El prever si los **periodos** determinados son fijos o variables, y en su caso establecer como se **puede** variar la fecha de su uso.
- D) El sistema de **registro** de los Tiempocompartidarios.
- E) Inventario y **descripción** del mobiliario de cada unidad residencial vacacional.
- F) Sistema de **votación** **para** la toma de decisiones.
- G) Número máximo de **personas** que podrán alojarse en cada unidad Residencial Vacacional.
- H) Día y hora de **inicio** y **terminación** de los periodos de uso.
- I) Tipo de seguros y **coberturas** con que se cuenten.
- J) **Derechos** y **obligaciones** de los Tiempocompartidarios.
- K) El destino que **tendrán** las cuotas ordinarias, así como la periodicidad en el cobro de las mismas, monto y **manera** de aplicarlas.
- L) El destino que **tendrán** las cuotas extraordinarias, así como los casos en que se puedan cobrar y **forma** de determinarlas.
- M) **Forma** y **periodicidad** en que se les dará mantenimiento a las Unidades residenciales vacacionales, así como a todo el desarrollo turístico entendiéndose por esto áreas comunes, servicios e instalaciones.

- N) La manifestación expresa de si el Sistema de Tiempo Compartido coexiste con servicio hotelero o con cualquier forma de sistema turístico e inmobiliario.
- O) Si se permiten animales o cualquier tipo de mascota.
- P) El tipo de sanciones que de manera interna se aplicarán a aquellas personas que incumplan o infrinjan el reglamento, así como las causales de rescisión del contrato correspondiente.
- Q) Establecer las reglas conforme a las cuales se resuelvan las controversias que se susciten entre las parte, así como prever en su caso el sometimiento a un laudo arbitral.

ARTICULO 44.- Toda modificación al reglamento interno del Tiempo Compartido deberá de constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad en la misma partida registral en que se haya inscrito la constitución del sistema.

CAPITULO VII DE LAS ASAMBLEAS

ARTICULO 45.- Cualquier tipo de asamblea, podrá ser convocada por el administrador, por el consejo **directivo** de tiempocompañarios, por un número no menor al 10 % (diez por ciento) de los tiempocompañarios con derecho a voto y por el prestador del servicio turístico de Tiempo Compartido.

ARTICULO 46.- En cualquier asamblea que se realice los mexicanos y los extranjeros siempre tendrán los mismos derechos.

ARTICULO 47.- Las **asambleas** deberán de incluir y realizarse mediante el orden del día, de tal forma que los Tiempocompañarios se encuentren enterados de los hechos o actos que se pretendan tratar; encontrándose así en la posibilidad y aptitud de defender sus derechos adquiridos.

ARTICULO 48.- Las **asambleas** deberán ser convocadas por medio de correo certificado con acuse de recibo y enviadas con una anticipación no menor 30 días (sesenta) y no mayor de 60 días (sesenta), según sello impreso por el correo mediante el sistema de tarjeta abierta, en el que **aparezca** claramente la orden del día con todos los asuntos a tratar. Al término de cada asunto **deberá** incluirse un espacio suficiente con las siguientes expresiones:

- 1.- Voto a favor, con **espacio** suficiente para contestar;
- 2.- Voto en contra, con **espacio** suficiente para contestar;
- 3.- Observaciones con **espacio** suficiente para contestar; Estas leyendas se redactaran en español y en el idioma del país del destinatario.

En la misma tarjeta se señalará el lugar, el día y la hora de la celebración de la asamblea, así como el quórum necesario para la celebración de la misma ya sea que se

trate de la primera o segunda convocatoria, la cual podrá celebrarse en el mismo lugar y día, con tan solo dos horas diferencia.

ARTICULO 49.- El Tiempocompartidario al recibir la convocatoria a que se refiere el artículo anterior procederá a votar en la misma hoja; ya sea a favor o en contra o haciendo las observaciones al punto concreto que considere prudente en los espacios que para tal efecto se destinaron en la tarjeta.

Una vez anotada la tarjeta abierta, conteniendo el voto del tiempocompartidario, éste la firmará y devolverá por correo certificado con acuse de recibido señalando como destinatario de la misma al Presidente del Consejo Directivo o a un Mandatario o a un fiduciario mismos que deberán presentarse en la asamblea exhibiendo y manifestando el voto del tiempocompartidario.

ARTICULO 50.- Pueden convocar a las asambleas, aquellas personas que se encuentren facultadas para tal efecto en el reglamento o en el contrato respectivo, a falta de disposición expresa podrán hacerlo el administrador, el consejo directivo de Tiempocompartidarios, o un numero no menor del 10% (diez por ciento) de los Tiempocompartidarios con derecho a voto.

ARTICULO 51.- Los Tiempocompartidarios podrán hacerse representar en las asambleas por el presidente del consejo directivo, por un mandatario o apoderado, por un fiduciario. Las personas antes mencionadas podrán ejercer todas las acciones necesarias para defender los derechos de los Tiempocompartidarios en los términos de sus facultades y en especial ejercerán el derecho de voz y voto en las asambleas, acreditando su personalidad por medio de simple carta poder. Los Tiempocompartidarios podrán ocurrir personalmente.

ARTICULO 52.- Solo tendrán derecho de voz y voto en las asambleas, los Tiempocompartidarios que hayan cubierto la totalidad del precio de su derecho sobre su

unidad residencial vacacional y que además se encuentren al corriente en el pago de sus cuotas.

ARTICULO 53.- Se exceptúa de lo anterior el voto que se emita en relación con la terminación anticipada del sistema de Tiempo Compartido, caso en el cual tendrán derecho de voz y voto todos los Tiempocompartidarios que pudiesen resultar afectados por dicha terminación anticipada.

ARTICULO 54.- La asamblea será presidida por el presidente del consejo directivo y en su defecto por las personas que designen los tiempocompartidarios. Los asistentes procederán a nombrar a un secretario y a dos escrutadores, mismos que verificarán el quórum legal.

ARTICULO 55.- Se entiende que habrá quórum en primera convocatoria si asisten personalmente o a través del sistema de tarjeta abierta o se encuentran representados cuando menos el 50 % (cincuenta por ciento) de los Tiempocompartidarios con derecho a voto. En segunda convocatoria el quórum legal se integrará con el número de personas asistentes.

ARTICULO 56.- Una vez verificado el quórum, el Presidente de la asamblea la declarará legalmente instaurada y procederá a desahogar cada uno de los puntos previstos en el orden del día. No podrá tratarse u aprobarse aún por mayoría de votos de los presentes, cualquier asunto que no haya sido previamente convocado y que no aparezca claramente en el orden del día; todo acuerdo en contrario será nulo.

ARTICULO 57.- Todo acuerdo que se tome en la asamblea deberá de ser anotado y asentado en el libro de actas que necesariamente deberá llevarse para tal efecto. En forma separada se archivarán todos los anexos y documentos de los asuntos tratados en la orden del día, así como la lista de asistencia, el informe de los escrutadores, los votos por escrito enviados por los Tiempocompartidarios, el presupuesto de gastos, estados financieros y

demás documentos que una vez empastados formarán parte del libro de actas. Cada acta deberá estar firmada por el presidente, secretario y escrutadores de la asamblea respectiva así como por los demás Tiempocompartidarios que quisieran hacerlo.

En los casos de nombramiento y otorgamiento de facultades al administrador, a los miembros del consejo directivo o designación de algún mandatario el acta deberá protocolizarse en lo conducente ante Notario Público.

Los acuerdos legalmente tomados obligan a los presentes, ausentes y disidentes.

ARTICULO 58.- Las asambleas podrán ser ordinarias o extraordinarias.

ARTICULO 59.- Las asambleas ordinarias podrán celebrarse solo si se pretende discutir alguna de las siguientes cuestiones:

- A) Cuando se lleven a cabo modificaciones al sistema que violen lo previsto en el presente ordenamiento.
- B) Si no se respeta el destino y las características del sistema establecidas en la escritura constitutiva, en el reglamento o en el contrato de venta.
- C) Si se incrementan sin fundamento las cuotas de mantenimiento, por encima de lo establecido claramente en el contrato de venta o en el reglamento.
- D) Cuando no se conserve la afiliación al sistema de intercambio internacional, o se sustituya por otro sistema similar en un plazo no mayor de 1 (un) mes.
- E) Cuando a juicio de la Secretaría de Turismo, no se mantengan el nivel de operación, mantenimiento, administración o servicio a las instalaciones congruente con la clasificación turística ofrecida en el contrato de venta y no se

estén tomando las medidas necesarias para recuperar esa categoría en un plazo no mayor de 3 (tres) meses.

- F) Cuando a juicio de la Secretaría de Turismo, existan faltas graves y continuas en el cumplimiento de las reservaciones o en el servicio ofrecido.
- G) Cuando el administrador o el prestador del servicio turístico de tiempo compartido presente la renuncia a su cargo.
- H) Cuando sea necesario conforme al reglamento interno de Tiempo Compartido nombrar a las personas que deban integrar el Consejo Directivo o cuando sea necesario nombrar otros cargos previstos en el reglamento interno del Sistema de tiempo Compartido.
- I) Cuando el administrador o el prestador del Servicio Turístico de Tiempo Compartido viole las disposiciones establecidas en el presente ordenamiento.
- J) Cuando venza el contrato de administración, operación o prestación del servicio turístico de Tiempo Compartido y no proceda su renovación.
- K) En caso de quiebra, suspensión de pagos o concurso del propietario, desarrollador, administrador o prestador del Servicio de Tiempo Compartido.
- L) Cuando no se contraten o no se encuentren vigentes los seguros por causas imputables al propietario, al desarrollador, al administrador o al prestador del servicio turístico de tiempo compartido.
- M) Cuando por cualquier motivo el desarrollo del Sistema Turístico de Tiempo Compartido sea clausurado por autoridad competente que de como consecuencia que el establecimiento dure cerrado más de tres días.

ARTICULO 60.- Las asambleas extraordinarias serán convocadas siempre que sea necesario defender los derechos de los Tiempocompartidarios, el desarrollo o los bienes muebles o inmuebles de terceros o cuando por casos de fuerza mayor o caso fortuito se produzcan daños al desarrollo o a los bienes afectos al sistema de Tiempo Compartido y sea necesario tomar una solución al respecto.

CAPITULO VIII DE LA ADMINISTRACION DEL TIEMPO COMPARTIDO

ARTICULO 61.- En el Sistema de Tiempo Compartido, se deberá contar con un administrador y un prestador del servicio turístico, funciones que podrán recaer en la misma persona.

ARTICULO 62.- Corresponden al administrador todos los actos tendientes a la cobranza de las cuotas de operación y mantenimiento, su aplicación y la administración interna del sistema de Tiempo Compartido, así como la celebración de los respectivos contratos cuya coordinación corresponde al prestador.

Aunado a lo anterior también tendrá obligación de contratar y mantener vigente una póliza de seguro que cubra la destrucción total parcial del inmueble y la responsabilidad civil causada a terceros por las actividades propias que se realicen en el desarrollo turístico, por un monto no menor a la indemnización que por ley le deba corresponder.

ARTICULO 63.- El prestador del servicio turístico de Tiempo Compartido, tendrá obligación de realizar todos los actos tendientes a la conservación, operación, mantenimiento de instalaciones y equipos, reposición, reparación de bienes, limpieza y vigilancia, servicio de reservaciones, intercambio vacacional y demás prestaciones que se hayan ofrecido en el contrato con el prestador del servicio turístico de Tiempo Compartido, mismo que será el único responsable de todos estos servicios frente a las autoridades y frente a los Tiempocompartidarios.

ARTICULO 64.- El prestador del Servicio Turístico de Tiempo Compartido deberá contar con un libro de registro de los tiempocompartidarios en el cual se inscribirán los nombres de los tiempocompartidarios, el tipo de unidad residencial vacacional contratada,

el periodo de tiempo que le corresponda y los derechos que le correspondan sobre la unidad.

ARTICULO 65.- El cargo de administrador y de prestador del servicio turístico de Tiempo Compartido serán temporales y revocables; debiendo durar en su puesto hasta que termine el plazo de sus nombramientos o hasta que la asamblea de Tiempo Compartidos les revoque el nombramiento de sus cargos por haber incurrido en alguna violación al reglamento del Sistema de Tiempo Compartido o a la presente ley.

ARTICULO 66.- Los administradores y prestadores del servicio turístico de Tiempo Compartido, deberán de contar con poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración mismos que se otorgarán mediante escritura pública.

ARTICULO 67.- La primer asamblea deberá de realizarse al año siguiente de que se haya celebrado el primer contrato de venta del Sistema de Tiempo Compartido, encontrándose obligados el administrador y el prestador a convocar a la celebración de la primera asamblea de tiempo compartidos, misma que deberá celebrarse de conformidad por lo dispuesto en el presente ordenamiento. La primer asamblea deberá ocuparse de nombrar a las personas que integren el primer Consejo Directivo de Tiempocompartidos, que se compondrá cuando menos de un presidente, un secretario y un vocal ; en ese mismo acto se les otorgarán facultades.

ARTICULO 68.- El administrador o el prestador que no deseen continuar con su encargo deberán de presentar su renuncia al consejo directivo con 60 días de anticipación para que estos nombren un administrador provisional, quien en todo caso deberá ser confirmado en la asamblea de tiempocompartidos que para ese efecto se convoque.

ARTICULO 69.- El administrador o el prestador del servicio turístico de Tiempo Compartido, podrán ser removidos de sus cargos en caso de que realicen alguna de las conductas previstas a continuación:

- A) Cuando a juicio de la Secretaría de Turismo no se mantengan los niveles requeridos en la operación, mantenimiento y servicio del desarrollo turístico, de acuerdo con la clasificación turística ofrecida en el contrato de venta y no se estén realizando ninguna medida correctiva para recuperar dicho nivel en un plazo máximo de 3 (tres) meses.
- B) Cuando venza el contrato de administración, operación o de prestación del servicio turístico de Tiempo Compartido.
- C) Cuando el administrador o el prestador de servicios turísticos de Tiempo Compartido presenten la renuncia a su cargo.
- D) Cuando a juicio de la Secretaría de Turismo existan faltas graves en la prestación de los servicios en general o en el cumplimiento de las reservaciones y no se le resarza del daño al Tiempocompartidario en la forma y términos previstos en la presente ley.
- E) Cuando no se contraten o no se renueven los seguros por causas imputables al administrador o al prestador del servicio turístico de Tiempo Compartido.
- F) Cuando no se conserve la afiliación al Sistema de Intercambio Internacional, o se sustituya por otro similar en un plazo máximo de 3 (tres) meses, si así se estipuló en el contrato de venta.
- G) Cuando no se respeten el destino y las características del proyecto establecidas en el reglamento, el contrato o la escritura constitutiva del Sistema de Tiempo Compartido.
- H) Cuando se lleven a cabo modificaciones al sistema que violen lo previsto en la presente ley.

- I) Cuando se incrementen sin fundamento las cuotas de mantenimiento, por encima de lo establecido en el reglamento o en el contrato de venta.
- J) Cuando por cualquier causa imputable al administrador o al prestador del servicio turístico de Tiempo Compartido sea clausurado el desarrollo turístico por cualquier autoridad competente dando como consecuencia que el establecimiento dure cerrado por más de cinco días.
- K) Cuando el administrador o el prestador violen alguna de las disposiciones previstas en la presente ley.

CAPITULO IX DE LAS CUOTAS DEL TIEMPO COMPARTIDO

ARTICULO 70.- Las **cuotas** serán ordinarias y extraordinarias.

ARTICULO 71.- Las **cuotas ordinarias** se destinarán al pago de los gastos de mantenimiento de la unidad **residencial vacacional**, de los bienes muebles que en ella se encuentren, de las **instalaciones, áreas y servicios comunes**, así como los gastos de operación y administración del Sistema de Tiempo Compartido.

ARTICULO 72.- Por gastos de mantenimiento se entiende; todos aquellos necesarios e indispensable **para** conservar en buen estado de uso la unidad residencial vacacional, instalaciones, bienes muebles y servicios comunes que se presten así como las actividades de **vigilancia, limpieza y reparación** de toda clase de bienes del desarrollo.

ARTICULO 73.- De las cantidades recabadas de las cuotas de mantenimiento se destinará un porcentaje equivalente al 5% (cinco por ciento) lo cual será un fondo de reserva que se destinará a la **reparación del mobiliario, instalaciones y equipo**.

ARTICULO 74.- Por **gastos de operación** se entiende; todos los relativos al sistema de reservaciones, así como los necesarios para que el desarrollo conserve su nivel y categoría de servicio turístico que se pacto en el contrato, de igual forma dichas cantidades se destinarán a los pagos de las cuotas relativas a los sistemas de intercambio vacacional con que se encuentre afiliado el sistema de Tiempo Compartido.

ARTICULO 75.- Por **gastos de administración** se entiende el pago de los sueldos de todo el personal que labore en el Sistema de Tiempo Compartido, las primas de los seguros, los gastos que generen las asambleas, los impuestos, derechos y contribuciones.

ARTICULO 76.- Las cuotas extraordinarias se destinarán a aquellos casos en que su aplicación sea urgente y diferente a las comprendidas en las ordinarias o cuando corrieran el riesgo de perderse, destruirse o deteriorarse todo el inmueble o mueble en su caso o parte de él, sus áreas, instalaciones, equipos y servicios comunes o el mismo Sistema de Tiempo Compartido o cuando se exceda de los fondos reserva previstos en las cuotas de mantenimiento. También se incluyen los gastos jurídicos necesarios para la defensa jurídica del desarrollo frente a terceros.

ARTICULO 77.- Las cuotas ordinarias deberán fijarse en el reglamento interno del Sistema de Tiempo Compartido así como los criterios, requisitos y porcentajes para su incremento.

ARTICULO 78.- Las cuotas ordinarias deberán pagarse por los Tiempocompartidarios en los plazos fijados en el reglamento del Sistema de Tiempo Compartido. Las cuotas extraordinarias deberán pagarse dentro del mes siguiente a la fecha en que fueran aprobadas.

Toda cuota no pagada dará lugar al pago de los intereses moratorios previamente establecidos en el reglamento interno. La falta de pago de las cuotas dará lugar de que se le niegue al Tiempocompartidario el acceso a su respectiva unidad residencial vacacional, en su periodo de uso, así como la pérdida del derecho a votar en las asambleas.

CAPITULO X
DE LA TERMINACIÓN DEL SISTEMA DE
TIEMPO COMPARTIDO

ARTICULO 79.- El bien destinado a la constitución del Sistema de Tiempo Compartido, quedará sujeto a dicho destino hasta la expiración total del plazo fijado en la constitución del propio sistema, salvo de lo dispuesto en el presente capítulo.

ARTICULO 80.- Queda estrictamente prohibido el desafectar el inmueble destinado al Sistema de Tiempo Compartido así como cancelar en el Registro Público de la Propiedad la afectación del destino del inmueble, hasta que no haya expirado el plazo por el que fue constituido.

Cualquier desafectación y cancelación que se realice en contravención a lo establecido en el párrafo que antecede será nula. El Director del Registro Público de la Propiedad será responsable de los daños y perjuicios que se causen, cuando cancele o desafecte cualquier bien sujeto al sistema de Tiempo Compartido en contravención a lo establecido en este precepto.

ARTICULO 81.- Una vez transcurrido el plazo establecido en la escritura constitutiva del Sistema de Tiempo Compartido se cancelarán las garantías otorgadas y quedarán a opción del propietario o del desarrollador, volver a constituir nuevamente el Sistema de Tiempo Compartido, en los términos previstos por esta ley, o bien destinar el bien mueble o inmueble a los fines que más convengan a su intereses.

ARTICULO 82.- El Sistema de Tiempo Compartido podrá darse por terminado anticipadamente en los siguiente casos:

A) En cualquier momento si no se ha realizado venta alguna.

B) Por convenio entre quien haya constituido el Sistema de Tiempo Compartido y los Tiempocompartidarios, según previo acuerdo tomado en asamblea por estos debiendo estar de conformidad por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de todos los Tiempocompartidarios. En el referido convenio se deberá fijar la indemnización correspondiente por la reducción en el plazo de ejercicio de sus derechos previamente adquiridos.

C) Por expropiación por causa de utilidad pública.

ARTICULO 83.- Se podrá dar por terminado en forma parcial solo sobre las unidades que no hayan podido ser vendidas; siempre y cuando dicha desafectación parcial del Sistema de Tiempo Compartido sea posible y no se rompa con la unidad de las áreas e instalaciones así como con la armonía del complejo, ni se demeriten los servicios comunes que correspondan a las unidades residenciales vacacionales que vayan a continuar afectas al sistema.

ARTICULO 84.- El Sistema de Tiempo Compartido no se extingue:

A) Por la muerte del propietario o desarrollador.

B) Por la quiebra o concurso del propietario o desarrollador.

C) Por el abandono del bien mueble o inmueble por parte del propietario o desarrollador.

D) Por causa de Evicción.

E) Por remate de los bienes afectos al Sistema de tiempo Compartido.

F) Por causa de Prescripción.

ARTICULO 85.- En caso de que el desarrollo turístico de Tiempo Compartido sea objeto de una expropiación se estará a lo siguiente:

A) La indemnización del terreno corresponderá al propietario.

B) La indemnización de las construcciones se distribuirá en los mismos términos en los que se distribuye el importe del seguro por su destrucción total o parcial.

ARTICULO 86.- En caso de que el desarrollo turístico de Tiempo Compartido sea destruido o quede en estado ruinoso el sistema de Tiempo Compartido se tendrá por extinguido.

Si la ruina o destrucción se da en un supuesto de caso fortuito o fuerza mayor, está afectará al desarrollador y al propietario; distribuyéndose la indemnización del seguro en su términos.

Si la ruina o destrucción se da por culpa o negligencia del propietario o del desarrollador, estos quedarán obligados a restituir a los tiempocompartidarios, la parte proporcional del precio pagado, correspondiente al número de años de uso, goce o disfrute pendientes por transcurrir. El monto de pago de la indemnización del seguro que cubra este tipo de siniestros se destinará a pagar las devoluciones de precio en los tiempocompartidarios en los términos antes señalados.

Si por culpa o negligencia, no se contrata o no se encuentra vigente el seguro al momento de ocurrir el siniestro, será por cuenta del culpable las devoluciones de los precios en los términos antes señalados y en caso, el pago de las indemnizaciones que conforme a este precepto deban pagarse.

CAPITULO XI DE LAS SANCIONES Y DE LAS CONTROVERSIAS

ARTICULO 87.- Se equiparán en cuanto a la descripción típica del fraude genérico contemplado en el código penal y se sancionará con una pena de 1 a 9 años de prisión y multa de hasta 5000 (cinco mil) veces el salario mínimo general vigente en la localidad de que se trate quien realice cualquier acto jurídico que contravenga lo dispuesto en los artículos 13, 14, 16, 24 y 25 del presente ordenamiento, así como a quien oferte la venta de las unidades residenciales vacacionales o quien venda derechos por plazos que excedan al de la afectación del inmueble al Sistema de Tiempo Compartido.

ARTICULO 88.- Se equipará en cuanto a la descripción típica del fraude genérico contemplado en el código penal y se sancionará con una pena de 1 a 9 años de prisión y multa de hasta 5000 (cinco mil) veces el salario mínimo general vigente en la localidad de que se trate a quien teniendo a su cargo la administración o cuidado de los bienes afectos al Sistema de Tiempo Compartido, los desvíe causando algún perjuicio en el beneficio de si o de otros.

ARTICULO 89.-Las acciones a que se refieren los artículos anteriores, se perseguirán a petición de parte ofendida.

ARTICULO 90.- Las responsabilidades civiles o penales en que incurran los desarrolladores, promotores, vendedores y prestadores del servicio turístico de Tiempo Compartido a que se refiere el presente ordenamiento se estará a lo previsto por las disposiciones contenidas en el Código Civil o Penal del Estado de Sinaloa según sea el caso.

ARTICULOS TRANSITORIOS

ARTICULO 1.- La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en Periódico Oficial del Estado de Sinaloa.

ARTICULO 2.- Se concede un plazo de 6 (seis) meses a partir del día en que entre en vigor la presente ley para que todos los bienes muebles e inmuebles así como los desarrollos, que se encuentren en la hipótesis normativa del presente ordenamiento, puedan acogerse a todos los beneficios que significa legitimarse y legalizarse en los términos de este cuerpo de leyes, para lo cual, deberán constituir formalmente el sistema de Tiempo Compartido.

ARTICULO 3.- Respecto de los hechos, actos y negocios jurídicos tendientes a realizarse en el futuro, serán regulados en lo que les toca, por el presente ordenamiento.

CONCLUSIÓN

Para finalizar el presente trabajo de investigación, sólo nos resta el recopilar todas y cada una de las conclusiones a que fuimos llegando a lo largo de nuestra exposición, puntualizando sobre los objetivos que se plantearon al inicio de la misma.

En relación con las conclusiones, presentamos las siguientes como principales:

1ª. El Tiempo Compartido resulta ser una figura de reciente creación toda vez que no encontramos en la antigüedad ningún antecedente que compartiera la misma naturaleza jurídica del fenómeno en cuestión en la actualidad, sino tan solo determinadas figuras que cuentan con algún elemento en común, que en la mayoría de los casos resulta ser el usar, gozar o disfrutar de un bien por periodos alternados de tiempo.

2ª. La doctrina internacional a tomado diferentes posturas en cuanto al Tiempo Compartido; optándose por los más variados tipos de naturaleza jurídica que van desde las acciones y sociedades civiles; derecho real de uso; usufructo; de propiedad plena; condominio; copropiedad; habitación; fideicomiso; certificados de participación inmobiliaria no amortizables; cooperativas turísticas; promesas de hospedaje y derechos personales en general.

3ª. El Tiempo Compartido ha sido denominado de muy diversas formas, razón por lo cual independientemente del nombre que se le de debemos considerarlo como el acto jurídico por medio del cual se concede a una persona el derecho de usar, gozar o disfrutar de una unidad residencial vacacional, así como los derechos análogos relativos a los bienes muebles que se encuentren afectos al sistema, y en su caso las instalaciones, áreas comunes, servicios y construcciones, limitando el ejercicio de este derecho a una unidad, considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada, durante un periodo determinado de días por un periodo específico de años, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables.

Como contraprestación el adquirente pagará:

- 1.-Un precio cierto y **determinado** por los derechos que adquiera sobre la unidad residencial vacacional;
- 2.-Cuotas ordinarias, **mismas** que serán destinadas al mantenimiento, operación, administración y los servicio que reciba;
- 3.-Cuotas extraordinarias **que** sean legalmente aprobadas por la asamblea.

4ª, La doctrina **predominante** en nuestro País a considerado al Tiempo Compartido como un derecho de tipo **personal** en el cual no existe la transmisión de dominio.

5ª. El Contrato de **Tiempo Compartido** podemos clasificarlo como de tipo Personal, Conmutativo, Consensual, **Nominado**, Típico, Principal, Bilateral, Título Oneroso, Límite Temporal, Por Adhesión y de **Tracto Sucesivo**.

6ª. El **Tiempo Compartido** es sui generis, razón por la cual su naturaleza jurídica no podemos encasillarla con **ninguna** otra figura existente.

7ª. Existen en nuestro País tres diferentes niveles de Legislación sobre el Tiempo Compartido, mismos que **desgraciadamente** se ven ensombrecidos en la actualidad por el pobre trabajo legislativo **existente** sobre la materia así como por la abrogación del Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido el cual a nivel federal fue el **mejor** cuerpo normativo que en nuestra nación a regulado la figura en estudio.

8ª. Los nuevos trabajos legislativos deberán de contemplar la posibilidad de reglamentar la prestación del **servicio** turístico de Tiempo Compartido en embarcaciones ya que con lo anterior se **abre** una nueva gama de posibilidades en cuanto a la comercialización y desarrollo de esta figura.

9ª. Dada la efímera vida con que ha contado el Tiempo Compartido en nuestro País resulta ser que tan solo existen, al momento de elaboración del presente trabajo de investigación, cuatro tesis o criterios jurisprudenciales, mismos que tienen su origen, en su mayoría, en los diferentes ordenamientos estatales que se han ido creando hasta la fecha así como en una norma de origen tributario que es la ley del Impuesto al Valor Agregado.

10ª. El anteproyecto de regulación del Sistema de Tiempo Compartido para el Estado de Sinaloa, además de ser novedoso y propositivo, es por mucho perfectible y sujeto a crítica dada la naturaleza humana del autor. No obstante lo anterior se cumplió cabalmente con el objetivo de servir como un primer intento de regulación sobre el cual se podrán realizar posteriores adecuaciones y mejoras que nos lleven a la creación de leyes cada vez más justas y equitativas.

Por lo que respecta a los objetivos, consideramos que han sido alcanzados cabalmente al concluir con un trabajo legislativo que esperamos sirva de guía y aliente a los legisladores estatales en la reglamentación de esta figura.

BIBLIOGRAFIA

BATLLE VAZQUEZ, Manuel, "La Propiedad de Casas por Pisos", Alcoy, 1954.

BENACCHIO, "Dal Condominio alla Multipropieta", Revista del notariato, Italia, Apirle, 1982.

BYRNE, Joshep WM., "Securities Rgulation of Time-Sharing Resort Condominiums", publicado en Real Estate Law Journal, vol. 7, 1978.

CARDENAS VELASCO, Rolando, "Jurisprudencia Mexicana", Editorial Cárdenas Editor, México, 1993.

CASELLI G., "La Multipropieta, Problemi Giurdici", segunda edición, Milan, 1984.

CASTRO Juventino V., "Garantías y Amparo" Editorial Porrúa, México, 1994.

DEL CASTILLO DEL VALLE, Alberto, "Ley De Amparo Comentada" Editorial Duero, México, 1990.

DI FILIPPO, María Isabel, "Tiempo Compartido Un Condominio Especial", Editorial ABELEDO-PERROT, Buenos Aires Argentina, 1987.

DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, décimo novena edición, Espasa Calpe ediciones, Madrid, 1970.

DICCIONARIO JURIDICO ESPASA, Espasa Calpe ediciones, Madrid, 1992.

DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, Decimaprimera edición, Editorial Porrúa, México, 1998.

DUBORD D.R., "Time-Share Condominius. Property's Fourth Dimension", publicado en 32 Maine Law Review, 1980.

ESCRICHE Joaquín, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, Editorial Norbajacaliforniana, Ensenada México, 1974.

GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, "El Patrimonio", Quinta Edición, Editorial Porrúa, México, 1995.

KRIEGEL, Hermann y Osenbruggen, "Cuerpo del Derecho Civil Romano", Editorial Jaime Molinas, Barcelona España, 1889.

LACRUZ, "Elementos de Derecho Civil", tomo III, volumen I, Bosch, Barcelona, 1979.

LEYVA DE LEYVA, "La Propiedad Cuadrimensional: Un estudio sobre la Multipropiedad", en la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, número 566, España, enero 1985.

MARTINEZ PIÑEIRO, Eduardo, "Soluciones Notariales al llamado fenómeno de la Multipropiedad o Propiedad a Tiempo Compartido" Junta de Decanos de Colegios Notariales, Palma de Mallorca, España, 1987.

PALOMAR DE MIGUEL, Juan, "Diccionario para Juristas", Mayo ediciones, México. D.F., 1981.

PAU PEDRON, "La Multipropiedad en el Derecho Comparado", Centro Internacional de Derecho Registral, Madrid, 1984.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othón, "Proyecto de Articulado para la Regulación del Tiempo Compartido", Ponencia expuesta en el XVII Congreso Nacional Del Notariado Mexicano, Cuernavaca Morelos, México, 1989.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othón, "Tiempo Compartido", Estudio expuesto ante el Tribunal Superior de Justicia del D.F. en las conferencias Anales de Jurisprudencia, México, 1994.

ROCA GUILLAMON, "Consideraciones sobre la llamada multipropiedad", publicado en la Revista de Derecho Notarial, julio-diciembre 1982.

ROODHOUSE, Alan M., "Fractional Time Period Ownership of Recreational Condominiums", publicado en Real Estate Law Journal, vol. 4, 1975.

RUIZ HIGUERA, José Francisco, "El Fideicomiso como solución eficaz para instrumentar el contrato de venta de Tiempo Compartido", Tesis presentada para obtener el título de Licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Guadalajara, Jalisco, 1981.

SANCHEZ MARÍN y MARTINEZ DE CASTO, "La Propiedad Horizontal Concretada a Periodos de Tiempo", Ponencia presentada a las sesiones de clausura del curso 1974-1975 de los seminarios Regionales de Derecho Hipotecario, Publicado en el Boletín del Colegio Nacional de Registradores, Torremolinos España, 1975.

SANCHEZ MEDAL Ramón, "De Los Contratos Civiles", Editorial Porrúa, México, 1994.

SOLUCIONES NOTARIALES AL LLAMADO FENOMENO DE LA MULTIPROPIEDAD O PROPIEDAD A TIEMPO COMPARTIDO, Tercera Jornada Notarial Iberoamericana, Ponencia República de Argentina, Palma de Mallorca, España, 1987.

TAMAYO RODRIGUEZ, Lora, "La Multipropiedad", Boletín de Información del Ilustre Colegio Notarial de Granada, número 73, Granada, enero de 1978.

TRANCHINI, Marcela H., "Nuevas Formas de Contratación. El Tiempo Compartido", en Revista Notarial (Órgano del Colegio de Escribanos de Buenos Aires), número 781, julio-agosto 1985.

LEGISLACION CONSULTADA

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

Código de Comercio.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Ley Federal de Protección al Consumidor.

Ley Federal de Turismo.

Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido.

Anexo A

DECRETO MUNICIPAL No. 12

REGLAMENTO PARA LA OPERACIÓN DE LA PROMOCION, PUBLICIDAD, COMERCIALIZACION Y VENTA DE CONDOMINIOS E INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO, EN EL MUNICIPIO DE MAZATLAN, SINALOA.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- Todas las persona físicas o morales que pretendan realizar actividades dentro del Municipio de Mazatlán, Sinaloa, referentes a la promoción publicidad, comercialización y venta de condominios e inmuebles en tiempo compartido, deberán solicitar por escrito al H. Ayuntamiento de Mazatlán, la licencia correspondiente, para ejercer la actividad comercial, en la forma y términos que señala el presente Reglamento.

ARTICULO 2.- Serán materia de este Reglamento todas las acciones que realicen las personas físicas o morales que tengan por objeto la promoción, publicidad, comercialización y venta de condominios e inmuebles e tiempo compartido, bajo cualquiera de las modalidades siguientes :

PROPIEDAD VACACIONAL	COOPERATIVA VACACIONAL
USO VACACIONAL	COOPERATIVA TURISTICA
USUFRUCTO VACACIONAL	CLUB DE PROETARIOS
PROPIEDAD EN INTERVALOS	RENTABILIDAD VACACIONAL
COPROPIEDAD	ACCIONES DE PROPIEDAD

CONDominio	ACCIONES DE USO
APARTAMENTO	CLUB VACACIONAL
CONDO-HOTEL	APARTO-CLUB
APARTA-HOTEL	MEMBRESIA VACACIONAL
TI-CO-TEL	OPERACIÓN HOTELERA PROGRAMADA
TIEMPO COMPARTIDO EN HOTEL	RESERVACION ASEGURADA
TIEMPO COMPARTIDO	VACACIONES PREPAGADAS
ESPACIOS COMPARTIDOS	VACACIONES PREPAGADAS
PROPIEDAD COMPARTIDA	APARTADO DE VACACIONES
FIDEICOMISO TURISTICO	VACACIONES EN INTERVALOS
CERTIFICADOS INDUPLARIOS	VACACIONES SOCIALES
CERTIFICADO DE DERECHOS DE USO	VACACIONES FAMILIARES
PROPIEDAD FIDUCIARIA	INTERCAMBIO VACACIONAL
RENTABILIDAD VACACIONAL	CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INMOBILIARIA TURISTICA NO AMORTIZABLE.
CUALQUIER OTRA FORMA DE COMERCIALIZACION QUE INVOLUCRE ALGUNA DE LAS ANTERIORES, AUNQUE SE EXPRESE CON DENOMINACION DIFERENTE	

CAPITULO II

LICENCIAS

ARTICULO 3.- Las licencias para ejercer las actividades comerciales, bajo cualquiera de las modalidades mencionadas anteriormente, deberán tramitarse ante la Oficialía Mayor del H. Ayuntamiento de Mazatlán previo el pago de los impuestos y derechos aplicables tanto en la Ley de Ingresos para el Municipio de Mazatlán, como en la Ley de Hacienda Municipal, para el ejercicio fiscal del año correspondiente.

ARTICULO 4.- La solicitud de licencia, deberá contener los requisitos siguientes :

- Datos generales de la persona física solicitante.
- Denominación comercial de la persona moral interesada.
- Domicilio Social.
- Capital Social
- Giro Comercial
- Datos Generales de la persona física que acredite la representación legal de la empresa.
- Lugar, fecha y firma del solicitante.

ARTICULO 5.- -A cada solicitud de Licencia, deberán acompañarse la documentación siguiente :

- 1.- Copia certificada de la escritura constitutiva de la sociedad propietaria del inmueble que se destinará a las actividades de promoción, publicidad, comercialización y venta en tiempo compartido, bajo cualquiera de las modalidades que prevé este Reglamento.

- 2.- Copia de la licencia o cédula expedida a su favor por la Secretaría de Turismo.
- 3.- Instrumento público que acredite la personalidad y facultades del representante legal de la sociedad.
- 4.- Constancia de solvencia financiera expedida por la Institución bancaria haya otorgado el crédito que justifique que la edificación se encuentra inconclusa, pero que la empresa desarrolladora respectiva cuenta con el capital suficiente para garantizar la terminación total de la obra, indicando igualmente que los fondos económicos obtenidos mediante el crédito, se destinarán íntegramente para conseguir ese propósito.
- 5.- Copia certificada de la escritura constitutiva de la sociedad responsable de las actividades de promoción, publicidad, comercialización y venta de condominios e inmuebles de tiempo compartido a quien deberá extenderse la licencia municipal correspondiente.
- 6.- Copia certificada de los contratos o convenios que se tengan celebrados con las otras personas físicas o morales, que se dediquen a las mismas actividades comerciales, dentro o fuera del territorio de la República Mexicana, para en caso de que el contrato ofrezca intercambio nacional o internacional de servicios a los compradores.
- 7.- Copia certificada de la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en condominio y su Reglamento de Administración, en el caso de que el inmueble materia de la operación esté sujeto al Régimen condonial.
- 8.- Certificado expedido por la Dirección de Planeación Municipal de que obran en su poder y han sido autorizados los planos de construcción presentados por el desarrollador.

ARTICULO 6.- Las licencias municipales otorgadas a las personas físicas o morales desarrolladoras, únicamente las autoriza para ejercer sus actividades comerciales en el domicilio social.

ARTICULO 7.- Deberán solicitar licencia por separado, las personas físicas o morales desarrolladoras, cuando en función de su forma de operación requieran la

instalación de oficinas, casetas o módulos en lugar distinto al de su domicilio social ; tratándose de casetas o módulos de información, deberán exhibir el croquis de ubicación y medidas de los mismos, sujetos a la aprobación del H. Ayuntamiento de Mazatlán, así como, el documento que acredite el derecho de propiedad o de la posesión del lugar donde pretendan ubicarse.

ARTICULO 8.- En el caso de que las personas físicas o morales desarrolladoras, promuevan o vendan modalidades colindantes con playas y zonas de control federal, al solicitar autorización para establecer casetas o módulos en esos lugares, deberán acreditar ser colindantes con las referidas zonas y tener la autorización respectiva, concedida por la Autoridad Federal competente debiendo acreditar igualmente, encontrarse al corriente en el pago de los derechos anuales por la concesión otorgada.

ARTICULO 9.- Al solicitar permiso a la Autoridad Municipal para la instalación de casetas o módulos, las personas físicas o morales desarrolladoras, deberán proporcionar los nombres de los promotores o vendedores que los atenderán, entregándose a éstos el gáfete de identificación personal, que deberá contar con el sello de autorización del H. Ayuntamiento de Mazatlán.

ARTICULO 10.- Las licencias municipales otorgadas por el H. Ayuntamiento de Mazatlán, a las personas físicas o morales desarrolladoras, así como a los promotores o vendedores de éstas, no serán objeto de comercio, serán transferibles y por lo tanto no podrán ser cedidas o traspasadas de ninguna manera o por cualquier acto jurídico.

CAPITULO III

PROHIBICIONES Y LIMITACIONES.

ARTICULO 11.- Las personas físicas o morales desarrolladoras que cuenten con licencia, podrán instalar las casetas o módulos que estas requieran, en cualquier lugar de la ciudad, a una distancia mínima de cincuenta metros lineales una de otra, en propiedades particulares, amparadas con el documento de autorización del propietario del inmueble.

ARTICULO 12.- No se permitirá la instalación de casetas o módulos en la vía pública únicamente se colocarán éstas en propiedades particulares, amparadas con documentación del propietario del inmueble.

ARTICULO 13.- Las casetas o módulos deberán ser pintadas de un color homogéneo que corresponda a cada persona física o moral desarrolladora y se anunciarán en ellas únicamente los logotipos o razón social de las mismas que cuentan con licencia.

ARTICULO 14.- No se permitirá a las personas físicas o morales desarrolladoras, la utilización de anuncios luminosos o de acrílico, ni de aquellos que no concuerden con las características ornamentales de las construcciones locales, sin haber obtenido la autorización expresa y previa de la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Mazatlán.

ARTICULO 15.- Las personas físicas o morales desarrolladoras que posean vehículos para sus actividades no los deberán utilizar para promover la venta en la calle, sino únicamente para transportar a los prospectos previamente invitados y/o para recoger a su propio personas al final de sus actividades ; estos vehículos deberán estar plenamente identificados y rotulados con la razón social respectiva y por ningún motivo se permitirá el abordaje a posibles compradores en la vía pública o a vehículo alguno.

ARTICULO 15 BIS.- Los inspectores adscritos a la Oficina Mayor del Ayuntamiento podrán auxiliarse de la fuerza pública para hacer cumplir lo dispuesto en el presente reglamento.

ARTICULO 16.- No se permitirá dentro de las casetas o módulos, que los promotores o vendedores de tiempo compartido utilicen animales u objetos para llamar la atención de los compradores, quedando prohibido el uso de equipo de sonido con excepción de : reproductoras de vídeo, transparencias e impresos.

ARTICULO 17.- No se permitirá más de dos promotores o vendedores de tiempo compartido por cada caseta o módulo autorizado, quienes en todo momento deberán portar su gáfete personal de identificación que les ha proporcionado la persona física o moral desarrolladora en la cual prestan sus servicios, debidamente autorizado por el H. Ayuntamiento de Mazatlán con el objeto de mantener actualizado su registro.

ARTICULO 18.- El H. Ayuntamiento de Mazatlán, tendrá la facultad de regular a esta materia y de hacer respetar las disposiciones generales contenidas en el presente Reglamento.

CAPITULO VI. CUOTAS Y SANCIONES.

ARTICULO 19.- Las personas físicas o morales desarrolladoras serán responsables de las violaciones que cometa al presente Reglamento el personal a su servicio, haciéndose acreedoras a las sanciones que en su contra establece este mismo reglamento.

ARTICULO 20.- Se cobrará anualmente la cantidad equivalente al importe de quince salarios mínimos diarios de la localidad, por concepto de pago por la expedición de la Licencia Municipal a cada persona que labore en las casetas o módulos de las personas físicas o morales desarrolladoras, así como en las oficinas sucursales o agencias, con las limitaciones o condiciones impuestas por el presente Reglamento.

ARTICULO 21.- Se sancionará con la cantidad equivalente a cincuenta salarios mínimos diarios vigente en la localidad a las personas físicas o morales desarrolladoras cuyo personal viole por primera vez las disposiciones contenidas en este Reglamento.

En caso de que el infractor reincida, se sancionará con el importe equivalente a cien salarios mínimos diarios de la localidad.

Si a pesar de ello insiste en violar este ordenamiento por tercer ocasión se le cancelará definitivamente la Licencia Municipal otorgada y tendrá que pagar una sanción equivalente al importe de ciento cincuenta salarios mínimos diarios de la Localidad.

Todo lo anterior es sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor de manera directa el personal infractor por la violaciones que cometa al presente reglamento y que pueden consistir en multa o arresto.

Para el personal infractor la multa no podrá exceder de 50 salarios mínimos vigente en la localidad y el arresto no será mayor de 36 horas. Pero si el infractor no pagará la

multa que se le hubiese impuesto. Se permutara esta por el arresto correspondiente que no excederá en ningún caso de 36 horas.

ARTICULO 21 BIS.- Si la infracción se comete empleando vehículo en los términos previsto por el artículo 15 de este Reglamento los inspectores podrán detener temporalmente el vehículo para lo cual solicitaran el auxilio de la Delegación de la Dirección de Tránsito y Transporte del Estado. Esta atención no podrán exceder la primera vez de tres días la segunda de siete días y la tercera y subsecuentes será hasta por 15 días depositando el vehículo en el estacionamiento del propio Ayuntamiento.

ARTICULO 22.- Las personas físicas o morales desarrolladoras tendrán un plazo que excederá de quince días para presentar las altas o bajas del personal promotor o vendedor de tiempo compartido a su servicio, debiendo en caso cumplir con los requisitos de solicitud de licencia y presentar para su autorización el o los nuevos gafetes al H. Ayuntamiento de Mazatlán, debiendo entregar par su cancelación los gafetes que queden en desuso.

ARTICULO 23.- La limpieza y aseo de los lugares y su alrededor donde se instalen las casetas o módulos autorizados, será responsabilidad de las personas físicas o morales desarrolladoras en caso de incumplimiento, el H. Ayuntamiento de Mazatlán, les impondrá una multa equivalente a cinco salarios mínimos diarios de la localidad.

CAPITULO V

INSTITUCIONES Y ORGANISMOS AUXILIARES

ARTICULO 24.- La Delegación Federal de la Secretaría de Turismo, definirá el tipo de información que deberán conocer los promotores o vendedores de tiempo compartido, que presten sus servicios en las casetas o módulos, para que a su vez la puedan proporcionar eficazmente a los visitantes o turistas que a su vez la pudieran requerir.

ARTICULO 25.- Las personas físicas o morales desarrolladoras tendrán la responsabilidad de seleccionar en base a calidad de preparación y de apariencia a sus promotores o vendedores de tiempo compartido con el propósito de estimular las aptitudes personales y de establecer una norma elevada para atención a los visitantes y turistas de Mazatlán como destino turístico.

ARTICULO 26.- La Delegación Federal de la secretaria de Turismo, la Subsecretaría de Turismo dependiente de la Secretaria de Promoción Económica del Gobierno del Estado de Sinaloa Zona Sur, la Asociación Sinaloense de Desarrollos de Tiempos Compartidos, A.C., LA Asociación de Hoteles y Empresas Turísticas de Mazatlán y el Comité Municipal de Turismo de Mazatlán, auxiliarán en todo momento al H. Ayuntamiento Constitucional de Mazatlán, para el debido cumplimiento del presente reglamento, quienes tendrán la obligación de dar aviso inmediatamente de las violaciones cometidas en cuanto se tenga conocimiento de ellas así como de las irregularidades que detecten en su operación y funcionamiento, con el objeto de que el Gobierno Municipal proceda conforme a los lineamientos establecidos en el mismo ordenamiento.

ARTICULO 27.- Para una correcta aplicación del presente Reglamento, se atenderá siempre a los criterios generales que sobre el particular dicte el H. Ayuntamiento de

Mazatlán, con la participación de las partes intervinientes por escrito, escuchando siempre a la parte que pueda resultar afectada a la solución de los problemas que puedan originarse por el desarrollo de esta actividades comercial.

Anexo B

**CONTRATO DE DERECHO DE USO Y HOSPEDAJE DE INTERVALO
DE TIEMPO COMPARTIDO Y CONVENIO DE GARANTIA**

CONTRATO NUMERO : _____

PRIMER AÑO DE USO : _____

DECLARACIONES

OPERADORA TURISTICA , S. A DE C.V., con domicilio en Avenida Mexicaltzingo 2220 de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa, México, declara estar legalmente constituida de acuerdo con la Ley de Sociedades Mercantiles vigente como consta en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa, México.

Nombre(s) de (los) adquirente(s)

(Nombre y Apellidos completos)

Dirección (domicilio) _____

Ciudad _____

Estado _____

Teléfono residencial _____

Teléfono trabajo _____

Declaran estar legalmente capacitados para celebrar el presente contrato.

Ambas partes están de acuerdo y así mismo manifestaron que, por convenir a sus intereses, desean celebrar el presente contrato sujetándose a los siguientes métodos de pago y cláusulas.

TIPO DE UNIDAD _____

TEMPORADA _____

ADQUISICION FINANCIADA

(a) Precio de adquisición (IVA incluido)

(b) Gastos de contratación \$ _____ U.S.

dólares por cada semana que se adquiere.

(c) Costo total de adquisición (a + b)

MENOS :

- (d) Anticipo : _____% del inciso (a)
 más gastos de contratación (inciso (b))
- (e) Saldo Financiar : _____% del inciso (a)

Todas las cantidades objeto del presente Contrato son en U. S . dólares o su equivalente en pesos mexicanos al tipo de cambio libre vigente en la fechas de vencimiento acordadas.

El saldo a financiar se describe en la sección Método de Pago.

METODO DE PAGO

Operadora Turística S.A. DE C.V. ("La Empresa") reconoce recibir el pago inicial de \$ _____ U. S. dólares.

El adquiere reconoce y acepta que el saldo del anticipo (inciso d) es de \$ _____ U.S. dólares y será pagado de la siguiente forma : _____

El Saldo a financiar (inciso e), de \$ _____ U.S. dólares deberá ser pagado en _____ pagos mensuales consecutivos incluyendo intereses al _____% anual global más IVA sobre los mismos. Los pagos mensuales deberán ser por \$ _____ U.S. dólares. El primer pago mensual vencerá y deberá ser pagado el primer día del mes de _____, de _____, y el primer día de los meses subsiguientes hasta que quede totalmente pagado el presente contrato. La mora del pago causará un interés del _____% diario por cargo moratorio.

Este contrato y convenio de Garantía está hecho entre la Empresa y la (s) persona (s) cuyo(s) nombre(s) aparecen en el mismo.

CLAUSULAS :

1.- "EL ADQUIRENTE" ha adquirido los derechos de uso de un intervalo (s) de Tiempo Compartido como se define abajo en "SUITES DEL REAL" Mazatlán (proyecto) de La Empresa, una sociedad mexicana y legalmente constituida.

2.- INTERVALO DE TIEMPO COMPARTIDO. Por medio del presente se conviene adquirir de La Empresa un derecho de uso de Intervalo de Tiempo Compartido ("INTERVALO DE TIEMPO COMPARTIDO") consistente en el derecho anual exclusivo de el tipo de unidad designada en el presente Contrato para usar y disfrutar todos los elementos comunes adjuntos dentro del Proyecto, durante el Periodo de Uso (Temporada) especificado arriba y sujeto a todas las disposiciones de la Declaración del Régimen de Propiedad, las reglas y Reglamentos y demás documentos de SUTES DEL REAL.

3.- VENCIMIENTO DEL PERIODO DE USO. El periodo de Uso designado arriba concluirá, y por medio de la el presente el Adquirente conviene en que al término de este período no tendrá derechos restantes o posteriores sobre la Unidad a partir del día _____ de _____ de _____. A partir de la fecha de contratación, este contrato incluye un anexo para uso adelantado ; mismo, que en su caso pudiera adelantar la fecha de vencimiento de los períodos de uso de este contrato.

4.- PAGO DE GASTOS Y PRECIO DE ADQUISICION. El adquirente está de acuerdo en pagar por el intervalo de Tiempo Compartido en los términos y fechas antes estipulados, todos los anticipos, gastos y precio total, incluyendo todos los cargos por falta de cumplimiento del mismo. El o los depósitos iniciales deberán pagarse a la Empresa en el momento de la Celebración del presente Contrato y el saldo del precio de compra será pagadero según los términos estipulados.

5.- CONVENIO DE GARANTIA. Para garantizar el cumplimiento de este contrato, el Adquirente por medio de la presente, acepta que la Empresa podrá recuperar la Unidad o Unidades de intervalo de Tiempo Compartido del presente contrato.

6.- ENTREGA DE CERTIFICADO DEL INTERVALO DE TIEMPO COMPARTIDO.- La empresa entregará al Adquirente un Certificado de Derecho de Uso por el Intervalo de Tiempo Compartido al momento en que el Adquirente haya realizado el pago total de su Unidad.

7.- RECONOCIMIENTOS DEL ADQUIRENTE. El Adquirente por medio de la presente reconoce y conviene que :

- A)El Adquirente ha recibido, leído, entendido y aceptado en todas sus partes la Declaración del Régimen de Propiedad y las Reglas y Reglamentos de SUTES DEL REAL , COPIAS DE LOS CUALES SE ANEXAN Y SE INTEGRAN AL PRESENTE Contrato. Además el adquirente reconoce que ha sido informado y entiende que el derecho de uso de Intervalo de Tiempo Compartido consiste en el uso

exclusivo del tipo de unidad por período total de 7 noches por año durante la temporada de uso descrita en el presente contrato.

(1) YO EL ADQUIRENTE, CON MI FIRMA ACEPTO Y CERTIFICO QUE HE RECIBIDO ESTE CONTRATO CUYO CONTENIDO, DERECHOS Y OBLIGACIONES ACEPTO EN TODAS SUS PARTES.

(2) Y EL ADQUIRENTE HA RECIBIDO UNA COPIA LEGIBLE DE TODOS Y CADA UNO DE LOS DOCUMENTOS QUE EL O ELLA FIRMO DURANTE LA NEGOCIACION DEL CONTRATO.

B) EL ADQUIRENTE RECONOCE Y ACEPTA QUE NO HABRA MAS EXTENSION DE CREDITO QUE EL CONTENIDO EN ESTE CONTRATO

8.- La Empresa podrá demandar la rescisión del contrato por mora del cliente, si ha dejado de cubrir el enganche en su totalidad o más de tres mensualidades o el incumplimiento del contrato, en cuyo caso el Adquirente deberá restituir a la Empresa los gastos en que ésta haya incurrido.

9.- COMPETENCIA JUDICIAL. El adquirente se somete a la Procuraduría Federal del Consumidor y Tribunales competentes de la Ciudad de Mazatlán estado de Sinaloa, para todo lo relacionado ala interpretación, decisión y ejecución de todos los puntos contenidos en este contrato renunciando al fuero de sus actuales o futuros domicilios.

10.- CESION DE DERECHOS. El Adquirente no podrá ceder o vender en ninguna forma los derechos de este Contrato sin previa autorización de la Empresa.

11.- INTERPRETACION. Los términos "ADQUIRENTE" y la "EMPRESA" INCLUIRÁN LOS SUCESORES HEREDEROS, EJECUTORES, ADMINISTRADORES O CESIONARIOS DE ÉL, ELLA ELLOS O ELLAS, DEBIENDO EL Adquirente respetar lo convenido en la cláusula número 10 que antecede.

12.- PREVISIONES GENERALES. Todas las obligaciones del Adquirente en este contrato (cuando más de una persona sea Adquirente) serán colectivas y solidarias (se entiende por Adquirente Principal la persona cuyo domicilio aparece en este Contrato y es la persona a quien la Empresa se dirigirá en caso de disputa entre los Adquirentes). Este Contrato reemplaza y cancela todas las negociaciones, promesas, y convenios previos y ningún suplemento a este Contrato tendrá vigencia a menos que sea firmado por escrito por las dos partes..

13.- REPRESENTACIONES : Bajo ninguna circunstancia La Empresa autoriza o está involucrada en cualquier ingreso adicional que pueda llegar a tener el Adquirente por el uso de la unidad durante la (s) semana(s) especificada(s) y el período de tiempo especificado en este Contrato.

14.- La Empresa se compromete a operar eficazmente la(s) Unidad(es) objeto del presente Contrato bajo los estándares de la hotelería de gran turismo, siempre y cuando el Adquirente haya cumplido a tiempo su obligación de pago incluyendo la (s) cuota(s) anual(es).

IMPORTANTE AVISO AL ADQUIRENTE

- a) Por ningún motivo firme este Contrato sin antes leerlo o si tiene algún espacio sin llenar, excepto los espacios para ser firmados.
- b) Usted tiene derecho para su expediente a una copia de este Contrato.

Se da por recibida aquí la cantidad de \$ _____ U.S. dólares este día ____ de _____.

Aceptado por SUITES DEL REAL

Adquirente

Testigo (Nombre Completo)

Adquirente

Testigo (Nombre Completo)

Adquirente

Anexo C

--- REGLAS Y REGLAMENTOS---

1.- PROPOSITO.- Estas reglas y reglamentos son promulgados de conformidad con la autoridad dada al Agente Administrador por declarante y son independientes y exclusivas, y no modifican o sustituyen a la declaración. Las reglas y Reglamentos son designados para proteger el uso y el gozo de cada Usuario de Intervalo de Tiempo Compartido, ocupante y huésped de SUITE DEL REAL. Los términos usados aquí tendrán el significado atribuido a ellos en la declaración.

2.- CUMPLIMIENTO.- Se requiere el cumplimiento total con estas reglas y reglamentos por todos los grupos de personas concernientes, y para cada usuario de intervalos de Tiempo Compartido, se requiere estricta vigilancia de ellos por cada ocupante de su unidad. Una copia de este reglas y reglamentos estará disponible en la oficina del Agente Administrador.

3.- CAMBIOS.- Estas reglas y reglamentos están sujetas a cambios por el Agente Administrador o por el declarante. Cualesquier cambio sugerido será enviado por escrito al Agente Administrador.

4.- VIOLACIONES.- Las violaciones a estas reglas serán reportadas prontamente al Agente Administrador el cual iniciará acción correctiva y cuando la considere apropiada.

5.- HORA DE ENTRADA.- La hora de entrada o el comienzo de cada periodo de uso será a las 4 :00 P.M. en el primer día de cada periodo de uso. Ningún usuario de intervalo de Tiempo Compartido será admitido dentro de una unidad antes de la hora de entrada mencionada ; dado que sin embargo, esas personas que posean dos o mas periodos de uso consecutivo pueden permanecer en sus unidades durante cualesquier periodo de servicio.

6.- HORA DE SALIDA.- La hora de salida será a las 10 :00 A.M. en el último día de todos los periodos de uno. Ningún usuario de intervalo de Tiempo Compartido permanecerá en una unidad después de la hora de salida. Dado que, sin embargo las personas que posean dos o más periodos de uso consecutivos no necesitan desalojar sus unidades durante ninguno de los periodos de servicio.

7.- PERIODOS DE SERVICIO.- Las seis (6) horas entre las 10 :00 A.M. y las 4 :00 P.M. en el primer y último día de un periodo de uso serán reservadas exclusivamente como periodos de servicio para el mantenimiento y arreglo de todas las unidades.

8.- PROPIEDAD DE TIEMPO COMPARTIDO.- Todos los usuarios y ocupantes de intervalo de Tiempo Compartido mantendrán sus unidades en buen arreglo y condición durante sus periodos de uso y reportarán al Agente Administrador cualquier daño o deterioro de la misma. Todos los usuarios, huéspedes y otros ocupantes usando una unidad serán responsables de dejar los platos, cubiertos, vasijas, y sartenes y otros utensilios en una condición limpia y ordenada. No será responsabilidad del Agente Administrador el lavar o limpiar los utensilios de cocina.

9.- LIMPIEZA.- Los usuarios de intervalo de Tiempo Compartido recibirán diariamente un servicio de limpieza el cual consistirá en el aseo general, limpieza de bajos, el cambio de toallas diariamente, y cambio completo de ropa de cama dos veces por semana.

Los usuarios de intervalo de Tiempo Compartido recibirán y serán responsables de todas las necesidades de limpieza durante sus periodos de uso respectivo.

10.- ALMACENAJE.- Ningún usuario de intervalo de Tiempo Compartido dejará o almacenará sus pertenencias personales en las unidades de periodos que no sean sus respectivos periodos. El Agente Administrador no será responsable por ninguna de las pertenencias dejadas por un usuario u ocupante al vencer el periodo de uso.

11.- DAÑOS.- Los daños a los elementos comunes o a la propiedad de fideicomiso se estudiarán y el costo de la reparación o reemplazo será gravado por el Agente Administrador en contra de la persona o personas responsable.

12.- PERJUICIOS.- Ninguna actividad nociva, ofensiva, o incómoda, ruido o molestia los cuales puedan interferir con los derechos, confort o conveniencias de otros será causados o permitidos dentro de las unidades o en los elementos comunes.

13.- LLAVE MAESTRA.- El Agente Administrador está previsto con una llave maestra para cada unidad. En caso de emergencia, el o su agente podrán entrar a cualquier unidad cuando lo considere necesario y en tal caso, el usuario u ocupante de la unidad será prontamente notificado de la razón y el resultado de tal entrada.

14.- USO DE LA PISCINA Y AREA DE RECREACION.- Queda entendido que cualquier usuario podrá usar la piscina en el local y cualesquiera de las facilidades

recreativas por lo tanto dadas, individualmente y juntamente con otros usuarios. Sin embargo, cada usuario asumirá todos los riesgos por heridas personales o daños a la propiedad que puedan resultar del uso de dicha piscina o Areas de recreación por la familia del o de los usuarios, huéspedes o invitados. En relación con el uso de la piscina, ningún uso de la piscina después de las 9 :00 P.M. se permitirá y ninguna botella o bote se permitirán en las Areas de la piscina. (Todas la bebidas deben ser consumidas en recipientes de plástico o vasos de papel y otros vasos de seguridad).

15.- CAMBIOS DE PERIODO DE USO.- Los usuarios de intervalos de Tiempo Compartido podrán hacer arreglos a través de RESOR CONDOMINIUMS INTERNATIONAL para intercambiar sus periodos de uso con otros usuarios de Tiempo Compartido en otros lugares de recreo. Resort Condominiums International (RCI) es una compañía de intercambio independientemente con oficinas en México, D.F. e Indianapolis, Indiana.

16.- OCUPACION (MAXIMA) .- No más de cuatro (4) personas deberán ocupar un Studio (Junior Suite) y no más de seis (6) personas deberán ocupar una Luxury Suite (Suite de Lujo) , Master Suite o Executive Suite (Suite Ejecutiva) y no más de 10 (diez) personas deberán ocupar la Suite Presidencial; a menos que se hagan anteriores arreglos aprobados por el Agente Administrador.

Para propósito de INTERCAMBIO la capacidad de las unidades varia de cuerdo a la compañía de intercambios (RESORT CONDOMINIUMS INTERNATIONAL).

17.- ANIMALES.- Ningún animal será permitido en las Areas de SUITE DEL REAL.

Anexo D

Semana	1	2	3	4	5	6	7
1998	Ene-05	Ene-12	Ene-19	Ene-26	Feb-02	Feb-09	Feb-16
1999	Ene-11	Ene-18	Ene-25	Feb-01	Feb-08	Feb-15	Feb-22
2000	Ene-10	Ene-17	Ene-24	Ene-31	Feb-07	Feb-14	Feb-21
2001	Ene-08	Ene-15	Ene-22	Ene-29	Feb-05	Feb-12	Feb-19
2002	Ene-07	Ene-14	Ene-21	Ene-28	Feb-04	Feb-11	Feb-18
2003	Ene-06	Ene-13	Ene-20	Ene-27	Feb-03	Feb-10	Feb-17
2004	Ene-05	Ene-12	Ene-19	Ene-26	Feb-02	Feb-09	Feb-16
2005	Ene-10	Ene-17	Ene-24	Ene-31	Feb-07	Feb-14	Feb-21
2006	Ene-09	Ene-16	Ene-23	Ene-30	Feb-06	Feb-13	Feb-20
2007	Ene-08	Ene-15	Ene-22	Ene-29	Feb-05	Feb-12	Feb-19
2008	Ene-07	Ene-14	Ene-21	Ene-28	Feb-04	Feb-11	Feb-18
2009	Ene-05	Ene-12	Ene-19	Ene-26	Feb-02	Feb-09	Feb-16
2010	Ene-11	Ene-18	Ene-25	Feb-01	Feb-08	Feb-15	Feb-22
2011	Ene-10	Ene-17	Ene-24	Ene-31	Feb-07	Feb-14	Feb-21
2012	Ene-09	Ene-16	Ene-23	Ene-30	Feb-06	Feb-13	Feb-20
2013	Ene-07	Ene-14	Ene-21	Ene-28	Feb-04	Feb-11	Feb-18
2014	Ene-06	Ene-13	Ene-20	Ene-27	Feb-03	Feb-10	Feb-17
2015	Ene-05	Ene-12	Ene-19	Ene-26	Feb-02	Feb-09	Feb-16
2016	Ene-11	Ene-18	Ene-25	Feb-01	Feb-08	Feb-15	Feb-22
2017	Ene-09	Ene-16	Ene-23	Ene-30	Feb-06	Feb-13	Feb-20

Semana	8	9	10	11	12	13	14
1998	Feb-23	Mar-02	Mar-09	Mar-16	Mar-23	Mar-30	Abr-06
1999	Mar-01	Mar-08	Mar-15	Mar-22	Mar-29	Abr-05	Abr-12
2000	Feb-28	Mar-06	Mar-13	Mar-20	Mar-27	Abr-03	Abr-10
2001	Feb-26	Mar-05	Mar-12	Mar-19	Mar-26	Abr-02	Abr-09
2002	Feb-25	Mar-04	Mar-11	Mar-18	Mar-25	Abr-01	Abr-08
2003	Feb-24	Mar-03	Mar-10	Mar-17	Mar-24	Mar-31	Abr-07
2004	Feb-23	Mar-01	Mar-08	Mar-15	Mar-22	Mar-29	Abr-05
2005	Feb-28	Mar-07	Mar-14	Mar-21	Mar-28	Abr-04	Abr-11
2006	Feb-27	Mar-06	Mar-13	Mar-20	Mar-27	Abr-03	Abr-10
2007	Feb-26	Mar-05	Mar-12	Mar-19	Mar-26	Abr-02	Abr-09
2008	Feb-25	Mar-03	Mar-10	Mar-17	Mar-24	Mar-31	Abr-07
2009	Feb-23	Mar-02	Mar-09	Mar-16	Mar-23	Mar-30	Abr-06
2010	Mar-01	Mar-08	Mar-15	Mar-22	Mar-29	Abr-05	Abr-12
2011	Feb-28	Mar-07	Mar-14	Mar-21	Mar-28	Abr-04	Abr-11
2012	Feb-27	Mar-05	Mar-12	Mar-19	Mar-26	Abr-02	Abr-09
2013	Feb-25	Mar-04	Mar-11	Mar-18	Mar-25	Abr-01	Abr-08
2014	Feb-24	Mar-03	Mar-10	Mar-17	Mar-24	Mar-31	Abr-07
2015	Feb-23	Mar-02	Mar-09	Mar-16	Mar-23	Mar-30	Abr-06
2016	Mar-01	Mar-08	Mar-15	Mar-22	Mar-29	Abr-05	Abr-12
2017	Feb-27	Mar-06	Mar-13	Mar-20	Mar-27	Abr-03	Abr-10

Semana	15	16	17	18	19	20	21
1998	Abr-13	Abr-20	Abr-27	May-04	May-11	May-18	May-25
1999	Abr-19	Abr-26	May-03	May-10	May-17	May-24	May-31
2000	Abr-17	Abr-24	May-01	May-08	May-15	May-22	May-29
2001	Abr-16	Abr-23	Abr-30	May-07	May-14	May-21	May-28
2002	Abr-15	Abr-22	Abr-29	May-06	May-13	May-20	May-27
2003	Abr-14	Abr-21	Abr-28	May-05	May-12	May-19	May-26
2004	Abr-12	Abr-19	Abr-26	May-03	May-10	May-17	May-24
2005	Abr-18	Abr-25	May-02	May-09	May-16	May-23	May-30
2006	Abr-17	Abr-24	May-01	May-08	May-15	May-22	May-29
2007	Abr-16	Abr-23	Abr-30	May-07	May-14	May-21	May-28
2008	Abr-14	Abr-21	Abr-28	May-05	May-12	May-19	May-26
2009	Abr-13	Abr-20	Abr-27	May-04	May-11	May-18	May-25
2010	Abr-19	Abr-26	May-03	May-10	May-17	May-24	May-31
2011	Abr-18	Abr-25	May-02	May-09	May-16	May-23	May-30
2012	Abr-16	Abr-23	Abr-30	May-07	May-14	May-21	May-28
2013	Abr-15	Abr-22	Abr-29	May-06	May-13	May-20	May-27
2014	Abr-14	Abr-21	Abr-28	May-05	May-12	May-19	May-26
2015	Abr-13	Abr-20	Abr-27	May-04	May-11	May-18	May-25
2016	Abr-19	Abr-26	May-03	May-10	May-17	May-24	May-31
2017	Abr-17	Abr-24	May-01	May-08	May-15	May-22	May-29

Semana	22	23	24	25	26	27	28
1998	Jun-01	Jun-08	Jun-15	Jun-22	Jun-29	Jul-06	Jul-13
1999	Jun-07	Jun-14	Jun-21	Jun-28	Jul-05	Jul-12	Jul-19
2000	Jun-05	Jun-12	Jun-19	Jun-26	Jul-03	Jul-10	Jul-17
2001	Jun-04	Jun-11	Jun-18	Jun-25	Jul-02	Jul-09	Jul-16
2002	Jun-03	Jun-10	Jun-17	Jun-24	Jul-01	Jul-08	Jul-15
2003	Jun-02	Jun-09	Jun-16	Jun-23	Jun-30	Jul-07	Jul-14
2004	May-31	Jun-07	Jun-14	Jun-21	Jun-28	Jul-05	Jul-12
2005	Jun-06	Jun-13	Jun-20	Jun-27	Jul-04	Jul-11	Jul-18
2006	Jun-05	Jun-12	Jun-19	Jun-26	Jul-03	Jul-10	Jul-17
2007	Jun-04	Jun-11	Jun-18	Jun-25	Jul-02	Jul-09	Jul-16
2008	Jun-02	Jun-09	Jun-16	Jun-23	Jun-30	Jul-07	Jul-14
2009	Jun-01	Jun-08	Jun-15	Jun-22	Jun-29	Jul-06	Jul-13
2010	Jun-07	Jun-14	Jun-21	Jun-28	Jul-05	Jul-12	Jul-19
2011	Jun-06	Jun-13	Jun-20	Jun-27	Jul-04	Jul-11	Jul-18
2012	Jun-04	Jun-11	Jun-18	Jun-25	Jul-02	Jul-09	Jul-16
2013	Jun-03	Jun-10	Jun-17	Jun-24	Jul-01	Jul-08	Jul-15
2014	Jun-02	Jun-09	Jun-16	Jun-23	Jun-30	Jul-07	Jul-14
2015	Jun-01	Jun-08	Jun-15	Jun-22	Jun-29	Jul-06	Jul-13
2016	Jun-07	Jun-14	Jun-21	Jun-28	Jul-05	Jul-12	Jul-19
2017	Jun-05	Jun-12	Jun-19	Jun-26	Jul-03	Jul-10	Jul-17

Semana	29	30	31	32	33	34	35
1998	Jul-20	Jul-27	Ago-03	Ago-10	Ago-17	Ago-24	Ago-31
1999	Jul-26	Ago-02	Ago-09	Ago-16	Ago-23	Ago-30	Sep-06
2000	Jul-24	Jul-31	Ago-07	Ago-14	Ago-21	Ago-28	Sep-04
2001	Jul-23	Jul-30	Ago-06	Ago-13	Ago-20	Ago-27	Sep-03
2002	Jul-22	Jul-29	Ago-05	Ago-12	Ago-19	Ago-26	Sep-02
2003	Jul-21	Jul-28	Ago-04	Ago-11	Ago-18	Ago-25	Sep-01
2004	Jul-19	Jul-26	Ago-02	Ago-09	Ago-16	Ago-23	Ago-30
2005	Jul-25	Ago-01	Ago-08	Ago-15	Ago-22	Ago-29	Sep-05
2006	Jul-24	Jul-31	Ago-07	Ago-14	Ago-21	Ago-28	Sep-04
2007	Jul-23	Jul-30	Ago-06	Ago-13	Ago-20	Ago-27	Sep-03
2008	Jul-21	Jul-28	Ago-04	Ago-11	Ago-18	Ago-25	Sep-01
2009	Jul-20	Jul-27	Ago-03	Ago-10	Ago-17	Ago-24	Ago-31
2010	Jul-26	Ago-02	Ago-09	Ago-16	Ago-23	Ago-30	Sep-06
2011	Jul-25	Ago-01	Ago-08	Ago-15	Ago-22	Ago-29	Sep-05
2012	Jul-23	Jul-30	Ago-06	Ago-13	Ago-20	Ago-27	Sep-03
2013	Jul-22	Jul-29	Ago-05	Ago-12	Ago-19	Ago-26	Sep-02
2014	Jul-21	Jul-28	Ago-04	Ago-11	Ago-18	Ago-25	Sep-01
2015	Jul-20	Jul-27	Ago-03	Ago-10	Ago-17	Ago-24	Ago-31
2016	Jul-26	Ago-02	Ago-09	Ago-16	Ago-23	Ago-30	Sep-06
2017	Jul-24	Jul-31	Ago-07	Ago-14	Ago-21	Ago-28	Sep-04

Semana	36	37	38	39	40	41	42
1998	Sep-07	Sep-14	Sep-21	Sep-28	Oct-05	Oct-12	Oct-19
1999	Sep-13	Sep-20	Sep-27	Oct-04	Oct-11	Oct-18	Oct-25
2000	Sep-11	Sep-18	Sep-25	Oct-02	Oct-09	Oct-16	Oct-23
2001	Sep-10	Sep-17	Sep-24	Oct-01	Oct-08	Oct-15	Oct-22
2002	Sep-09	Sep-16	Sep-23	Sep-30	Oct-07	Oct-14	Oct-21
2003	Sep-08	Sep-15	Sep-22	Sep-29	Oct-06	Oct-13	Oct-20
2004	Sep-06	Sep-13	Sep-20	Sep-27	Oct-04	Oct-11	Oct-18
2005	Sep-12	Sep-19	Sep-26	Oct-03	Oct-10	Oct-17	Oct-24
2006	Sep-11	Sep-18	Sep-25	Oct-02	Oct-09	Oct-16	Oct-23
2007	Sep-10	Sep-17	Sep-24	Oct-01	Oct-08	Oct-15	Oct-22
2008	Sep-08	Sep-15	Sep-22	Sep-29	Oct-06	Oct-13	Oct-20
2009	Sep-07	Sep-14	Sep-21	Sep-28	Oct-05	Oct-12	Oct-19
2010	Sep-13	Sep-20	Sep-27	Oct-04	Oct-11	Oct-18	Oct-25
2011	Sep-12	Sep-19	Sep-26	Oct-03	Oct-10	Oct-17	Oct-24
2012	Sep-10	Sep-17	Sep-24	Oct-01	Oct-08	Oct-15	Oct-22
2013	Sep-09	Sep-16	Sep-23	Sep-30	Oct-07	Oct-14	Oct-21
2014	Sep-08	Sep-15	Sep-22	Sep-29	Oct-06	Oct-13	Oct-20
2015	Sep-07	Sep-14	Sep-21	Sep-28	Oct-05	Oct-12	Oct-19
2016	Sep-13	Sep-20	Sep-27	Oct-04	Oct-11	Oct-18	Oct-25
2017	Sep-11	Sep-18	Sep-25	Oct-02	Oct-09	Oct-16	Oct-23

Semana	43	44	45	46	47	48	49
1998	Oct-26	Nov-02	Nov-09	Nov-16	Nov-23	Nov-30	Dic-07
1999	Nov-01	Nov-08	Nov-15	Nov-22	Nov-29	Dic-06	Dic-13
2000	Oct-30	Nov-06	Nov-13	Nov-20	Nov-27	Dic-04	Dic-11
2001	Oct-29	Nov-05	Nov-12	Nov-19	Nov-26	Dic-03	Dic-10
2002	Oct-28	Nov-04	Nov-11	Nov-18	Nov-25	Dic-02	Dic-09
2003	Oct-27	Nov-03	Nov-10	Nov-17	Nov-24	Dic-01	Dic-08
2004	Oct-25	Nov-01	Nov-08	Nov-15	Nov-22	Nov-29	Dic-06
2005	Oct-31	Nov-07	Nov-14	Nov-21	Nov-28	Dic-05	Dic-12
2006	Oct-30	Nov-06	Nov-13	Nov-20	Nov-27	Dic-04	Dic-11
2007	Oct-29	Nov-05	Nov-12	Nov-19	Nov-26	Dic-03	Dic-10
2008	Oct-27	Nov-03	Nov-10	Nov-17	Nov-24	Dic-01	Dic-08
2009	Oct-26	Nov-02	Nov-09	Nov-16	Nov-23	Nov-30	Dic-07
2010	Nov-01	Nov-08	Nov-15	Nov-22	Nov-29	Dic-06	Dic-13
2011	Oct-31	Nov-07	Nov-14	Nov-21	Nov-28	Dic-05	Dic-12
2012	Oct-29	Nov-05	Nov-12	Nov-19	Nov-26	Dic-03	Dic-10
2013	Oct-28	Nov-04	Nov-11	Nov-18	Nov-25	Dic-02	Dic-09
2014	Oct-27	Nov-03	Nov-10	Nov-17	Nov-24	Dic-01	Dic-08
2015	Oct-26	Nov-02	Nov-09	Nov-16	Nov-23	Nov-30	Dic-07
2016	Nov-01	Nov-08	Nov-15	Nov-22	Nov-29	Dic-06	Dic-13
2017	Oct-30	Nov-06	Nov-13	Nov-20	Nov-27	Dic-04	Dic-11

Semana	50	51	52
1998	Dic-14	Dic-21	Dic-28
1999	Dic-20	Dic-27	Dic-27
2000	Dic-18	Dic-25	Ene-01
2001	Dic-17	Dic-24	Dic-31
2002	Dic-16	Dic-23	Dic-30
2003	Dic-15	Dic-22	Dic-29
2004	Dic-13	Dic-20	Dic-27
2005	Dic-19	Dic-26	Ene-02
2006	Dic-18	Dic-25	Ene-01
2007	Dic-17	Dic-24	Dic-31
2008	Dic-15	Dic-22	Dic-29
2009	Dic-14	Dic-21	Dic-28
2010	Dic-20	Dic-27	Ene-03
2011	Dic-19	Dic-26	Ene-02
2012	Dic-17	Dic-24	Dic-31
2013	Dic-16	Dic-23	Dic-30
2014	Dic-15	Dic-22	Dic-29
2015	Dic-14	Dic-21	Dic-28
2016	Dic-20	Dic-27	Ene-03
2017	Dic-18	Dic-25	Ene-01

INDICE

Introducción	1
--------------------	---

Capítulo I ANTECEDENTES

1. Primeras sociedades agrícolas y ganaderas	5
2. Antigua Roma	5
3. Epoca Medieval	8
4. Epoca Actual	9
5. Antecedentes en México	10

Capítulo II CONCEPTO Y TERMINOLOGIA

1. Diversas denominaciones en el mundo	15
2. Autores Españoles	16
3. Autores Italianos	18
4. Autores Estadounidenses	19
5. Autores Franceses	20
6. Autores Argentinos	20
7. Autores Nacionales	21
8. Diferentes formas de aplicación jurídica del Tiempo Compartido	23
9. Elementos comunes a las definiciones	24
10. Nuestra propuesta de definición	24

Capítulo III NATURALEZA JURIDICA, CARACTERISTICAS Y DIFERENCIAS CON ALGUNAS FIGURAS AFINES AL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

1. Naturaleza Jurídica del Tiempo Compartido	26
2. Características del Tiempo Compartido	27
a) Consensual	27
b) Nominado	29
c) Típico	29
d) Principal	29
e) Bilateral	29

f) Oneroso	30
g) Conmutativo	30
h) Personal	30
i) Tracto Sucesivo	31
j) Límite Temporal	32
k) Por Adhesión	33
3. Diferencia del Tiempo Compartido con la Compraventa	35
4. Diferencia del Tiempo Compartido con el Uso	37
5. Diferencia del Tiempo Compartido con el Usufructo	38
6. Diferencia del Tiempo Compartido con la Habitación	40
7. Diferencia del Tiempo Compartido con el Hospedaje	41
8. Diferencia del Tiempo Compartido con el Arrendamiento	43
9. Diferencia del Tiempo Compartido con la Copropiedad	45
10. Diferencia del Tiempo Compartido con el Contrato de Sociedad	46

Capitulo IV **NIVELES DE LEGISLACION DEL** **TIEMPO COMPARTIDO**

1. Legislación Federal	50
2. Legislación Estatal	56
3. Legislación Municipal	60

Capitulo V **EL TIEMPO COMPARTIDO** **EN EMBARCACIONES**

1. Tiempo Compartido en embarcaciones	63
2. Doctrina argentina	64
3. Doctrina nacional	65

Capitulo VI **JURISPRUEDENCIA SOBRE EL** **TIEMPO COMPARTIDO**

1. Tesis Jurisprudenciales	67
----------------------------------	----

Capítulo VII
ANTEPROYECTO DE REGULACION DEL
SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO
PARA EL ESTADO DE SINALOA

1. Disposiciones generales	79
2. Constitución del sistema de Tiempo Compartido	86
3. De los bienes muebles y de los desarrollos inmobiliarios ya construidos y su transformación al sistema de Tiempo Compartido	93
4. Venta de Tiempo Compartido en los desarrollos en proceso de construcción	95
5. Derechos y Obligaciones de los Tiempocompartidarios	98
6. Reglamento del Tiempo Compartido	103
7. De las asambleas	105
8. De la administración del Tiempo Compartido	111
9. De las cuotas del Tiempo Compartido	113
10. De la terminación del Sistema de Tiempo Compartido	117
11. De las sanciones y controversias	120
12. Artículos Transitorios	121
 Conclusión	 122
Bibliografía	125
Legislación Consultada	128
Anexo A	129
Anexo B	140
Anexo C	145
Anexo D	148
Índice	152

ACIONAMIENTO SOLO PARA NUESTROS CLIENTES

ADIE COMPITE CON NUESTRA CALIDAD DE
PRESION Y TIEMPO DE ENTREGA, COMPRUEBELO!

TENEMOS SUCURSALES

TESIS PROFESIONALES

TESINAS • MEMORIAS • INFORMES
8 DE JULIO No. 13
(ENTRE PEDRO MORENO Y MORELOS)

TELS. **614-01-22**
613-61-42

GUADALAJARA, JAL.



copi • offset
(TIROS CORTOS AL INSTANTE)