

301809  
7

**UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO**



**PLANTEL SAN RAFAEL**

**"ALMA MATER"**

**ESCUELA DE DERECHO  
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD  
NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**"EL CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIO DE  
TIEMPO COMPARTIDO Y SU REGULACION EN EL  
DERECHO POSITIVO MEXICANO VIGENTE"**

**T E S I S**

**QUE PARA OPTAR POR EL TITULO DE  
LICENCIATURA EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**JULIO FLORES MORALES**

**ASESOR: LIC. LETICIA ARAIZA MENDEZ  
REVISOR: LIC. ANA LUISA LOPEZ GARZA**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

# PAGINACION DISCONTINUA

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**A LA FAM. ARAIZA MENDEZ:**

*Por ser parte muy importante en la realización de este trabajo. En especial a usted Sra. Chela..... que donde quiera que se encuentre comparta conmigo este logro que tanto añoró en vida.*

**A LA FAM. OROPEZA TALAVERA:**

*Por estar conmigo en aquellos momentos de flaqueza, por haber confiado siempre en mí e impulsarme en mis decisiones. En especial a Doña María, Doña Delfina y Don Jesús por su invaluable e incondicional apoyo.*

**A MI TIO HECTOR:**

*Por que con su ejemplo y consejos he llegado a la culminación de una etapa más en mi vida personal.*

**A MIS TIOS RAQUEL, ROSALINDA, VICTOR  
MANUEL, RAFAEL, CARLOS Y ANGELINA:**

*Por haber compartido conmigo momentos muy importantes en el desarrollo de mi infancia, y por representar hoy un apoyo invaluable en mi vida. Gracias.*

**A TI QUERIDA VANESSA:**

*Que has llegado a mi vida para aliviar mi alma de manera profunda, justa y tolerante. Gracias por valorar cada detalle, por tu compromiso y lealtad para conmigo y por crear un ambiente de paz en mi corazón.*

**A MIS PROFESORES:**

*Con infinita gratitud, respeto y admiración por tan loable y justa labor que realizaron al compartir sus conocimientos, tiempo, experiencias y consejos, en la formación de mi vida académica y personal.*

**A MIS COMPAÑEROS DE GENERACION 1988-1993:**

*Por compartir conmigo aquellos momentos de estudio, alegría y motivación a lo largo de la academia profesional, por tolerar mis malos ratos y por apoyar cada momento de mis decisiones.  
Con afecto y respeto sinceros.*

**A LA FAM. FLETES RENTERIA:**

*Con gran afecto y respeto por la sinceridad de su amistad y su leal interés en que fuera un hombre de bien, honesto y profesional.*

# TESIS CON FALLA DE ORIGEN

## **A TI PAPA DIOS:**

*Que me haz bendecido con ser tu hijo, por permitirme vivir y salir adelante gracias a tu presencia e infinita misericordia, en todos los momentos felices y tristes de mi vida.*

## **A MIS PADRES:**

*Con infinito amor, respeto y agradecimiento a ustedes que me dieron la vida, y a lo largo de ella me han enseñado como un hombre debe forjarse su propio destino con valor, dignidad, perseverancia y humildad.*

## **A TI AMADO HIJO:**

*Por significar para mi vida la bendición más grande y el motivo de superación y crecimiento como persona y como padre. Esta meta es gracias a tu confianza, y optimismo que supiste darme en aquellos momentos de desilusión, tristeza y soledad. Gracias, por permitirme dejar constancia de mi profundo amor que siento por ti.*

## **A TI QUERIDO HERMANO:**

*Por haberle brindado a mi niñez inolvidables momentos de alegría y permitirme creer que algún día cambiarás.*

## INDICE

## INTRODUCCION

i

CAPITULO 1.  
GENERALIDADES Y ASPECTOS FUNDAMENTALES

1.1.	ORIGENES DEL TIEMPO	2
1.2.	CONCEPTO DE TIEMPO	4
1.3.	ASPECTOS GENERALES DE LOS CONTRATOS	6
1.3.1.	CONCEPTO DE CONTRATO	8
1.3.2.	ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO	9
1.3.3.	REQUISITOS DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS	11
1.4.	LA NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA Y SUS EFECTOS EN LOS CONTRATOS	16
1.4.1.	NULIDAD ABSOLUTA	17
1.4.2.	NULIDAD RELATIVA	18
1.5.	EL TIEMPO COMPARTIDO	19
1.5.1.	CONCEPTO DE TIEMPO COMPARTIDO EN LA DOCTRINA CONTEMPORANEA	19
1.5.2.	CONCEPTO DE TIEMPO COMPARTIDO EN LA LEGISLACION MEXICANA	21
1.5.3.	COMENTARIOS A LAS ANTERIORES DEFINICIONES DE TIEMPO COMPARTIDO	23
1.5.4.	CONCEPTO DE TIEMPO COMPARTIDO	27

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

	Pag.
<b>CAPITULO 2.</b>	
<b>CLASIFICACION Y PARTES EN EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO</b>	
2.1. INTERES PRACTICO DE LA CLASIFICACION DEL CONTRATO DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO	29
2.2. CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS EN LA DOCTRINA TRADICIONAL	29
2.3. CRITICA A LA ANTERIOR CLASIFICACION	34
2.4. CLASIFICACION DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO	36
2.5. PARTES EN EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO	40
2.5.1. EL OFERTANTE DEL DERECHO DE USO	40
2.5.2. EL ADQUIRENTE DEL DERECHO DE USO	44
<b>CAPITULO 3.</b>	
<b>EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL AMBITO FEDERAL</b>	
3.1. MARCO JURIDICO CONSTITUCIONAL	48
3.2. LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL.	51
3.2.1. SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES (SRE)	53
3.2.2. SECRETARIA DE COMERCIO Y FOMENTO INDUSTRIAL (SECOFI)	55
3.2.3. SECRETARIA DE TURISMO (SECTUR)	56
3.2.4. FIDEICOMISOS PUBLICOS	57
3.3. PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR (PROFECO)	58
3.4. LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR	60



# TESIS CON FALLA DE ORIGEN

	Pag.
3.4.1 ASPECTOS GENERALES DE LA INSCRIPCION DE LOS MODELOS DE CONTRATOS DE ADHESION	61
3.4.2 TRAMITE PARA LA INSCRIPCION DEL MODELO DE CONTRATO DE PRESTACION DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO.	62
3.4.3 MARCO LEGAL DEL TRAMITE DE REGISTRO	68
3.5 NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-029-SCFI-1998. PRACTICAS COMERCIALES - REQUISITOS INFORMATIVOS PARA LA COMERCIALIZACIÓN DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO (CANCELA A LA NOM-029-SCFI-1993)	70
3.5.1 PROCEDIMIENTO PARA LA ELABORACION Y EXPEDICION DE LA NOM	70
3.5.2 DISPOSICIONES GENERALES	71
3.5.3 DE LOS REQUISITOS PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO Y CONTENIDO DE LOS CONTRATOS DE ADHESION	74
3.5.4 DEL REGLAMENTO INTERNO DE USO	79
3.5.5 DE LA VIGILANCIA DE LA NOM	80
 <b>CAPITULO 4.</b> <b>EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL AMBITO ESTATAL</b>	
4.1. QUINTANA ROO	82
4.1.1. CODIGO CIVIL	82
4.1.2. LEY QUE ESTABLECE LAS NORMAS A QUE SE SUJETARAN LOS CONTRATOS CELEBRADOS EN EL REGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO TURISTICO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO	85
4.2. NAYARIT	90

# TESIS CON FALLA DE ORIGEN

	Pag.
<b>4.3. GUERRERO</b>	<b>93</b>
4.3.1 LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO	93
4.3.2 REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO - COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO	103
<b>CAPITULO 5. ANALISIS DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO CON OTROS CONTRATOS</b>	
5.1. ARRENDAMIENTO	105
5.2. ASOCIACION CIVIL	108
5.3. COPROPIEDAD	110
5.4. FIDEICOMISO	111
5.5. HOSPEDAJE	115
5.6. PROPIEDAD EN CONDOMINIO	117
5.7. USO Y HABITACION	118
5.8. DIVERSAS DENOMINACIONES DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO	120
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>129</b>
<b>PROPUESTA</b>	<b>132</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>134</b>

## INTRODUCCION

El inicio de la comercialización del servicio de tiempo compartido al principio de la década de los setenta en la República Mexicana, dio origen a diversos problemas, desde la misma concepción y conceptualización de la prestación del servicio hasta la forma de comercializarse en su más amplio sentido, la legislación a aplicar en caso de controversia entre las partes, los cada vez más frecuentes engaños de que eran objeto los consumidores, la postura que debería adoptar la Autoridad en materia de protección al consumidor, entre muchas otras, fueron las principales encrucijadas que proveedores, consumidores y la misma autoridad debían enfrentar y resolver en un Estado de Derecho.

Y no fue sino hasta el año de 1980, que el Congreso Local del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, emitió la primera legislación especial en toda la República Mexicana para regular el servicio de tiempo compartido, al reformar el Código Civil de la entidad en el Libro Tercero de la Cuarta Parte Especial (De los contratos en particular), adicionando el Título Noveno (Del contrato de tiempo compartido), en virtud de encontrarse ubicado en ése Estado, la Ciudad de Cancún, uno de los principales desarrollos turísticos del país reconocido internacionalmente y en el cual podríamos decir tuvo su auge la prestación del servicio compartido y los problemas entre particulares estaban a la orden del día y sin una legislación adecuada y actual para resolverlos.

Sin embargo, la labor legislativa del Congreso Local no concluyó allí, ya que el 1 de Julio de 1991 se publicó en el periódico oficial de la localidad el Decreto número 25, que contiene la Ley que establece las Normas a que se sujetaran los contratos celebrados en el régimen de tiempo compartido turístico del Estado de Quintana Roo, teniendo así, la creación de un marco jurídico regulador de las relaciones jurídico contractuales entre proveedores y consumidores; de igual forma, en respuesta a las necesidades de regulación de las relaciones jurídicas generadas por la celebración de contratos del Régimen de condominio en tiempo compartido en el desarrollo

turístico de Nuevo Vallarta, la vigésimo primera legislatura del Congreso Local del Estado libre y soberano de Nayarit publicó en el periódico oficial de la localidad el 27 de Abril de 1985, el Decreto número 6900 que contiene la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles en el Estado de Nayarit; y cuatro años más tarde, el 3 de Noviembre de 1989, la quincuagésima segunda Legislatura del Congreso Local del Estado libre y soberano de Guerrero, publicó en el periódico oficial de la entidad, la Ley de Regulación y fomento del sistema de tiempo compartido del Estado de Guerrero, en razón de la imperiosa necesidad de dar una concreta y satisfactoria solución a las irregularidades existentes en la comercialización y prestación del servicio de tiempo compartido en Acapulco, considerado el principal desarrollo turístico del país en el mismo año de 1989; no obstante tres meses antes, el Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos Carlos Salinas de Gortari, en ejercicio de la facultad que le confiere la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y con fundamento en la entonces vigente Ley Federal de Turismo, promulgó el Reglamento de la prestación del servicio turístico del sistema de tiempo compartido publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de Agosto del mismo año, sin embargo, tres años después, dicho Reglamento fue abrogado por el segundo Transitorio de la Ley Federal de Turismo publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de Diciembre de 1992, quedando nuevamente el servicio de tiempo compartido, a excepción de los Estados de Quintana Roo, Nayarit y Guerrero, sin un ordenamiento legal que regulara la prestación de dicho servicio, la forma de comercializarse y las relaciones jurídico contractuales, entre proveedores y consumidores.

Esta situación perduró hasta el 30 de Noviembre de 1993, fecha en la que se publicó en el Diario Oficial de la Federación la **Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1993 "Información Comercial – Elementos Normativos del Servicio de Tiempo Compartido"**, ordenamiento legal de carácter federal, que desde su entrada en vigor fue el marco jurídico específico que regulaba las operaciones comerciales de venta y preventa que realizan los prestadores de este servicio. Sin embargo, en la actualidad han surgido en el mercado nuevos sistemas de comercialización que variaron la modalidad de la prestación del servicio de tiempo compartido, pero que no obstante

conservan la característica de ser un servicio temporal, periódico, variable y determinado de bienes muebles e inmuebles.

Los prestadores de servicio que actuaban en el marco de estos novedosos esquemas comerciales argumentaban que la NOM-029-SCFI-1993 no les era aplicable, toda vez que se orientaba exclusivamente a los prestadores inmersos en el tiempo compartido. La forma de operar de estos prestadores ocasionó que los usuarios se vieran ante la imposibilidad de exigirles el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha norma; por lo que en virtud de ello se derivó la necesidad de revisar el contenido de la mencionada Norma Oficial Mexicana, con el propósito de adecuarla a las nuevas circunstancias del mercado a través del establecimiento de disposiciones que aglutinarn las nuevas prácticas comerciales relacionadas con su objeto.

La Ley Federal sobre Metrología y Normalización establece que las Normas Oficiales Mexicanas se constituyen como el instrumento idóneo para la prosecución de éstos objetivos y además siendo responsabilidad del Gobierno Federal determinar las medidas necesarias para garantizar que los servicios que se comercialicen en territorio nacional, contengan la información necesaria con el fin de lograr una plena satisfacción y efectiva protección de los derechos del usuario y consumidor, junto con la participación de empresas e instituciones tanto públicas y privadas, se elaboró el Proyecto de Norma Oficial Mexicana que vendría a cancelar la NOM-029-SCFI-1993, y fue hasta el 29 de enero de 1999 que se publicó en el Diario Oficial de la Federación la **Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998, Prácticas Comerciales – Requisitos Informativos para la Comercialización del servicio de tiempo compartido (Cancela a la NOM-029-SCFI-1993)**, ordenamiento legal federal obligatorio, que 60 días naturales después de su publicación entró en vigor y permanece vigente hasta la fecha, como el instrumento jurídico de carácter federal que regula actualmente la prestación del servicio de tiempo compartido en México.

Más sin embargo, no hay que hacer a un lado la labor que en materia de protección al consumidor han realizado la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial (SECOFI) y la

Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO) puesto que desempeñaron una importantísima función conciliatoria entre proveedores y consumidores, buscando soluciones justas y equitativas entre las partes, cuando los consumidores eran blanco de innumerables engaños e incumplimientos por parte de los proveedores. Por ello en un afán de procurar la observancia de las garantías y derechos de los consumidores, se crea el 7 de Febrero de 1985 la Dirección General del Registro Público de Contratos de Adhesión dependiente de la Subprocuraduría Jurídica de la mencionada PROFECO, a la cual se le encomendó la delicada tarea de vigilar que los términos y condiciones contenidos en las cláusulas de los contratos de adhesión no fueran lesivos a los intereses de los consumidores; además de coordinar y organizar el Registro Público de Contratos de Adhesión mediante el cual cualquier persona puede tener acceso y conocer el contenido y los términos en que son autorizados los contratos de adhesión que son registrados de manera obligatoria con apego a la Ley de la Materia, sin perjuicio de que el texto de los mismos se pudieran impugnar o modificar mediante el procedimiento respectivo en caso de resultar contrarios a la ley o atentara contra los intereses de un consumidor o grupo de consumidores, es importante destacar que antes de existir la Dirección General antes mencionada, la Dirección General de Asuntos Jurídicos solo dictaminaba el contenido de los contratos de adhesión eliminando o adecuando aquellas cláusulas que fueran contrarias a la ley, así las cosas fue hasta el día 10 de Septiembre de 1985 que registró el primer contrato de adhesión como cesión de derechos de uso y disfrute de hospedaje (prestación del servicio de tiempo compartido); cabe mencionar que conforme ha pasado el tiempo y con el cambio de algunas administraciones gubernamentales la Dirección General del Registro Público de contratos de adhesión durante sus 13 años de existencia ha recibido tres diferentes nombres, el primero de ellos ya se ha hecho mención y se llamó así hasta febrero de 1991, fecha en la que se le renombre Dirección General de Contratos de Adhesión y hoy en día, desde el 24 de Agosto de 1994, lleva por nombre el de Dirección General Jurídico Consultiva.

La evolución histórica del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, en México, presenta un panorama interesante y digno de estudio y análisis, desde su concepción

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

v

hasta su regulación jurídica en nuestros días, en virtud de ser un acto jurídico de reciente creación para nuestro derecho mexicano y por la enorme trascendencia e influencia tanto nacional como internacional en el ámbito de legislación, inversiones económicas, turismo, competencia empresarial y hasta por que no decirlo en un enorme lavadero de dinero proveniente de actividades ilícitas, lo cual será motivo de otro posterior análisis; y que dicho servicio se ha manifestado en beneficio económico y de captación de divisas así como fuente de empleos primordialmente para nuestro país; siendo el objeto del presente trabajo el análisis pormenorizado del entorno jurídico del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, a fin de conocer los aciertos y deficiencias de la legislación vigente que regula dicho servicio, y conocer la postura de la autoridad respecto de éste, independientemente que leyes y autoridades lo reconozcan únicamente como un servicio turístico, ya que éste acto jurídico, en realidad no es privativo de la materia turística y debe ser reconocido como un acto jurídico de comercio, en la legislación mercantil.

# TESIS CON FALLA DE ORIGEN

## CAPITULO I

### GENERALIDADES Y ASPECTOS FUNDAMENTALES

- 1.1. ORIGENES DEL TIEMPO
- 1.2. CONCEPTO DE TIEMPO
- 1.3. ASPECTOS GENERALES DE LOS CONTRATOS
  - 1.3.1. CONCEPTO DE CONTRATO
  - 1.3.2. ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO
  - 1.3.3. REQUISITOS DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS
- 1.4. LA NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA Y SUS EFECTOS EN LOS CONTRATOS
  - 1.4.1. NULIDAD ABSOLUTA
  - 1.4.2. NULIDAD RELATIVA
- 1.5. EL TIEMPO COMPARTIDO
  - 1.5.1. CONCEPTO DE TIEMPO COMPARTIDO EN LA DOCTRINA CONTEMPORANEA
  - 1.5.2. CONCEPTO DE TIEMPO COMPARTIDO EN LA LEGISLACION MEXICANA
  - 1.5.3. COMENTARIOS A LAS ANTERIORES DEFINICIONES DE TIEMPO COMPARTIDO
  - 1.5.4. CONCEPTO DE TIEMPO COMPARTIDO



### 1.1. ORIGENES DEL TIEMPO.

Hablar de los orígenes del tiempo obliga a remontarse en la historia del planeta, desde su creación hasta la aparición del hombre, suceso éste que marca el inicio de la prehistoria y del comunismo primitivo; sistema económico en el que los hombres y jóvenes se dedicaban a la caza, pesca y protección del grupo; entre tanto las mujeres y niños se encargaban de la recolección de semillas y frutos para la alimentación de la tribu; actividad económica que se realizaba en el marco del desarrollo del nomadismo, aquella se regía por los estados climatológicos del lugar en que provisionalmente se asentaban para la satisfacción de sus necesidades primarias, acontecimiento que necesariamente se vinculaba con las estaciones del año (primavera, verano, otoño e invierno), éstas se establecían mediante cambios importantes en las condiciones climáticas de la tierra y su movimiento de traslación ambos se determinan en la actualidad en periodos ya definidos, el primero cada tres meses y el segundo cada doce meses; luego entonces las comunidades primitivas, sin saberlo, conducían su vida en razón del tiempo.

Siglos después, con la aparición de la escritura, inicia la historia, conformándose ésta hasta nuestros días, con el conjunto de manifestaciones culturales e ideológicas de la humanidad; éstas manifestaciones al paso de los siglos se han dividido en cuatro grandes etapas dentro de la historia, a saber: la edad antigua, la media, la moderna y la contemporánea.

En la edad antigua, estando ya el hombre consciente de que algo inexplicable controlaba su patrón de vida, que hacía que el mundo después de determinado lapso estaba claro y después oscuro; despierta en él la inquietud de definirlo, para lo cual lo denominó tiempo. En ésta etapa la definición del tiempo giró en torno del movimiento de las cosas en el universo; después de diversas discusiones entre los filósofos de la época el tiempo quedó definido como: "El conjunto de movimientos de las cosas que abraza la esfera celeste, en un espacio determinado, por un antes y un después". Como se puede notar en ésta definición, no se da origen a un concepto categórico

que justifique el uso del tiempo; puesto que éste no es necesariamente el movimiento que pueden tener las cosas durante su existencia, ya sea ésta corta o larga.

En la edad media, la concepción del tiempo, aunque no contrapuesta con la acepción de la edad antigua, giraba en torno al orden; en ésta etapa posterior a las diversas controversias teológicas y filosóficas se concluye que el tiempo era: "El orden que habrían de seguir las cosas y sucesos dados y determinados por el creador". Definición ésta que denota la gran influencia de la religión en la filosofía, razón que hace inoperante el concepto en ésta época, dado el tiempo; en virtud de que éste no puede estar en función del orden que un ser superior establezca, dado que el orden lo da el hombre a través del desarrollo de su vida y su voluntad; así es pues que nuevamente se está ante el problema de la injustificación del uso del tiempo.

En la edad moderna, la acepción dada al tiempo da un giro diferente al propuesto en las dos etapas anteriores, ya que ésta se da en función de la posibilidad, siendo en ésta época, una definición tendiente a los estados que guardan los acontecimientos en la vida del hombre, puesto que el tiempo lo definían como: "La posibilidad que tienen los sucesos de la vida del hombre de ser futuros en esperanza del alma y, que posterior a la realización de aquellos, habrán de ser recuerdos del espíritu, siendo ésta realización, el punto de unión entre el futuro y el pasado, constituyéndose en ese preciso instante en presente.

En este concepto se encuentra una clara inclinación a dar a la vida del hombre, tres estados (pasado, presente y futuro), lo cual no justifica el uso del tiempo por que el tiempo no puede ser un modo o estado que indique una posibilidad de realización de un suceso.

En la edad contemporánea se puede percibir un retroceso en la concepción del tiempo, puesto que nuevamente la acepción dada al tiempo gira en torno a los cambios de las cosas, al momento de definirlo como: "El conjunto de movimientos que sufren las cosas sujetas a mudanza, en un espacio determinado por un antes y un después". Connotación que retoma la concepción de

la Edad antigua toda vez que al hablar de "cosas sujetas mudanza", se refiere al movimiento propio de los objetos del universo, en consecuencia el tiempo se entiende como: "El conjunto de cambios que sufren las cosas en movimiento, en un espacio determinado por un antes y un después". Luego entonces, no se da origen a la justificación del uso del tiempo, debido a que éste no está en función de un movimiento ni de un conjunto de cambios porque el tiempo establece lapsos, y no los cambios o movimientos que se den en ese lapso, independientemente que éste se establezca por un antes y un después.

Por lo antes expuesto, se concluye que: " El origen del tiempo, no se haya inmerso en un movimiento, en un orden, en una posibilidad, y/o en los cambios o movimientos de las cosas, sino que el tiempo ya existía, puesto que la vida y la existencia de la tierra siempre obedecieron a un conjunto de lapsos, independientemente de lo que en ellos ocurriera".

Consecuentemente se desprende que el hombre solo denominó tiempo a aquello que siempre rigió en el mundo, y que simplemente lo utilizó como herramienta para regir y controlar su patrón de vida.

## 1.2. CONCEPTO DE TIEMPO.

Después de estudiar el origen del tiempo, sólo se ha dado la evolución del concepto de tiempo, pero ¿Qué es el tiempo?. Después de estudiar diversas opiniones y conceptos de lo que es el tiempo, se propone la siguiente definición: "El tiempo es la herramienta empleada por el hombre, para poder determinar el periodo de existencia de las cosas del universo (vivas o inertes), para ubicar un suceso en algún momento de la historia; para dar a la existencia tres momentos (presente, pasado y futuro); para regular su patrón de vida, y dar a todas sus actividades cotidianas un orden y una sistematización".

El motivo que obligó a proponer la anterior definición, de tiempo, fue que la información allegada no satisfizo la curiosidad por saber que era el tiempo, y es por ello, que se procederá a explicar los puntos que se contemplan en esa definición, ya que no está tomada de texto alguno.

I. Al referirse a "herramienta empleada por el hombre", quiere decir que el hombre utiliza el tiempo como un instrumento de medición, de ubicación y control, de los objetos y actividades que constituyen su mundo.

II. Al hablar de que el hombre emplea el tiempo "para poder determinar el periodo de existencia de las cosas del universo (vivas o inertes)", se entiende que el hombre necesariamente tuvo que estructurar el tiempo en segundos, minutos, horas, días, semanas, meses, años, etc.; para así poder expresar "vivió, por ejemplo, cinco años tres meses y dieciocho días; o bien, duró dos años cinco meses y dos semanas". Por lo tanto, en este aspecto el tiempo es un instrumento de medición de la existencia, entendiéndose como existencia: "la vida de los seres vivos y la durabilidad de las cosas inertes".

III. Al decir que el tiempo se utiliza "para ubicar un suceso en algún momento de la historia y dar a la existencia tres momentos (pasado, presente y futuro)", debe entenderse que ya estructurado el tiempo, es fácil referirse a algún acontecimiento, a través de las fechas en que aquellos se realizaron o realizarán; puesto que la historia no es privativa de los acontecimientos ya pasados, sino de manera importante de los presentes y más aun de los futuros, en virtud de que el ser humano planea y proyecta su existencia en un proyecto de vida.

IV. Al establecer que el ser humano usa el tiempo "para regular su patrón de existencia y dar a todas sus actividades cotidianas un orden y una sistematización", nos referimos a que la justificación de su pensamiento cotidiano llevada a cabo con la congruencia en su actividad, desarrolla su modo de vida ubicado en su propia existencia.

### 1.3 ASPECTOS GENERALES DE LOS CONTRATOS.

Empezaremos por establecer de manera general, un marco jurídico conceptual sobre lo que deberemos comprender y conocer por el concepto de la obligación, para ello citaremos algunos criterios y definiciones establecidos por algunos estudiosos del Derecho, lo que posteriormente nos dará luz para poder desarrollar el tema de estudio del presente trabajo.

El profesor Rafael Rojina Villegas, ha conceptualizado jurídicamente la obligación de la siguiente manera: "Es el vínculo jurídico por virtud del cual una persona denominada deudor, se encuentra constreñida jurídicamente a ejecutar algo en favor de otra persona llamada acreedor". (1)

Por otro lado en su libro Derecho de las Obligaciones, el Maestro Ernesto Gutiérrez y González, define a la obligación en dos sentidos, *latosensu* y *stricto sensu*, pero para su mejor comprensión, sólo se citará la definición en *lato sensu*, puesto que define a la obligación como: "La necesidad jurídica de cumplir voluntariamente una prestación de carácter patrimonial (pecuniaria o moral) en favor de un sujeto que eventualmente puede llegar a existir o en favor de un sujeto que ya existe".(2)

Posterior a la cita de las anteriores definiciones y su complementación entre sí, se obtuvo el siguiente concepto de obligación:

---

(1) ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo III, Editorial Porrúa Décimasexta Edición, México, 1989, página. 3

(2) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Editorial Porrúa, Séptima Edición, México, 1990, página. 32

"El vínculo jurídico por virtud del cual, una persona física o moral), denominada deudor, se encuentra constreñida jurídicamente, a cumplir una prestación de carácter patrimonial pecuniaria o moral, ante otra persona (física o moral), que eventualmente puede llegar a existir o bien ya existe y que se denomina acreedor".

Y bien, ya se ha conceptualizado el deber jurídico (Obligación), del deudor respecto del acreedor; ahora se definirá la facultad jurídica (derecho personal o de crédito), del acreedor respecto del deudor; para ello se citarán las acepciones utilizadas por los maestros Eduardo García Maynez y Ernesto Gutiérrez y González:

Eduardo García Maynez, en su libro Introducción al Estudio del Derecho, define al Derecho Personal o de Crédito, como: "La facultad que una persona, llamada acreedor, tiene de exigir de otra, llamada deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa". (3)

En su libro, Derecho de las Obligaciones, el Maestro Gutiérrez y González, define al Derecho personal o de Crédito denominado por él, Derecho Personal o de Crédito Convencional, como: "La necesidad jurídica que tiene una persona obligado - deudor, de cumplir voluntariamente en favor de otra persona denominada acreedor, que le puede exigir una prestación de carácter patrimonial (pecuniaria o moral) " (4)

De la misma manera en que se obtuvo el concepto de obligación, se obtuvo el de Derecho Personal o de Crédito, definiéndose éste como:

---

(3) GARCÍA MAYNEZ, Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa, Trigesimoséptima Edición, México, 1985. pág. 256

(4) Ibidem, pág. 83

# TESIS CON FALLA DE ORIGEN

"La facultad jurídica, que tiene una persona (física o moral) denominada deudor, el cumplimiento de una prestación, de carácter patrimonial (pecuniaria o moral).

## 1.3.1. CONCEPTO DE CONTRATO.

En este orden de ideas, en que ya se han conceptualizado la obligación y el derecho personal o de crédito, situaciones jurídicas que se generan por la celebración de cualquier contrato, se procederá a definir este.

Mucho se ha hablado y un tanto más se ha escrito, respecto de que si el contrato es la especie del género convenio, si es un acuerdo de voluntades, si es un negocio jurídico normativo o si es alguna figura similar a las convenciones familiares o bien un acto jurídico complejo, pero sin embargo, después de estudiar las anteriores figuras jurídicas y de analizar sus principales características se concluye que el contrato es:

"Un acto jurídico, bilateral, de contenido patrimonial, que a través de una prescripción de autonomía privada de voluntad, crea, modifica, extingue, conserva, y transfiere derechos y obligaciones".

Cabe señalar que el contrato regula y reglamenta el resultado concreto, que quieren las partes al celebrar algún contrato, desarrollando éste a la vez, una función dispositiva y constitutiva; que no es fuente de normas, puesto que se origina en el ejercicio de la libertad contractual y de contratar.

Por lo anterior, se dice, que para la existencia de un contrato se necesitan los siguientes elementos:

- I. Un acuerdo de voluntades (consentimiento),
- II. Una cosa, motivo, o un fin del contrato objeto del contrato) y
- III. En algunos casos la solemnidad (forma elevada a rango de elemento de existencia).

### 1.3.2. ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO.

Se puntualizó en el párrafo anterior que, para la existencia de un contrato se necesitan tres elementos (consentimiento, objeto del contrato y solemnidad); a continuación éstos se detallan, y se empezará por explicar el consentimiento y se dirá que éste es:

"El acuerdo de voluntades tendiente a crear, modificar, transferir, conservar y extinguir derechos y obligaciones, siendo necesario que esas voluntades se exterioricen (expresa o tácitamente), y se constituye mediante una policitación y una aceptación".

En la anterior definición se manifiesta que el consentimiento se constituye por una policitación y una aceptación, pero, ¿qué es una policitación? y ¿qué es una aceptación?.

La policitación se define como:

"Una declaración unilateral de voluntad, recepticia, expresa o tácita hecha a persona presente o no presente, y, determinada, que contiene los elementos esenciales del contrato, cuya celebración pretende el autor de esa voluntad, sería y hecha con el ánimo de cumplir en su oportunidad".



Y se entiende por aceptación:

"La declaración unilateral de la voluntad, expresa o tácita, hecha a persona determinada, presente o no presente, seria lisa y llana, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta".

Posterior a la conceptualización del consentimiento, policitud y aceptación se dirá que el consentimiento se consolida como tal al momento que la policitud es aceptada por la otra parte, es decir, cuando la policitud y la aceptación se contraen en un acuerdo de voluntades dejando de ser dos declaraciones unilaterales de la voluntad independientes para constituirse en lo que ya antes se habla definido como consentimiento.

Es conveniente señalar que ese acuerdo de voluntades debe versar sobre una cosa, un motivo o un fin, lo cual va a constituir el objeto del contrato.

En el párrafo precedente se señala la necesidad de la existencia del objeto del contrato, respecto del cual se emitirán las peticiones pertinentes y las aceptaciones que convengan a las partes mediante la discusión y negociación de aquellas; es por ello que se definirá el objeto del contrato.

El objeto del contrato a que se ha hecho referencia en el párrafo que antecede, se le han dado diversas acepciones, pero, todas convergen en definirlo como:

La creación, transmisión, modificación, extinción y conservación de derechos y obligaciones, a través del cumplimiento de una prestación de carácter patrimonial (pecuniaria o moral), la cual consiste en un dar, hacer o no hacer".

Se señaló en páginas precedentes, a la solemnidad como elemento ocasional de existencia del contrato; criterio jurídico que no puede ser empleado en los contratos, en virtud de que la solemnidad se define como:

"La forma específica, que deberán revestir los actos jurídicos, por mandato de la ley, y sin ese requisito aquellos se verán afectados de nulidad absoluta".

Es por la anterior definición, que la solemnidad no se debe aplicar a la celebración de los contratos, puesto que éstos, se originan por el ejercicio de la libertad contractual y de contratar, independientemente que con posterioridad se les otorgue la forma que ordena la ley.

### 1.3.3. REQUISITOS DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS.

Posterior a la lacónica explicación de los elementos de existencia de los contratos, se dirá, que éstos, también requieren, para su validez jurídica, de la satisfacción, por las partes, de los requisitos necesarios para otorgarles aquella y así producir sus consecuencias de derecho; siendo esos requisitos, los de validez, los cuales se dividen en:

- I.- Ausencia de vicios en la voluntad de las partes
- II.- La capacidad legal de las partes
- III.- Licitud del objeto
- IV.- La forma del contrato y;
- V.- Ausencia de lesión entre las partes.

De la anterior división de los requisitos de validez, de los contratos, se estudiará, en primer término, la ausencia de vicios en la voluntad de las partes, entendiéndose ésta como;

"La intención de una persona (física o moral), exteriorizada, expresa o tácitamente, para celebrar un contrato y con el ánimo de cumplirlo en su oportunidad".

Expuesta la definición de voluntad, se dice que ésta se vicia cuando: la manifestación, expresa o tácita, de la intención de una persona, para celebrar un contrato, se genera por un error o a través de un temor.

La doctrina tradicional sostiene que los vicios de la voluntad son:

El error, el dolo, la mala fe, la violencia, y la lesión; pero el dolo, la mala fe, la violencia y la lesión no son vicios de la voluntad; lo anterior se sustenta con los siguientes argumentos:

I.- Se entiende por dolo el conjunto de artificios utilizados por una persona para inducir o mantener en el error a otra, por lo tanto, el dolo crea o conserva el error, es decir, cuando crea al error se constituye como causa, y cuando lo conserva se constituye como un mecanismo, mediante el cual no se permite la corrección del error; luego entonces, en ninguno de los dos momentos vicia a la voluntad, sino crea el vicio o lo conserva.

II.- La mala fe se entiende como la abstención de una persona para emitir una conducta que haga saber a la otra parte el error en que se encuentra; en consecuencia; si la mala fe implica una abstención de una de las partes, para que la otra permanezca en el error, se entiende, que la voluntad ya se encuentra viciada por aquel y, la mala fe es un mecanismo para conservarlo, es por ello que no se debe considerar como un vicio de la voluntad.

III.- La violencia se define como: La coacción (física o moral), que una de las partes efectúa hacia la otra, para infundirle un temor, y así obtener su voluntad de celebrar el contrato. De la anterior definición se desprende que la violencia al igual que el dolo es una causa de un vicio de la voluntad, puesto que la violencia infunde temor, y éste es el que vicia la voluntad, en virtud de lo

anterior, se dice que la violencia, no debe ser llamada vicio de la voluntad.

IV.- La lesión se conceptualiza como la obtención de una prestación de carácter patrimonial (pecuniaria o moral), desproporcionada para una de las partes, aprovechándose la otra de la ignorancia, miseria e inexperiencia de aquella. Como se puede observar, la lesión tiene un contenido directamente patrimonial y no un contenido volutivo, como se piensa al expresar que la lesión es un vicio de la voluntad, de tal guisa, que la lesión constituye una disminución en el patrimonio, y no un vicio de la voluntad.

Esgrimidos los anteriores argumentos, se concluye que: La voluntad sólo puede ser viciada por el error o el temor, sin importar la causa que los crea el mecanismo que los conservó, quedando justificada la acepción propuesta en páginas precedentes, para el vicio de la voluntad.

A continuación se desarrollarán brevemente el error y el temor, y se empezará por estudiar al error.

El error se define por la doctrina tradicional como:

**"La falsa creencia de la realidad o situación contractual, que influye en la determinación interna de la voluntad, e induce a una de las partes a aceptar un objeto del contrato, que no hubiese aceptado de haber tenido un conocimiento exacto de la realidad o de la situación contractual".**

Del concepto expuesto, se desprende que la voluntad está viciada por el error cuando la peticitación y la aceptación se han otorgado, en relación a una falsa creencia de la realidad o de la situación contractual, obteniéndose como resultado las consecuencias jurídicas no esperadas, es decir, un resultado contrario al deseado, por lo cual, se dice entonces que el error se torna en vicio de la voluntad.

Como anteriormente se expuso otro de los vicios de la voluntad es el temor, éste a continuación se define:

**"El temor es el miedo o aprensión generada por el empleo de la violencia física o moral, por una de las partes, para obtener de la otra la disponibilidad involuntaria para la celebración de un contrato, en la que una de las partes queda sin opción para elegir o no la celebración del acto jurídico".**

De esta connotación se entiende que el temor creado y fundado por una situación de violencia física o moral, obliga a una de las partes a externar involuntariamente su intención de celebrar un contrato, quedando en ese momento la voluntad viciada por el temor.

De lo dicho en párrafos precedentes, se concluye que para la validez jurídica de la exteriorización, expresa o tácita, de la voluntad, se requiere que ésta no se encuentre viciada por el error o el temor, es decir, que la peticitación y aceptación de las partes, se otorguen con pleno conocimiento del objeto del contrato, y libres del miedo o aprensión generados por el empleo de la violencia física o moral.

Después de sustentar esta tesis acerca de los vicios de la voluntad, se procederá a explicar el segundo de los requisitos de validez de los contratos, la capacidad jurídica de las partes; ésta se relaciona directamente con la exteriorización, expresa o tácita, de la intención de celebrar un contrato, puesto que para la exteriorización, expresa o tácita de la voluntad, es necesario que las partes sean legalmente capaces, entendiéndose por capacidad:

**"La aptitud jurídica de una persona física para celebrar un contrato por su propio derecho, o bien, en representación de otra persona (física o moral)".**

Como ya se explicó, para la validez jurídica de la exteriorización expresa o tácita, de la voluntad de una persona (física o moral), se requiere que aquella sea emitida por un sujeto jurídicamente apto y libre de vicios, pero, esa exteriorización necesariamente debe recaer sobre una prestación de carácter patrimonial (pecuniaria o moral), lícita y posible, definiéndose a la licitud como:

**"La condición jurídica que debe tener una prestación, de carácter patrimonial (pecuniaria o moral), de estar permitida por la Ley, y que no contravenga a las buenas costumbres".**

Y a la posibilidad como:

**"La condición que debe reunir una prestación de carácter patrimonial (pecuniaria o moral), para ser cumplida por un individuo que tiene la facultad de realizarla".**

De lo expresado, se concluye que la licitud y posibilidad en el objeto de un contrato, se reúne cuando aquel está conforme a derecho y a las buenas costumbres y es susceptible de realizarse.

Es oportuno señalar, que la validez jurídica del contrato no radica únicamente en la ausencia de vicios en la voluntad de las partes, en la capacidad jurídica de estas, y en el objeto lícito y posible del contrato, sino que la ley en ocasiones establece para esa validez la necesidad de que el acto jurídico revista alguna forma para su celebración, o bien lo deja al arbitrio de las partes.

Siendo la forma:

**"La fórmula o estructura que deberá revestir el acto jurídico, siendo aquella en escrito privado o público, o bien de una manera verbal, según lo acuerden las partes u ordenen los preceptos de la Ley".**

Luego entonces, la forma constituye otro más de los requisitos de validez de los contratos, sin embargo, en el presente trabajo se propone un requisito más para darle a esos actos jurídicos la validez jurídica que requieren y es la ausencia de lesión entre las partes, en virtud, de que la lesión es:

**"La obtención de una prestación de carácter patrimonial (pecuniaria o moral), desproporcionada para una de las partes, aprovechándose la otra de la ignorancia, miseria e inexperience de aquella".**

De la anterior definición se desprende que la lesión tiene un contenido de carácter directamente patrimonial y que da lugar a una acción restitutoria del decremento en el patrimonio de la parte afectada, de lo precedente se hablará más adelante.

#### **1.4. LA NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA Y SUS EFECTOS EN LOS CONTRATOS.**

Si bien es cierto, el contrato debe cumplir con tener los elementos de existencia para su nacimiento jurídico y satisfacer los requisitos de validez para obtener ésta, pero cuando carece del objeto como elemento de existencia y alguno o algunos de los requisitos de validez, en el primer caso se ve afectado por una nulidad absoluta, y en el segundo por una nulidad relativa o anulabilidad, es por lo anterior que la nulidad, en general se define como:

**"La sanción que recibe todo acto jurídico que no ha satisfecho los elementos de fondo (existencia), o bien carece de los requisitos de forma (validez), pudiendo esta sanción estar expresamente ordenada en la ley o bien se desprende de requisitos no cumplidos por las partes y que ordena la ley para su celebración".**

Por lo tanto, cuando un contrato, en su celebración conlleva una deficiencia jurídica, puede ser afectado, a solicitud de la persona (física o moral), que así lo requiera por la acción de nulidad o de la anulabilidad; a continuación se estudiarán ambas y los efectos que generan en los contratos.

#### **1.4.1. NULIDAD ABSOLUTA.**

Es cierto que el contrato para su existencia requiere de dos elementos, el consentimiento y el objeto, pero, al carecer de alguno de éstos, el acto jurídico se ve afectado por la nulidad absoluta, lo anterior lo sostienen los hermanos Mazeaud, cuando en su libro Lecciones de Derecho Civil, expresan que: "Algunos autores han sostenido que, junto a las nulidades absolutas y relativas, había lugar para una tercera categoría: La inexistencia, pero la teoría de la inexistencia, que parece inexacta, no presenta interés práctico; porque los efectos de la inexistencia no podrían ser sino los mismos vicios que los de la nulidad absoluta".(5)

Tesis errónea, puesto que el contrato no existe cuando no hay el consentimiento de las partes, es decir, el acto jurídico simplemente nunca ha existido ni llegará a existir, salvo que las partes mediante una peticionación y aceptación consoliden el consentimiento y así le den origen, lo que no sucede con la falta del objeto, puesto que en este caso el contrato, si, se ve sancionado por

---

(5) MAZEAUD, Henri y Leon, Lecciones de Derecho Civil, Parte I, Volumen I, Ediciones Jurídicas Europa - América, 1959, página 515.



la nulidad absoluta, es decir, ésta borra sus efectos jurídicos en el tiempo y da lugar a una acción de resarcimiento, y en su caso al pago de daños y perjuicios, en virtud de que el contrato nació al momento de que hubo un consentimiento entre las partes para celebrarlo. Pero, ¿Qué sucede cuando el contrato carece de alguno o algunos de los requisitos de validez?

#### **1.4.2. NULIDAD RELATIVA.**

El contrato al carecer de alguno o algunos de los requisitos de validez (ausencia de vicios en la voluntad de las partes, la capacidad jurídica de estas, la licitud del objeto del contrato, la forma de este, y la ausencia de lesión entre las partes), puede ser convalidado o confirmado siempre y cuando éstas se produzcan en un acto que le de equidad al contrato, pero también así como la nulidad absoluta, la nulidad relativa, puede dar lugar a una acción de resarcimiento y al pago de daños y perjuicios, es decir, si la voluntad de alguna de las partes para celebrar un contrato, se encuentra viciada por el error o el temor, la parte que reclame la anulabilidad del acto pueda ratificar su celebración o bien pedir la acción resarcitoria y el pago de daños y perjuicios, igualmente sucede cuando una de las partes no es jurídicamente capaz para celebrar el acto, pero cuando el objeto del contrato es ilícito o imposible o bien carece de la forma necesaria para su validez, puede ser convalidado, entre las partes, para otorgarle la licitud y posibilidad que el objeto del contrato requiere y/o otorgarle la forma que debe revestir, sin embargo al existir lesión entre las partes hay una dualidad de acciones, puesto que para que la validez jurídica del contrato surta todos los efectos jurídicos deseados, se requiere que la parte lesionada obtenga el resarcimiento de la lesión, y confirme el acto, es decir, que a cargo de la parte lesionante se dé el resarcimiento de la otra, y ésta confirme el acto, luego entonces, la ausencia de lesión entre las partes, debe ser considerada como un requisito de validez de los contratos, con lo anterior se sustenta lo expuesto en páginas precedentes, respecto a que la ausencia de lesión debe ser un requisito de validez.

## **1.5. EL TIEMPO COMPARTIDO.**

En el transcurso de 20 años de prestarse, en México, el Servicio Turístico con el Sistema de Tiempo Compartido, diversos autores y legisladores, se han impuesto la tarea de definirlo, sin embargo, no se ha dado una aceptación que satisfaga una descripción integral, del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, en virtud, que esta modalidad turística, tuvo su origen en los Estados Unidos de América, por un interés de satisfacer las necesidades de recreación del turismo nacional e internacional, a través de una innovadora modalidad del servicio turístico, creada por la empresa "Resort Condominiums International" (RCI) (Empresa Filial en México, Reservas de Condominios Internacionales, S.A. de C.V.), creada en el año de 1974, en la Ciudad de Indianapolis, Estado de Indiana, en los Estados Unidos de América.

### **1.5.1. CONCEPTO DE TIEMPO COMPARTIDO EN LA DOCTRINA CONTEMPORANEA.**

Para conocerlas diversas connotaciones que los autores han dado al tiempo compartido, se procederá a citar el punto de vista de la doctrina a través de las acepciones dadas por aquellos.

J. Roca Guillamón lo define 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". (6)**

---

(6) **LEYVA DE LEYVA, Juan Antonio**, "La Propiedad Cuadrimensional: Un estudio sobre la multipropiedad", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXI, núm. 566 enero - febrero, 1985, España, paginas 32 y 33.

M. Confortini, lo conceptualiza como:

**"La atribución de un derecho de disfrute, sobre uno o más inmuebles destinados a uso residencial turístico limitadamente, durante un predeterminado y recurrente periodo de tiempo cada año, mediante una contraprestación". (7)**

Gino Terzago, dice que es:

**"El uso por varias personas del mismo inmueble en forma periódica y sucesiva". (8)**

El Licenciado Omar Olivera de Luna, lo conceptualiza como:

**"EL contrato Por el cual una de las partes a quien por costumbre se le denomina empresa, da un espacio por tiempo determinado a la otra parte, denominada cliente, para ciertos usos específicos mediante una suma previamente pactada". (9)**

El Doctor Othón Pérez Fernández del Castillo, en su Anteproyecto de la Regulación del Sistema de Tiempo Compartido lo define como:

**"El sistema por el cual se adquiere el derecho de usar, gozar y disfrutar una unidad residencial vacacional, los bienes que en ella se encuentren y, en su caso las instalaciones, áreas y servicios comunes limitando el ejercicio de este derecho a un número de días al año, por un periodo determinado de años". (10)**

---

(7) (Idem. página 33)

(8) (Ibidem)

(9) **OLVERA DE LUNA, Omar.** Contratos Mercantiles, Editorial Porrúa, 1ª. Edición, México, 1982, páginas 279, 281.

(10) **PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othón.** Proyecto de la Regulación del Sistema de tiempo compartido que presenta el Doctor Othón Pérez Fernández del Castillo, para incluirse en los Códigos Civiles de los Estados de Guerrero y Quintana Roo, México, página 33.

### **1.5.2. CONCEPTO DE TIEMPO COMPARTIDO EN LA LEGISLACION MEXICANA.**

Después de conocer el punto de vista teórico sostenido por los autores contemporáneos, es conveniente conocer el punto de vista de los legisladores mexicanos, plasmado en las diversas disposiciones legales que regulan el tiempo compartido.

La **Ley Federal de Protección al Consumidor** vigente, en su Capítulo VI "De los servicios", en el artículo 64 nos señala lo siguiente:

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

La Norma Oficial Mexicana para el Servicio de Tiempo Compartido, publicada en el Diario Oficial de la Federación, por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, establece:

#### **DEFINICIONES:**

##### **3.17 Servicio de tiempo compartido:**

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

**los establecimientos afectos al servicio. Para los efectos de esta definición también se consideran unidades variables aquellas que, aun cuando se pacten como fijas, para su ocupación requieran de reservación y sean susceptibles de modificación futura o de la facultad de revocar o sustituir la opción original."**

Desde el año de 1980, el **Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo**, en el Libro Tercero, de la cuarta parte especial (De los Contratos en Particular), Título Noveno (Del Contrato de Tiempo Compartido), el artículo 2757, lo define como:

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

La **Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Nayarit**, en el Capítulo Décimo (Del Condominio de Tiempo Compartido), el artículo 45 establece:

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

La **Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero**, en su Capítulo Primero (De las Disposiciones Generales), el artículo 2º. establece:

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

1. Tiempo compartido: el Sistema por el cual se adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que a ella se encuentren afectos, y en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, siempre y cuando el derecho se limite a un número determinado de días por un período específico de años".

El Decreto Número 25: **Ley que establece las Normas a que se sujetarán Los Contratos Celebrados en el Régimen de Tiempo Compartido Turístico del Estado de Quintana Roo**, en el Capítulo Primero (Disposiciones Generales), el Artículo 1º. señala:

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

### **1.5.3. COMENTARIOS A LAS ANTERIORES DEFINICIONES DE TIEMPO COMPARTIDO**

Es importante, después de conocer las diversas acepciones dadas por la doctrina contemporánea y la legislación mexicana al servicio de tiempo compartido, anotar algunos comentarios respecto de las connotaciones citadas con anterioridad.

La doctrina contemporánea así como la legislación mexicana, en sus conceptos, expresan que el derecho de usar y disfrutar que otorga el servicio de tiempo compartido, recae sobre los siguientes bienes:

1. Inmueble o inmuebles.
2. Unidad residencial vacacional.
3. Casas o departamentos amueblados.
4. Vivienda o local.

Como se puede observar, los bienes a que se hace referencia con antelación, todos son de carácter inmobiliario, idea errónea, puesto que este servicio también recae sobre bienes muebles, tal es el caso de la empresa "Promotora Turística Musa", S.A. de C.V., Empresa constituida en escritura pública núm.31, 732 pasada ante la fe del Lic. Erick Santin Becerril, Notario Público núm. 6 del Estado de México el día 21 de junio de 1993, e inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con clave PTM-930621-D38-, la cual presta el servicio de tiempo compartido en un yate modelo 4387 marca Bayliner, que se encuentra anclado en las Marinas del Puerto de Huatulco, Oaxaca y que comercializa a éste mediante un contrato de Prestación del Servicio de Tiempo Compartido, inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión, de la Procuraduría Federal del Consumidor, con fecha 14 de enero de 1994, bajo el número 14051, libro 1º., volúmen 59, a fojas 186; en este orden de ideas, es conveniente puntualizar que de igual manera que se afecta un inmueble al sistema de tiempo compartido, siguiendo el principio jurídico: Lo accesorio sigue la suerte de lo principal, se deduce que los bienes muebles que existan en ese inmueble también se encuentran afectados al sistema del servicio de tiempo compartido.

En razón de lo anterior debe entenderse que el servicio de tiempo compartido puede recaer tanto en bienes inmuebles como en bienes muebles.

Por otro lado es conveniente señalar, que la doctrina contemporánea, el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero y la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Nayarit, dejan entrever que el servicio de tiempo compartido se presta sólo en unidades fijas; la Ley Federal de Protección al Consumidor y la Norma Oficial Mexicana que actualmente regula el sistema de tiempo compartido en México, expresamente establecen que éste se prestará en unidades variables; ambos criterios son correctos, sin embargo, hay que unificarlos, puesto que el servicio de tiempo compartido, a través de su evolución histórica, tiene actualmente las modalidades de:

UNIDAD.	PERIODO.	TEMPORADA.
Fija	Fija	Fija
Fija	Variable	Fija
Fija	Variable	Variable
Variable	Fija	Fija
Variable	Variable	Fija
Variable	Variable	Variable

De la anterior tabla de modalidades del servicio de tiempo compartido, se desprende que este tiene en la actualidad seis diferentes formas de prestarse, lo que debe obligar a las autores y legisladores a actualizar sus conceptos y reformar la legislación aplicable respectivamente, a fin de que el criterio a aplicar en los casos de controversia sea uniforme.



Para definir al tiempo compartido, la doctrina contemporánea y la legislación mexicana, utilizan los términos de usar, gozar y disfrutar, sin embargo, es necesario hacer la distinción de estos tres conceptos, que de fondo dan una misma idea y es de considerarse su necesaria definición:

Para el Derecho Mexicano el uso es: **"El derecho real que otorga al usuario la facultad de percibir de los frutos de una cosa ajena, los que basten a cubrir sus necesidades y las de su familia, aunque ésta aumente"**. (11)

El goce se define como: **"Disfrute de una cosa o Derecho"**. (12)

Y el disfrute se conceptualiza como: **"Percibir o gozar los productos y utilidades de una cosa"** (13)

De las acepciones citadas, se desprende que al ejercer el derecho de uso se está en la aptitud jurídica de gozar de las prerrogativas que aquel otorga y como consecuencia se disfruta del bien inmueble o mueble, sobre el que recae. Por virtud de lo anterior, el único derecho que otorga el tiempo compartido es el de uso.

---

(11) **Instituto de Investigaciones Jurídicas**, Diccionario Jurídico Mexicano, Editorial. Porrúa, S.A., 5ª. Edición. México, 1992, Tomo IV, página 3200.

(12) **DE PINA VARA, Rafael**. Diccionario de Derecho, México 1988, Editorial Porrúa, 5ª Edición, página 474.

(13) **Diccionario de la Lengua Española**, Tomo 1, Madrid 1992, página 761.

Como comentario final a los conceptos dados al tiempo compartido, por la doctrina contemporánea y la legislación mexicana, es importante hacer notar, que como servicio, el tiempo compartido, se presta en un intervalo definido de días, en un número variable de años, ya que puede ser perpetuo, vitalicio y/o en un número fijo de años; lo anterior previamente estipulado en las condiciones y términos de contratación.

#### **1.5.4. CONCEPTO DE TIEMPO COMPARTIDO.**

En este orden de ideas en que se han analizado los diversos conceptos que existen para el tiempo compartido, se propone la siguiente definición:

**“El acto jurídico por virtud del cual, una o más personas adquieren el derecho de usar, en un intervalo fija de días, en un número variable de años, un bien inmueble o mueble, afecto al servicio de tiempo compartido, mediante el pago de un precio cierto y en dinero”.**

Si bien es cierto la anterior definición puede parecer poco basta en su contenido descriptivo, sin embargo, es de considerarse que el servicio de tiempo compartido, cualesquiera que sean los nombres que se le den al acto jurídico, otorga el derecho de uso respecto de un bien inmueble o mueble, afecto al servicio de tiempo compartido, mediante el pago de un precio cierto y en dinero y, ese derecho puede ser ejercitado por una o más personas, siempre y cuando lo ejerciten en el intervalo fijo de días y durante el número de años previamente contratadas. Es por el anterior razonamiento que se justifica lo breve de la acepción propuesta para el tiempo compartido.

256

## **CAPITULO II**

### **CLASIFICACION Y PARTES EN EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**

- 2.1. INTERES PRACTICO DE LA CLASIFICACION DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**
- 2.2. CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS EN LA DOCTRINA TRADICIONAL**
- 2.3. CRITICA A LA ANTERIOR CLASIFICACION**
- 2.4. CLASIFICACION DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**
- 2.5. PARTES EN EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**
  - 2.5.1. EL OFERTANTE DEL DERECHO DE USO**
  - 2.5.2. EL ADQUIRENTE DEL DERECHO DE USO**

## **2.1 INTERES PRACTICO DE LA CLASIFICACION DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO.**

Es conveniente, después de haber estudiado y analizado los aspectos y conceptos fundamentales del tiempo, de los contratos y del contrato de prestación del servicio turístico del sistema de tiempo compartido, estudiar la clasificación de este último, en virtud de ser un acto jurídico nuevo, no por el hecho de ser un contrato, sino por ser una figura jurídica heterogénea en su conjunto y que en esta época para el Derecho Mexicano resulta de especial interés para su regulación y para ello se procederá a estudiarlo desde el punto de vista de los autores mexicanos y de la legislación que para los efectos sea aplicable; lo anterior en un afán de dar el contorno jurídico al tiempo compartido, en la doctrina y en el Derecho Mexicano para su ubicación, dentro de la clasificación que para los contratos en general se ha utilizado.

## **2.2. CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS EN LA DOCTRINA TRADICIONAL.**

Para el desarrollo de este punto se continuará con la mecánica seguida en el capítulo precedente y se procederá a exponer la clasificación para los contratos en general, obtenida a través de estudiar el pensamiento de los diversos autores, de la doctrina tradicional.

**CONTRATO UNILATERAL:** Es el acuerdo de voluntades, que genera sólo obligaciones para una de las partes y, derechos para la otra.

**CONTRATO BILATERAL:** Es el acuerdo de voluntades, en el cual los derechos y obligaciones son recíprocos para ambas partes.

**CONTRATO ONEROSO:** Es oneroso el contrato que impone provechos y gravámenes recíprocos para, ambas partes.

Es conveniente señalar, que el contrato oneroso, por su naturaleza jurídica, se divide en: Contrato oneroso conmutativo y, contrato oneroso aleatorio. A continuación se procederá a exponer la definición de éstos:

**CONTRATO ONEROSO CONMUTATIVO:** Es en el que los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato, es decir, cuando la cuantía de las prestaciones puede determinarse desde la celebración del contrato.

**CONTRATO ONEROSO ALEATORIO:** Es en el que los provechos como los gravámenes dependen de una condición o término, de tal manera que no puede determinarse la cuantía de las prestaciones en forma exacta; sino hasta que se realice la condición o el término.

**CONTRATO GRATUITO:** Es aquel en que los provechos corresponden a una de las partes y los gravámenes a la otra parte.

**CONTRATO FORMAL:** Es aquel en que el consentimiento se debe externar en una forma determinada como requisito de validez para que produzca consecuencias de derecho para no estar afectado de nulidad relativa.

**CONTRATO CONSENSUAL EN OPOSICION AL FORMAL:** Es aquel que para su validez no requiere el consentimiento en forma escrita, y la ley no exige una forma determinada para su validez.

**CONTRATO SOLEMNE:** Es aquel, que para su existencia, requiere la forma como elemento esencial del contrato, y que la voluntad se manifieste en la forma prevista por la Ley.

**CONTRATO REAL:** Es aquel que se constituye indispensablemente por la entrega de la cosa, en tanto no se haga la entrega sólo existe un antecontrato o contrato preliminar.

**CONTRATO CONSENSUAL EN OPOSICION AL REAL:** Es aquel que para su celebración no requiere de la entrega de la cosa y se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades de las partes.

**CONTRATO PRINCIPAL:** Es aquel que existe por sí solo y su existencia y validez jurídica no depende de otro contrato.

**CONTRATO ACCESORIO O DE GARANTÍA:** Es aquel que garantiza el cumplimiento de una obligación principal, siguiendo la misma suerte de ésta.

**CONTRATO INSTANTANEO:** Es aquel en que las prestaciones se cumplen en el mismo momento en que se celebra, es decir, se lleva a cabo en un solo acto.

**CONTRATO DE TRACTO SUCESIVO:** Es en el que las prestaciones se realizan en un período determinado, es decir ésta se cumplen en forma escalonada.

**CONTRATO DE MEDIO:** Es aquel que además de celebrado el contrato, es necesario el cumplimiento de la obligación generada y, como consecuencia de ese cumplimiento la satisfacción de los intereses de las partes.

**CONTRATO NOMINADO O TÍPICO:** Es aquel que se encuentra debidamente reglamentado por la ley.

**CONTRATO INNOMINADO:** Es aquel que no se encuentra reglamentado en la ley, pero para su cumplimiento se siguen las reglas generales de los contratos.

Al igual que el contrato oneroso, el contrato innominado o atípico se divide, y se procederá a exponer ésta:

**CONTRATO MIXTO:** Es aquel en que su estructura está constituida por partes y elementos de diversos contratos, ya sean innominados o nominados.

El anterior a su vez se subdivide en:

a) **CONTRATO MIXTO EN SENTIDO ESTRICTO:** Se constituye por un contrato nominado y elementos extraños, pudiendo estar contenido por una prestación de un contrato diverso.

b) **CONTRATO DE DOBLE TIPO:** Es aquel en que las prestaciones de una de las partes son de un contrato nominado, y las prestaciones de la otra parte son de otro contrato nominado e innominado.

c) **CONTRATO COMBINADO:** Es en el que las prestaciones de una de las partes son de dos o más contratos nominados y las prestaciones de la otra parte, son sólo en dinero.

d) **CONTRATO UNION:** Es aquel que se crea mediante la unión de dos o más contratos nominados o innominados para crear un contrato autónomo. (14)

**e) CONTRATO DE ADHESION:** Es aquel en el que una de las partes impone las cláusulas del contrato y la otra parte simplemente se adhiere a ellas.

Si se tiene duda en las cláusulas, para su interpretación, se entiende en un sentido inverso al autor de dichas cláusulas y a favor del contratante que se adhirió y se le impusieron dichas cláusulas.

**f) CONTRATO PARTITARIO O DE IGUAL A IGUAL:** Es aquel que se crea a través de la discusión, por las partes, de las cláusulas que habrán de constituir el contrato, quedando de mutuo acuerdo en aquellas.

**Rojina Villegas** propone que los contratos dependiendo de su función se dividen en:

**a) Contrato que tiene por objeto una finalidad económica:** Es aquel por virtud del cual una de las partes se apropia de una riqueza, su aprovechamiento, o la utilización de un servicio.

**b) Contrato que tiene por objeto una finalidad jurídica:** Es aquel que consiste en la preparación de un contrato o la comprobación de un derecho, o bien, en la representación para actos jurídicos.

**c) Contrato que tiene por objeto una finalidad jurídico económica:** Es aquel que tiene una función preponderantemente jurídica, y ocasionalmente una función económica.

**Rojina Villegas**, en su libro "Compendio de Derecho Civil", cita la clasificación de Giorgi, quien propone una división de los contratos por sus propósitos fundamentales que son:



- I. La transmisión del Dominio.
- II. La transmisión del Uso.
- III. La realización de un fin común.
- IV. La prestación de un Servicio.
- V. La comprobación Jurídica.
- VI. La constitución de una Garantía.

También **Rojna Villegas**, cita a José Castán Tobeñas, quien propone la siguiente clasificación:

- I. Contratos traslativos de Dominio.
- II. Contratos traslativos de Uso y Disfrute.
- III. Contratos de Trabajo y Gestión.
- IV. Contratos Constitutivos de Personalidad y de Gestión Colectiva.
- V. Contratos de Custodia.
- VI. Contratos Aleatorios.
- VII. Contratos de Garantía y. Afirmación de Derecho.
- VIII. Contratos Abstractos de Deuda.

### **2.3. CRITICA A LA ANTERIOR CLASIFICACION.**

Es conveniente, después de haber expuesto el pensamiento de los autores de la doctrina tradicional, estudiar dos clases de contrato en especial el contrato solemne y el contrato de adhesión, en virtud que éstos presentan por su naturaleza un especial interés jurídico, puesto que el primero se deriva de la forma elevada a rango de elemento de existencia (solemnidad) y el segundo de un acto jurídico de alto contenido volitivo a continuación se estudiara en primer término el contrato solemne, y en segundo término el contrato de adhesión.

Como ya se expuso en el capítulo anterior, la **solemnidad es**: "La forma específica que deberán revestir los actos jurídicos, por mandato de la ley y sin ese requisito aquellos se verán afectados de nulidad absoluta". También se expuso en el punto anterior que el **contrato solemne es**: "Aquel en el que, para su existencia, requiere la forma como elemento esencial del contrato y la voluntad se manifieste en la forma prevista por la ley"; luego entonces, si la forma del contrato es elevada a rango de elemento de existencia como se piensa al definir el contrato solemne, se limitara a las partes en sus libertades contractual y de contratar, es por ello que el contrato solemne no debe existir como tal, en virtud de que aquel se origina por el ejercicio de dichas libertades, independientemente de que con posterioridad se le otorgue la forma prevista por la ley.

La **Ley Federal de Protección al Consumidor**, publicada en el Diario Oficial de la Federación, de fecha 22 de diciembre de 1975 y las reformas al Capítulo Octavo (Procuraduría Federal del Consumidor) en su Artículo 63, párrafo segundo, estableció la definición para los **contratos de adhesión** y los definió como:

**".....aquéllos cuyas cláusulas fueron redactadas unilateralmente por el proveedor y la contraparte no tuvo oportunidad de discutirías, así como los demás documentos elaborados por los proveedores para uso en sus transacciones mercantiles que rijan la prestación del servicio o la operación, aun cuando no contengan todas las cláusulas normales de un contrato.**

La nueva ley de la materia vigente, publicada en el Diario Oficial de la Federación, de fecha 24 de diciembre de 1992, en su Capítulo X (De los Contratos de adhesión), en el Artículo 85, define a este tipo de contratos como:

**ARTICULO.85** El documento elaborado unilateralmente por el proveedor, para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la adquisición de un producto o la prestación de un servicio, aún cuando dicho documento no contenga todas las cláusulas ordinarias de un contrato.

También en el punto anterior se citó la definición del Maestro Ramón Sánchez Medal, para los contratos de adhesión y, las tres definiciones de fondo coinciden en que es el documento que contiene las cláusulas que habrán de regir la prestación de un servicio, o bien, la adquisición de un producto, que les dio lugar, redactadas unilateralmente por una de las partes y quedando la otra parte con la única opción de aceptar o no dichas cláusulas aún cuando estas no sean todas las que ordinariamente debe contener un contrato, pero si bien es cierto, el documento por si mismo no constituye el contrato sino solamente la propuesta de derechos y obligaciones que se generarán por la prestación de un servicio, o bien, la adquisición de un producto, que les de lugar, luego entonces, el contrato de adhesión, de acuerdo a lo expuesto en el capítulo anterior, se va a generar a través del consentimiento de las partes, en función de aquella propuesta de derechos y obligaciones, es decir, cuando una de las partes proponga y la otra acepte; esto conlleva a deducir que de origen y por principio, los contratos de adhesión deben ser llamados por adhesión, en virtud de que el contrato se perfecciona al momento de que una de las partes se adhiere a la propuesta de derechos y obligaciones solicitada por la otra parte, independientemente de las cláusulas que aquélla contenga.

#### **2.4. CLASIFICACION DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.**

En este entorno jurídico, en el que se han puntualizado los pensamientos de los autores de la doctrina tradicional y se han esgrimido diversas opiniones respecto de éstas, es importante para tener una mayor idea respecto del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, clasificarlo dentro de las opciones que dichos autores ofrecen, con la finalidad de ubicar su naturaleza jurídica y conocer sus principales características, es por lo anterior, que al contrato de prestación del servicio de tiempo compartido se le clasifica como un contrato:

**BILATERAL:** Por ser un acto jurídico, originado por un acuerdo de dos voluntades, en el que los derechos y obligaciones derivados de aquel, son recíprocos para ambas partes, es decir, se produce una relación jurídica imperoatributiva.

**ONEROSO:** Por ser un contrato en que los provechos y gravámenes para ambas partes son recíprocos, esto es, que los beneficios y el cumplimiento de las obligaciones están a favor y cargo, respectivamente de cada una de las partes.

**ONEROSO CONMUTATIVO:** Por conocerse, al momento de la celebración del contrato, el precio de la operación cuando ésta se efectúe al contado; del enganche y las mensualidades, en operaciones efectuadas a crédito; de la cuota de mantenimiento para el primer año; del cierre de la operación, al contado o a crédito; y las tasas de intereses ordinarios y/o moratorios que se aplicarán durante la vigencia del contrato, siempre y cuando, se estipulen en una tasa fija las anteriores cantidades deben plasmarse claramente en el documento del contrato, como lo establece la Norma Oficial Mexicana **NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales - Requisitos Informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido (Cancela a la NOM-029-SCFI-1993).**

**ONEROSO ALEATORIO:** Por no conocerse al momento de la celebración del contrato, el precio de las cuotas de mantenimiento, para el segundo y subsecuentes años; las tasas de intereses ordinarios y moratorios, siempre y cuando se establezcan la tasa variable; las cuotas ordinarias y extraordinarias que se deberán cubrir durante la vigencia del contrato; en virtud, de que las anteriores cantidades se obtienen a través de la aplicación de los procedimientos contenidos en la cláusula del contrato, es decir, hasta que se cumplan los supuestos previstos en los términos señalados para esos efectos.

**FORMAL:** Por ser el carácter que la Norma Oficial Mexicana **NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales – Requisitos informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido (Cancela a la NOM-029-SCFI-1993)**", le otorga al establecer que los contratos de prestación del servicio de tiempo compartido deberán estar inscritos en idioma español, sin prohibición de que puedan ser suscritos en otros idiomas, por lo que al otorgar el consentimiento, a través de la firma del documento, se le da la formalidad de celebrarse por escrito.

**CONCENSUAL EN OPOSICIÓN AL REAL:** Por ser un contrato por virtud del cual no se hace la entrega material de la cosa, sino se otorga a una de las partes el derecho de uso del o los inmuebles, sobre los que recaigan los efectos del contrato, es decir, el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, se perfecciona por el acuerdo de voluntades, para otorgar a favor de una de ellas el mencionado derecho y a favor de la otra el pago de carácter pecuniario correspondiente al goce de dicho derecho.

**PRINCIPAL:** Por ser un contrato que para su existencia y validez no requiere de la celebración de otros que le otorguen aquellas, esto es, el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, debe entenderse como un acto jurídico autónomo.

**DE TRACTO SUCESIVO:** Por ser un contrato que contiene prestaciones, en operaciones al contado o a crédito, que deben ser cumplidas, en el segundo caso mensualmente y, en ambos casos, en relación con las cuotas de mantenimiento en forma anual; y las cuotas ordinarias y extraordinarias, en la periodicidad pactada en las cláusulas del contrato, es decir, el cumplimiento de esas obligaciones es en forma periódica y escalonada.

**DE MEDIOS:** Por ser un contrato que además de su celebración requiere la satisfacción de la necesidad, de una de las partes, de recibir el pago que genera el derecho de uso y, de la otra, el otorgamiento de dicho derecho.

**NOMINADO:** Por ser un contrato que se encuentra regulado, en materia federal por la Norma Oficial Mexicana **NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales – Requisitos Informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido (Cancela a la NOM-029-SCFI-1993)**, y en materia estatal, en el Estado de Guerrero por la **Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero**; en el Estado de Nayarit por el Decreto número 6900 **Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit**; y en el Estado de Quintana Roo por el **Código Civil Local** y el Decreto número 25 **Ley que Establece las Normas a que se Sujetarán Los Contratos Celebrados en el Régimen de Tiempo Compartido Turístico del Estado de Quintana Roo**.

**MIXTO O COMBINADO:** Por ser un acto jurídico que para su existencia ha tomado características esenciales de diversos contratos, estableciendo sólo para una de las partes el cumplimiento de una prestación de carácter pecuniario, es decir, es heterogéneo en su constitución.

**DE FINALIDAD ECONOMICA:** Por ser un contrato cuyo objetivo es el aprovechamiento de la riqueza propia de los bienes inmuebles y/o muebles sobre los que recae sus efectos, resultando de esta guisa una finalidad de lucro.

**DE ADHESIÓN:** Por ser una propuesta de derechos y obligaciones contenidas en un documento escrito en idioma español, o bien, en cualquier otro idioma con caracteres legibles a simple vista, en la que una de las partes queda con la única opción de adherirse a esa propuesta o no, la anterior justificación tiene su razón de ser en el punto anterior, cuando se opina con relación al concepto de contrato de adhesión sustentado que debe ser llamado contrato por adhesión.

De los anteriores razonamientos, que justifican la clasificación en la doctrina tradicional, del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, se desprende que éste es: bilateral; oneroso, oneroso conmutativo, oneroso aleatorio, formal, consensual en oposición al real, principal,

de tracto sucesivo, de medios, nominado, mixto o combinado, de finalidad económica y de adhesión.

Es por la anterior clasificación del contrato que se estudia, que se puede entender, en relación con el razonamiento del por qué es mixto o combinado, que es de naturaleza autónoma y de composición heterogénea.

## **2.5 PARTES EN EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.**

Si bien es cierto ya se han estudiado el concepto, las características clasificatorias y la naturaleza jurídica del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, pero sin embargo, es necesario, para tener un panorama general del acto jurídico en cuestión, el análisis de los sujetos que le dan origen, es decir, las partes que intervienen para su celebración.

### **2.5.1 EL OFERTANTE DEL DERECHO DE USO.**

El ofertante dentro de los diversos ordenamientos legales aplicables al servicio de tiempo compartido, recibe diversas denominaciones siendo el objetivo del presente estudio encontrar la denominación que para efectos de una mejor identificación de su función dentro del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido resulte más apropiada, en virtud de la relación jurídica existente entre el ofertante y el adquirente del derecho de uso, de un bien inmueble o mueble.

**El Código Civil para el Estado libre y soberano de Quintana Roo** en su título Noveno (Del contrato de tiempo compartido), en su artículo 2757 establece:

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

Como se puede observar en el texto del artículo anteriormente citado, el ofertante o poseedor del derecho de uso de un bien inmueble, queda obligado respecto de un tercero a otorgar dicho derecho, siempre y cuando, celebre con este último un contrato de habitación de tiempo compartido y, por ese hecho para efectos del Código Civil en cuestión, debe ser denominado compartidor.

Por otro lado el Decreto número 25 que se refiere a la **Ley que establece las Normas a que se sujetarán los contratos celebrados en el Régimen de tiempo compartido turístico del Estado de Quintana Roo**, en su capítulo primero (Disposiciones Generales), en el artículo 1º se reserva la denominación del régimen turístico de tiempo compartido, sustrayéndose al concepto contenido en el artículo 2757 del **Código Civil para el Estado de Quintana Roo**, luego entonces, de igual forma que aquel, le otorga el carácter de compartidor al ofertante del derecho de uso del bien inmueble materia del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido.

El Decreto número 6900 **Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit**, en su capítulo XI (Del condominio de tiempo compartido), en el artículo 45 señala:

**Artículo 45.** Se entiende por tiempo compartido el derecho que adquiere el comprador para usar el departamento, vivienda, casa o local de que se trate, por un período determinado al año.



Del análisis del artículo citado, se desprende a contrario sensu interpretado, que el ofertante del derecho de uso de un bien inmueble afecto al régimen de condominio en tiempo compartido, siguiendo el criterio que se aplica para las partes en el contrato de compraventa, tiene el carácter y la calidad de vendedor, en virtud de que al hablar el artículo en cuestión de un comprador, da la idea de una compraventa.

**La Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero** en su capítulo primero (Disposiciones Generales), en el artículo 2º fracción VIII expresamente establece:

**Artículo 2º.** Para los efectos de esta Ley se entiende por: .....VIII:

**Vendedor:** La persona física o moral que se dedique a la promoción, venta o celebración de contratos, que tengan por objeto conceder el derecho de uso, goce y disfrute de bienes y servicios dentro de sistemas de tiempo compartido.

En la fracción anteriormente citada, al vendedor se le faculta expresamente para celebrar los contratos de prestación del servicio de tiempo compartido así como su promoción y venta, características esenciales del ofertante del derecho de uso de un bien inmueble o mueble afecto al servicio de tiempo compartido, luego entonces, el vendedor se constituye como una de las partes que le dan origen a dicho contrato.

**La Norma Oficial Mexicana**, que regula en la actualidad el servicio de tiempo compartido establece en sus Definiciones 3.11 y 3.2:

**Prestador:**

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

**Comercializador:**

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

Dos definiciones que por su contenido permiten razonar, que si el prestador se obliga a prestar el servicio de tiempo compartido, a través de la celebración de un contrato y el comercializador por su parte, promueve y / o realiza la preventa y / o venta del servicio de tiempo compartido, en nombre y representación del prestador, el segundo, de igual forma que el primero, al realizar la preventa o venta del servicio, requiere para esos efectos la representación del prestador, además de celebrar los contratos correspondientes, luego entonces, prestador y comercializador se constituyen indistintamente como ofertantes del derecho de uso de un bien inmueble o mueble, a través de la celebración del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido.

De lo expuesto con antelación, se desprende que el ofertante del derecho de uso recibe diversas denominaciones, sin embargo, es de considerar que si su denominación debe estar íntimamente relacionada con la función que desempeña en el vínculo jurídico – contractual y lo que ofrece es un servicio debe ser llamado **prestador**, entendiéndose por este:

"La persona física o moral, que se obliga a través de la celebración de un contrato por sí o por interpósita persona, jurídicamente capaz, a prestar a favor de un tercero el servicio de tiempo compartido"

## **2.5.2 EL ADQUIRENTE DEL DERECHO DE USO.**

El adquirente del derecho de uso, al igual que el ofertante de este, recibe diversas denominaciones dentro de la legislación reguladora del servicio de tiempo compartido, sin embargo hay que conocer todas y cada una de las designaciones que, para el adquirente se utilizan a fin de buscar la más apropiada y que represente la función que el adquirente desempeña en la relación jurídica – contractual, generada por la celebración de un contrato de prestación del servicio de tiempo compartido.

El artículo 2757 del **Código Civil para el Estado libre y soberano de Quintana Roo**, así como el artículo 1º de la Ley que establece las normas a que se sujetarán los contratos celebrados en el régimen de tiempo compartido turístico del Estado de Quintana Roo, por sustraerse este último a la definición dada por el mencionado artículo 2757, designan al adquirente del derecho de uso como **compartidario**, en virtud de ser este quien deberá pagar un precio cierto y en dinero por el derecho de uso adquirido, respecto de casas o departamentos amueblados, a favor de un tercero (**compartidor**), dicho precio podrá ser pagado en una sola exhibición, o bien en abonos más aparte una cantidad variable y en dinero, por gastos que causen por el servicio y mantenimiento del inmueble, lo que sitúa indubitablemente al compartidario como adquirente de un derecho de uso de un bien inmueble o mueble, afecto al servicio de tiempo compartido.

La **Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles del Estado de Nayarit**, en su capítulo XI (Del condominio de tiempo compartido), en el artículo 45 como se expuso en el punto anterior en el apartado correspondiente a dicha ley, es el comprador quien adquiere un derecho de uso respecto de una vivienda, casa o local, por un periodo determinado al año, por virtud de lo anterior se constituye el comprador en un adquirente del derecho de uso de un bien inmueble afecto al servicio de tiempo compartido.

**La Ley de regulación y fomento del sistema de tiempo compartido del Estado de Guerrero, en su capítulo Primero (Disposiciones generales), en el artículo 2º. Fracción IV establece:**

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

De la lectura de la citada fracción se desprende que el tiempocompartidario adquiere el derecho de uso respecto de una unidad residencial vacacional y todas aquellas instalaciones y áreas que le atañen a esta por ser accesorias y estar afectas al servicio de tiempo compartido, luego entonces, si el tiempocompartidario en razón del servicio adquirido, obtiene el derecho de uso se constituye pues en adquirente de este, respecto de un bien inmueble o mueble afecto a dicho servicio.

La Norma Oficial Mexicana **NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales - Requisitos informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido (cancela a la NOM-029-SCFI-1993)**, en su punto 3.18 establece la definición para el usuario de la siguiente manera:

**Usuario :**

La persona o personas que por cualquier justo título son acreedoras a recibir el servicio de tiempo compartido.

Definición que por sí misma solo establece el derecho personal que tiene el adquirente de recibir el derecho de uso, lo que obliga necesariamente a pensar que, si tiene el usuario ese derecho de crédito solo puede obtenerlo a través de la celebración de un contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, en que por la naturaleza propia del contrato, se le concede el

derecho de uso respecto de un bien inmueble o mueble afecto a dicho servicio, constituyéndose por ese hecho como adquirente de un derecho de uso.

Es importante hacer notar, que las diversas denominaciones que recibe el adquirente del derecho de uso, son variadas como ya se observó sin embargo es necesario establecer la más adecuada, siendo esta por el derecho que ejercita el adquirente, la de usuario, en virtud de, que por la celebración de un contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, la persona física o moral que lo celebre en calidad de adquirente, obtiene a través de la celebración de dicho contrato el derecho de uso de un bien inmueble o mueble afecto al servicio de tiempo compartido, luego entonces, si el adquirente obtiene un derecho de uso respecto de un bien y cuenta con la capacidad jurídica para ejercerlo, por razón del derecho adquirido debe denominarse usuario.

**CAPITULO III****EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL AMBITO FEDERAL**

- 3.1. MARCO JURIDICO CONSTITUCIONAL**
- 3.2. LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL.**
  - 3.2.1. SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES**
  - 3.2.2. SECRETARIA DE COMERCIO Y FOMENTO INDUSTRIAL**
  - 3.2.3. SECRETARIA DE TURISMO**
  - 3.2.4. FIDEICOMISOS PUBLICOS**
- 3.3 PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.**
- 3.4 LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR**
  - 3.4.1 ASPECTOS GENERALES DE LA INSCRIPCION DE LOS MODELOS DE CONTRATOS DE ADHESION**
  - 3.4.2 TRAMITE PARA LA INSCRIPCION DEL MODELO DE CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO**
  - 3.4.3 MARCO LEGAL DEL TRAMITE DE REGISTRO**
- 3.5 NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-029-SCFI-1998. PRACTICAS COMERCIALES - REQUISITOS INFORMATIVOS PARA LA COMERCIALIZACION DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO (CANCELA A LA NOM-029-SCFI-1993)**
  - 3.5.1 PROCEDIMIENTO PARA LA ELABORACION Y EXPEDICION DE LA NOM**
  - 3.5.2 DISPOSICIONES GENERALES**
  - 3.5.3 DE LOS REQUISITOS PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO Y CONTENIDO DE LOS CONTRATOS DE ADHESION**
  - 3.5.4 DEL REGLAMENTO INTERNO DE USO**
  - 3.5.5 DE LA VIGILANCIA DE LA NOM**

### 3.1 MARCO JURIDICO CONSTITUCIONAL.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos promulgada el 5 de febrero de 1917, al paso de 82 años, ha sufrido diversas reformas en su articulado, resultando de relevante importancia lo que actualmente contempla en relación con la propiedad privada en materia inmobiliaria, en el Título Primero, Capítulo I (De las garantías individuales), en virtud de que aquella esta estrechamente relacionada con la prestación del servicio de tiempo compartido, puesto que el artículo 27 señala en su primer párrafo:

**“Artículo 27.** La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada”.

Como se puede observar de la cita del primer párrafo del artículo 27, las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, son de origen y por principio de propiedad de la nación, y solo ésta ejerciendo el derecho que la propia Constitución le otorga, podrá enajenarlas a favor de los particulares, creando así la propiedad privada. Sin embargo, de la lectura de la primera parte del párrafo tercero del artículo en estudio, se desprende que de igual manera se faculta a la Nación para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público y regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, teniendo como objetivo, la distribución equitativa y conservación de la riqueza pública, en beneficio de la sociedad y del desarrollo equilibrado del país. Si bien es cierto, la Nación tiene la facultad de crear la propiedad privada e imponerle las modalidades que el interés público requiere, existen ciertos requisitos que deberá observar para enajenar en favor de un particular, las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional y aquellos se señalan en el párrafo noveno fracciones I, IV, y V del artículo de mérito, que establecen:

**Artículo 27** ..... La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se registrá por las siguientes prescripciones:

I. Solo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores (S.R.E.) en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos, por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas.....

IV. Las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto.

En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los límites señalados en la fracción XV de este artículo.....

V. Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos sobre propiedades urbanas y rústicas, de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.

Cabe aclarar que solo se citaron el párrafo primero de la fracción I, los párrafos primero y segundo primera parte de la fracción IV, y la fracción V del artículo en cuestión, por que son las que resultan aplicables al tiempo compartido, en virtud de que la primera parte del párrafo primero



de la fracción I, consagra y otorga a todo mexicano por nacimiento o por naturalización y a las sociedades mexicanas, el derecho de constituirse como propietarios por enajenación de las tierras, aguas y sus accesiones de que estas haga la Nación; facultando en la segunda parte del mismo párrafo al Estado, para otorgar a favor de los extranjeros a través de la mencionada enajenación el título de propiedad de las tierras, aguas y sus accesiones pero con la limitante que estas no se encuentren ubicadas, según establece la tercera parte del párrafo en desarrollo, en una franja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta kilómetros en las playas, previo el convenio ante la S.R.E. anteriormente señalado; a su vez el párrafo primero de la fracción IV faculta a las sociedades mercantiles para adquirir los terrenos rústicos que basten para el desarrollo de su objeto, pero dichos terrenos, dispone el segundo párrafo de la misma fracción, no pueden ser en extensión para el caso de tierras dedicadas a la actividad agrícola, ganadera y forestal, mayor a 25 veces las cantidades estipuladas en la fracción XV del artículo en análisis; la fracción V de igual manera que la anterior, otorga el derecho a los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de Instituciones de Crédito, para adquirir en propiedad terrenos urbanos y rústicos sobre los que se encuentren impuestos los capitales de dichos bancos, de conformidad con las leyes antes mencionadas, pero con la limitante de no poder tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los necesarios para el desarrollo y cumplimiento directo de su objeto.

En este entorno jurídico resulta importante encuadrar al servicio de tiempo compartido, ya que aquel marca la pauta que deben seguir los propietarios de predios ubicados en el territorio nacional, dentro y fuera de las franjas restringidas puesto que la gran mayoría de los desarrollos turísticos que en la actualidad prestan y comercializan el servicio de tiempo compartido, son propiedad de sociedades mexicanas, o bien de mexicanos individuales y dichos desarrollos entre otros, se encuentran ubicados principalmente en: Mazatlán, Sinaloa; Cancún, Quintana Roo; Acapulco e Ixtapa, Guerrero; Puerto Vallarta, Jalisco; Nayarta y Nuevo Vallarta, Nayarit; La Paz, Baja California Sur; Manzanillo, Colima; Punta Estero y Ensenada, Baja California Norte; Guanajuato, Guanajuato; Monterrey, Nuevo León; y Valle de Bravo, Estado de México, y es de

considerarse, que si los desarrollos se encuentran ubicados dentro de los cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta kilómetros en las playas, por ningún concepto de la índole que este sea, podrán ser propiedad de extranjeros, sin importar que su denominación comercial sea en idioma diferente al español, sin embargo, fuera de las franjas antes mencionadas y dentro del país, los extranjeros cumpliendo con lo preceptuado por la Constitución, podrán ser propietarios de bienes raíces destinados al servicio de tiempo compartido, quedando correlativamente en ambos casos, los bancos en posibilidad de administrar predios, mediante la figura jurídica del fideicomiso, siempre y cuando no contravengan lo dispuesto en las leyes de las Instituciones de Crédito y en la fracción V del artículo 27 Constitucional, lo que conlleva indubitadamente a entender, que si los supuestos antes mencionados jurídicamente son cumplidos, cualquier prestador del servicio de tiempo compartido, esta desde el punto de vista constitucional, actuando conforme a lo permitido por la Carta Magna del país.

### **3.2 LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL.**

La **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, tiene por objeto, según se consagra en su artículo 1º, establecer las bases de organización de la Administración Pública Federal, centralizada y paraestatal.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 1º párrafo segundo, 2º, 17, 21 y 26 de la mencionada Ley, para el ejercicio de sus atribuciones y para el despacho de los negocios del orden administrativo, el Poder Ejecutivo de la Unión contará con las siguientes dependencias de la Administración Pública Federal Centralizada:

1. Presidencia de la República.
2. Secretarías de Estado:
  - a) Secretaría de Gobernación.
  - b) . Secretaría de Relaciones Exteriores.

- c) Secretaría de la Defensa Nacional
  - d) Secretaría de Marina.
  - e) Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
  - f) Secretaría de Desarrollo Social.
  - g) Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca.
  - h) Secretaría de Energía.
  - i) Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.
  - j) Secretaría de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural.
  - k) Secretaría de Comunicaciones y Transportes.
  - l) Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo.
  - m) Secretaría de Educación Pública.
  - n) Secretaría de Salud.
  - o) Secretaría del Trabajo y Previsión Social.
  - p) Secretaría de la Reforma Agraria.
  - q) Secretaría de Turismo.
- 3. Departamentos Administrativos.
  - 4. Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal, y
  - 5. Comisiones Intersecretariales.

De acuerdo con los artículos 1º párrafo tercero, 3º, 45, 46 y 47 de la Ley objeto de análisis, el Poder Ejecutivo de la Unión, se auxiliará de la Administración Pública Paraestatal, constituyéndose esta por:

- 1. Organismos descentralizados.
- 2. Empresas de participación estatal.
- 3. Instituciones Nacionales de Crédito.
- 4. Organizaciones Auxiliares Nacionales de Crédito.
- 5. Instituciones Nacionales de Seguros y Fianzas, y

## 6. Fideicomisos Públicos.

Como se puede observar de lo expuesto con antelación, la administración pública federal se constituye para el desempeño de las atribuciones y despacho de los asuntos administrativos que las disposiciones legales confieran, de diversas dependencias públicas y entidades paraestatales, pero para efectos del presente trabajo, solo se observarán de la Administración Pública Federal Centralizada, la Secretaría de Relaciones Exteriores, la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y la Secretaría de Turismo, así como de la Administración Pública Paraestatal, los organismos descentralizados en especial la Procuraduría Federal del Consumidor y los Fideicomisos públicos; por ser todas ellas las que se encuentran estrechamente relacionadas con la prestación del servicio de tiempo compartido, por constituir las primeras, las autoridades que intervienen para regular dicho servicio y las últimas por ser la primera, quién protege los derechos del consumidor y la segunda, por ser una opción de ingreso de capitales y divisas para el Poder Ejecutivo de la Unión.

### 3.2.1 SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES. (SRE)

La Secretaría de Relaciones Exteriores pudiera parecer que no interviene de ninguna forma y por ningún aspecto en la prestación del servicio de tiempo compartido, sin embargo desempeña una función silenciosa e importante, en virtud de que la fracción V del artículo 28 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, le otorga las facultades de conceder las licencias y autorizaciones a favor de los extranjeros, conforme a las leyes para adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones en la República Mexicana, lo anterior con estricto apego y congruencia a lo dispuesto por la segunda parte del párrafo primero de la fracción I, del párrafo noveno del artículo 27 Constitucional; también las licencias y autorizaciones necesarias para la intervención extranjera y la obtención de concesiones, así como en la celebración de contratos e intervención en la explotación de recursos naturales, o bien para invertir o participar en sociedades mexicanas civiles o mercantiles, teniendo la Secretaría de estado en estudio, la facultad de otorgar los permisos

necesarios para la constitución de aquellas o reformar sus estatutos y para la adquisición de bienes inmuebles o derechos sobre ellos conforme a lo que para tal efecto establece la Ley de Inversión Extranjera y su correspondiente Reglamento; llevar además el registro de todas las operaciones que con anterioridad se describen según lo dispone la fracción VI del mencionado artículo 28 de la citada Ley; legalizar las firmas de los documentos que deban producir efectos en el extranjero y viceversa, es otra de las facultades de la SRE, consagrándose aquella en la fracción X del artículo en análisis.

El prestador del servicio de tiempo compartido, como ya se analizó en el capítulo anterior, puede ser el propietario de un bien inmueble o mueble afecto a dicho servicio, pero, en el caso de que aquel sea extranjero deberá contar con las licencias y autorizaciones que la Secretaría en estudio, en materia de propiedad de tierras, aguas y acciones, tiene la facultad de otorgarle, y de igual forma si dicho extranjero desea invertir o participar en sociedades mexicanas civiles o mercantiles, deberá contar con las licencias y autorizaciones correspondientes, otorgadas por la misma Secretaría, a fin de que las mencionadas operaciones queden inscritas en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, luego entonces, la SRE como se puede observar, juega un papel decisivo y regulador de la inversión extranjera en el país, salvaguardando los derechos de todo mexicano y/o sociedad mexicana tienen por razón de la garantía constitucional consagrada en la fracción I del artículo 27 Constitucional, sin embargo no hay que olvidar la facultad de legalización de firmas de los documentos extranjeros que deban surtir sus efectos en territorio nacional, que la fracción XII del artículo 28 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, le otorga a la SRE, puesto que dicha facultad resultará de relevante importancia, cuando en el presente estudio se analice la Norma Oficial Mexicana específica para el servicio de tiempo compartido.

### 3.2.2 SECRETARÍA DE COMERCIO Y FOMENTO INDUSTRIAL. (SECOFI)

Otra de las dependencias públicas de la Administración Pública Federal Centralizada, que regula el servicio de tiempo compartido es la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, en virtud de que la fracción II del artículo 34 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, facultan a esta Secretaría para regular, promover y vigilar la comercialización de los servicios, sin dejar a un lado lo dispuesto por la fracción VIII de dicho artículo en la que se faculta de igual forma a dicha dependencia para regular, orientar y estimular las medidas de protección al consumidor, entre las cuales pudieran considerarse de manera relacionada la facultad de establecer y vigilar las Normas de calidad necesarias para la actividad comercial en el país, según lo establecen las fracciones XIII y XXX del mencionado artículo 34 de la Ley en cita.

Por otro lado, y en correlación a las fracciones mencionadas anteriormente del citado artículo 34 de la mencionada Ley Orgánica; el capítulo II (De las autoridades) de la **Ley Federal de Protección al Consumidor** en su artículo 19 fracciones IV, V y VII, establece que la SECOFI estará facultada para expedir normas oficiales mexicanas respecto de los requisitos de información a que se someterán los sistemas y prácticas de comercialización de servicios y en cuanto a los términos y condiciones a que deberán ajustarse los modelos de contratos de adhesión que requieran de inscripción conforme a dicha Ley, que conforme a su naturaleza puedan contener prestaciones inequitativas para el consumidor, como es el caso del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido.

Es evidente que las tres facultades mencionadas de la SECOFI, desempeñan un papel muy importante en la prestación del servicio de tiempo compartido, en virtud de que este se encuentra regulado por la Norma Oficial Mexicana **NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales – Requisitos informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido (Cancela a la NOM-029-SCFI-1993)**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de enero de 1999 por dicha Secretaría, en ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 19 de la Ley

**Federal de Protección al Consumidor** y el artículo 34 de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, y para cumplir estrictamente con la regulación de la comercialización de servicios, así como la regulación, orientación y estímulo de las medidas de protección al consumidor, de tal suerte que la citada dependencia, debe tener conocimiento mediante notificación, según lo establece la mencionada NOM del inicio de operaciones de preventa y venta, así como del registro del contrato de adhesión ante la PROFECO y aquellas modificaciones que en su caso se efectúen a dicho contrato.

### 3.2.3 SECRETARÍA DE TURISMO. (SECTUR)

En razón del enfoque económico que se le ha dado en la actualidad al servicio de tiempo compartido y al auge que este ha tenido en materia turística, no podemos hacer a un lado del todo a la Secretaría de Turismo, en virtud de que esta, según lo establece la fracción I del artículo 42 de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, tiene la facultad de formular y conducir la política de desarrollo de la actividad turística nacional; en coordinación con las entidades federativas dicha Secretaría, de conformidad con la fracción II de dicho artículo, promoverá las zonas de desarrollo turístico nacional y en forma conjunta con la Secretaría de Desarrollo Social, formulará la declaratoria respectiva; tiene a su cargo además de conformidad con la fracción IV del artículo en cita, la obligación de registrar en el Registro Nacional de Turismo a los prestadores de servicios turísticos, que ejerciendo el derecho que a estos les otorga el artículo 36 de la **Ley Federal de Turismo**, soliciten su inscripción; así también la fracción IX del artículo 42 mencionado, le otorga la facultad a la SECTUR ante la SECOFI de emitir opinión en aquellos casos en que la inversión extranjera concorra en proyectos de desarrollo turístico o en el establecimiento de servicios turísticos; sin dejar a un lado que de conformidad con la fracción X de dicho artículo la Secretaría en estudio tiene la facultad de regular, orientar y estimular las medidas de protección al turismo y vigilar su cumplimiento en coordinación con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y las autoridades estatales y municipales, con el objeto de tener un debido control de los niveles de servicios turísticos existentes en el país; por último la SECTUR de

conformidad con la fracción XV del multicitado artículo 42, fijará y en su caso modificará las categorías de los prestadores de servicio turístico por ramas.

Como se puede observar del análisis del artículo 42 de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, se destaca la importante función reguladora y de vigilancia que la Secretaría de Turismo ejerce sobre los desarrollos turísticos, así como del establecimiento de servicios turísticos, siendo esta última situación, el caso del servicio de tiempo compartido, independientemente de la calidad o categoría que el desarrollo turístico tenga asignado, siendo así pues, un importante organismo de regulación y vigilancia en materia turística.

#### **3.2.4 FIDEICOMISOS PÚBLICOS.**

La Administración Pública Centralizada por conducto del Gobierno Federal, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 47 de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, podrá constituir fideicomisos en los que únicamente la Secretaría de Hacienda y Crédito Público fungirá como fideicomitente de los bienes y/o derechos, que de conformidad con el artículo 351 de la **Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito**, sean susceptibles de afectarse a operaciones fiduciarias, sin embargo, también la Administración Pública Paraestatal, de conformidad con el párrafo primero del artículo 47 antes mencionado, puede constituir fideicomisos públicos que estimulen de igual manera que los constituidos por la Administración Pública Federal Centralizada, el desarrollo de las áreas prioritarias de la economía nacional, pero para tales efectos, las entidades paraestatales deben ser jurídicamente capaces, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 349 de la **Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito**. Por otro lado es conveniente considerar que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 347 y 348 de la Ley mercantil citada, pueden constituirse por un lado, fideicomisos públicos en los que se señale fideicomisario, sin que por este hecho no sean jurídicamente válidos y, fideicomisos públicos en los que se designe uno o más fideicomisarios. Sin olvidar, que de conformidad con los artículos 346 y



350 de dicha Ley, el cumplimiento del fin lícito del fideicomiso, corresponde a una institución, que de conformidad con la **Ley General de Instituciones de Crédito**, expresamente se encuentre autorizada para desempeñar actividades como institución fiduciaria.

Después de analizar brevemente, las formas y condiciones en las que la Administración Pública Federal centralizada y paraestatal, pueden constituir fideicomisos públicos, constituyendo estos parte integral de la Administración Pública paraestatal como se establece en la fracción III del artículo 3º de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, es de justificarse el porqué del anterior estudio, ya que el servicio de tiempo compartido por no ser privativo de los particulares, puede ser prestado por cualquier dependencia pública o entidad paraestatal. Y bien, si el Estado a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público o entidades paraestatales, desarrolla y constituye fideicomisos públicos, por medio de los cuales se impulse el desarrollo de las áreas prioritarias de la economía nacional, bien podría ser una opción más la prestación del servicio de tiempo compartido, aplicándose este a las actividades económicas que puedan implicar un crecimiento económico y disminución de los índices inflacionarios, de tal suerte que las finanzas públicas, se vean incrementadas por el flujo monetario y de divisas que dicho servicio pudiera generar, sin dejar de tomar en cuenta que en los fideicomisos públicos, constituidos sobre bienes o derechos en los que recayere la prestación del servicio de tiempo compartido, deberá estar como fideicomisario la Tesorería de la Federación, a fin de recabar todos los ingresos financieros que por la prestación de ese servicio, pudiera obtenerse.

### 3.3 PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR. (PROFECO)

La **Ley Federal de Protección al Consumidor**, en su capítulo II (De las autoridades), en el artículo 20 define a la Procuraduría Federal del Consumidor, como un organismo descentralizado de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, lo que la sitúa como una entidad de la administración pública paraestatal, en virtud de que los organismos

descentralizados forman parte integral de ella según se establece en el artículo 3º fracción I de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, sin embargo hay que destacar, que dicha Procuraduría tiene funciones de autoridad administrativa, con la encomienda de promover y proteger los derechos e intereses de los consumidores, así como procurar la equidad y seguridad jurídica en las relaciones entre proveedores y consumidores.

**El Reglamento de la Procuraduría Federal del Consumidor**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de agosto de 1994, en el capítulo I (Disposiciones Generales), en su artículo 4º fracción XVI enuncia, entre otras unidades administrativas, a la Dirección General Jurídico Consultiva, ésta que de conformidad con lo dispuesto en la fracción III del artículo 3º (Adscripción de las Unidades Administrativas), del Estatuto Orgánico de la PROFECO, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de agosto de 1994, se encuentra adscrita a la Subprocuraduría Jurídica, teniendo como atribución, dicha Dirección General de conformidad con el artículo 12 fracción VI del mencionado Estatuto Orgánico, el analizar y en su caso, aprobar los proyectos de contratos de adhesión que presenten los proveedores e inscribirlos en el Registro Público de Contratos de Adhesión. Por otro lado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4º fracción XXIV del Reglamento antes mencionado, esta PROFECO contará para el ejercicio de sus atribuciones, con Delegaciones, que de conformidad con la fracción VI del artículo 3º del Estatuto Orgánico de dicho organismo, se encuentran adscritas directamente al Procurador Federal del Consumidor, quién se auxiliará de la Dirección General de Coordinación de Delegaciones para que estas desempeñen sus funciones en forma desconcentrada, teniendo además entre otras facultades, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 fracción XIX del citado Reglamento, la de recibir y tramitar los contratos de adhesión que les sean presentados por los proveedores, notificar a los interesados las modificaciones que deberán realizar al modelo de contrato presentado, así como en su caso, tramitar la inscripción del mismo en el Registro Público de Contratos de Adhesión y vigilar su cumplimiento.

Después de justificar jurídicamente, la existencia de la Dirección General Jurídico Consultiva y de las Delegaciones, ambas de la Procuraduría Federal del Consumidor, es conveniente observar que como ya se expuso anteriormente, ambas unidades administrativas, cuentan con la facultad de tramitar la aprobación e inscripción de los modelos de contratos de adhesión en el ya también mencionado Registro Público de Contratos de Adhesión, siendo una facultad exclusiva de la Dirección General Jurídico Consultiva la inscripción de dichos modelos de contratos en dicho Registro, a través del trámite, que en el estudio de la **Ley Federal de Protección al Consumidor** se hará referencia; sin embargo es importante hacer notar que de conformidad con lo dispuesto en el punto 6 de la Norma Oficial Mexicana **NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales – Requisitos informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido (Cancela a la NOM-029-SCFI-1993)**, los contratos de adhesión del servicio de tiempo compartido, que celebre el prestador con los usuarios debe contar con el registro previo ante la PROFECO, es por lo anterior que con posterioridad se analizará el trámite que todo proveedor debe efectuar para obtener la inscripción y registro de su modelo de contrato de adhesión, a la luz de la **Ley Federal de Protección al Consumidor**.

### **3.4 LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.**

La Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, el 24 de diciembre de 1992, publicó en el Diario Oficial de la Federación la **Ley Federal de Protección al Consumidor**, en un afán de adaptar la legislación a las circunstancias socioeconómicas imperantes en el país, y así ir más allá de la solución de los problemas inmediatos, recogiendo las tendencias a mediano y largo plazo, que influyen en las relaciones de consumo y para alcanzar ese objetivo, se fortalecieron y ampliaron las facultades, que la **Ley Federal de Protección al Consumidor** otorga a la Procuraduría Federal del Consumidor, abriendo nuevos canales de comunicación, entre la autoridad y los particulares, a fin de que ambos converjan en el sector institucional para el mejor desempeño de las facultades de dicha Procuraduría.

**La Ley Federal de Protección al Consumidor**, en el capítulo I (Disposiciones Generales) en su artículo 1º primer párrafo, establece que las disposiciones de dicha Ley son irrenunciables, de interés social y de orden público, así como de observancia general en toda la República. El párrafo segundo de dicho artículo establece que, la **Ley Federal de Protección al Consumidor** tendrá por objeto la promoción y protección de los derechos del consumidor y procurar la equidad y seguridad jurídica en las relaciones entre proveedores y consumidores, observando estrictamente los principios básicos de las relaciones de consumo.

#### **3.4.1 ASPECTOS GENERALES DE LA INSCRIPCIÓN DE LOS MODELOS DE CONTRATOS DE ADHESIÓN.**

La Ley en estudio, en su capítulo II (De las Autoridades), en el artículo 24 fracción XV establece, la facultad a la Procuraduría Federal del Consumidor para registrar los modelos de contratos de adhesión que cumplan con la legislación y normatividad aplicable, así como llevar y organizar el **Registro Público de Contratos de Adhesión**.

Al amparo de lo dispuesto por los artículos 86, 87 y 88 de la Ley en análisis, se desprenden dos tipos diferentes del trámite para la obtención del registro de los modelos de contratos de adhesión, el obligatorio y el voluntario; el primero, cuando a través de una Norma Oficial Mexicana expedida por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, o bien por la autoridad competente, se establezca que el modelo de contrato de adhesión este sujeto a registro previo en el Registro Público de Contratos de Adhesión de la PROFECO y, esta modalidad de trámite la regula los artículos 86 y 87 de la Ley de la Materia; el segundo por así darle ese carácter el ya referido artículo 88, sin embargo hay que destacar, que en la actualidad existen en la Dirección General Jurídico Consultiva de la PROFECO, dos tipos más de trámites para la obtención del registro de los modelos de contratos de adhesión, uno de conformidad con lo dispuesto en el Quinto transitorio de la **Ley Federal de Protección al Consumidor**, el cual se aplica a las solicitudes de registro de

dichos modelos de contratos presentados antes del 25 de diciembre de 1992 y no ratificadas después de esa fecha por el proveedor, con fundamento en lo establecido en el citado artículo 88, y otro es el que se efectúa para los modelos de contratos de adhesión autorizados por otras dependencias, caso en que la citada Dirección General sólo los inscribe en el Registro Público de Contratos de Adhesión.

### **3.4.2 TRAMITE PARA LA INSCRIPCIÓN DEL MODELO DE CONTRATO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO.**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 86 y 87 de la Ley Federal de Protección al Consumidor y en el punto 6 de la Norma Oficial Mexicana **NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales – Requisitos informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido (Cancela a la NOM-029-SCFI-1993)**, el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido es un contrato de registro obligatorio, en virtud que dicho punto de la Norma Oficial Mexicana, ordena que los contratos de adhesión que celebre el prestador con los usuarios deben contar con el registro previo ante la PROFECO.

En este orden de ideas, es necesario exponer las fases que tiene que satisfacer el proveedor, para la obtención del registro del modelo de contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, empezando por decir que este trámite consta de tres fases:

- i. Presentación de la solicitud de registro,
- ii. Estudio de la documentación presentada, análisis y dictamen del modelo de contrato de adhesión propuesto; y,
- iii. La inscripción del modelo de contrato de adhesión de prestación del servicio de tiempo compartido, en el Registro Público de Contratos de Adhesión.

Después de puntualizar las fases del trámite de registro de los modelos de contratos de adhesión, es preponderante explicar en que consiste cada una de ellas, para tener un conocimiento más exacto del trámite que todo proveedor del servicio de tiempo compartido debe efectuar para cumplir con lo previsto en el punto 6 de la Norma Oficial Mexicana de la materia.

#### **I. PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE REGISTRO.**

En esta fase, el proveedor debe presentar en la Delegación que por razón de su domicilio legal le corresponda, o bien, directamente en la Dirección General Jurídico Consultiva de la PROFECO, siempre y cuando aquel se encuentre ubicado en el Distrito Federal, la siguiente documentación en original y copia para su debido cotejo:

- a) Escrito en el que se solicite el registro del modelo de contrato de adhesión en el Registro Público de Contratos de Adhesión, suscrito por persona jurídicamente capaz.
- b) En el caso de personas morales, la escritura pública en la que conste la constitución de aquella, y en su caso, el instrumento notarial en el que se acredite la personalidad del promovente, en el caso de personas físicas cuando estas se encuentren representadas por un tercero, bastará con carta poder simple.
- c) Constancia de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de la persona física o moral que solicite el registro.
- d) En el caso de inmuebles, la constancia de que el bien esta afectado a la prestación del servicio de tiempo compartido en los términos que señalen las legislaciones locales sobre la materia o mediante declaración unilateral de voluntad otorgada ante notario público, o bien, contenida en un contrato de fideicomiso en escritura pública. En ambos casos debe presentarse la constancia de inscripción definitiva en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

- e) Comprobante de la notificación presentada ante la SECOFI.
- f) Copia simple de la póliza del seguro contra daños y siniestros totales o parciales de los bienes muebles e inmuebles destinados al servicio de tiempo compartido.
- g) En el caso de que el proveedor sea comercializador, el documento mediante el cual acredite dicho carácter y la disponibilidad del inmueble y, en el caso de ser propietario la escritura pública en la que conste el título legal de propiedad.
- h) El modelo de contrato de adhesión, que propone el proveedor para su registro.
- i) Descripción de los cobros y conceptos de los mismos, que se pretende hacer al usuario por la contratación del servicio de tiempo compartido, incluyendo en su caso los costos por la suscripción o membresía.

Después de cotejada y sellada de recibida la documentación antes señalada, se procede en el departamento de archivo a investigar si el proveedor solicitante cuenta ya con un número de expediente abierto a su nombre, en el caso de no ser así se otorga al nuevo proveedor un número de expediente, tomando nota en el libro respectivo y se turna posteriormente a la mesa de trámite correspondiente.

## **II. ESTUDIO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, ANÁLISIS Y DICTAMEN DEL MODELO DE CONTRATO DE ADHESIÓN PROPUESTO.**

Esta etapa presenta un especial interés, en virtud de que en ella es cuando de ser necesario, se le requiere al proveedor la presentación de la documentación indispensable para la debida integración del expediente, y/o la modificación o adecuación del modelo de contrato de adhesión propuesto, en lo que no se adecue a la Norma Oficial Mexicana **NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales – Requisitos informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido (Cancela a la NOM-029-SCFI-1993)**, y a las disposiciones de la **Ley Federal de Protección al Consumidor**, a través de los siguientes pasos:

- a) Una vez presentada la documentación antes mencionada, se procede a su estudio en la mesa de trámite correspondiente, a fin de determinar si dicha documentación esta completa y analizar y en su caso dictaminar el modelo de contrato de adhesión propuesto.
- b) Efectuado lo anterior, se procede a dictar un acuerdo en el que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 87 de la **Ley Federal de Protección al Consumidor**, se emita la resolución correspondiente; en el caso de considerarse improcedente el registro del modelo de contrato de adhesión, por carecer el expediente de la documentación indispensable para su debida integración y/o por no adecuarse dicho modelo de contrato a los requisitos establecidos por la Norma Oficial Mexicana y/o a las disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor, en este acuerdo se ordena que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 13, 87 y 89 de la citada Ley, se requiera al proveedor su comparecencia ante la Dirección General Jurídico Consultiva de la PROFECO, a fin de que exhiba la documentación faltante y se hagan de su conocimiento las modificaciones que deberá efectuar al modelo de contrato de adhesión, y por último, se provee que para el caso de incumplimiento por parte del proveedor, se le aperciba en términos del artículo 25 fracción I de la Ley mencionada.
- c) Para cumplimentar el acuerdo anteriormente descrito, se gira un oficio de requerimiento al representante legal del proveedor, siempre y cuando este sea una persona moral o física debidamente representadas, o en su caso, a la persona física que haya promovido por su propio derecho; en dicho documento se le requiere con fundamento en lo dispuesto por los artículos 13, 87 y 89 de la **Ley Federal de Protección al Consumidor**, y en la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998 a dicho proveedor, su comparecencia ante la Dirección General señalada en el inciso anterior, a efecto de que exhiba en original y copia para su cotejo, la documentación necesaria para la debida integración d su expediente y/o en su caso, hacer de su conocimiento las modificaciones que deba realizar a su



modelo de contrato sujeto a registro, para que se cumpla con la legislación aplicable, apercibiéndosele en términos de ley en caso de no comparecer.

- d) Ya elaborados, acuerdo y oficio de requerimiento, se procede a notificar al proveedor en términos de ley, entregando la copia del primero y el original del segundo, para efectos de que comparezca ante la Unidad Administrativa de la PROFECO antes señalada, en el término o fecha según se haya señalado para tal efecto.
- e) Una vez presentada la documentación requerida y/o subsanadas las modificaciones sugeridas al modelo de contrato de adhesión, haciéndose constar tales circunstancias en sendas constancias de comparecencia, cada una de las actuaciones que fueron necesarias para tales efectos, se dicta un acuerdo en forma de resolución en el que se tiene por aprobado el modelo de contrato de adhesión, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 24 fracción XV de la **Ley Federal de Protección al Consumidor**, se ordena la inscripción con los insertos necesarios en los libros respectivos y se ordena notificar al interesado dicha resolución, girándose al mismo tiempo oficio al proveedor en el que se harán de su conocimiento los datos registrales de su modelo de contrato de adhesión.

Es importante destacar que en la descripción de las etapas de esta fase del trámite de registro del modelo de contrato de adhesión, propuesto por el proveedor, no se ha hecho mención del Reglamento Interno que debe contener las bases o reglas de operación al que se sujeta la prestación y uso del servicio de tiempo compartido, de conformidad con lo dispuesto en los puntos 6.4.20, del 6.5 al 6.5.13, 6.6 al 6.6.10 de la NOM-029-SCFI-1998, en virtud de que este en ocasiones e encuentra ya aprobado por la Secretaría de Turismo, en caso contrario, deberá sujetarse a los pasos anteriormente desarrollados, por considerarse parte integrante del Contrato de Adhesión.

**III. LA INSCRIPCIÓN DEL MODELO DE CONTRATO DE ADHESIÓN DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO, EN EL REGISTRO PÚBLICO DE CONTRATOS DE ADHESIÓN DE LA PROFECO.**

Con esta etapa se concluye el trámite para la obtención del registro del contrato de adhesión de prestación del servicio de tiempo compartido, en virtud de que es en esta etapa, cuando de dicho contrato se toma nota en los libros respectivos del Registro Público de Contratos de Adhesión, mediante los siguientes pasos:

a) Efectuada la etapa anterior, se turna el expediente al Departamento de Registro, en el cual se lleva a cabo la inscripción del contrato de adhesión aprobado en el libro correspondiente, asentándose los siguientes datos:

1. Numero de registro que corresponda.
2. Nombre completo del proveedor que solicito el registro.
3. Título del contrato.
4. Número de expediente.
5. Fecha de aprobación.
6. Fecha de Registro.

Los anteriores datos, se asientan en seis columnas por separado, y al modelo de contrato de adhesión aprobado se le imprimen mediante un sello, los datos de su registro.

b) Por último se procede, en la mesa que haya conocido del asunto a entregar al interesado previa identificación, el contrato de adhesión debidamente registrado y sellado, acompañando a este, copia del acuerdo aprobatorio y original del oficio de comunicación de datos registrales, haciéndose constar dicha entrega en un acta de

comparecencia, en la cual al final, se ordena se remita el expediente de cuenta al archivo como asunto concluido.

#### 3.4.3 MARCO LEGAL DEL TRÁMITE DE REGISTRO.

El trámite de registro de los modelos de contratos de adhesión, encuentra su marco legal en los artículos 13, 24 fracción XV, 25 fracción I, 86, 87, 89, 108 y 109 de la **Ley Federal de Protección al Consumidor**, sin embargo es importante el porqué constituyen el soporte jurídico del trámite de registro del modelo de contrato de prestación del servicio de tiempo compartido que se estudia.

El artículo 86 de la Ley en estudio, faculta a la SECOFI para que esta mediante Normas Oficiales Mexicanas, sujete a registro previo en el Registro Público de Contratos de Adhesión los contratos, que por su naturaleza jurídica impliquen o puedan implicar prestaciones desproporcionadas a cargo de los consumidores, obligaciones inequitativas o abusivas o altas probabilidades de incumplimiento, lo que conlleva sin discusión alguna, al texto del artículo 87 del mismo ordenamiento, al establecer este que la Procuraduría Federal del Consumidor solo se limitará a verificar que los modelos de contratos de adhesión se ajusten a lo que disponga la Norma Oficial Mexicana correspondiente, y a las disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor, teniendo como obligación dicha Autoridad administrativa, de emitir la resolución que apruebe o no, el modelo de contrato de adhesión en un plazo no mayor a treinta días naturales siguientes a la presentación de la solicitud, por parte del proveedor, en caso de no emitir resolución alguna en dicho plazo, el modelo de contrato de adhesión se tendrá por aprobado.

Los artículos 13 y 89 del ordenamiento legal que se analiza, consagran la obligación de todo proveedor de aportar a la PROFECO, en un plazo no mayor de quince días naturales, la información de carácter comercial necesaria para conocer la naturaleza jurídica del acto objeto del

contrato, siempre y cuando no se trate de información confidencial o sea parte de secretos industriales o comerciales, pudiéndose prorrogar dicho plazo por una sola vez.

El artículo 25 de la Ley de la materia, establece que para el cumplimiento de las funciones que la propia ley le otorga a la PROFECO, esta podrá emplear de conformidad con lo dispuesto en la fracción I de dicho numeral, medidas de apremio consistentes en la imposición de multas equivalentes de una y hasta doscientas veces el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal.

El artículo 109 de la Ley en cuestión, establece que toda persona física que se ostente como representante legal de una persona moral, deberá acreditar su calidad de representante, con el instrumento notarial correspondiente, y en el caso de las personas físicas que se encuentren representadas bastará para acreditarlo, con exhibir una carta poder simple, otorgada en términos de ley a favor de quien se ostente como representante.

Por su parte, el artículo 108 del ordenamiento legal ya invocado, establece que todos los términos señalados en días se entenderán naturales, siempre y cuando no se diga expresamente lo contrario, y con la salvedad de que si el plazo vence en un día hábil inmediato siguiente; lo anterior da el fundamento para decir que el plazo de quince días, a que se refiere el artículo 13 son naturales, y de igual forma, el plazo de treinta días a que se refiere el artículo 87, son naturales, sin dejar de observar en ambos casos, lo dispuesto para los vencimientos que ocurran en días inhábiles.

Por último el artículo 24 del cuerpo normativo de referencia, establece las atribuciones de la PROFECO, facultando a esta en su fracción XV, para registrar los modelos de contratos de adhesión que lo requieran, cuando cumplan con la normatividad aplicable, así como organizar y llevar el Registro Público de Contratos de Adhesión.

**3.5 NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-029-SCFI-1998. PRÁCTICAS COMERCIALES – REQUISITOS INFORMATIVOS PARA LA COMERCIALIZACIÓN DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO (CANCELA A LA NOM-029-SCFI-1993).**

Para efectos didácticos y en atención a la extensión del nombre de la Norma Oficial Mexicana que en este punto se analizará, cuando se haga referencia a ella, se utilizará la denominación **NOM**, en virtud de ser esta la que la propia Norma establece para sí misma en su punto 3.9.

De conformidad con lo dispuesto en la fracción XIII y XXX del artículo 34 de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 39 fracción V, 40 fracción III, 47 fracción IV de la **Ley Federal sobre Metrología y Normalización**, y 24 fracciones I y XV del **Reglamento Interior de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial**, la SECOFI está facultada para expedir Normas Oficiales Mexicanas, en las cuales se establezcan las especificaciones, características y demás elementos necesarios que deban contener los productos y servicio, es por ello, que el 29 de enero de 1999, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la **NOM**.

**3.5.1 PROCEDIMIENTO PARA LA ELABORACIÓN Y EXPEDICIÓN DE LA NOM.**

Es importante destacar, que para la existencia de la NOM, se tuvo que satisfacer el procedimiento que consagra el artículo 47 de la **Ley Federal sobre Metrología y Normalización**, satisfaciéndose de la siguiente forma:

- a) De conformidad con lo dispuesto en la fracción I del citado artículo 47, la SECOFI publicó el 6 de abril de 1998 en el Diario Oficial de la Federación, el Proyecto de la **NOM**, para consulta pública a efecto de que durante los siguientes sesenta días naturales, los interesados presentaran sus comentarios ante la Dirección General

de Normas para que estos en términos de Ley, fuesen considerados en el seno del Comité Consultivo Nacional de Normalización de Seguridad al Usuario, Información Comercial y Prácticas de Comercio.

- b) De conformidad con las fracciones II y III del artículo invocado, el Comité Consultivo Nacional, una vez vencido el plazo anteriormente señalado, procedería al estudio y contestación por escrito de las observaciones hechas al proyecto de la NOM.
- c) Por último y de conformidad con lo dispuesto en la fracción IV del multicitado artículo 47, con fecha 10 de septiembre de 1998, dicho Comité Consultivo aprobó por unanimidad el referido proyecto de norma, por lo que se ordenó se publicara el texto definitivo de aquella, y fue así que el 9 de diciembre de 1998, la C. Carmen Quintanilla Madero en su carácter de Directora General de Normas de la SECOFI, expidió la Norma Oficial Mexicana **NOM-029-SCFI-1998, Prácticas Comerciales – Requisitos Informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido (Cancela a la NOM-029-SCFI-1993)**, publicándose esta el 29 de enero de 1999 en el Diario Oficial de la Federación y ordenándose su entrada en vigor **sesenta días naturales** después de dicha publicación.

### **3.5.2 DISPOSICIONES GENERALES.**

La **NOM** en su punto 2 establece su campo de aplicación, señalando que es de interés y observancia general para todas aquellas personas que se dediquen directa o indirectamente a la comercialización, operación y prestación del servicio de tiempo compartido en el territorio nacional.

Es importante destacar, que con esta adición a la aplicación de la **NOM**, a diferencia de la anterior Norma Oficial Mexicana, hoy en día queda ampliamente protegido el consumidor de dicho servicio, ya que anteriormente surgieron prestadores de servicios que establecieron sistemas innovadores de servicios turísticos o clubes de precios, que con la venta de un documento o

contrato de afiliación, muchas veces vitalicio, familiar y transferible, sin ser tiempos compartidos legalmente reconocidos, se ofrecían a conseguir precios atractivos para viajar a diferentes destinos, la mayoría de las veces nacionales, a cambio del pago a plazos de dicho contrato y una cuota anual por renovación automática, sin otorgar ninguna garantía en caso de incumplimiento o de accidente y, operando dentro de la normatividad hotelera como simples agencias de viajes.

En su punto 4.1 la **NOM** establece que el prestador y/o el prestador intermediario son los únicos responsables aún cuando estos, el comercializador u operador contraten con terceros la prestación de los servicios de tiempo compartido que se proporcionen a los usuarios o al establecimiento.

En su punto 4.2 la **NOM** prevé, que las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de la República Mexicana, para ser cumplidas en esta, se deben solventar entregando el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se realice el pago, tal y como lo señala la **Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos**, o en la moneda extranjera pactada a elección del usuario al momento de efectuar el pago; sin perjuicio de que, como lo establece el punto 4.3 de la **NOM**, en aquellos contratos celebrados dentro del territorio nacional, el prestador esta obligado a establecer el lugar de pago dentro del mismo o especificar uno o más lugares en el extranjero, a fin de que el usuario opte por liquidar en cualquiera de ellos.

Los derechos derivados del servicio de tiempo compartido no constituyen derechos reales y pueden ser adquiridos por personas físicas y morales, mexicanas o extranjeras, sin más limitaciones que las que establece la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** y otras leyes aplicables, según lo prevé el punto 4.4 de la **NOM**; es decir el servicio de tiempo compartido solo constituye derechos personales.

Como una acertada observación de la autoridad, a aquellas conductas que durante años sirvieron para engañar e inducir a los consumidores a adquirir los servicios de tiempo compartido, incluyó en el punto 4.6 de la NOM, casos de prácticas comerciales (actos o estrategias) que contravienen a la misma, tales como utilizar información o publicidad, cuyo contenido sea falso, confuso o contrario a las condiciones estipuladas en el contrato y reglamento registrados ante la PROFECO; emplear mecanismos promocionales como rifas, regalos, premios, certificados de hospedaje, ya sea por medios escritos o mediante llamadas telefónicas, con el intento de ofrecer o presentar sus servicios, sin especificar de manera clara e inequívoca el propósito de hacer dicha oferta; así como emplear por cualquier medio y sin autorización, el nombre o logotipo de la SECOFI, de la PROFECO o de cualquier otra dependencia de la Administración Pública Federal, estatal o municipal para la comercialización de servicios de tiempo compartido.

Es importante hacer notar, que un inmueble afecto al servicio de tiempo compartido no puede modificarse en cuanto al uso al que esta destinado, y en caso, de que se pretendan llevar a cabo cambios importantes que reduzcan o supriman las instalaciones, áreas verdes recreativas, deportivas y/o las áreas comunes del establecimiento, el prestador debe someter la propuesta al visto bueno de los usuarios vía escrita, quienes a su vez, por mayoría simple de votos deben decidir lo procedente; desafortunadamente lo anterior en la práctica no se da y de buenas a primeras, al presentarse los usuarios a hacer uso de las instalaciones, en el desarrollo turístico que decidieron adquirir el derecho de uso del inmueble o mueble, después de no hacerlo durante un tiempo determinado de años, se encuentran con la desagradable sorpresa, de que las instalaciones del lugar o las áreas de recreación han sido reducidas o en el peor de los casos suprimidas, violentándose en su perjuicio sus derechos y dando origen al derecho de interponer una formal reclamación ante la PROFECO, en términos de la legislación aplicable para tal efecto, y en su caso, queda disponible la opción del usuario, a accionar en la vía ordinaria o ejecutiva civil la reparación del daño mediante el pago de daños y perjuicios causados.



### 3.5.3 DE LOS REQUISITOS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO Y CONTENIDO DE LOS CONTRATOS DE ADHESIÓN.

La **NOM** en su punto 5 y subincisos 5.1 y 5.2, establece los requisitos que deberán cubrir para el inicio de operaciones de venta o preventa del servicio de tiempo compartido las empresas prestadoras, ya sea directamente o través de comercializadoras, debiendo notificar previamente a la SECOFI el inicio de dichas operaciones y cumpliendo para tal efecto con los siguientes requisitos:

- a) Presentar escrito de notificación en el que se especifique el nombre, denominación o razón social del prestador, y en su caso, de su representante legal, así como los datos relativos al (los) lugar (es) en el (los) que se ofrece la prestación del servicio de tiempo compartido; en el caso de presentar dicho escrito a través de un representante legal, este deberá acreditar su personalidad adjuntando copia simple del documento comprobatorio, previo cotejo con su original.
- b) En el caso de personas morales, además de lo señalado en el inciso anterior, acompañar copia certificada del acta constitutiva, en la que el objeto social admita la prestación de servicios de tiempo compartido.

Por otra parte, ya se ha explicado en el presente trabajo que los contratos de adhesión que celebre el prestador con los usuarios del servicio de tiempo compartido, deben contar con un registro previo ante la PROFECO y adicionalmente, estar escritos en idioma español, sin perjuicio de que puedan en su caso, ser también escritos en otro idioma, siempre y cuando aquel demuestre que se trata de una traducción fiel del documento registrado en español hecha por un perito oficial. Además dichos contratos deberán señalar una cláusula donde se establezca que en caso de existir discrepancias, prevalecerá el texto en español sobre el texto del idioma extranjero.

La **NOM** en su punto 6.4, establece claramente que ya sea para la venta o preventa del servicio de tiempo compartido, los contratos de adhesión deberán invariablemente indicar lo

siguiente, sin perjuicio de aquellos documentos o informes que para el registro de dichos contratos solicite la PROFECO al proveedor o solicitante, a saber:

- a) Nombre y domicilio del prestador dentro de la República Mexicana.
- b) Registro Federal de Contribuyentes del prestador.
- c) Lugar donde se presta el servicio de tiempo compartido. En el caso de prestadores intermediarios, la obligación de proporcionar al usuario, por lo menos tres veces al año, una relación actualizada de los lugares y desarrollo donde se presta el servicio de tiempo compartido.
- d) Espacio para indicar el nombre y domicilio del usuario.
- e) Obligación del prestador de hacer efectivos los derechos de uso y goce de bienes que tienen los usuarios, incluyendo períodos de uso y características de los bienes muebles e inmuebles del servicio de tiempo compartido.
- f) En el caso de ventas, señalar el importe de las cuotas ordinarias para el primer año y la forma en que se deban determinar los cambios en este rubro para períodos subsecuentes; tratándose de preventas, los criterios o mecanismos para determinar los costos para el primer año en que se proporcione el servicio y la forma en que se deben definir los cambios en estos costos en períodos subsecuentes.
- g) El costo de la adquisición de los derechos que genera el servicio de tiempo compartido.
- h) En el caso de prestadores intermediarios, que pretendan realizar cobros iniciales, únicos y/o periódicos, de afiliación o membresía deberán acreditar ante la PROFECO, que dicho pago que se genere cuenta con las garantías suficientes y expeditas para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones, las cuales deben ser irrevocables, eficientes, permanentes, transparentes y legales, que sirvan además para proteger los intereses de los usuarios; en este caso la falta de garantía será causa suficiente para negar el registro del contrato de adhesión respectivo, salvo

que dicho prestador intermediario, se comprometa a incluir en el contrato, una cláusula en la cual se compromete ante el usuario, a no realizar cobros o cargos iniciales, únicos y/o periódicos bajo ningún concepto, limitándose al cobro del servicio correspondiente al momento de confirmar la reservación respectiva, pudiendo solo hacerse exigible dicho cobro dentro de los 15 días naturales anteriores a la fecha en que deba realizarse la prestación del servicio de tiempo compartido.

- i) Opciones de intercambio con otros prestadores de servicio de tiempo compartido y si existen costos adicionales para realizar tales intercambios, señalando que el desarrollo esta inscrito a un programa de intercambio prestado por terceros, sujeto a un contrato de afiliación que implica un costo adicional y la duración. La obligación del prestador de inscribir al usuario a la empresa de intercambio, en su caso, en un plazo no mayor a treinta días de la fecha de compra o de acuerdo a los plazos establecidos en el contrato con la compañía de intercambio.
- j) La indicación expresa de que por cuenta del prestador, el usuario debe ser alojado inmediatamente en algún establecimiento en el mismo lugar, y de categoría y calidad similares al servicio de tiempo compartido contratado, siempre que por causas imputables al prestador no pueda utilizar los servicios pactados. En caso de no poder cumplir esta garantía, el prestador se obligará así mismo a pagar al usuario en un término no mayor a quince días naturales, contados a partir de la fecha en que se produzca el incidente, los gastos comprobables en que haya incurrido para trasladarse desde su lugar de origen hasta el establecimiento y viceversa.
- k) Determinación del procedimiento para el cálculo de los intereses que debe pagar el usuario del servicio de tiempo compartido, cuando las operaciones se realicen a crédito.

- l) Procedimiento que los usuarios deban seguir para cuando deseen vender, ceder o transmitir sus derechos sobre el servicio de tiempo compartido, y en su caso, la mecánica a seguir para el cálculo de los cargos que se originen por este proceso.
- m) La forma y términos en que deba hacerse la notificación a los usuarios, respecto de las modificaciones que se hagan en las instalaciones y áreas de recreación en el inmueble o mueble afectos al servicio de tiempo compartido.
- n) Plazo para que el usuario pueda cancelar el servicio de tiempo compartido, sin que sufra menoscabo en los pagos realizados, sin que en ningún caso dicho plazo pueda ser menor a cinco días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al de la firma del contrato. Por lo cual, la devolución de la inversión inicial deberá hacerse, como máximo, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de cancelación del contrato, debiendo ser ésta última por escrito en el lugar en que se haya realizado la operación o, en el domicilio del prestador o representante de la empresa señalado en el contrato.
- o) Detalle de las sanciones a que se hacen acreedores tanto el prestador como los usuarios, en caso de cancelación extemporánea o incumplimiento de contrato, así como el procedimiento para su cálculo y aplicación al dar por terminada la relación contractual.
- p) Vigencia del contrato. En el caso de prestadores intermediarios que cuenten con algún mecanismo de garantía, deberá establecerse una vigencia del contrato que no podrá ser posterior a la de dicho mecanismo.
- q) Procedimiento y condiciones para llevar a cabo la renovación del contrato, así como los costos que implica para el usuario.
- r) Mención expresa de responsabilidad solidaria en caso de los prestadores intermediarios, de la prestación del servicio de tiempo compartido en el desarrollo o establecimiento de que se trate.
- s) Mención expresa de la existencia de un Reglamento Interno, el cual debe anexarse al contrato de adhesión.

En nuestra opinión, aun en la actualidad hace falta regular con mayor amplitud y detalle hasta donde sea posible, todas aquellas circunstancias que pudieran presentarse en torno a la prestación del servicio de tiempo compartido buscando una mayor equidad y seguridad jurídicas en los contratos para los usuarios, con soluciones prácticas y apegadas a derecho, como por ejemplo en el caso de exigir por parte del usuario al prestador del servicio, el reembolso de los gastos que haya realizado aquel en el traslado de su lugar de origen al destino y viceversa; por un lado, quedan descubiertos y en inseguridad jurídica aquellos casos, en que los gastos que realiza el usuario en alimentación, transporte y alojamiento, al verse obligado a permanecer con su familia, por horas o días en el destino ante la imposibilidad inmediata de regresar a su lugar de origen no son reembolsables; así también en el caso de no aclararse en la **NOM**, qué tipo de vía (directa o indirecta), ni medio de transporte (avión, barco, automóvil, autobús) son susceptibles de considerarse procedentes para el pago, en virtud de que es claro que dependerá el lugar de origen del usuario, para determinarse a cuanto pudieran ascender dichos gastos y hasta que límite serán cubiertos por el prestador; y más grave aún resulta que al no establecerse el lugar en que dicho prestador del servicio de tiempo compartido deba realizar dicho reembolso al usuario, se entienda que debe hacerlo precisamente en el lugar del desarrollo turístico, que por lo regular es el mismo donde se realizó la operación, quedando por obvias razones obligado el usuario a permanecer en dicho lugar, durante el tiempo de quince días naturales (*en la anterior NOM-029-SCFI-1993, el plazo era de cinco días naturales*) para recibir las cantidades que por tales conceptos le correspondan, **debiendo ser exigible y procedente el reembolso de manera inmediata al prestador, tomándose en cuenta los medios de comprobación que se tengan al alcance, y no esperar a que transcurra dicho periodo de tiempo**, asegurando así al usuario el pago de los gastos en que este incurra.

### 3.5.4 DEL REGLAMENTO INTERNO DE USO

La **NOM** en su punto 6.5 y subincisos establece los requisitos de contenido del Reglamento Interno, el cual por ser anexo del contrato de adhesión, forma parte integrante de este, siendo estos requisitos los siguientes:

- a) Contener la mecánica para el uso de las unidades o bienes destinados a la prestación del servicio de tiempo compartido.
- b) Funcionamiento de los sistemas de reservación y medios de confirmación.
- c) Cuotas ordinarias, aplicación y su periodicidad, monto y manera de modificarse, así como las cuotas extraordinarias y las formas de aplicación.
- d) Participación efectiva de los usuarios en las tomas de decisiones.
- e) Indicación expresa de la obligación de dar mantenimiento a los bienes muebles e inmuebles, con la periodicidad necesaria para mantener las instalaciones en condiciones de funcionamiento, por parte del prestador del servicio de tiempo compartido.
- f) Días y horas de inicio y terminación de los periodos de uso.
- g) Condiciones, requisitos y reglas para el uso de áreas comunes.
- h) Sanciones internas que puedan aplicarse a los usuarios por incumplimiento o infracción al reglamento, procedimiento para aplicarlas y casos de rescisión de la relación contractual.
- i) Descripción de servicios adicionales que se ofrezcan y bajo que bases o reglas de uso.
- j) Derechos y obligaciones del prestador y los usuarios.
- k) En caso de prestadores intermediarios adicionalmente a los anteriores requisitos, se debe indicar expresamente la mecánica de uso de la membresía, así como el funcionamiento de los sistemas de reservación.

Es oportuno señalar que la **NOM** en su punto 7 establece, que los sistemas de reservaciones que se utilicen para la prestación del servicio de tiempo compartido, deberán ser creados y establecidos de tal manera que respondan a las necesidades y requerimientos de los usuarios del servicio, tomando en cuenta la demanda anticipada para el uso de los bienes del establecimiento, de acuerdo con la capacidad de ocupación de los mismos, su tipo o clase y temporada.

### **3.5.5 DE LA VIGILANCIA DE LA NOM.**

El incumplimiento de la **NOM**, debe ser sancionado por las dependencias competentes de la Administración Pública Federal Centralizada y, por la Procuraduría Federal del Consumidor, según lo establece el punto 13 y subincisos de la misma **NOM**, estando obligada dicha Procuraduría a recibir las reclamaciones de los contratantes, de conformidad con lo dispuesto en la **Ley Federal de Protección al Consumidor**; sin embargo dicha disposición, no es congruente con lo establecido en el artículo 99 de este ordenamiento legal, toda vez que solo se faculta a la PROFECO para recibir las reclamaciones de los consumidores, luego entonces, no podrá la empresa prestadora o comercializadora del servicio de tiempo compartido, presentar su reclamación ante el citado organismo descentralizado puesto que este en la práctica, se declara incompetente para conocer de toda reclamación de los proveedores en contra de los consumidores.

Por lo anterior, es de considerarse que el punto 13 y sus subincisos de la referida **NOM** son inoperantes, luego entonces debiera señalar el punto en cuestión, que para dirimir las controversias entre prestadores y usuarios derivadas de la interpretación y cumplimiento de los derechos y obligaciones contenidas en el contrato respectivo y en el reglamento interior de uso, las partes se podrán sujetar al procedimiento arbitral regulado por el **Código de Comercio**, o bien, a la jurisdicción de los tribunales competentes, en ambos casos, según a la instancia que se señale en el contrato.

**CAPITULO IV**

**EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL AMBITO ESTATAL**

**4.1. QUINTANA ROO**

**4.1.1. CODIGO CIVIL**

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

**4.2. NAYARIT**

**4.3. GUERRERO**

**4.3.1. LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO  
DEL ESTADO DE GUERRERO**

**4.3.2. REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE  
TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO**



#### 4.1 QUINTANA ROO.

El Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, cuenta en la actualidad con dos ordenamientos legales vigentes, el **Código Civil** para el Estado y la **Ley que establece las normas a que se sujetarán los contratos celebrados en el Régimen de Tiempo Compartido Turístico del Estado de Quintana Roo**; el primero, vigente desde el año de 1980 y el segundo, vigente desde el año de 1991, ambos ordenamientos constituyen el actual marco jurídico regulador del servicio de tiempo compartido en el estado, pionero en materia legislativa acerca de dicho servicio.

##### 4.1.1 CÓDIGO CIVIL.

El **Código Civil**, regula de manera general el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido en 17 artículos, que presentan algunos aspectos interesantes de estudiar, en virtud de la complejidad de dicho acto jurídico, merece una regulación más amplia sin embargo, ésta tal vez obedeció a la falta de experiencia al respecto en el momento de la elaboración del Código Civil, por tener seis años de iniciada la comercialización en México, del servicio de tiempo compartido, siendo este un acto jurídico nuevo para el Derecho Mexicano.

Para el incremento de los gastos de servicios y mantenimiento el artículo 2759 del **Código Civil** para el estado, establece la limitante de no poder el compartidor incrementar el monto de dichos gastos si el costo de estos no se incrementa, pudiendo fijar su nuevo importe en caso de desacuerdo entre las partes el Juez Civil competente. La Norma Oficial Mexicana **NOM-029-SCFI-1998 "Prácticas comerciales - requisitos informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido (Cancela a la NOM-029-SCFI-1993)"**, en su punto 6.4.6 va más allá que el mismo Código Civil, puesto que aquella obliga al prestador a establecer en el contrato de adhesión para el caso de ventas, el importe de las cuotas ordinarias para el primer año y la manera en que se deben determinar los cambios en este rubro para periodos subsecuentes; y por lo que se refiere

a las preventas, los criterios o mecanismos para determinar los costos para el primer año en que se proporcione el servicio de tiempo compartido y la forma en que se deben los cambios en este costo en periodos subsecuentes, sin que en su caso se sujete a que los tenga que determinar el Juez competente, en razón de que el usuario ya conoce la forma de incrementarse; adicionalmente el punto 6.5.3 de la referida **NOM** establece que el Reglamento Interno del inmueble afecto a la prestación del servicio de tiempo compartido, deberá contener las cuotas ordinarias, su aplicación y/o periodicidad, monto y manera de modificarse, así como las cuotas extraordinarias y las formas de aplicación de las mismas, por último dicha Norma Oficial Mexicana en su punto 9 sanciona como obligación al prestador del servicio que la determinación del monto, condiciones y periodos de pago de las cuotas ordinarias, debe sujetarse a lo establecido en el contrato o en el reglamento interno del servicio de tiempo compartido.

El artículo 2762 del **Código Civil** para el Estado, establece como elemento de existencia del contrato de habitación de tiempo compartido, que el compartidor cuente con una constancia expedida por la Secretaría Estatal de Obras Públicas, acreditando que el inmueble cumple con todas las exigencias técnicas de seguridad sanitaria que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la licencia de construcción respectiva, en nuestra opinión, dicha constancia no puede constituir un elemento de existencia del contrato sino solo un requisito de eficacia en virtud, de que como ya se expuso, los elementos de existencia de los contratos son el consentimiento y el objeto del contrato, y estos ya existen al momento de la contratación, independientemente que el compartidor tenga o no la constancia a que se refiere el artículo 2761 del mencionado ordenamiento, ya que si el compartidor no cuenta con la constancia en cuestión al momento de celebrarse el contrato, el Presidente Municipal lo sancionará con multa hasta por quinientos días de salario.

El **Contrato de habitación de tiempo compartido**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2764 del **Código Civil** para el Estado, tiene por duración forzosa para ambas partes cinco años, pudiéndose prorrogar por periodos iguales de cinco años, pero si dicha prórroga no se

encuentra dentro de la vida probable del inmueble, esta afectada de nulidad absoluta, sin embargo tal vida probable no puede ser considerada un elemento de existencia del contrato de habitación de tiempo compartido, por las razones expuestas para el caso del artículo 2762 del **Código Civil**; no obstante lo anterior la **NOM** vigente que regula el servicio de tiempo compartido, en su punto 6.4.18 que se refiere al contenido de los contratos de adhesión para la prestación de dicho servicio, establece como requisito incluir la mecánica y condiciones para llevar a cabo la renovación del contrato, en su caso, así como los costos que implica dicho procedimiento para el usuario, sin hacer mención alguna respecto a la vida probable del inmueble afecto al servicio.

Los artículos 2765, 2766 y 2767 del **Código Civil** para el Estado, consagran por un lado, la obligación del compartidario de pagar los gastos de servicios y mantenimiento y el incumplimiento a esta obligación, por otro lado, faculta al compartidor para negar al usuario el uso del inmueble, pudiendo rentar este libremente para solventar el adeudo del compartidario.

En el artículo 2770 del **Código Civil** para el Estado, contiene el derecho de todo compartidario para ser representado por una o más personas, ante el compartidor y las autoridades a que haya lugar, siempre y cuando, vaya de acuerdo con los intereses del compartidario.

Para la imposición de las sanciones a que se refieren los artículos 2762 y 2764 del **Código Civil** para el Estado, deberá oírse previamente al compartidor y en su caso, recibirle las pruebas que en derecho resulten procedentes, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2771 del mismo ordenamiento legal.

Por último el artículo 2773 del **Código Civil** para el Estado, deja al arbitrio de las partes los términos y condiciones del contrato de tiempo compartido, cuando este recaiga sobre bienes muebles.

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

Para el mejor manejo didáctico de la ley que en este punto se estudiará, cuando se haga referencia a ella, se utilizará el término de la ley.

La Ley, en su capítulo Primero (Disposiciones Generales), en el **artículo 42**, establece que los derechos adquiridos por compartidarios extranjeros serán los mismos que los de los compartidarios nacionales, siempre y cuando se observen las limitantes que establece el artículo 27, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** y las previstas en las leyes respectivas.

De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 72** de la Ley, la afectación al servicio de tiempo compartido, de un inmueble, debe hacerse mediante declaración unilateral de la voluntad del propietario o de quien con causa legítima pueda disponer de aquél, asentándose la constitución del régimen de tiempo compartido, en escritura pública, que deberá contener, entre otros puntos, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 8º** de dicho ordenamiento, lo siguiente:

- A) Dimensiones, colindancias y ubicación del terreno del inmueble de que se trate.
- B) Detalles generales de la construcción y calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse para su edificación.
- C) Número y descripción de las unidades vacacionales, afectas al servicio de tiempo compartido.
- D) Plazo de duración de la afectación al servicio de tiempo compartido del inmueble.
- E) Supuestos que pueden dar lugar a la modificación de la escritura, del régimen de tiempo compartido.

La escritura pública ha que se ha hecho referencia, en el párrafo anterior, de conformidad con lo ordenado en el **artículo 10** de la Ley, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y para el caso de que sólo se afecte parte del inmueble, de conformidad con el artículo 92 del mismo ordenamiento, en la partida registral de aquél debe asentarse con toda claridad, cuáles son las unidades vacacionales que se sujetarán al régimen de tiempo compartido, sin embargo hay que hacer notar que para la constitución del régimen de tiempo compartido, deben exhibirse ante Notario Público correspondiente de conformidad con lo establecido en el **artículo 72** de la Ley los siguientes documentos:

I. El título de propiedad del inmueble o documentos que acrediten el derecho de disponer legítimamente de aquél, y en su caso, la escritura pública en la que se otorgue el consentimiento de la persona que detente la limitación del dominio debiéndose integrar al apéndice de la escritura correspondiente.

II. Las licencias de construcción y uso de suelo, expedidas por las autoridades competentes, correspondientes al inmueble afecto al servicio de tiempo compartido.

De acuerdo con lo dispuesto en el **artículo 13** de la Ley, el régimen de tiempo compartido de un inmueble, puede darse por terminado anticipadamente, siempre y cuando, mediante sentencia judicial, se decrete que no se afectan derechos de terceros y dicha terminación anticipada, deberá constar en escritura pública que contenga en lo conducente, la transcripción de la sentencia respectiva y, de la declaración unilateral de la voluntad, a que se refiere el **artículo 72** de la citada Ley.

En el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, existe una Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido Turístico por cada Municipio, la cual de conformidad con lo establecido en el **artículo 47** de la Ley, estará presidida por el Presidente

Municipal del lugar donde se ubique el inmueble, afecto al servicio de tiempo compartido turístico, y dicha Comisión Consultiva estará integrada por:

- a) Un representante de la Secretaría Estatal de Turismo.
- b) El Regidor titular de la Comisión de turismo Municipal.
- c) El representante designado por las asociaciones locales de tiempo compartido turístico registrada en la entidad.
- d) Cuando el asunto concierna a desarrollos patrocinados por el Fondo para el Desarrollo Turístico Integral y/o el Fondo Nacional para el Fomento del Turismo, un representante de éstos.

De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 46** de la Ley, la Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido Turístico, contará con las siguientes facultades:

- A) Servir como órgano consultor de los gobiernos estatales y municipales.
- B) Recibir las quejas que se generen por violaciones a la ley.
- C) Inspeccionar y visitar los inmuebles afectos al servicio de tiempo compartido, para verificar el funcionamiento, modificación, constitución y terminación del régimen de tiempo compartido turístico, cuando así lo consideren necesario, las autoridades competentes.

La Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido Turístico, de conformidad con lo preceptuado en los **artículos 48, 49 y 50** de la Ley, sesionará ordinariamente una vez por mes, y, podrá hacerlo extraordinariamente, cuando sea convocada para ello por cualquiera de sus miembros que lo considere necesario, constituyéndose la sesión ordinaria o extraordinaria legalmente válida, cuando hayan asistido la mayoría de los integrantes de dicha comisión y sus acuerdos serán tomados por mayoría de votos de los presentes, y en

caso de empate, el Presidente Municipal tendrá voto de calidad, debiendo asistir a las sesiones de la comisión los titulares designados para tales efectos, salvo el Presidente Municipal, quien podrá ser representado por el Secretario del Ayuntamiento.

El artículo 53 de la Ley, establece las sanciones a que se hacen acreedores los compartidores que, sin perjuicio de lo dispuesto por otras leyes y reglamentos de orden público, incurran en los siguientes supuestos:

a) Multa de hasta veinte mil días de salario mínimo y clausura temporal de los locales en que se realicen las operaciones de venta, independientemente del resarcimiento, a que haya lugar, en favor de los compartidores afectados, en términos del contrato respectivo serán las sanciones que se aplicarán al compartidor que celebre contratos de tiempo compartido turístico, sin haber constituido previamente dicho régimen; una vez acreditada la constitución del régimen respectivo, se levantará la clausura de los locales de venta y el compartidor, en todo caso, deberá seguir prestando los servicios a que se hubiere obligado, respecto de los compartidores, pero si no pudiere cumplir con sus obligaciones frente a éstos, podrá aportar los bienes afectos al servicio de tiempo compartido turístico, al fideicomiso que administrará aquéllos, para cumplir con las obligaciones a cargo del compartidor, estando dirigido dicho fideicomiso, por un comité técnico, integrado por un número igual de representantes del compartidor, del municipio y de los compartidores, y éste comité técnico, estará presidido por el representante que, para tales efectos, designen los compartidores.

b) Las sanciones a que se refieren los artículos 2762 y 2764, del Código Civil para el Estado y las del Reglamento Municipal de Construcción, la clausura de la obra y/o de los locales en que se realicen las operaciones de venta, serán las sanciones que se aplicarán al compartidor, que realice actos jurídicos tendientes a la celebración de contratos de tiempo compartido turístico, y que por ese hecho se incurra en violación a la ley.

c) Por celebrar contratos de tiempo compartido turístico, que contravengan lo establecido en la escritura constitutiva del régimen respectivo, y en el reglamento interno de uso del establecimiento, el compartidor se hará acreedor a una multa de hasta mil, días de salario mínimo, por cada contrato celebrado en esta condiciones, lo anterior, sin menoscabo de la obligación de resarcimiento que tiene el compartidor, respecto de los compartidarios en sus derechos afectados.

d) Se impondrá multa de cinco mil días de salario mínimo al compartidor y/o operador del inmueble afecto al servicio de tiempo compartido, cuando cualesquiera de los dos, incumpla alguna de las demás obligaciones establecidas en la ley, en el contrato y/o en el reglamento interno de tiempo compartido turístico, independientemente del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Código Civil para el Estado, y el deber de resarcir al compartidario afectado, los daños y perjuicios causados.

El último párrafo, del mismo artículo 53 de la Ley, establece que para el caso de reincidencia, del compartidor, en los supuestos anteriormente señalados, se podrán aplicar sanciones hasta por el doble de lo ya previsto para cada uno de ellos.

El compartidario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley, si hubiere alguna presunta irregularidad o violación al régimen de tiempo compartido turístico, podrá presentar su queja indistintamente ante las siguientes instancias:

- I. La Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido Turístico, que corresponda al municipio en que se encuentre ubicado el inmueble
- II. La Presidencia Municipal del lugar en que se encuentre ubicado el inmueble, afecto al régimen de tiempo compartido turístico.



III. Secretaría Estatal de Turismo.

IV. Delegación Federal de la Secretaría de Turismo.

V. Delegación Federal de la Procuraduría Federal del Consumidor.

VI. El consulado acreditado en el Estado de Quintana Roo, del país de origen del compartidario.

VII. El Consulado Mexicano más cercano al domicilio del compartidario en el extranjero.

Una vez presentada la reclamación en cualesquiera de las instancias anteriormente enunciadas, la que hubiere recibido la queja, con fundamento en lo ordenado en el artículo 55, de la ley, procederá inmediatamente a remitirla a la Comisión Consultiva correspondiente, para que ésta la estudie y analice en su sesión ordinaria, pero, si el caso lo amerita, se convocará, para los mismos efectos, a sesión extraordinaria, emitiendo una opinión al respecto, enviando ésta acompañada de los elementos de juicio, a la Secretaría Estatal de Turismo, o bien, a la Presidencia Municipal que corresponda, a fin de que cualquiera de éstas notifique al infractor, la sanción impuesta, dejando en manos de la Tesorería Municipal del lugar en que se encuentre ubicado el inmueble, la ejecución de la sanción respectiva; pudiendo el compartidor, de acuerdo con el artículo 57 de la Ley, recurrir la sanción impuesta, a través de cualquier recurso, señalado en las leyes estatales y municipales.

#### 4.2. NAYARIT.

El Estado Libre y Soberano de Nayarit, desde el año de 1985, cuenta con la **Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit**, la cual en sus capítulos XI y XII, regula de una manera muy breve, el régimen de condominio en tiempo compartido, y la pre-venta, respectivamente y para el mejor manejo didáctico de este ordenamiento, cuando se haga referencia a este cuerpo normativo estatal, se le denominará la ley.

El **artículo 44** de la Ley, faculta al propietario de un condominio era destinarlo al servicio turístico de tiempo compartido, pero para tales efectos el propietario, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 46** de la Ley, deberá celebrar un contrato irrevocable de fideicomiso en administración, con las siguientes características:

- a) **Fideicomitente**, el propietario del condominio.
- b) **Fiduciaria**, una institución legalmente autorizada, para desempeñar actividades fiduciarias.
- c) **Fideicomisarios**, las personas físicas o morales que adquieran los derechos de uso del condominio en tiempo compartido.
- d) **Objeto del fideicomiso**, la cesión de derechos en favor de los fideicomisarios del condominio en tiempo compartido, por un número determinado de días al año, en un período específico de años, los que deberán precisarse con toda exactitud.

El fideicomiso descrito con anterioridad independientemente de que se señale o no fideicomisarios, para poder ser protocolizado por notario público o fedatario, de conformidad con lo dispuesto por el párrafo segundo del **artículo 51** de la Ley debe señalar:

- A) Descripción, medidas y colindancias del condominio.
- B) Vigencia del fideicomiso.
- C) Naturaleza del tiempo anual de uso.
- D) Destino del inmueble.

Una vez protocolizado el fideicomiso a que se refiere el artículo 46 de la Ley, de conformidad con lo ordenado por el **artículo 48** del mismo ordenamiento, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

De conformidad con el **artículo 52** de la Ley, el reglamento del condominio en tiempo compartido, debe contener:

- I. Inventario pormenorizado de los muebles, enseres y accesorios con que cuenta cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales de que conste el condominio.
- II. Manera de administrar y procurar el mantenimiento del condominio.

En materia de preventas, el **artículo 55** de la Ley, prevé que previo a la constitución del régimen de condominio, el propietario del predio, deberá obtener una declaración de que el proyecto a realizar, cumple con todas las previsiones legales sobre el desarrollo urbano de la planificación y de prestación de servicios públicos; dicha declaración será otorgada por las autoridades competentes de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Para llevar a cabo actividades publicitarias encaminadas a la venta de un condominio de tiempo compartido no construido, el **artículo 56** de la Ley, establece los siguientes requisitos:

- a) Declaración unilateral de la voluntad del propietario del predio, ante notario público, en la que se afecte el inmueble al régimen de condominio en tiempo compartido y dicha declaración deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.
- b) Celebración de contrato irrevocable de fideicomiso en garantía, para la realización de la obra.
- c) Otorgar fianza suficiente a juicio de la Secretaria General de Gobierno, para responder por los posibles daños y perjuicios que pudieran ocasionarse a terceros, en caso de no realizarse la obra.
- d) Contar con permiso expedido por la Secretaria de Gobierno, para la realización del proyecto.

Como se puede observar, esta ley estatal considera como medio para garantizar y asegurar el cumplimiento de las obligaciones contenidas y derivadas del contrato de prestación del servicio, de tiempo compartido y del reglamento interno de uso respectivo, la celebración de contratos irrevocables de fideicomiso, para el caso de la venta, en administración y para el caso de preventa, en garantía.

#### **4.3. GUERRERO.**

El Estado Libre y Soberano de Guerrero, al igual que el de Quintana Roo, cuenta en la actualidad con dos ordenamientos legales reguladores del servicio de tiempo compartido; la **Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero** y el **Reglamento para la regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero**, el primero, vigente desde el año de 1989, y el segundo, vigente desde el año de 1994; constituyéndose en un evolucionado marco jurídico regulador del servicio de tiempo compartido, y a continuación se estudiarán cada uno de ellos, en forma individual.

##### **4.3.1. LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO.**

En atención a la extensión del nombre de la ley que se estudiará, de igual forma que se ha hecho con otros ordenamientos, para invocarla, bastará con referirse a la ley.

Los derechos generados por el sistema de tiempo compartido, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 7** de la Ley pueden ser adquiridos por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, observándose para el caso de estas últimas, lo dispuesto en el artículo **27** de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, y las demás leyes aplicables.

El artículo 9 de la Ley, prohíbe que se efectúen actos tendientes a la celebración de contratos de promesa de prestación del servicio de tiempo compartido, o bien de prestación del servicio de tiempo compartido respectivo, y la Comisión Técnica de Vigilancia de Tiempo Compartido, mediante la expedición del certificado de operación anual, apruebe la constitución de dicho sistema.

Son responsables solidarios frente al tiempo compartido de conformidad con lo establecido por el artículo 11 de la Ley, el propietario, el promotor, el desarrollador, el vendedor, o las personas físicas o morales, que con él hayan contratado, salvo que se asiente de manera indubitable, en el contrato u otro documento, quién es el único responsable, o bien, ante Juez competente, se acredite que el incumplimiento de la obligación, no puede ser imputable al demandado.

Para el caso de vicios ocultos en la construcción del bien de que se trate, de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la Ley, responden solidariamente, en el plazo de un año, frente al tiempo compartidario, el propietario y el constructor.

Para la constitución del sistema de tiempo compartido, el artículo 13 de la Ley, ordena que los bienes muebles o inmuebles, destinados a dicho sistema, deben afectarse:

a) Mediante declaración unilateral de la voluntad, del propietario o de quien detente la legítima disponibilidad del bien, ante notario público, en la que se afecten los bienes al servicio de tiempo compartido.

b) Mediante contrato irrevocable de fideicomiso, cuyo objeto sea la cesión de derechos de uso, en intervalos variables de días en número determinado de años.

Algunos casos, deberán constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda.

Para los efectos de la constitución del sistema de tiempo compartido, de conformidad con lo establecido en el **artículo 14** de la Ley, el declarante debe exhibir ante el notario público respectivo los siguientes documentos:

- I.** El título de propiedad del inmueble debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el caso de que el inmueble estuviere gravado o tuviere limitaciones de dominio el acreedor o acreedores, deberán otorgar su consentimiento en escritura pública.
- II.** El recibo de pago del impuesto predial del bimestre inmediato anterior a la fecha de la solicitud, recibo de pago por servicio de agua y drenaje correspondiente al mes del ejercicio y la constancia de no adeudo de la Tesorería Municipal.
- III.** Constancia de estar al corriente en sus obligaciones fiscales de las que es causante.
- IV.** Opinión de la Secretaría de Fomento Turístico del Gobierno del Estado.
- V.** Las licencias de construcción y uso del suelo.
- VI.** El plano del conjunto debidamente autorizado por la autoridad competente, descripción y levantamiento del terreno, las construcciones, las áreas de servicios e instalaciones comunes y demás elementos que constituyan el inmueble afecto, los planos de construcción incluyendo límites en alturas, extensiones y densidad y los planos de cada tipo de unidad residencial vacacional de cada local incluyendo los destinados a comercio y servicios y en su caso, la tabla de valores e indivisos.
- VII.** Una memoria descriptiva del inmueble, elementos comunes, unidades residenciales vacacionales y locales, acabados, muebles, y especificaciones de las etapas en su caso, el reglamento de esta ley determina los requisitos que deberán observarse en este caso.
- VIII.** Póliza de fianza vigente por un periodo mínimo de un año siguiente a la fecha de terminación de la obra por el monto que se haya fijado en la licencia de construcción para responder de los vicios ocultos de las construcciones.

- IX.** Copia del contrato de Compraventa y del Reglamento Interno de Tiempo Compartido debidamente autorizado y registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor; y manifestación con número de registro de la compañía de intercambios vacacionales nacional o extranjera, si lo hubiere.
- X.** En su caso, presentar copias certificadas del poder notarial que lo acredite como representante legal del desarrollo.
- XI.** Liquidación y pago por concepto de derechos para el registro de la constitución del inmueble al sistema de tiempo compartido y multipropiedad ante la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado conforme a las tarifas que establezca la Ley de Ingresos vigente, para tal efecto, deberán presentarse los avalúos bancario, catastral y comercial del inmueble que se pretenda afectar.

Cabe destacar, que los requisitos anteriormente señalados se exigen para inmuebles no contruidos o en proceso de construcción, puesto que el **artículo 27** de la Ley, para el caso de inmuebles contruidos y que sean susceptibles de afectar al sistema de tiempo compartido, establece, que deberán exhibirse ante notario público correspondiente, para la constitución de dicho sistema, los siguientes documentos:

- A)** Dictamen de dos peritos en la materia con el que se acredite que todas las instalaciones, equipo, maquinaria, mobiliario y construcciones se encuentren en condiciones de uso;
- B)** Licencia de cambios de uso del suelo, y
- C)** Autorización especial que expida la Secretaría de Planeación, Presupuesto y Desarrollo Urbano, previo el pago a la Secretaría de Finanzas y Administración de los derechos establecidos en la Ley de Ingresos vigente en el Estado de Guerrero.

De conformidad con lo dispuesto por el **artículo 15** de la Ley, la escritura pública que contenga la constitución del sistema de tiempo compartido, debe incluir:

- I. Plazo por el cual se afecta el inmueble o parte de él al sistema de tiempo compartido.
- II. Los datos de la persona física o moral, mexicana o extranjera que será el desarrollador del tiempo compartido, siempre y cuando se observe lo previsto por la Leyes Federales en materia de extranjeros.

Para la venta de un inmueble afecto al sistema de tiempo compartido, no construido, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 21 de la Ley, deben cumplirse alguno de los siguientes requisitos:

- a) Se haya construido previamente, según planos aprobados, cuando menos el 50% de la obra negra de la etapa del proyecto total que se pretenda poner en venta.
- b) Hacer un depósito en efectivo aportado a un fideicomiso irrevocable por un monto igual al 50% del costo de la obra negra citado, y cuyo destino sea la construcción de dicha obra.
- c) Otorgar una fianza por el equivalente al 50% de la obra a que ya se ha hecho referencia en los dos puntos anteriores.

En el Estado Libre y Soberano de Guerrero, existe una Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido, la cual, de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley, estará integrada por:

- A) El Secretario General de Gobierno.
- B) El Secretario de Finanzas y Administración.
- C) El Secretario de Planeación, Presupuesto y Desarrollo Urbano.
- D) El Secretario de Fomento Turístico.



**E) El Presidente Municipal que corresponda.**

**F) El Comisionado para la Protección de los Tiempocompartidarios.**

La Comisión a que ya se ha hecho referencia será presidida por el Secretario de Fomento Turístico y el Comisionado para la Protección de los tiempo compartidarios, será el Secretario Técnico de esta Comisión, quien llevará los trabajos de carácter permanente de dicha Comisión.

De conformidad con lo dispuesto por los **artículos 23, 24 y 26** de la Ley, la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido, tendrá las siguientes facultades:

- I.** La regulación, inspección y vigilancia del sistema de tiempo compartido y de la actividad de los propietarios, promotores, desarrolladores, prestadores de servicios turísticos y vendedores.
- II.** Requerir el cumplimiento de los requisitos establecidos para la constitución del sistema de tiempo compartido.
- III.** Actuar como órgano de consulta de los ayuntamientos en donde se pretenda promover y desarrollar sistemas de tiempo compartido.
- IV.** Ordenar la realización de estudios de la factibilidad sobre la promoción y desarrollo de los sistemas sobre tiempo compartido.
- V.** Mantener actualizado el padrón estatal de propietarios, tiempo compartidarios, promotores, desarrolladores, vendedores y multipropietarios.
- VI.** Conocer de las quejas y demandas que formulen los tiempocompartidarios por violaciones de régimen legal del sistema de tiempo compartido.
- VII.** Realizar las investigaciones y visitas de verificación sobre el sistema de tiempo compartido que estime necesario.
- VIII.** Fungir a través de un Secretario Técnico, como conciliador en las controversias que se susciten en el sistema de tiempo compartido.
- IX.** Designar árbitros a solicitud de los interesados.

- X. Autorizar que en la publicidad o promoción de los sistemas de tiempo compartido, se haga referencia a que han sido inscritos en el padrón del sistema de tiempo compartido en el Estado de Guerrero, previo el pago de los derechos a la Secretaría de Finanzas y Administración.
- XI. Tomar conocimiento cuando se le proporcione la información necesaria, de que las sesiones de las asambleas de los sistemas de tiempo compartido se celebren conforme a esta ley.
- XII. Llevar el padrón de representantes comunes de los tiempocompartidarios y multipropietarios;
- XIII. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de las anteriores y, las que la ley, su reglamento y las que las leyes y reglamentos Estatales y municipales le atribuyan.

De conformidad con lo ordenado por el artículo 30 de la ley el reglamento interno de uso, debe contener:

- A) Número de periodos en que se divide el uso de cada una de las unidades.
- B) Mención de si los periodos son fijos o variables, y en su caso requisitos para variar la fecha de uso, de acuerdo a lo establecido en el contrato de compraventa respectivo;
- C) Sistemas de reservaciones,
- D) Mención de si la ocupación es en una unidad específica o en una unidad de un tipo determinado y por tanto susceptible de sustitución;
- E) Cuotas ordinarias de admisión, operación y mantenimiento, orden, aplicación, periodicidad de las mismas, monto y manera de modificarse;
- F) Cuotas extraordinarias, origen, aplicación, casos en que se pueden cobrar y manera de determinarlas;
- G) Sistema de votación de los tiempocompartidarios para la toma de decisiones;

- H) Sistema para la designación e integración del Consejo Directivo de Tiempocompartidarios, sus facultades y procedimientos para la sustitución o destitución de sus integrantes y sus causas;
- I) Forma y periodicidad en que se dará mantenimiento a las unidades, servicios, instalaciones y áreas comunes,
- J) Descripción del mobiliario;
- K) Número máximo de personas que podrá alojarse por unidad;
- L) Días y horas de inicio y terminación de los períodos de uso;
- M) Condiciones, requisitos y reglas para el uso de áreas comunes;
- N) En su caso, sanciones que internamente se pueden aplicar a los tiempocompartidarios y sus causahabientes por incumplimiento o infracción de los reglamentos, el procedimiento para aplicarlas, y las causas de rescisión del contrato correspondiente;
- Ñ) Forma de designar al prestador de servicios turísticos de tiempo compartido, facultades, procedimientos para nombrarlo y sustituirlo, garantías y responsabilidades;
- O) Características y montos de los seguros;
- P) Descripción y reglas de uso de los servicios complementarios que se ofrezcan a los tiempocompartidarios;
- Q) Derechos y obligaciones de los tiempocompartidarios
- R) La aclaración expresa que indique si el desarrollo quedará afiliado al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, por así haberlo ofrecido en los contratos, y la forma de cumplir con tal obligación;
- S) La manifestación, en su caso, de que el sistema de tiempo compartido coexista con cualesquiera otros sistemas turísticos o inmobiliarios;
- T) Manifestación expresa en su caso, de que el sistema de tiempo compartido opera con servicio hotelero;

- U) En su caso, establecer las reglas conforme a las cuales se resuelvan las controversias que surjan entre las partes, señalando si existe o no conciliación obligatoria, y en su caso las normas de arbitraje, y
- V) El sistema de registro de los tiempocompartidarios.

De conformidad con lo establecido en el **artículo 54** de la Ley, un inmueble afecto al sistema de tiempo compartido, no puede des afectarse hasta la expiración del plazo que se haya establecido en la escritura pública en la que se asentó la constitución del citado sistema; y en caso de des afectarse el inmueble antes del plazo señalado para ello, y se cancele la inscripción respectiva, en el Registro Público de la Propiedad, el Director del Registro Público de la Propiedad y el Registrador, quedan obligados al pago de daños y perjuicios, que se causen a terceros.

Como excepción a lo dispuesto por el **artículo 54** de la Ley, como causas de terminación anticipada del sistema de tiempo compartido, los **artículos 57 y 60** del mismo ordenamiento legal, establecen las siguientes:

- 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 acuerdo de la asamblea de éstos tomando por un número no menor del 75% de todos los tiempocompartidarios, en los términos de lo previsto por el reglamento de la presente ley, convenio en que se deberá establecer la indemnización que se otorgue a los tiempocompartidarios por la reducción del plazo por el cual adquirieron sus derechos
- c) En los casos de inmuebles sujetos a tiempo compartido, los que el propietario o el desarrollador no hayan vendido totalmente los derechos de tiempo compartido, podrán afectarse las unidades residenciales vacacionales no vendidas. Igualmente podrá desafectarse la parte proporcional de áreas, instalaciones y servicios comunes que les corresponda, siempre y cuando con esta última desafectación no

se rompa la unidad de áreas, instalaciones y servicios comunes que corresponda a las unidades residenciales vacacionales que deban continuar afectados al sistema;

- d) Por expropiación por causas de utilidad pública; y,
- e) Por ruina o destrucción del inmueble afecto al servicio de tiempo compartido, por causas de fuerza mayor o caso fortuito.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley, el sistema de tiempo compartido persiste, aunque ocurran alguno o algunos de los siguientes supuestos:

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

De conformidad con lo ordenado en el artículo 59, de la ley, cualquier persona física o moral, que por cualquier título o causa legal, adquiera la propiedad o algún derecho real respecto del inmueble o desarrollo inmobiliario afecto al servicio de tiempo compartido, queda obligada por ese simple hecho, a respetar dicho sistema, hasta su terminación, por ser presente y oponible la afectación del inmueble de que se trate al citado sistema y, por consecuencia también le serán preferentes y oponibles los derechos de los tiempo compartidores.

#### **4.3.2. REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO- COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO.**

**El Reglamento para la Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo compartido del Estado de Guerrero**, constituye el más reciente ordenamiento legal emitido por Organismo Legislativo competente, y tiene por objeto reglamentar las disposiciones de la **Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero**, es decir, es el cuerpo normativo reglamentario de dicha Ley.

Como único y aislado comentario respecto de éste Reglamento Estatal, se dirá que éste, raya en el exceso de regulación respecto de las actividades de quienes se encargan de promover, prestar o vender el servicio de tiempo compartido, ya que, lejos de regular la forma de comercialización, del servicio de tiempo compartido, para proteger los intereses de los tiempo-compartidarios, se ocupa dicho ordenamiento en regular y establecer, lo que los letrados, entradas y salidas de las oficinas o locales comerciales del desarrollo, deben señalar, es decir, este Reglamento Estatal se ocupa de regular las cuestiones de carácter operativo y no la forma de comercializarse el servicio de tiempo compartido.

**CAPITULO V**

**ANALISIS DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO CON OTROS CONTRATOS**

- 5.1. ARRENDAMIENTO**
- 5.2. ASOCIACION CIVIL**
- 5.3. COPROPIEDAD**
- 5.4. FIDEICOMISO**
- 5.5. HOSPEDAJE**
- 5.6. PROPIEDAD EN CONDOMINIO**
- 5.7. USO Y HABITACION**
- 5.8. DIVERSAS DENOMINACIONES DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**

## 5.1. ARRENDAMIENTO.

El **Contrato de Arrendamiento**, para el Derecho Positivo Mexicano vigente es: "El acuerdo de dos voluntades, por virtud del cual, una de las partes, se obliga a conceder el uso temporal y continuo de una cosa, en favor de la otra parte, obligándose ésta a su vez, a pagar por ése uso temporal y continuo un precio cierto, en dinero o en especie".

Es importante destacar que el contrato de arrendamiento como duración, máxima tiene, para el caso de bienes destinados a la habitación, 10 años, para el caso de bienes destinados al comercio, 15 años, y, para el caso de bienes destinados al ejercicio de una industria 20 años, entre tanto, el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, tiene una vigencia variable de años, por mutuo acuerdo de las partes, esto es, por un número determinado de años, vitalicio o perpetuo; a excepción hecha del Estado de Quintana Roo, puesto que en éste, de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2764, del **Código Civil** para el Estado, la duración del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, será de 5 años.

Como se desprende de la definición del contrato de arrendamiento, el uso temporal concedido de la cosa, es continuo, sin embargo, en el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, el uso temporal, concedido de la cosa, es en intervalos fijos o variables de días, durante la vigencia del contrato, previamente pactado por las partes, es decir, no es continuo sino intermitente y escalonado.

Si bien es cierto, en el contrato de Arrendamiento, existe como contraprestación, por el uso temporal y continuo concedido, el pago de un precio cierto, en dinero o en especie, pero, en el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, la concesión del derecho de uso temporal, intermitente y escalonado, genera una contraprestación de pagar un precio cierto y en dinero, además de las cuotas de mantenimiento, ordinarias y extraordinarias, que se fijen en el contrato respectivo.



En materia de Arrendamiento, las reparaciones de la cosa pueden correr a cargo del arrendador o del arrendatario, según sea la magnitud de dichas reparaciones, mientras que en el servicio de tiempo compartido, todas las reparaciones mayores o menores, deberán ser efectuadas por el prestador, en virtud de que a éste, el usuario paga una cantidad cierta y en dinero, para el mantenimiento preventivo y correctivo del bien inmueble o mueble, afecto a dicho servicio.

El contrato de Arrendamiento para el arrendatario, genera, en caso de un nuevo arrendamiento, el derecho de preferencia respecto de éste, y para el caso de que el propietario desee vender la cosa arrendada, el derecho del tanto ambos derechos no se generan, por virtud del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, puesto que en el primer caso, el ánimo de lucro del prestador se vería menoscabado y en el segundo tendría que hacer frente a un gran número de usuarios que exigiesen individualmente ese derecho, situación que jurídicamente es imposible de resolver, es decir, la naturaleza propia del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, no permite que se generen el derecho de preferencia ni el derecho del tanto.

En el Arrendamiento, solo con el consentimiento del arrendador, el arrendatario puede subarrendar la cosa materia del contrato, o bien, ceder en favor de un tercero sus derechos, de igual forma en el servicio de tiempo compartido, el usuario para poder prestar, dar en arrendamiento o ceder los derechos de uso adquiridos a un tercero, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2030, del **Código Civil** para el Distrito Federal, necesita la autorización del prestador, sin embargo, puede haber pacto en contrario.

El contrato de Arrendamiento, puede ser prorrogado, si el arrendatario está al corriente en el pago de la renta; entre tanto, el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, dada su naturaleza mercantil, el ánimo de lucro del prestador y, por fenecer los derechos del usuario, al término de la vigencia del contrato, éste no puede ser prorrogable, ya que de ser prorrogable, se verían afectados, el ánimo de lucro del prestador y sus intereses, sin embargo, hay que exceptuar

de lo anterior, al Estado de Quintana Roo, en virtud de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2764 del Código Civil para el Estado, el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, puede ser prorrogado por plazos iguales de 5 años, siempre y cuando dicha prórroga, se encuentre dentro del término de la vida útil del inmueble.

A continuación presentamos un esquema comparativo entre el contrato de arrendamiento y el de prestación del servicio de tiempo compartido, para su mejor entendimiento:

#### **ARRENDAMIENTO**

- 1.- Arrendador
- 2.- Arrendatario
- 3.- Uso temporal y continuo
- 4.- Derecho de preferencia y del tanto
- 5.- Prorrogable.
- 6.- La Ley establece su término máximo.
- 7.- Pago cierto, en dinero o en especie.
- 8.- Las reparaciones son a cargo del arrendador o arrendatario.

#### **TIEMPO COMPARTIDO**

- 1.- Prestador
- 2.- Usuario
- 3.- Uso temporal, intermitente y escalonado.
- 4.- No existe
- 5.- Por lo general, no prorrogable
- 6.- El término por lo general lo establecen las partes.
- 7.- Pago en dinero.
- 8.- Las reparaciones y mantenimiento son a cargo del prestador.

## 5.2 ASOCIACION CIVIL

Para el Derecho Civil vigente, el contrato de Asociación Civil, es:

**"El acuerdo de dos o más voluntades, por virtud del cual, constituyen una persona jurídica, con nombre, personalidad, patrimonio y órganos propios y con objeto de realizar un fin común lícito de carácter no preponderantemente económico; mediante la aportación personal, de cada uno de sus integrantes, en especie y/o en dinero"**

En la práctica el título representativo de los derechos adquiridos por el usuario en el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, se le denomina membresía, certificado vacacional, vacaciones, entre otros, sin constituir éstas un título representativo de preferencia, como el que poseen todos y cada uno de los integrantes de la Asociación Civil, que en este caso representan la aportación de aquellos, luego entonces, el número determinado de usuarios, no pueden considerarse como una asociación civil, toda vez que éstos no aportan dinero y/o especie a una asociación civil, sí no cubren los gastos de mantenimiento, las cuotas ordinarias y extraordinarias, el importe del contrato, entre otras cantidades, a una tercera persona física o moral, que se ocupa de prestar el servicio, y mantener el bien, objeto del contrato, en óptimas condiciones de uso y en la asociación civil, las aportaciones de los asociados, sólo se destinan a el fin para el que fue creada.

Una de las características principales de la Asociación Civil, es que ésta es una persona jurídica individual, y distinta a la de sus integrantes, con nombre, patrimonio y órganos propios, situación que no se da en el grupo de personas que hayan adquirido derechos de uso sobre un bien inmueble o mueble, afecto al servicio de tiempo compartido, ya que aquellos, en su conjunto no constituyen una persona jurídica como la Asociación Civil, sino que solo cuentan con el carácter de usuarios

Una Asociación Civil, se rige por estatutos acordados en el contrato que le dio origen y a su vez aquéllos deben estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, lo que no sucede con el grupo de usuarios del servicio de tiempo compartido, en virtud de que éstos se rigen por un reglamento de uso, el cual debe estar inscrito, adjunto al contrato respectivo, en el Registro Público de Contratos de Adhesión, de la Procuraduría Federal del Consumidor, a excepción de los reglamentos de uso aprobados dentro de la vigencia de la **Ley Federal de Turismo, vigente hasta el 31 de diciembre de 1992.**

Un aspecto interesante de la Asociación Civil, es que esta cuenta con dos órganos; la Asamblea General de Asociados y un Consejo de Dirección lo que no sucede en el servicio de tiempo compartido, puesto que en esta figura jurídica, sólo existe una Asamblea de Usuarios, cuando así se establezca en el Contrato y Reglamento de Uso respectivo.

Hay que hacer notar, que las facultades de la Asamblea General de Asociados están expresamente determinadas por sus estatutos y la ley, entre tanto, en el servicio de tiempo compartido, la Asamblea de Usuarios, en caso de haberla, tendría la facultades que en el contrato y reglamento de uso expresamente le confieran.

En el caso de disolución de la Asociación Civil, sus bienes se aplicarán, de conformidad con lo establecido en los estatutos, y a falta de disposición expresa en estos, según lo que determine la Asamblea General de Asociados.

Lo anterior, no puede ser aplicable al contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, en virtud, de que en éste, como ya se ha explicado con anterioridad no se genera Asociación Civil alguna, porque simplemente existe una relación contractual entre prestador y cada uno de los usuarios, y en su caso, sólo puede darse por terminada ésta.

Así podemos elaborar el siguiente cuadro, a manera de facilitar su comprensión:

**ASOCIACION CIVIL**

1. Asociados
2. No lucrativo
3. Fin común
4. Aportaciones
5. Certificado de aportación
6. Propiedad del bien
7. Estatutos
8. Disolución

**TIEMPO COMPARTIDO**

1. Usuarios
2. Lucro por parte del prestador
3. No existe
4. Pago del precio del contrato, cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias y demás cantidades
5. Título representativo de los derechos adquiridos
6. Uso del bien
7. Contrato y reglamento de uso
8. Terminación de la relación contractual

**5.3 COPROPIEDAD**

Para el Derecho Civil Mexicano vigente, el **contrato de copropiedad** es: **"El acuerdo de voluntades por virtud del cual adquieren dos o más personas la titularidad de un derecho pro – indiviso de una cosa"**.

En materia de Copropiedad, no es obligatorio conservar indivisa la cosa, en razón de que existe un derecho de división de la cosa común y existe una pluralidad de sujetos titulares del derecho real de propiedad, en cambio en el servicio de tiempo compartido, sólo existe un derecho de uso y por lo tanto el criterio de la Copropiedad no puede ser aplicado a dicho servicio.

Otro aspecto importante es que en la Copropiedad, se pretende aprovechar en forma común un bien, pero, en el servicio de tiempo compartido, no existe el ánimo de dominio sino el de la cesión de derechos de uso de un bien afecto a dicho servicio, en favor de los usuarios.

Al igual que anteriormente lo hicimos, a continuación se detallan los aspectos más significativos de manera comparativa entre ambos tipos de contratos:

#### **COPROPIEDAD**

1. Copropietarios
2. Pro - indiviso
3. Derecho real
4. Animo de dominio
5. Traslativo de dominio
6. Derecho del tanto
7. Perpetuo

#### **TIEMPO COMPARTIDO**

1. Usuarios
2. No es pro indiviso
3. Derecho Personal
4. No existe
5. Traslativo de uso
6. No existe
7. Temporal

#### **5.4 FIDEICOMISO**

Para el Derecho Mercantil Mexicano vigente, el contrato de fideicomiso es: **"El acuerdo de dos o más voluntades, por virtud del cual el o los fideicomitentes destinan sus bienes para la realización de un fin lícito a través de una Institución Fiduciaria a favor de los fideicomisarios"**.

De la definición anteriormente expuesta, se desprenden algunos elementos interesantes de estudiar, por su relevancia en la figura jurídica del Fideicomiso.

El Fideicomiso es un acuerdo de voluntades, en atención a que un contrato celebrado entre el o los fideicomitentes y la o las instituciones fiduciarias, que el primero designe, para la realización del fin lícito, objeto del Fideicomiso, es decir, por ser el Fideicomiso un contrato, necesariamente implica un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar, extinguir y/o conservar derechos y obligaciones, pero hay que destacar, que el tercer párrafo del artículo 350, de la **Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito**, establece que la fiduciaria pueden ser una o más Instituciones, expresamente autorizadas por la Ley General de Instituciones de Crédito, para desempeñar actividades fiduciarias, y por último, el **capítulo V**, (Del Fideicomiso), del Título Segundo (De las Operaciones de Crédito), de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, no prohíbe que puedan ser uno o más fideicomitentes, y, si se sigue el aforismo, de lo que no está prohibido está permitido, la parte fideicomitente puede ser constituida por uno o más fideicomitentes, luego entonces, tomando en cuenta los anteriores argumentos, se justifica el porqué el fideicomiso es un acuerdo de dos o más voluntades.

Una de las partes en el contrato de Fideicomiso, es el fideicomitente que de conformidad con lo previsto en el artículo 349 de la **Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito** es:

"La persona física o moral, jurídicamente capaz para hacer la afectación de los bienes, que el fideicomiso implique".

Otra de las partes en el contrato de Fideicomiso es la fiduciaria, que de conformidad con lo establecido en el artículo 350, de la **Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito** es:

"La institución, que de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Instituciones de Crédito, esté expresamente autorizada, para desempeñar actividades fiduciarias y que tiene a su cargo la administración de los bienes destinados al Fideicomiso, para llevar a cabo el fin lícito, objeto del contrato".

De conformidad con lo establecido en el artículo 347 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, un elemento de naturaleza casual, es el fideicomisario, puesto que de acuerdo con el numeral antes invocado, un fideicomiso está legalmente constituido, aún cuando en éste no se señale fideicomisario, y este de conformidad con lo dispuesto en el artículo 348 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito es:

"la persona o personas físicas o morales jurídicamente capaces, para recibir los provechos generados del fideicomiso".

Hay que hacer notar que un fideicomiso, en que la institución fiduciaria funja como fideicomisario, de conformidad con lo previsto en el artículo 348 antes mencionado, no es legalmente válido.

Por último como todo contrato, el fideicomiso debe tener un objeto lícito y de posible realización.

En la actualidad, la afectación de un bien mueble o inmueble, al servicio de tiempo compartido, establecen los ordenamientos legales aplicables debe hacerse:

- I. Mediante declaración unilateral de la voluntad del propietario o de quien detente la disponibilidad legal del bien, ante notario público.
- II. Mediante contrato irrevocable de fideicomiso, cuyo objeto sea la cesión de derechos de uso, en intervalos variables de días, en número determinado de años, de un bien mueble



o inmueble afecto al servicio de tiempo compartido; dicho acto jurídico debe celebrarse en administración y/o en garantía.

En ambos casos ya sea declaración unilateral de la voluntad o bien, el contrato irrevocable de fideicomiso deben hacerse constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, correspondiente.

No obstante lo anterior, es conveniente aclarar que por la naturaleza autónoma y compleja del contrato de prestación de servicio de tiempo compartido, es necesario considerar, como único medio para salvaguardar los derechos del usuario y del prestador y garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de aquellos al fideicomiso, ya que la institución fiduciaria, siempre subsanará en el contrato respectivo, las deficiencias de la ley y llevará a cabo todos los actos necesarios y tendientes al pleno cumplimiento del objeto del fideicomiso, luego entonces, a través de este, se salvaguardan los derechos del usuario y del prestador, y se garantiza el cumplimiento de las obligaciones a cargo de aquellos.

Para el caso de la preventa (comercialización de un bien parcialmente construido o sin construir) debe constituirse un contrato irrevocable de fideicomiso en garantía y en administración, para que durante la construcción total o parcial del bien, opere el fideicomiso en garantía y después de concluidas las obras de construcción, opere el fideicomiso en administración.

Asimismo, en el caso de la venta (comercialización de un bien ya construido en su totalidad) celebrar un contrato irrevocable de fideicomiso en administración, para que garantice el debido cumplimiento de los contratos de prestación del servicio de tiempo compartido; y con las anteriores medidas hacer de la relación contractual entre usuario y prestador, un acto jurídico con la formalidad que se requiere.

## 5.5 HOSPEDAJE

Para el Derecho Positivo Mexicano vigente, el contrato de hospedaje se concibe en dos vertientes, en el Derecho Civil y en el Derecho Mercantil, el primero de carácter ocasional y el segundo de carácter lucrativo, pero, en ambos casos, el contrato de hospedaje en esencia es: **"El acuerdo de dos voluntades, por virtud del cual, una de las partes se obliga a dar albergue a la otra, y esta a su vez se obliga a pagar por este albergue, un precio cierto y en dinero"**.

El incumplimiento del huésped en su obligación de pago, faculta al hospedero u hotelero para retener el equipaje del primero, situación que no se da en el servicio de tiempo compartido, toda vez que en este el albergue se liquida al momento de la reservación, es decir, el usuario tiene derecho a reservar, siempre y cuando este al corriente en sus obligaciones de pago, de no ser así deberá ponerse al corriente para estar en aptitud de reservar su período de uso.

El derecho de retención del hospedero u hotelero, a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, también le asiste, cuando el huésped deteriore el mobiliario o local, objeto del hospedaje, en perjuicio del hospedero u hotelero, lo que no sucede en el servicio de tiempo compartido, en virtud que el usuario, a su llegada al establecimiento firma un pagaré de tarjeta de crédito o bien, efectúa un depósito cierto y en dinero, como garantía, en ambos casos, se aplicarán al pago de desperfectos causados por el usuario y sus invitados o bien, para el pago de los faltantes del inventario de la unidad; en el primer caso, previa la comprobación de los daños y en el segundo caso, contra la revisión previa del inventario a la salida del usuario.

Hay que destacar, que el criterio de la Procuraduría Federal del Consumidor en relación con la firma de pagaré de tarjeta de crédito, es que este tenga asentada una cantidad cierta desde el momento de su firma, lo anterior en razón de que los prestadores del servicio de tiempo compartido, exijan en los reglamentos internos de uso, así como en la práctica comercial que el referido título de crédito, se firmara en blanco o sin tener asentada cantidad cierta, lo que situaba al

usuario en un estado de inseguridad jurídica y con la medida adoptada por dicho organismo público, se protegieron los intereses, tanto del usuario como del prestador.

Otra diferencia entre el contrato de hospedaje y el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, es que en el primero se presta por una sola vez el servicio, durante el tiempo que el huésped haga uso de éste pudiendo ser este contrato indefinido; y en el segundo, el derecho de uso es por una temporalidad al año, pagándose por este una cantidad cierta y en dinero, por un plazo preestablecido por las partes, más una cantidad en dinero por el mantenimiento del bien.

El contrato de hospedaje, se celebra en forma tácita, desde el momento del arribo del huésped al establecimiento y como contraprestación el pago de un precio cierto y en dinero, en cambio en el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido por ministerio de ley, debe celebrarse por escrito y con las formalidades que la propia ley establece.

Siguiendo con el mismo ejercicio, a continuación elaboramos el siguiente cuadro a manera de comparar el anterior análisis:

#### **HOSPEDAJE**

1. Hospedero u hotelero
2. Huésped
3. Ejecución Sucesiva
4. Obligatorio
5. Público

#### **TIEMPO COMPARTIDO**

1. Prestador
2. Usuario
3. Ejecución intermitente y escalonada
4. Consensual
5. Privado

- |                         |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
| 6. Tácito               | 6. Expreso                         |
| 7. Uso indefinido       | 7. Uso definido                    |
| 8. Derecho de retención | 8. No existe derecho de retención. |

## 5.6 PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Para el Derecho Civil Mexicano vigente el contrato de propiedad en condominio es:

**"El acuerdo de voluntades, por virtud del cual dos o más personas adquieren de un tercero la propiedad de un bien en su totalidad, teniendo el derecho de aprovechar, cada uno de los adquirentes la parte alícuota que le corresponda, en toda su extensión".**

En la propiedad en condominio, el inmueble en su totalidad es propiedad de varias personas; en el servicio de tiempo compartido, la cosa no es propiedad de los usuarios.

De la propiedad en condominio se desprenden dos situaciones; la primera, la propiedad del inmueble, llámese apartamento, piso, vivienda o local de que se trate, y la segunda la copropiedad sobre partes comunes llámese acceso, garage, alberca, etc.

La copropiedad tiene inherente el ejercicio de un derecho real, en tanto que el servicio de tiempo compartido genera solo un derecho personal.

Se puede afirmar que condominio constituye una variante o modalidad de la propiedad y se interrelacionan el dominio exclusivo y la copropiedad.

Los condóminos pueden gravar, enajenar y disponer en cualquier forma lo que constituye su propiedad; en el servicio de tiempo compartido, los usuarios no tienen el ánimo de dominio, respecto de la cosa por lo que pueden gravarla o enajenarla.

#### **CONDOMINIO**

1. Condóminos
2. Derecho Real
3. Propiedad
4. Indefinido
5. Continuo
6. Sobre bienes inmuebles

#### **TIEMPO COMPARTIDO**

1. Usuarios
2. Derecho Personal
3. Uso
4. Temporal
5. Discontinuo
6. Sobre cosas

### **5.7 USO Y HABITACIÓN**

El uso es un derecho real, vitalicio en algunos casos, se puede gravar o enajenar, es intransmisible y da derecho para usar una cosa ajena y tomar de ella los frutos necesarios para el usuario y su familia.

Para el Derecho Civil Mexicano vigente, **el uso es:**

**“El Derecho personal, por virtud del cual una persona puede usar una cosa ajena y tomar de ella los frutos que basten para cubrir las necesidades de aquella y su familia, aunque esta aumente”.**

El uso es un derecho personalísimo, puesto que se extingue con la muerte del titular y además no puede ser transmitido. En cuanto al tiempo compartido es transmisible y no es un derecho personalísimo.

El uso, en cuanto a las cosas, es limitado y no se establece por la ley.

En lo que respecta a la habitación, este es el derecho de uso sobre una finca urbana para habitar gratuitamente algunas piezas de una casa.

De lo anterior se desprende que la habitación es un derecho real, temporal, generalmente vitalicio, intransmisible, inalienable, a título gratuito, para ocupar algunas piezas de una casa sin alterar su forma o sustancia, necesarias para el titular y su familia, lo que no sucede en el servicio de tiempo compartido, ya que el derecho que genera éste es personal, oneroso, transmisible e inalienable.

En cuanto se refiere a los derechos reales de uso y habitación, los titulares deben hacer el uso en forma conjunta, mientras que, en el servicio de tiempo compartido son varios los titulares que dividen el uso de la cosa en una temporalidad.

Por otra parte, como condición se impone que en la habitación, el titular y su familia sean los únicos que dispongan del bien, mientras que en el servicio de tiempo compartido puede ser el titular o cualquier otra persona que él designe.

Otra diferencia, es que en el uso y la habitación los derechos son intransmisibles, en tanto que en el servicio de tiempo compartido son transmisibles, ya que se puede enajenar ese derecho.

**USO Y HABITACION**

1. Derecho Real
2. Temporal o vitalicio
3. Intransmisible
4. Inalienable
5. Generalmente gratuito
6. Percibe frutos
7. Personalísimo
8. Continuo

**TIEMPO COMPARTIDO**

1. Derecho Personal
2. Temporal
3. Transmisible
4. Alienable
5. Oneroso
6. No los percibe
7. No personalísimo
8. Discontinuo

**5.8 DIVERSAS DENOMINACIONES DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**

Al paso de los años, el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, por el desconocimiento de los estudiosos del derecho y juristas mexicanos, ha recibido diversas denominaciones, destacando entre otras las siguientes:

**1. USO VACACIONAL TEMPORAL.**

En cuanto al uso es correcto, porque la finalidad del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, es la cesión del derecho de uso, en cuanto a vacacional temporal, es incorrecto, puesto que las vacaciones no son permanentes, además de que el término vacacional, se proyecta al ámbito turístico

## **2. COPROPIEDAD.**

Al respecto, como ya se ha diferenciado con anterioridad, trae consigo en primer lugar un derecho real que se traduce en la propiedad, en segundo lugar el ánimo de dominio, que se traduce en la transmisión de la misma y en tercer lugar una cosa o un derecho pertenece pro – indiviso a varias personas.

## **3. APARTAMENTO**

Esta es una de las denominaciones más confusas, puesto que no dice nada del uso o destino de lo que se puede pensar que es un departamento o un local determinado.

## **4. USUFRUCTO VACACIONAL**

El derecho civil mexicano vigente, establece que el usufructo es: El derecho real y temporal de disfrutar los bienes ajenos, por lo que se contrapone a la naturaleza jurídica del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, ya que en este solo se generan derechos personales.

## **5. PROPIEDAD VACACIONAL**

La propiedad es un derecho real, que faculta al titular de este derecho para disponer del bien sobre el que recae dicho derecho real, es decir, transmitir la propiedad a un tercero, lo que no sucede al celebrarse el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, toda vez que en este acto jurídico solo se transmite el derecho de uso.



## **6. CONDOMINIO**

Para la constitución del condominio se debe tener un derecho de participación de varios sujetos en la propiedad de una cosa indivisa, es decir, la existencia de varios condueños, en tanto en el servicio de tiempo compartido, existen varios usuarios quienes comparten el uso de la cosa y no así la propiedad.

## **7. ESPACIOS COMPARTIDOS**

Esta denominación es poco conveniente para la finalidad del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, puesto que es muy amplia y no se concreta a una actividad hacia la que va dirigida, sólo expresa que se comparte un espacio, sin distinguir que espacio y quienes pueden ser titulares de éste derecho, es decir es una denominación poco precisa puesto que el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, tiene como finalidad la cesión de derechos de uso compartido.

## **8. PROPIEDAD COMPARTIDA**

Tal nombre resulta inapropiado, puesto que en el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, no existe la propiedad, ya que el usuario sólo tiene el derecho de uso de la cosa, y no el derecho real de propiedad.

## **9. CERTIFICADOS DE DERECHO COMPARTIDO**

Lllamarlo así puede dar la idea de ser una aportación hecha por un socio para tener ciertos efectos jurídicos en relación con una cosa, lo cual lleva a pensar que existe de antemano un contrato de asociación civil, para lograr los fines comunes de los asociados, lo que resulta erróneo

puesto que celebrar el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, por medio de una asociación civil, generaría las complicaciones jurídicas que se expusieron con anterioridad.

#### **10. PROPIEDAD EM INTERVALOS**

Esta denominación es completamente inadecuada, ya que se es propietario o no, y de ninguna manera a intervalos, puesto que la propiedad es continua y lo que es a intervalos, es el uso.

#### **11. CONDO-HOTEL**

Es de considerarse que no debe darse tal nombre, ya que el decir Condo -Hotel, existe una pluralidad de actividades, una la de un condominio, y la otra la de un hotel, lo que resulta confuso para los contratantes, puesto que es un hotel o un condominio.

#### **12. TIEMPO COMPARTIDO EN HOTEL**

Es errónea, porque con esto se quieren manejar dos contratos en uno; por su parte, en el hotel se maneja un contrato de hospedaje, y en el servicio de tiempo compartido, es un contrato autónomo, por lo que tal denominación se aleja de lo que en realidad son los derechos generados por dicho servicio.

#### **13. PROPIEDAD FIDUCIARIA**

En lo que se refiere a ésta, se aleja del concepto de tiempo compartido, puesto que el fideicomiso puede constituirse hacia cualquier actividad, y no necesariamente a la turística.

#### **14. ACCIONES DE USO**

Esta denominación no es del todo apropiada, ya que independientemente del nombre que se le den a los títulos representativos de los derechos adquiridos, por el usuario, al celebrar un contrato de prestación del servicio de tiempo compartido éste necesariamente no implica una aportación, sino una adquisición de derechos de uso, luego entonces, la denominación de acciones de uso da lugar a pensar que el usuario lejos de adquirir un derecho, hace una aportación a una sociedad mercantil, es decir, adquiere acciones respecto de ésta.

#### **15. OPERACION HOTELERA PROGRAMADA**

Esta denominación no tiene nada que ver con el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, porque se refiere a lo relativo a los hoteles y sus servicios, mismos que se traducen en una reservación, para una fecha determinada y por una sola vez, respecto de un cuarto de hotel, sin tener los derechos que se crean por la celebración del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido.

#### **16. PROPIEDAD CON TITULARIDAD COMPARTIDA**

Tal denominación da a entender que se trata de una copropiedad, y por ende, no es factible en el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, por las razones expuestas en el análisis comparativo de éste y la copropiedad.

#### **17. PROPIEDAD TEMPORANEA**

Como ya se ha analizado, no puede denominarse propiedad y menos temporánea ya que esto sería como decir, que la propiedad se puede tener hoy y mañana no, y así simultáneamente.

## **18. APARTADO DE VACACIONES**

Este modo de identificar al contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, no es conveniente, puesto que se refiere a una actividad propia de una agencia de viajes, la cual se encarga de la reservación de vacaciones y no de la contratación del servicio de tiempo compartido.

## **19. RESERVACION ASEGURADA**

La reservación da un concepto muy genérico, no dice por cuánto tiempo o sobre qué cosas; asegurada, dice que se realizó un contrato previo que es el de seguro, de tal suerte que el asegurado, tiene garantizado el cumplimiento de la reservación; situación que se encuentra inmersa en el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido.

## **20. APARTO CLUB**

El constituir un club, representa la existencia de socios de un determinado grupo de miembros, cuya membresía les otorga el derecho de algo, que no está sometido a una temporalidad y no existe exclusividad de uso.

## **21. CLUB DE PROPIETARIOS**

Los miembros de un club, tienen objetivos siempre comunes por generalidad de carácter recreativo, en este caso los propietarios tendrían que ser todos y cada uno de los integrantes, situación que se aleja de la naturaleza propia del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido.

## **22. COOPERATIVA VACACIONAL**

La sociedad cooperativa en sus modalidades de producción o de consumo, los cooperativistas aportan su trabajo personal o utilizan los servicios que ésta distribuye según sea el caso, no persiguen fines lucrativos y procuran el mejoramiento social y económico entre los asociados, en el servicio de tiempo compartido, existe ánimo de lucro, el capital es único y exclusivo del prestador y el fin es distinto al de la sociedad cooperativa.

## **23. VACACIONES EN INTERVALOS**

El término vacacional indica el dirigir una actividad a la distracción y el esparcimiento, por lo que se enfoca al ámbito turístico, en lo relativo a los intervalos, estos no tienen nada que ver con el tiempo compartido, ya que la temporalidad y uso discontinuo, puede ser en época vacacional o no.

## **24. MULTIPROPIEDAD**

Si se divide el término multi propiedad se pueden entender dos situaciones; la primera, que existen varios propietarios, y la segunda, que son muchas propiedades; los compartidarios ciertamente son dos o más, pero nunca propietarios, y en si la palabra refleja la titularidad de algún bien, por lo que no es correcto utilizar esta acepción.

De las anteriores denominaciones que se han tratado de atribuir al contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, se ve que en cada caso en específico, se ha pretendido fusionar dos o más conceptos jurídicos, que en algunos casos están encaminados a determinar la finalidad del servicio de tiempo compartido, otros tantos contienen conceptos completamente erróneos, lo

que desvirtúa la figura jurídica, de dicho servicio, ya que en la mayoría de los casos se manejan conceptos que le dan un tratamiento dirigido a la propiedad y, como se expuso en la parte final del capítulo primero el servicio de tiempo compartido genera derechos personales.

Por otra parte algunas atribuciones se encuentran encaminadas a actividades del ámbito hotelero, enfocado a la rama turística y se encuentran estrechamente relacionados con las vacaciones; la constitución de clubes deja de alguna manera la idea de membresías, siendo uno de los conceptos que más confunden la naturaleza del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, por lo que las modalidades de un contrato no deben ser materia de la denominación del mismo, por lo tanto el nombre técnico de una definición debe ser lo más claro y preciso posible y que obviamente sea distintivo de las demás figuras jurídicas.

**CONCLUSIONES**

Primera.- En atención al concepto de tiempo, propuesto en el presente trabajo, el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, no debe ser llamado así, ya que aquél, transcurre simultáneamente para todo lo existente en el universo, vivo o inerte, en consecuencia no se puede compartir.

Segunda.- Los artículos 1792 y 1793 del Código Civil, para el Distrito Federal, y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de las Entidades Federativas, en el resto de la República Mexicana, establecen la clasificación del convenio y el contrato; el primero, como el género y el segundo como la especie; dicha clasificación no debe existir.

Tercera.- La solemnidad no puede ser considerada como elemento de existencia en los contratos o convenios por ser un requisito de validez, elevado a este rango, sin embargo, la solemnidad si puede ser considerada como elemento de existencia de otros actos jurídicos, que el Derecho Positivo Mexicano vigente regula.

Cuarta.- La voluntad de las partes en la celebración de un contrato o convenio, sólo puede ser viciada por el error y/o el temor.

Quinta.- Los derechos creados por la celebración del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, son derechos personales y no derechos reales.

Sexta.- Por ser el objeto del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, la cesión de los derechos de uso de un bien mueble e inmueble, este acto jurídico debe ser llamado "Contrato de Cesión de Derechos de Uso Compartido", por ser este tipo de derechos los que se conceden en un intervalo variable de días, en un determinado número de años, consecuentemente, lo que se comparte es el uso.



Séptima.- La clasificación del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido es: Bilateral, Oneroso Conmutativo, Oneroso Aleatorio, Formal, Consensual en Oposición al Real, Principal, de Tracto Sucesivo, Nominado, y, de Adhesión.

Octava.- Las partes en el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido son: El cedente del derecho de uso, y el cesionario del derecho de uso, de un bien inmueble o mueble.

Novena.- Las obligaciones que nacen del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, son mercantiles porque existe el ánimo de especulación comercial e implica un acto de comercio.

Décima.- La naturaleza jurídica del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, es diferente a: Arrendamiento, Asociación Civil, Copropiedad, Hospedaje, Propiedad en Condominio, Uso y Habitación.

Décimaprimer.- La mejor forma de dar seguridad a los que celebran el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, es a través de la figura jurídica del fideicomiso.

Décimasegunda.- Por generar el contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, sólo derechos personales, estos pueden ser adquiridos indistintamente por nacionales o extranjeros.

**PROPUESTA**

## PROPUESTA

El marco jurídico regulador del servicio de tiempo compartido, en el ámbito estatal, es tan diverso, y en la esfera federal tan deficiente, que en el presente trabajo se propone la adición al Código de Comercio, de un título especial, cuyo objeto sea regular:

- I. La forma de comercializar el servicio de tiempo compartido.
- II. La forma de constituir el fideicomiso irrevocable, por virtud del cual, se afecten los bienes inmuebles o muebles, al servicio de tiempo compartido.
- III. El contenido de los contratos y reglamentos de uso.
- IV. La forma en que se deberán des afectar anticipadamente, los bienes inmuebles o muebles destinados al servicio de tiempo compartido.

La adición propuesta debe efectuarse previa cancelación de la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998 Prácticas comerciales – Requisitos informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido (Cancela a la NOM-029-SCFI-1993), de conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal sobre Metrología y Normalización; abrogación de la legislación estatal vigente; derogación de los artículos 64 y 65 de la Ley Federal de Protección al Consumidor y la reforma del artículo 73 del mismo ordenamiento legal.

**BIBLIOGRAFÍA**

**BIBLIOGRAFÍA**

- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo.** "Contratos Civiles" Editorial. Haglam, México, 1964.
- BEJARANO SANCHEZ, Manuel.** "Obligaciones Civiles" Editorial. Harla, México, 1984.
- BORJA SORIANO, Manuel.** "Teoría General de las Obligaciones" Editorial. Porrúa, S.A., México, 1989.
- GARCÍA MAYNEZ, Eduardo.** "Introducción al Estudio del Derecho" Trigesimoséptima edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1985.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto.** "Derecho de las Obligaciones" Séptima edición, Editorial. Porrúa, S.A., México, 1990.
- LEON, Henri y MAZEAUD, Jean.** "Lecciones de Derecho Civil". Ediciones Jurídicas Europa - América. 1959.
- LUTZESCO, Georges.** "Teoría y Práctica de las Nulidades" Editorial Porrúa, México, 1972.
- MUÑOZ, Luis.** "Teoría General del Contrato" Cárdenas, Editor y Distribuidor, México 1973.
- OLVERA DE LUNA, Omar.** "Contratos Mercantiles" Editorial Porrúa, México, 1982.
- PLANIOL, Marcel.** "Tratado Elemental de Derecho Civil" Editorial. José M. Cajica Jr., Porrúa Hnos. y Compañía, México, 1947.
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othón.** "Anteproyecto de la Regulación del Sistema de Tiempo Compartido", Congresos Locales de los Estados de Guerrero y Quintana Roo, México, 1989.
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othón.** "Proyecto de la Regulación del Sistema de Tiempo Compartido que presenta el Doctor Othón Pérez Fernández del Castillo para incluirse en los Códigos Civiles de los Estados de Guerrero y Quintana Roo.", Congresos Locales de los Estados de Guerrero y Quintana Roo, México, 1990.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael.** "Compendio de Derecho Civil", Tomo I, Editorial Porrúa, Edición 11ª. México, 1979.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael.** "Compendio de Derecho Civil, Tomo III, Editorial Porrúa, Edición 8ª. México, 1975.

**ROJINA VILLEGAS, Rafael.** "Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Editorial Porrúa, Edición 8a. México, 1975.

**RUGGIERO, Roberto de.** "Instituciones de Derecho Civil" Editorial Porrúa, México, 1980.

**SANCHEZ MEDAL, Ramón.** "De los Contratos Civiles" Editorial Porrúa, México, 1980.

#### LEGISLACION CONSULTADA

**CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS,** Secretaría de Gobernación, Talleres Gráficos de México, 3ª Edición, México, 1997.

**LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR,** Código de Comercio y Leyes Complementarias, Editorial Porrúa, 66ª Edición, México, 1998.

**LEY FEDERAL DE TURISMO,** Secretaría de Turismo, 2ª Edición, México, 1997.

**LEY FEDERAL SOBRE METROLOGÍA Y NORMALIZACIÓN,** Diario Oficial de la Federación de fecha 1º de julio de 1992 y Decreto de Reformas publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 20 de mayo de 1997.

**LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL,** Editorial Porrúa, 39ª Edición, México, 1999.

**CÓDIGO DE COMERCIO,** Editorial Porrúa, 66ª Edición, México, 1998.

**CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL,** Diario Oficial de la Federación, México, 1932.

**CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO,** Editorial Porrúa, México, 1986.

**LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE,** Gaceta Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de Campeche, México, 15 de mayo de 1980.

**LEY DE REGULACIÓN Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO,** Gaceta Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de Guerrero, México, 3 de noviembre de 1989.

**LEY QUE ESTABLECE LAS NORMAS A QUE SE SUJETARÁN LOS CONTRATOS CELEBRADOS EN EL RÉGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO TURÍSTICO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.** Gaceta Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, México, 1º de julio de 1991.

**LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE NAYARIT,** Gaceta Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de Nayarit, México, 27 de abril de 1985.

**REGLAMENTO PARA LA REGULACIÓN Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO,** Gaceta Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de Guerrero, México, 17 de junio de 1994.

**REGLAMENTO Y ESTATUTO ORGÁNICO DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR,** Diario Oficial de la Federación, México, 23 y 24 de agosto de 1994.

**NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-029-SCFI-1993 "INFORMACIÓN COMERCIAL-ELEMENTOS NORMATIVOS DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO",** Diario Oficial de la Federación, México, 30 de noviembre de 1993.

**NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-029-SCFI-1998, PRÁCTICAS COMERCIALES-REQUISITOS INFORMATIVOS PARA LA COMERCIALIZACIÓN DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO (CANCELA A LA NOM-029-SCFI-1993),** Diario Oficial de la Federación, 29 de enero de 1999.

#### DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

**DE PINA VARA, Rafael.** Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, México, 1988, 5ª Edición, página 474.

**Diccionario de la Lengua Española,** Tomo I, Madrid, 1992, página 761.

**Instituto de Investigaciones Jurídicas,** Diccionario Jurídico Mexicano, Editorial Porrúa, México, 1992, 5ª Edición, Tomo IV, página 3200.

#### OTRAS FUENTES

**LEYVA DE LEYVA, Juan Antonio.** "La Propiedad Cuadrimensional un Estudio sobre la Multipropiedad". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, año LXI, número 566, enero - febrero, España, 1985.