



872709  
39

**UNIVERSIDAD DON VASCO, A.C.**

INCORPORACIÓN No. 8727-09 A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO.



## ESCUELA DE DERECHO

*NECESIDAD DE REGLAMENTAR EL CONTRATO DE  
TIEMPO COMPARTIDO EN MATERIA MERCANTIL*

# T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
**LICENCIADO EN DERECHO**

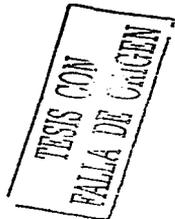
P R E S E N T A :

ANGEL MANUEL VALDEZ MESA

ASESOR:

LIC. FELIPE MARTIN GALVÁN MURGUÍA

URUAPAN, MICHOACÁN, AGOSTO DEL 2003.



A



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.



UNIVERSIDAD  
DON VASCO, A. C.

# UNIVERSIDAD DON VASCO, A. C. Escuela de Derecho

ENTRONQUE CARRETERA A PATZCUARO No. 1100  
APARTADO POSTAL 66  
TELS.: 524-17-46 . 524-17-22 . 524-25-26 URUAPAN, MICHOACAN  
CLAVE UNAM 8727 09 ACUERDO: 2/8/95



URUAPAN  
MICHOACAN

## AUTORIZACIÓN DE IMPRESIÓN DE TESIS

NOMBRE DEL ALUMNO: VALDEZ MESA ÁNGEL MANUEL  
APELLIDO PATERNO APELLIDO MATERNO NOMBRE(S)

SE AUTORIZA LA IMPRESIÓN DE LA TESIS:

"NECESIDAD DE REGLAMENTAR EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO  
EN MATERIA MERCANTIL"

OBSERVACIONES:

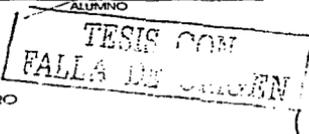
NINGUNA

URUAPAN, MICHOACÁN, AGOSTO 11 DEL 2003.

\_\_\_\_\_  
ASESOR

\_\_\_\_\_  
ALUMNO

  
LIC. FEDERICO JIMENEZ TEJERO  
DIRECTOR EJECUTIVO

  
TESIS CON  
FALLA DE SUJETO

## INDICE

|                   |   |
|-------------------|---|
| INTRODUCCION..... | 7 |
|-------------------|---|

### CAPITULO 1

#### ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 1.1. Historia.....              | 13 |
| 1.2. Importancia en México..... | 20 |

### CAPITULO 2

#### CARACTERISTICAS GENERALES DEL TIEMPO COMPARTIDO

|   |    |
|---|----|
| 2.1. Concepto de Tiempo Compartido.....                       | 27 |
| 2.1.1. Características del Contrato de Tiempo Compartido..... | 31 |
| 2.1.1.1. <i>En cuanto a su clasificación</i> .....            | 31 |
| 2.1.1.2. <i>En cuanto a su naturaleza</i> .....               | 32 |
| 2.1.1.3 <i>En cuanto a su celebración</i> .....               | 33 |
| 2.1.2. Elementos esenciales.....                              | 33 |
| 2.1.2.1. <i>Un inmueble</i> .....                             | 33 |

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

|   |           |
|---|-----------|
| 2.1.2.2. <i>Un contrato</i> .....                       | 35        |
| 2.1.2.3. <i>Un sistema</i> .....                        | 36        |
| <b>2.2. Elementos personales</b> .....                  | <b>36</b> |
| 2.2.1 Prestador.....                                    | 36        |
| 2.2.2. Usuario-turista.....                             | 38        |
| 2.2.3. Propietario.....                                 | 38        |
| 2.2.4. Desarrollador o promotor.....                    | 39        |
| 2.2.5. Comercializador.....                             | 39        |
| 2.2.6. Operador.....                                    | 39        |
| <b>2.3. Elementos reales</b> .....                      | <b>40</b> |
| 2.3.1. Objeto.....                                      | 40        |
| 2.3.2. Precio de compra.....                            | 40        |
| 2.3.3. La cuota.....                                    | 40        |
| 2.3.3.1. <i>Cuotas ordinarias</i> .....                 | 41        |
| 2.3.3.2. <i>Cuotas extraordinarias</i> .....            | 41        |
| 2.3.4. Tiempo.....                                      | 41        |
| <b>2.4. Aspectos que debe incluir el contrato</b> ..... | <b>42</b> |
| <b>2.5. Naturaleza jurídica</b> .....                   | <b>45</b> |
| 2.5.1. La copropiedad.....                              | 45        |
| 2.5.2. Las sociedades.....                              | 45        |

3


 TESIS CON  
 FALLA DE ORIGEN

|  |           |
|--|-----------|
| 2.5.3. Las asociaciones civiles.....                                 | 46        |
| 2.5.4. El servicio hotelero.....                                     | 46        |
| 2.5.5. La concesión solo del uso.....                                | 47        |
| 2.5.6. Fideicomiso.....  | 48        |
| <b>2.6. Mercantilidad del contrato.....</b>                          | <b>49</b> |
| <b>2.7. Efectos derivados del contrato de tiempo compartido.....</b> | <b>51</b> |
| 2.7.1. De los Derechos y Obligaciones de las partes.....             | 51        |
| 2.7.1.1. <i>Derechos</i> .....                                       | 51        |
| 2.7.1.2. <i>Obligaciones</i> .....                                   | 52        |
| 2.7.2. Derechos y obligaciones del usuario-turista.....              | 52        |
| 2.7.2.1. <i>Derechos</i> .....                                       | 53        |
| 2.7.2.2. <i>Obligaciones</i> .....                                   | 53        |

### CAPITULO 3

#### MODALIDADES DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>3.1. Sistemas para instituir el Tiempo Compartido.....</b> | <b>55</b> |
| 3.1.1. Como Contrato.....                                     | 55        |
| 3.1.2. Como Contrato de Adhesión.....                         | 56        |
| 3.1.3. Como Derecho Real.....                                 | 57        |

TESIS CON  
 FALLA DE ORIGEN

|   |           |
|---|-----------|
| 3.1.4. Como Sistema de Comercialización.....                      | 58        |
| <b>3.2. Formas en la contratación del Tiempo Compartido.....</b>  | <b>58</b> |
| 3.2.1. Semana o unidad fija a perpetuidad.....                    | 59        |
| 3.2.2. Derecho a uso.....   | 59        |
| 3.2.3. Clubes vacacionales o programas de puntos.....             | 59        |
| 3.2.4. Unidades con intervalos.....                               | 60        |
| 3.2.5. Intercambio de tiempos compartidos.....                    | 61        |
| <b>3.3. Figuras Jurídicas similares al Tiempo Compartido.....</b> | <b>62</b> |
| 3.3.1. Compraventa y Tiempo Compartido.....                       | 63        |
| 3.3.2. Arrendamiento y Tiempo Compartido.....                     | 63        |
| 3.3.3. Contrato de Hospedaje y Tiempo Compartido.....             | 64        |

## CAPITULO 4

### PROBLEMÁTICA DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>4.1. Causas principales de quejas ante diversas autoridades federales.....</b> | <b>66</b> |
| 4.1.1. Ante la Procuraduría Federal del Consumidor.....                           | 66        |
| 4.1.2. Ante la Secretaría de Turismo.....   | 67        |
| <b>4.2. Legislación relacionada con el Tiempo Compartido en México.....</b>       | <b>68</b> |
| 4.2.1. Legislaciones que reglamentan el contrato de Tiempo Compartido.....        | 68        |
| 4.2.2. El Tiempo Compartido en diversos Códigos Civiles.....                      | 72        |


  
 TEMIS CON  
 FALLA DE ORIGEN

S

**CAPITULO 5**

**ANALISIS E INTERPRETACIÓN**

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| <b>5.1. Conclusiones.....</b> | <b>84</b> |
| <b>5.2. Propuesta.....</b>    | <b>87</b> |
| <b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>      | <b>91</b> |

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

6

## INTRODUCCIÓN

En la actualidad existen muchas deficiencias con relación a la contratación de Tiempo Compartido por parte de turistas, quienes se encuentran en total grado de indefensión en razón de que no existe una regulación del mismo de manera general, y por lo tanto la seguridad al contratar se encuentra viciada. El Tiempo Compartido es un procedimiento para comercializar cualquier bien inmueble destinado a alojar turistas en sus periodos vacacionales y consiste esencialmente, en dividir por periodos el uso de una unidad. La forma más común es la división por semanas, en la cual los usuarios absorben en la parte que le corresponda los gastos de conservación y mantenimiento del bien de que se trate. Por lo que en la mayoría de las ocasiones se han presentado denuncias ante la Procuraduría Federal del Consumidor por parte de los usuarios-turistas por vicios y defectos al momento de ejercitar su derecho de uso. Es indiscutible que el Tiempo Compartido existe, porque hay demanda estimulada, así como la falta de leyes y reglamentos que protejan al usuario, en donde se especifiquen las responsabilidades del prestador del servicio, lo que puede dar como resultado un nivel de satisfacción del cliente, por una mayor calidad en el producto ofrecido, y así propiciar su crecimiento aunado a la seguridad jurídica en la contratación.

Es por eso, que en los últimos años, una gran parte de organizaciones tradicionalmente hoteleras han entrado al mercado del Tiempo Compartido para complementar su estrategia de comercialización, por ejemplo, Marriott, Krystal, Omni, Posadas de México, Melfa, Sheraton, Conrad, Hilton entre otras.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Para el país, el Tiempo Compartido ha traído importantes beneficios que van más allá de los que representan la hotelería tradicional, ya que fomenta el turismo repetitivo, normaliza las curvas de estacionalidad de la afluencia turística y prolonga los días promedio de estancia en el destino.

El sistema de Tiempo Compartido ha sido una práctica frecuente en nuestro país, sobre todo por parte de los turistas tanto nacionales como extranjeros; sin embargo no obstante que se trata de una actividad mercantil según analizaremos en este trabajo, no existe ninguna regulación federal (excepto en solo algunos estados de la Republica de los que destacan Quintana Roo, Nayarit, Sonora, Jalisco, Tabasco, Baja California Sur y Guerrero) con relación al servicio de Tiempo Compartido; por lo tanto las obligaciones entre las partes son reguladas únicamente por el Contrato suscrito en esos Estados de la República.

Por otro lado, la Secretaría de Fomento Turístico y la Procuraduría Federal del Consumidor, quienes en este caso fungen como autoridades encargadas de la vigilancia del Tiempo Compartido, poco han hecho para proteger y fomentar el desarrollo de todos los servicios que formen parte o sean accesorios al servicio de Tiempo Compartido.

Se considera que con la debida reglamentación, las relaciones entre los usuarios y los propietarios estarán reguladas por el Contrato celebrado por las partes, elevando a escritura pública el régimen de Tiempo Compartido, para

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

obtener una mejor formalidad en la contratación y además, por la ley, código o reglamento que en el ámbito federal se legisle al respecto y así los contratantes tengan una mayor seguridad jurídica.

De esta manera cualquier propietario de un inmueble podrá destinarlo a prestar el servicio de Tiempo Compartido, y a tales fines deberá solicitar la inscripción del contrato en determinada notaría o secretaría que se autorice para que haya una debida aprobación de la constitución del régimen de Tiempo Compartido conjuntamente con algún reglamento interno y la escritura publica correspondiente. Asimismo, los propietarios estarán obligados a presentar para su aprobación el contrato de adhesión del Tiempo Compartido que pretendan celebrar con los usuarios.

La ausencia de legislación en la gran mayoría de los Estados de la Republica en materia de contratos relativos a la adquisición de derechos de utilización en régimen de Tiempo Compartido de uno o más inmuebles, han creado la necesidad de llevarnos a proponer la reglamentación del Tiempo Compartido en el Código de Comercio en el ámbito federal, necesaria para la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de Tiempo Compartido.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El objetivo de la misma será la creación de una base mínima de normas mercantiles, civiles y administrativas comunes, que permitan garantizar el buen funcionamiento del mercado interior y la protección de los adquirentes; precisando las obligaciones mínimas que los vendedores deben cumplir con respecto a los adquirentes. Debe tenerse en cuenta que con la propia regulación que se establezca corresponderá a la autoridad adoptar las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las obligaciones de las partes contratantes; para esto, se planteó como objetivos en esta investigación los de analizar la importancia de reglamentar el contrato de Tiempo Compartido, y determinar los estados que lo reglamentan o regulan; para poder identificar los principales problemas y beneficios del contrato de Tiempo Compartido.

Podemos establecer a manera de hipótesis que la regulación del contrato de Tiempo Compartido asegura el cumplimiento de las obligaciones contraídas con los prestadores del servicio y los turistas; y su debida reglamentación forma un vínculo obligatorio para las partes contratantes.

El método que se utilizará es el comparativo para efectos de realizar un análisis sobre las ventajas y desventajas que presenta el contrato de Tiempo Compartido en las legislaciones estatales que lo reglamentan.

Para ello analizaremos los aspectos que se determinan en las legislaciones estatales y federales de nuestro país, realizando por tanto una investigación de tipo documental en La Ley Federal de Turismo, la Ley Federal de Protección al Consumidor, el Código de Comercio, los Códigos Civiles para los estados de

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Quintana Roo, Tabasco, Baja California Sur y Jalisco; además de los diversos Reglamentos que contemplan el Contrato de Tiempo Compartido, para determinar las principales quejas que se han presentado tanto en la Secretaría de Fomento Turístico como en la Procuraduría Federal del Consumidor, por los diversos defectos y vicios en la contratación del Tiempo Compartido.

El trabajo de investigación consiste en cinco capítulos dentro de los cuales se aborda todo lo relativo al Tiempo Compartido iniciando por tanto en el Capítulo Uno con los Antecedentes Históricos y la importancia que tiene el contrato en nuestro país.

En el Capítulo Dos se define al contrato de Tiempo Compartido y se determinan las características que tiene el contrato de acuerdo a su clasificación, la naturaleza y a la forma de celebración, no olvidando los elementos que debe reunir tanto esenciales como personales y reales, determinando también los aspectos que tiene que incluir todo contrato de Tiempo Compartido y el porqué se considera como mercantil este tipo de contrato, para que finalmente se establezcan los efectos derivados del contrato creando los derechos y obligaciones para las partes que intervienen.

El Capítulo Tres hace referencia a los diferentes sistemas en que se puede instituir el Tiempo Compartido, ya sea como un contrato, un derecho real o un sistema de comercialización; aunado a esto se establecen las diferencias que se

TESIS CON  
FALLA DE CUBIEN

encuentran entre el Tiempo Compartido y figuras jurídicas como la compraventa, el arrendamiento y el hospedaje; además de las modalidades más comunes del Tiempo Compartido destacando en primer lugar la Semana o unidad fija a perpetuidad, el comúnmente llamado Derecho a uso y los que se establecen en los Clubes Vacacionales a través de los Programas de Puntos, y en segundo lugar los menos utilizados pero que pueden presentarse en la misma contratación como lo son las Unidades con Intervalos y el Intercambio de Tiempos Compartidos tanto nacional como internacional.

En el Capítulo Cuatro se aborda la problemática que presenta el Tiempo Compartido, citando por tanto las principales quejas que se presentan ante las Autoridades Administrativas que se encargan de la vigilancia del Tiempo Compartido como lo son la Procuraduría Federal del Consumidor y la Secretaría de Turismo, así como también se determina la legislación relacionado con en el contrato de Tiempo Compartido en México.

Por último, el Capítulo Cinco corresponde al Análisis e Interpretación del trabajo de investigación citando las conclusiones a que se llegaron con la misma y realizando la propuesta para que sea incluido el contrato de Tiempo Compartido en la materia mercantil, específicamente en el Código de Comercio vía adición en el Título Relativo a los Contratos.

TRIS CON  
FALLA EN SEREN

## CAPITULO 1

### ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

#### 1.1. Historia.

El concepto de Tiempo Compartido fue utilizado por primera vez en Europa, principalmente en Suiza en el año de 1963 donde la empresa Hapimag inicia su primer proyecto de Tiempo Compartido con el propósito de asegurar a su clientela habitaciones disponibles en los principales centros turísticos de Europa Central. La idea de usar este término surgió como una imitación de lo que en aquel entonces se hacía en el negocio de las computadoras.

Los resultados indicaban que la creación de las computadoras era un gran avance tecnológico y debido a esto, las mismas empezaron a cobrar cada vez más importancia en el manejo de la información dentro de las organizaciones; sin embargo, por tener éstas un costo muy elevado, era prácticamente imposible que las compañías pudieran adquirir su propia computadora sin que esto significara una fuerte inversión. El sistema consistía en dividir las horas de trabajo de la computadora en intervalos y rentarlos a diferentes compañías de manera que cada una de ellas tuviera acceso a la computadora durante tiempos iguales y por lo tanto se dividía también el costo de la computadora entre las empresas.

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

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Después de la Segunda Guerra Mundial, las vacaciones empezaron a considerarse como un tiempo necesario e importante para las personas así que fueron formándose nuevas costumbres en cuanto a la manera de ocupar el tiempo dedicado a descansar.

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

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

Por otro lado, al desarrollarse la industria turística, los lugares destinados a vacacionar se cotizaron en precios mucho más altos y la adquisición de propiedades, así como el costo de su mantenimiento se convirtió en un verdadero lujo que solo millonarios podían darse. De aquí que surgiera la idea de que al igual que las computadoras, una propiedad se dividiera en intervalos para que un grupo de propietarios gozara de ella por períodos de tiempo determinados dividiendo así de igual forma los costos del inmueble y gastos que el mismo

implicaba. Con este sistema, el poseer una propiedad para vacacionar quedaba al alcance de las posibilidades de un número mayor de personas.

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

Con estas bases, el concepto de Tiempo Compartido fue tomando forma y posteriormente *"fue adoptado en los Estados Unidos a principios de los años 70's, implantándose en algunos de los principales centros turísticos; fueron los señores John y Christel H. de Haan quienes exportan la idea a los E.U.A. y se convierten en los pioneros de esta modalidad. Entonces para 1969 E.U.A., emprende su primer proyecto en Kavikailani, Hawai. En 1972 se desarrolla este concepto en Bird Rock Falls en Carolina del Norte y en 1973 se inicia otro desarrollo en Lake Tahoe, California"*. (AMDETUR).

A finales de la década de los 80's, esta nueva modalidad de hospedaje se extendió en diversos países del mundo, incluyendo Canadá, Australia, Asia, Sudáfrica, el Caribe, México, Israel y países del Este de Europa.

Aunque las propiedades destinadas al uso de Tiempo Compartido eran ciertamente un producto muy viable en el comienzo de su etapa de crecimiento, existía una fuerte limitante; los consumidores estaban interesados en convertirse en propietarios de Tiempo Compartido, sin embargo, no tenían interés en regresar

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

de vacaciones al mismo lugar todos los años y el hecho de obtener una propiedad de ese tipo los obligaba a hacerlo.

Esta limitante pudo desaparecer con la introducción en el mercado del concepto de "Intercambio Vacacional", un dinámico plan que al unirse con el concepto de Tiempo Compartido impulsó al producto hasta llegar a una posición de aceptación total por parte del consumidor. El intercambio vacacional surgió como complemento al Tiempo Compartido y probó ser el catalizador que causó que esta industria tuviera tan rápido crecimiento. *"Fue un concepto creado por RCI (Resort Condominium International), pioneros en el negocio y fundado en 1974 por los empresarios norteamericanos John y Christel de Haan" (AMDETUR).*

Actualmente existen algunas otras compañías dedicadas al intercambio internacional, siendo las más importantes RCI e I.I. (Interval International), las cuales cuentan con los mejores proyectos de la rama de Tiempo Compartido y con la mayor variedad y cantidad en cuanto a destinos turísticos.

Con este concepto dual de propiedades de Tiempo Compartido e intercambios vacacionales, los propietarios de proyectos afiliados a compañías de intercambio se convierten en "socios" del servicio de intercambio y disfrutan la oportunidad de intercambiar su propiedad por muchas otras en distintos centros turísticos del mundo.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Para el año 2001 en el ámbito global los datos de la industria del Tiempo Compartido nos reportan lo siguiente: existen 5,800 desarrollos turísticos, los cuales tienen 4 millones 600 mil propietarios de Tiempo Compartido y reportaron ventas por 8.2 Billones de Dólares, así como un total de 14 millones 961 mil 360 turistas viajando a través de la modalidad del Tiempo Compartido, como se demuestra en la siguiente Estadística:

***Estadísticas Globales de la Industria de Tiempo Compartido***  
**2001**

- *Incremento del 3.9% en el número de Desarrollos-Resorts. (5,800).*
- *Incremento del 5.1% en número de propietarios. (4.6 millones de familias).*
- *Incremento del 8% en la venta de intervalos (945,000 semanas vendidas).*
- *Incremento del 8% en el volumen de ventas (8,200 millones de dólares).*
- *1, 111, 680 Propietarios usaron su propia unidad.*
- *2, 825, 520 Propietarios hizo intercambio.*
- *694, 800 Propietarios permanecieron inactivos en el año.*
- *14, 961,360 Turistas vacacionaron usando un Tiempo Compartido.*

***(INDUSTRIA DE TIEMPO COMPARTIDO)***

En la actualidad existe una gran cantidad de familias que utilizan el Sistema de Tiempo Compartido para vacacionar; no tienen necesidad de reservar y alquilar un cuarto de hotel en razón de que ya se encuentra determinado el tiempo que se ocupará la propiedad destinada a su descanso y tampoco están esclavizados a

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

regresar al mismo lugar porque pueden intercambiar su propiedad con muchas otras alrededor del mundo en donde exista el intercambio.

Debido al notable crecimiento de la industria turística, ésta ha sufrido algunos cambios y el producto (en este caso el sistema de Tiempo Compartido) ha tenido modificaciones y algunas diversificaciones con el objeto de satisfacer las necesidades de los distintos mercados a los que se dirige, es así como se puede hablar ahora de distintas formas de Tiempo Compartido, las cuales aunque difieren en cuanto a algunas características, tienen similares resultados; el costo de las vacaciones para el futuro está congelado al precio de hoy por la adquisición del proyecto, siendo el privilegio del intercambio, el aspecto más atractivo de la adquisición y así poder viajar a distintas partes tanto del interior como del exterior de la República.

El Tiempo Compartido esta presente en México desde los años 60's. En nuestro país el primer Tiempo Compartido fue Lunada en Acapulco, el cual fue inaugurado en 1968. En sus inicios; esta figura jurídica no tenía un marco jurídico normativo que pudiera regular las conductas de las partes integrantes, por lo que se aplicaban contratos como el arrendamiento o compraventa, mismos que no son compatibles con esta modalidad en estudio, como se demostrará en lo subsiguiente; ya que el Tiempo Compartido cuenta con características especiales.

Es hasta el 21 de agosto de 1981, cuando se expide el primer Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Tiempo Compartido. Posteriormente, la nueva Ley Federal de Protección al Consumidor de 1992 regula de manera mas clara el Tiempo Compartido, estableciéndose como un Contrato de Adhesión y Servicio de Comercialización, asimismo se establece la primera Norma Oficial Mexicana de Tiempo Compartido en el año de 1993, misma que fue cancelada por la publicada el 29 de Enero de 1999.

En el primer estado de la República donde se creó una ley especial de este fomento turístico, es el estado de Guerrero, por iniciativa del Gobernador Constitucional del Estado de aquella época, el Lic. José Francisco Ruiz Massieu, misma que fue publicada en el Periódico Oficial el 3 de Noviembre de 1989, y entrando en vigor el 3 de Enero de 1990. Esta ley aporta todo lo relativo al Tiempo Compartido, sobre las obligaciones que deben asumir las partes en los contratos.

En algunos Códigos Civiles de las entidades federativas ya procedieron a implementar la figura del Tiempo Compartido dentro del orden contractual, tratando de crear un marco jurídico adecuado para un mejor desenvolvimiento y seguridad de quienes contraten.

## 1.2. Importancia en México.

En México, el concepto de Tiempo Compartido ha cobrado una particular relevancia. De hecho, después de los Estados Unidos donde se desarrolló y multiplicó esta modalidad, México es el segundo país en el mundo en el desarrollo y comercialización de proyectos de este tipo. Sin embargo, países como España, Francia, Australia y Japón lo siguen de cerca y concretamente en América Latina a finales del 2001 se encontraban 863 desarrollos afiliados a una compañía de intercambio. México con 372, Argentina 116, seguidos por Brasil con 111, y Venezuela 169, como se aprecia en la tabla.

### **Desarrollos afiliados a una Compañía de Intercambio (863)**

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| <i>México</i>               | 372 |
| <i>Costa Rica</i>           | 23  |
| <i>Guatemala</i>            | 12  |
| <i>Belice</i>               | 6   |
| <i>Republica Dominicana</i> | 51  |
| <i>Venezuela</i>            | 69  |
| <i>Ecuador</i>              | 7   |
| <i>Argentina</i>            | 116 |
| <i>Paraguay</i>             | 1   |
| <i>Uruguay</i>              | 27  |
| <i>Brasil</i>               | 111 |
| <i>Colombia</i>             | 37  |
| <i>Chile</i>                | 17  |
| <i>Bolivia</i>              | 4   |
| <i>Perú</i>                 | 3   |
| <i>El Salvador</i>          | 2   |
| <i>Panamá</i>               | 5   |

(INDUSTRIA DE TIEMPO COMPARTIDO)

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En lo que respecta a los desarrollos incorporados al mercado, se tiene que México ocupa el primer lugar seguido por Brasil y en tercer lugar se encuentra la Republica Dominicana.

**Desarrollos incorporados al  
mercado en 2001**

|                      |    |
|----------------------|----|
| México               | 24 |
| Belice               | 1  |
| Costa Rica           | 3  |
| Republica Dominicana | 7  |
| Venezuela            | 4  |
| Ecuador              | 1  |
| Argentina            | 3  |
| Brasil               | 10 |
| Colombia             | 5  |
| Perú                 | 1  |

**(INDUSTRIA DE TIEMPO COMPARTIDO)**

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

*"De 1974, año en que se inició la operación del primer proyecto de Tiempo Compartido en México hasta el año de 1996, han operado bajo esta modalidad 359 programas turísticos y para el año del 2000 existen 311 desarrollos turísticos activos" (AMDETUR).*

Este gran crecimiento, fue la causa que impulsó a las Autoridades, Desarrolladores, Comercializadores y Operadores a conformar una figura jurídica, que permitiera la legislación y reglamentación, teniendo como propósito fundamental armonizar los derechos y obligaciones en este ramo, y que a su vez, se convirtiera en un elemento importante para mejorar el servicio en este sistema. Derivado de los trabajos emprendidos se elaboró la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998 Practicas Comerciales (Requisitos Informativos para la Comercialización del Servicio de Tiempo Compartido), publicada en el Diario Oficial el 29 de Enero de 1999 cancelando a la NOM-029-SCFI-1998, así como una serie de reglamentos que existen en diversos estados de la República regulando de manera superficial a este Contrato de Tiempo Compartido; por lo que en su gran mayoría se encuentran faltos de una obligatoriedad hacia los prestadores del servicio para que verdaderamente cumplan con lo que se pacta en el contrato.

El concepto de vacacionar a través del Tiempo Compartido ha sido ampliamente aceptado por el consumidor. Prueba de ello fueron las ventas hechas en México en el año 2001 por la cantidad de 128,854 semanas de Tiempo Compartido. Que con un costo promedio de \$ 8,375.00 dólares, tendremos ventas realizadas por más de 10 billones de dólares. Esto significa que poco más de tres millones setecientos noventa mil familias que compraron en la República Mexicana, están vacacionando bajo esta modalidad.

**Semanas Vendidas**

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| México          | 128,854        |
| Costa Rica      | 2,339          |
| El Salvador     | 41             |
| Guatemala       | 985            |
| Panamá          | 462            |
| Rep. Dominicana | 5,735          |
| Venezuela       | 11,729         |
| Ecuador         | 106            |
| Argentina       | 5,924          |
| Uruguay         | 669            |
| Brasil          | 6,438          |
| Colombia        | 2,058          |
| Chile           | 3,079          |
| Bolivia         | 62             |
| Perú            | 91             |
| <b>TOTAL</b>    | <b>168,572</b> |

(INDUSTRIA DE TIEMPO COMPARTIDO)

**Precio Promedio por Semana (US. DL.)**

| <i>Pais:</i>         | <i>Hoteler</i> | <i>Estudio</i> | <i>1 Rec.</i> | <i>2 Rec</i> | <i>Promedio</i> |
|----------------------|----------------|----------------|---------------|--------------|-----------------|
| México               | 8,375          | 9,779          | 14,259        | 19,629       | 13,193          |
| Costa Rica           | 3,769          | 7,147          | 5,870         | 10,347       | 5,851           |
| Republica Dominicana | 5,964          | 6,640          | 7,439         | 9,804        | 7,532           |
| Venezuela            | 6,211          | 10,064         | 11,443        | 16,365       | 11,452          |
| Argentina            | 4,741          | 5,622          | 8,222         | 11,392       | 8,269           |
| Uruguay              | --             | 9,425          | 10,554        | 14,114       | 11,297          |
| Brasil               | 2,842          | --             | 4,420         | 5,322        | 3,535           |
| Colombia             | --             | 4,059          | 4,708         | 5,728        | 4,721           |
| Chile                | 4,433          | --             | 6,536         | 8,937        | 7,655           |

(INDUSTRIA DE TIEMPO COMPARTIDO)

ESTADO DE  
**FALTA DE CUBRIMIENTO**

En términos de hotelería significa, si multiplicamos las semanas vendidas en el 2001 por 7 noches y por 20 años, que es el promedio de vigencia en México de los planes de esta naturaleza, obtendremos que se habrán vendido cerca de 128 millones 760 mil cuartos/noche garantizados y que serán utilizados a futuro. Lo cual se traduce en ingresos constantes para el Desarrollador y para la comunidad, por cuando menos este periodo.

En el año 2000, el Tiempo Compartido participaba activamente en el sector turístico con 24,460 unidades, las cuales representan 1, 247, 460 Intervalos Vacacionales.

Sin lugar a dudas el Tiempo Compartido existe, porque hay demanda estimulada, así como leyes y reglamentos que protegen al usuario; aunque estas en la actualidad son insuficientes y mal estructuradas por no estar ubicadas en la materia correspondiente al comercio, en donde se especifican las responsabilidades del Desarrollador y/o operador así como los derechos y obligaciones de los usuarios del sistema, por lo que si se busca alcanzar un nivel de satisfacción del cliente por una mayor calidad en el producto ofrecido, se propicia un mayor crecimiento en la demanda del sistema de Tiempo Compartido.

Es por eso, que en los últimos años, hemos visto a organizaciones tradicionalmente hoteleras entrar al mercado del Tiempo Compartido para complementar su estrategia de comercialización, por ejemplo, Marriott, Krystal, Omni, Posadas De México, Melia, Sheraton, Conrad, Hilton, entre otras.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Para la comunidad internacional y para el país, el Tiempo Compartido ha traído importantes beneficios que van más allá de los que representa la hotelería tradicional, ya que fomenta el turismo repetitivo, normaliza las curvas de estacionalidad de la afluencia turística y prolonga los días promedio de estancia en el destino además, es conocido para todos los profesionales del Turismo, el gran auge que el Tiempo Compartido ha tenido durante los últimos años, tanto en Estados Unidos y Europa, como en nuestro país; y esto se debe principalmente a la importancia que tiene para la Industria del Turismo por ser considerada ésta una de las principales fuentes de ingresos para nuestro país y base fundamental de la economía.

Por todo esto, las ventajas del Tiempo Compartido son entre otras:

- Compartir el precio de un condominio de lujo con otros muchos turistas.
- Tener la posibilidad de vacacionar en años futuros a un costo congelado en cualquier parte del mundo.
- Comprar en un club vacacional de 5 estrellas.
- La certeza de tener reservaciones aseguradas sin preocuparse de la inflación en años futuros.
- Una inversión, ya que a largo plazo se reducen los costos para vacacionar y además el usuario puede obtener ganancias por rentar sus semanas.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Por lo que, las razones principales que de acuerdo a la Industria del Tiempo Compartido son consideradas para adquirir este sistema de Tiempo Compartido por parte de las personas son:

- Los estándares de calidad del hospedaje y el servicio ofrecido, por ser este en hoteles de prestigio y ofrecer comodidad a los usuarios.
- La flexibilidad en los sistemas de intercambio, en razón de que se puede intercambiar el Tiempo Compartido en otras parte del extranjero.
- El costo vacacional, por ser una forma de contratar hospedaje a futuro y mantener congeladas las tarifas obteniendo así un ahorro económico.

El Tiempo Compartido no representa una competencia a la hotelería, sino al contrario, es complementaria de las otras ramas de la industria turística como restaurantes, arrendadoras de autos, a los diversos sistemas de transportación foránea, a las agencias de viajes, al comercio de artesanías, a centros de espectáculos y en algunos casos garantiza a los hoteles un nivel constante de ocupación, evitando las diferencias tan marcadas entre las temporadas altas y bajas y, en fin, beneficia al país porque se crean corrientes permanentes de turistas y con los intercambios, vienen nuevos turistas que serán, a su vez, voceros de todo lo que México puede ofrecer en la inmensa gama de lugares y valores turísticos.

TESIS CON  
FALLA DE CUBIEN

## CAPITULO 2

### CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TIEMPO COMPARTIDO

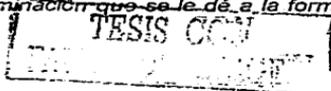
#### 2.1. Concepto de Tiempo Compartido.

Por ser una figura jurídica novedosa no se ha podido establecer con claridad el concepto de Tiempo Compartido, pero se puede denominar igualmente al Tiempo Compartido de la siguiente manera:

La Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998 en su apartado 3.17 define al Servicio de Tiempo Compartido como *"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."*

Por su parte el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido en su Artículo 3º considera al Sistema de Tiempo Compartido, *"independientemente de la denominación que se le dé a la forma de*



*contratación: como todo acto jurídico por el cual se concede a una persona el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, ya sea una unidad cierta, considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada, durante un período específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables”.*

En la Ley de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora en el Artículo 2º fracción II se establece que para los efectos de esa Ley se entiende por: *“Contrato de Tiempo Compartido el acto jurídico por el cual el tiempocompartidario adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren afectos y, en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, limitado el ejercicio de ese derecho a un número determinado de días por un período determinado de años.*

*Como contraprestación, el tiempocompartidario, usuario-turista pagará:*

- 1.- un precio cierto por los derechos que le corresponden sobre la unidad residencial vacacional;*
- 2.- las cuotas ordinarias para el mantenimiento, la operación, la administración y los servicios que reciba;*
- 3.- Las cuotas extraordinarias que sean aprobadas por la asamblea”.*

La Ley Federal de Protección al Consumidor en el Artículo 64 considera que la prestación del servicio de Tiempo Compartido, independientemente del nombre

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

La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit en su Artículo 45 determina que "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 de tiempo al año".

Y la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido para el Estado de Guerrero en el Artículo 2º fracción I define al Tiempo Compartido como "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 años".

Así pues, el contrato de Tiempo Compartido lo podemos definir como aquel por virtud del cual una de las partes llamada prestador se obliga a conceder a la otra llamada usuario-turista el derecho de usar y gozar una unidad residencial

vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren y en su caso, las instalaciones, áreas de servicio y servicios comunes, limitado el ejercicio de este derecho a un número de días al año por un periodo determinado de años, quien se obliga a pagar como prestación un precio cierto y las cuotas ordinarias anuales para el mantenimiento, la operación, administración y los servicios que reciba.

Además se le llama, entre otras muchas formas: Timesharing, multipropieté, propietá spazio temporale, propiedad temporal, propiedad cuadrimensional, condominio con disfrute rotativo, etc.

El Tiempo Compartido es aquella actividad dedicada al aprovechamiento del uso de inmuebles destinados al Turismo, durante un plazo determinado y restringido a ciertos periodos al año.

El Tiempo Compartido es una modalidad que esta floreciendo rápidamente tanto en México como en todo el mundo, y que consiste en el derecho del adquirir, usar, gozar, disfrutar de una unidad residencial vacacional, de los bienes muebles que en ella se encuentren y de las instalaciones, áreas y servicios comunes, limitado el ejercicio de este derecho a un número determinado de días al año, por un periodo determinado de años.

El Tiempo Compartido surge como una operación para comercializar cualquier bien inmueble destinado a alojar turistas en sus periodos vacacionales y consiste esencialmente, en dividir por periodos el uso de una unidad.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

La forma más común es la división por semanas, de tal manera que hay 52 períodos de uso por habitación, donde los usuarios adquieren la obligación de pagar los gastos de conservación y mantenimiento del bien de que se trate.

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

#### 2.1.1. Características del contrato de Tiempo Compartido.

De manera general puede identificarse al contrato de Tiempo Compartido de la siguiente manera:

##### 2.1.1.1. En cuanto a su clasificación.

\* *Bilateral o Sinalagmático*, toda vez que son dos partes las que concurren en el contrato (prestador y usuario).

\* *Oneroso*, porque produce provechos y gravámenes recíprocos, es decir ambas partes obtienen beneficios y cargas.

\* *Conmutativo*, debido a que desde el momento de su celebración se determina el monto de ganancia o pérdida para las partes.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

\* *Innominado*, por carecer de una reglamentación en la ley.

\* *Consensual*, porque basta el solo consentimiento de las partes. (Lozano, 1999:2-3)

#### 2.1.1.2. *En cuanto a su naturaleza.*

\* *Mercantil*, porque el objeto del contrato (la prestación de un servicio turístico) se encuentra regulado por el Código de Comercio en el Artículo 75 fracción VIII donde se reputa como acto de comercio: "Las empresas de transportes de personas o cosas por tierra o por agua, y las empresas de turismo" además de que interviene un comerciante con el animo de obtener un lucro, requisito indispensable para que se consideren actos de comercio.

\* *Civil*, en lo que se refiere a la afectación del inmueble al sistema de Tiempo Compartido, cuando se requiere que sea inscrito en el Registro Publico de la Propiedad para que surta efectos contra terceros.

\* *Traslativo de uso y disfrute*, porque no transfiere la propiedad solo el uso.

\* *De ejecución escalonada*, por que las prestaciones de una de las partes se va repitiendo a intervalos de tiempo.

\* *De tracto sucesivo*, por que las prestaciones se van cumpliendo de momento a momento. (Lozano, 1999:37).

TESIS CON  
FALLA EN EL ORIGEN

### 2.1.1.3. En cuanto a su celebración.

- \* *Personal*, normalmente, los derechos que otorgan son inherentes al beneficiario y no al inmueble o a un objeto.
- \* *De adhesión*, porque es obra de la voluntad de una de las partes, no interviene la otra en la elaboración del contrato.
- \* *De derechos*, por que lo que se concede es el derecho de disfrutar de una propiedad para vacacionar.

### 2.1.2. Elementos esenciales.

Para que una persona pueda disfrutar de un Tiempo Compartido, se requiere diversos elementos y actividades previas.

#### 2.1.2.1. Un inmueble.

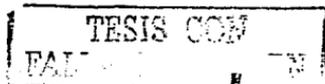
Es necesario afectar o destinar un inmueble a este sistema. Para tal efecto es conveniente que esa afectación se haga constar en forma autentica e indubitable y con base en una reglamentación civil que sea confiable y en su caso, en una inscripción en el Registro Publico de la Propiedad.

El Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido en el Artículo 3º párrafo cuarto denomina como Establecimiento: *"El bien en el que se presta el servicio turístico del sistema de Tiempo Compartido"*.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero en el Artículo 13 se establece la obligación de que: *"Para la constitución del sistema de Tiempo Compartido el propietario de un inmueble quien con título legítimo pueda disponer del mismo, deberá hacer declaración unilateral de voluntad formalizada en escritura pública ante notario o bien contenida en el fideicomiso irrevocable en el que se afecto el inmueble. Dichos actos deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad quedando afecto el inmueble al cumplimiento del destino de Tiempo Compartido por el plazo fijado frente a terceros y con preferencia a cualquier otro derecho en los términos de la ley".*

Por otro lado, la Ley de Regulación y Fomento del Tiempo Compartido para el Estado de Sonora, especifica con claridad en el Artículo 2º que el Sistema de Tiempo Compartido, que este debe ser: *"La afectación que hace el propietario de un inmueble o parte de él, a la prestación del servicio turístico de Tiempo Compartido, formalizada en declaración unilateral de voluntad en escritura pública o en fideicomiso irrevocable, los que obligatoriamente deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para los efectos de su preferencia y oponibilidad frente a terceros. Mediante este sistema, el inmueble queda afecto a su destino hasta la expiración del plazo, en favor de los tiempo compartidarios, en cuanto a: su estructura; porcentaje de densidad habitacional; categoría, porcentaje de áreas verdes, recreativas, deportivas y estacionamientos; instalaciones, servicios, áreas*

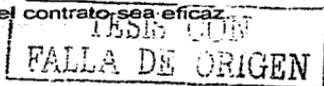


*y bienes comunes. El sistema de Tiempo Compartido podrá constituirse sobre bienes muebles, aplicándose las disposiciones de esta ley, en todo lo que no contrario a su naturaleza".*

#### *2.1.2.2. Un contrato.*

Es necesario celebrar un contrato en donde se precisen los derechos y obligaciones de quien va a disfrutar ese Tiempo Compartido. Necesariamente, para celebrar este contrato se requiere dos partes, la que concede el uso de la vivienda en el inmueble y proporciona los servicios, y a quien se concede. Como se encuentra un poco más precisado en la Ley anteriormente comentada en el Artículo 2º fracción II al denominarlo como: *"El acto jurídico por el cual el tiempo compartido adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren afectos y, en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, limitado el ejercicio de ese derecho a un número determinado de días por un periodo determinado de años".*

Este contrato conforme al Derecho Mexicano es un contrato mixto tanto civil como mercantil, porque en un aspecto recae sobre el inmueble y debe regular las características de la concesión de su uso, así como de los demás bienes muebles que se requieran, plazo y forma de terminación de ese uso, y por otra parte, debe regular todo lo relacionado con la prestación de los servicios turísticos es una actividad mercantil y son necesarios para que el contrato sea eficaz



### 2.1.2.3. Un sistema.

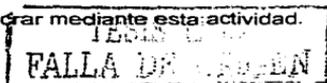
Por ultimo es necesario que la actividad del prestador de servicios turísticos, este regulada en una ley o reglamento, que en Derecho Mexicano, debe ser de carácter Federal, especificamente en el Código de Comercio; correspondiéndole al prestador y propietario del desarrollo el inscribir el Sistema de Tiempo Compartido en el registro de la Procuraduría Federal del Consumidor y elaborar el Reglamento Interno para la adecuada prestación del servicio, por ello es sin duda indispensable que se regule la actividad de este prestador de servicios, ya que ésta es fundamental para el funcionamiento del sistema.

Porque de nada serviría la afectación del inmueble y la celebración del contrato si al llegar el titular al lugar de su descanso no hay quien lo reciba, le muestre su vivienda y le permita el acceso y que ésta esté equipada con los muebles necesarios para permitir una estadía cómoda y en su caso, que se le proporcionen los servicios normales de limpieza, lavado de ropa y vigilancia y que los servicios administrativos generales como pago de impuestos prediales y de servicios generales, estén al corriente.

## 2.2. Elementos personales.

### 2.2.1. Prestador.

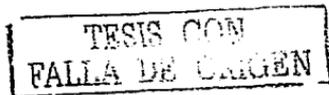
Es la persona que bien puede ser física o moral que concede el uso intermitente de una casa o habitación; comerciante, generalmente bajo el régimen de sociedades mercantiles con una intención de lucrar mediante esta actividad.



La Ley de Regulación y Fomento del Tiempo Compartido para el Estado de Sonora en el Artículo 2º fracción VII lo define como *"Prestador del servicio turístico de Tiempo Compartido persona física o moral que coordine todos los servicios que se presten a los tiempo compartidarios"*.

La Norma Oficial Mexicana en el apartado 3.11 define al Prestador de la siguiente manera: *"Persona física o moral que por justo título y mediante las condiciones especificadas en un contrato, se obliga a prestar al usuario el servicio de Tiempo Compartido"*. Y en el apartado 3.12 al Prestador intermediario como: *"Aquel intermediario que, independientemente del acto jurídico que celebre, ofrezca la prestación periódica de los servicios a que se refiere esta NOM en bienes inmuebles o desarrollos turísticos respecto de los cuales carece de derechos de propiedad o disposición o no estén afectos al servicio de Tiempo Compartido"*.

El Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido en el artículo 3º establece que el Prestador es: *"La persona física o moral que tenga a su cargo la administración del sistema, el mantenimiento y operación del establecimiento, debiendo estar domiciliada en el territorio de los Estados Unidos Mexicanos. Aún cuando el prestador contrate con terceros la prestación de los servicios que se proporcionen a los usuarios - turistas y al establecimiento, aquél será el único responsable en los términos del presente Reglamento"*.



### 2.2.2. Usuario-turista.

Es la persona que disfruta temporalmente de una casa o habitación por un precio determinado.

La Ley de Regulación y Fomento del Tiempo Compartido para el Estado de Sonora en la fracción V establece que Tiempocompartidario, Usuario-Turista o Consumidor es: *"La persona física o moral que adquiera el uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional y los demás derechos anexos sobre los bienes muebles afectos, instalaciones, construcciones, áreas y servicios comunes, en los términos señalados en la fracción I".*

El Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido párrafo tercero menciona como Usuario- turista: *"a la persona que adquiere los derechos mencionados en el párrafo anterior, así como a cualquier otra que haga uso de los mismos, con justo título".*

### 2.2.3. Propietario.

Persona física o moral, dueña de un bien inmueble, de los bienes muebles necesarios para su operación, de las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, afectos al régimen de Tiempo Compartido (LRFTCES Artículo 2º fracción III).

TESIS CON  
VALIDA DE ORIGEN

#### 2.2.4. Desarrollador o promotor.

Persona física o moral que construya o promueva el establecimiento de sistema de Tiempo Compartido.

En caso que el desarrollador no sea la misma persona jurídica que el propietario del inmueble, entonces éste último deberá respetar los derechos de todos los tiempo compartidos, aún en los casos en que el propietario rescinda o dé por terminado sus contratos con el desarrollador (*LRFTCES Artículo 2º fracción VI*).

#### 2.2.5. 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. (*NOM apartado 3.2*).

#### 2.2.6. Operador.

La persona física o moral que haya asumido con el prestador la obligación de proporcionar el servicio de Tiempo Compartido a los usuarios, ya sea en forma total o parcial. (*NOM apartado 3.10*).

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## **2.3. Elementos reales.**

### **2.3.1. Objeto.**

Es la casa, habitación o apartamento objeto del contrato; en este caso lo es el Establecimiento y lo denomina el RPSTSTC en el artículo 3 como: *"El bien en el que se presta el servicio turístico del sistema de Tiempo Compartido"*.

La NOM apartado 3.5 determina que es *"el bien inmueble o la parte de él en el que se preste el servicio de Tiempo Compartido"*

### **2.3.2. Precio de compra.**

Es la cantidad de dinero que debe pagar el usuario-turista por la membresía.

### **2.3.3. La cuota.**

Es la suma de dinero previamente determinada que debe pagar el usuario-turista al prestador por concepto de mantenimiento.

*"El pago en dinero, a cargo del tiempo compartido destinado a cubrir los gastos ordinarios y extraordinarios por la operación, administración y mantenimiento de la unidad residencial vacacional, que le correspondan conforme a lo contratado". (LRFTCES Artículo 2 fracción IX).*

### *2.3.3.1. Cuotas ordinarias*

Aquellos pagos que son previsibles en la operación y mantenimiento normal del bien o establecimiento, como los generados por la administración, operación y mantenimiento del establecimiento, de las instalaciones y áreas comunes (NOM apartado 3.4).

### *2.3.3.2. Cuotas extraordinarias.*

Aquellos pagos generados por hechos imprevisibles en la operación y mantenimiento normal del bien o establecimiento que son urgentes, necesarios o indispensables para la conservación total o parcial del mismo; así como de sus áreas comunes, instalaciones, equipos y servicios; para la conservación o reposición de mobiliario o equipo, o aquellas sin cuya aplicación el establecimiento o parte de él corran el riesgo de perderse, destruirse o deteriorarse de forma tal que no puedan cumplir con la función para la cual fueron creados, construidos o destinados (NOM apartado 3.3).

### *2.3.4. Tiempo.*

Es el lapso de tiempo durante el cual tendrá vigencia el contrato.

FALLA DE ORIGEN

#### **2.4. Aspectos que debe incluir el contrato.**

La Procuraduría Federal del Consumidor a través de folletos comunica a los consumidores la información que debe incluir el contrato para la debida protección de los intereses de los propios consumidores, considerando indispensable la siguiente:

El Registro de la Procuraduría Federal del Consumidor (número, foja y fecha de expedición, claramente visibles).

El nombre, domicilio y Registro Federal de Contribuyentes del prestador del servicio, dentro de la Republica Mexicana.

El espacio para el nombre y domicilio del usuario o consumidor.

El lugar donde se presta el servicio de tiempo compartido.

Las características del inmueble destinado para proporcionar el servicio. Por ejemplo, si es un departamento, casa, villa o habitación en un desarrollo turístico; si este cuenta o no con playa y vista al mar; cupo máximo de personas que pueden alojarse; servicios adicionales que se ofrecen, como instalaciones deportivas, jardines y áreas comunes. (Es muy importante que el prestador del servicio informe si las instalaciones que integran los servicio se encuentran terminadas y en funcionamiento o están en proceso de construcción).

Los periodos de uso y la duración o vigencia del contrato. Por ejemplo, si son dos, tres o mas semanas al año, especificando días y horas de inicio y terminación de los periodos de uso, y durante cuantos años. El costo por la adquisición de los derechos que genera el servicio, desglosando el monto de la suscripción o membresía, el importe de la cuotas fijas ordinarias (mensualidades,

anualidades, etc.) y los criterios para su incremento (tasas de interés, índice inflacionario, etc.), las cuotas extraordinarias de estancia, y para conservar en buen estado y funcionamiento las instalaciones, especificando como y cuando se aplican, y el monto de los intereses si la operación se realiza a crédito.

Las opciones de intercambio con otros prestadores del servicio de tiempo compartido, en caso de que existan, especificando su costo adicional y su duración. El procedimiento para vender, transmitir o ceder sus derechos, y los costos que por ello se originen.

Las sanciones tanto para el prestador del servicio como para el usuario por incumplimiento del contrato y/o reglamento.

En la Ley Federal de Protección al Consumidor en el Artículo 65 se establece que para la venta o preventa de un servicio de Tiempo Compartido, ésta sólo podrá iniciarse previa notificación a la Secretaría y cuando el contrato correspondiente especifique:

- I.- Nombre y domicilio del proveedor;
- II.- Lugar donde se prestará el servicio;
- III.- Determinación clara de los derechos de uso y goce de bienes que tendrán los compradores, incluyendo períodos de uso y goce;
- IV.- El costo de los gastos de mantenimiento para el primer año y la manera en que se determinarán los cambios en este costo en períodos subsecuentes;
- V.- Las opciones de intercambio con otros prestadores del servicio y si existen costos adicionales para realizar tales intercambios; y

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

El contrato de Tiempo Compartido debe incluir, a consideración propia, cuando menos los siguientes aspectos:

Razón social y datos de la inscripción en el registro mercantil de la empresa vendedora o del promotor.

Mención del derecho del usuario-turista a comprobar la titularidad y cargas del inmueble, exigir el otorgamiento de la escritura publica e inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad.

Descripción detallada del edificio, su situación, servicios e instalaciones.

Turno de la utilización del inmueble.

Servicios e instalaciones comunes que el usuario turista puede disfrutar.

Estado de la obra del inmueble, si esta terminado o en construcción.

Precio y forma de pago.

Mención expresa de participar en posible intercambio y su costo además del derecho de desistimiento.

## 2.5. Naturaleza jurídica.

En el Tiempo Compartido se pueden dar diferentes tipos de naturaleza jurídica y son los siguientes:

### 2.5.1. La copropiedad.

Al desarrollar un sistema de Tiempo Compartido, puede estructurarse bajo la base de vender a los usuarios turistas una parte indivisa de cada una de las viviendas que integran el conjunto sobre el que a su vez, previamente se ha constituido el régimen de propiedad y condominio y obligar a los copropietarios de cada vivienda a pactar la obligación recíproca de permanecer en la inhabilitación y la regulación del uso del bien por ciertos periodos del año. En este sistema, como en todos los demás, el promotor se obliga a prestar los servicios de hospedaje, atención y vigilancia que son propios de del sistema y el usuario a pagar además del precio, como contraprestación por la parte alícuota en la copropiedad, una cuota periódica de mantenimiento como contraprestación por los servicios.

### 2.5.2. Las sociedades.

Para estructurar un sistema de Tiempo Compartido pueden utilizarse tanto las asociaciones como las sociedades ya sean civiles o mercantiles. La forma más viable sería constituir primero la sociedad; después de que la persona moral ya creada adquiriera el inmueble sobre el que se establecerá el sistema,

posteriormente conceder a los socios el derecho a ese uso alternado por periodos generalmente anuales, para vacacionar. Al utilizar este sistema hay que precisar en la escritura constitutiva de la persona moral sus finalidades u objetivos; qué personas pueden ser socios; cuales son sus derechos y sus obligaciones y por ultimo como podrían ceder sus derechos y la posibilidad de su cesión.

#### 2.5.3. Asociaciones civiles.

Si se utiliza este medio al sistema de Tiempo Compartido, funcionaria, toda proporción guardada, como un club deportivo. La asociación sería la propietaria del inmueble y de las instalaciones y proporcionaría los servicios de hospedaje, atención, vigilancia y en general de tipo turístico a sus asociados, quienes tendrían todos los derechos del usuario turista.

#### 2.5.4. El servicio hotelero.

Esta forma para fundamentar el sistema de Tiempo Compartido puede dar y de hecho da muy buenos resultados. El prestador tiene ya toda la infraestructura para proporcionar tanto el uso de la vivienda o habitación y los bienes muebles que se requieren, como los servicios que pretende el usuario-turista. Además, si el prestador es una empresa hotelera con instalaciones en diversos lugares del país y del extranjero, tiene la posibilidad de proponer intercambios de los lugares en que se preste el servicio.

La forma de utilización de este medio es la mas común utilizada en nuestro país motivo de la presente investigación, y consiste en un simple contrato en el que el prestador se obliga a proporcionar todos los servicios del sistema de Tiempo Compartido a cambio de una contraprestación en dinero consistente una suma determinada al momento de la celebración del contrato y pagos periódicos posteriores sujetos a determinación, dependiendo de los costos de los servicios a futuro.

Esta forma de estructurar el Tiempo Compartido, debido a su sencillez y claridad, es de aplicación practica, ya que funciona como un simple derecho de apartado o una reservación hotelera y en la que los posibles usuarios no ven con claridad ninguna ventaja sobre la posibilidad, siempre abierta para ellos, de hacer cuando lo consideren necesario y con toda oportunidad, la reservación hotelera para pasar sus vacaciones.

#### 2.5.5. La concesión sólo del uso.

No hay duda de que el Tiempo Compartido es precisamente el sistema en que se permite a una persona (usuario-turista) el uso de una vivienda y se le proporcionan los servicios necesarios que le permiten disfrutar de unas vacaciones y descanso en el sentido general y amplio que tienen estos términos.

Esta forma de proporcionar el sistema de Tiempo Compartido significa que no se requiere ningún mecanismo jurídico previo a la concesión de ese uso y que basta con el propietario (o quien tenga el uso y goce) de un inmueble susceptible de destinarse a este sistema ya sea persona física o moral, celebra un contrato

1985 10 21  
FALLA DE ORIGEN

con el usuario para obligarse ambos, uno a conceder periódicamente el uso del bien y prestar ciertos servicios de hospedaje y la otra parte a pagar una cantidad al momento de la firma del contrato y ciertos pagos periódicos, generalmente anuales, por el mantenimiento del inmueble y por los servicios que reciba.

#### 2.5.6. Fideicomiso.

Para estructurar el sistema de Tiempo Compartido se puede utilizar y de hecho a la fecha es la mejor opción, la figura del fideicomiso.

El contrato de fideicomiso lo celebran, de una parte como fideicomitente el dueño del inmueble para hacer a través de este medio la afectación del bien y ser susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, de la ubicación del inmueble; como fideicomisario en primer término el prestador del servicio de Tiempo Compartido o la persona a quien se le den facultades para contratar el servicio con un tercero y en ocasiones como segundos fideicomisarios los usuarios-turistas y por último, como fiduciaria una institución de crédito. Deben proponerse como fines del fideicomiso precisamente el destinar el inmueble fideicomitado al servicio de Tiempo Compartido y la posibilidad de emitir certificados de participación que den a sus titulares el derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los bienes, o del producto neto que resulte de su venta, si se pretende emitirlos a favor de extranjeros y con el derecho a la parte alícuota del derecho de propiedad, si se emiten a favor de mexicanos. La utilización del fideicomiso para sentar las bases en la estructuración de un sistema de Tiempo Compartido es en la actualidad la mejor opción, por no haberse

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

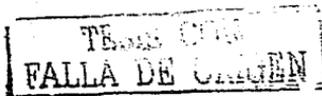
incorporado a los Códigos Civiles la regulación tanto del inmueble destinados a esos fines, como del contrato a celebrar con el usuario turista.

## 2.6. Mercantilidad del contrato.

El contrato de Tiempo Compartido sin lugar a dudas debe ser reglamentado dentro del Código de Comercio por reunir las características de los actos de comercio desde el punto de vista tanto objetivo como subjetivo; atendiendo así a que pueden ser actos de comercio en razón de las personas que intervienen (cuando por lo menos una de ellas es comerciante), por el objeto (que esté considerado dentro del comercio) o el fin mismo (que se realice con el ánimo de lucro).

Nuestro Código de Comercio en su artículo 75 nos presenta la clasificación de acto mercantil donde encaja perfectamente lo del Tiempo Compartido cuando determina que *"La Ley reputa actos de comercio en la fracción VIII. Las empresas de transportes de personas o cosas por tierra o por agua, y las empresas de turismo."*

La Ley Federal de Turismo en el Artículo 3º establece: *"Para efectos de esta Ley se entiende que el turismo comprende el conjunto de actividades que se originen por quienes de su propia voluntad viajen o se proponen viajar, preponderantemente con propósito de recreación, salud, descanso, cultura o cualquier otro similar."*



Define al turista en el Artículo 4º como *"la persona que viaja por alguno de los motivos precisados en el artículo anterior"*.

En el Artículo 5º determina que *"son prestadores de servicios turísticos, las personas físicas o morales que se dediquen a la prestación de alguno de los servicios a que se refiere el artículo 69 de esta Ley."*

Y en el Artículo 69 inciso e) especifica claramente como prestadores de servicio a los operadores y administradores de habitaciones con sistema de Tiempo Compartido al determinar que *"Deberán de solicitar su registro ante la Secretaría de Turismo al inicio de sus operaciones, las personas físicas o morales que se dediquen a la prestación de los siguientes servicios turísticos:*

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

En apoyo a nuestra consideración María Isabel Di Filippo, en su obra hace notar que la Ley Federal de Turismo encuadra al Tiempo Compartido con un carácter federal, no como un negocio inmobiliario, determinando que: *"la denominada Ley Federal de Turismo mexicana tiene un enfoque totalmente distinto del tiempo compartido, pues lo plantea como un negocio turístico, mediante el cual los sistemas de tiempo compartido son considerados como servicios turísticos sujetos a todas las restricciones y requerimientos de los prestadores de esta índole. Es así que incluye dentro de dicho régimen a los hoteles, moteles, albergues, habitaciones con sistema de tiempo compartido o de*

operación hotelera y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos de casas rodantes." (Di Fillippo, 1987:145)

## 2.7. Efectos derivados del Contrato de Tiempo Compartido.

Los efectos producidos al celebrar el contrato de Tiempo Compartido son de carácter legal y se crean derechos y obligaciones para ambas partes y de manera enunciativa se señalan a continuación.

### 2.7.1. Derechos y obligaciones del prestador del servicio.

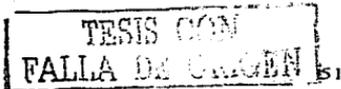
El *prestador esta obligado*, obviamente a conceder el mencionado uso y goce de la vivienda y sus accesorios y a prestar los servicios que permitan el cumplimiento de las finalidades convenidas y a cumplir con los requisitos previos que establezca la ley civil en materia inmobiliaria y la ley federal en materia turística, y sus derechos fundamentales, el cobrar la contraprestación por el uso y los gastos de mantenimiento, sin perjuicio de considerar como derechos en forma correlativa, todas las obligaciones del usuario turista.

#### 2.7.1.1. Derechos.

Recibir del usuario-turista el pago total por concepto de la membresía.

Percibir todos los frutos.

A que se le cubran las cuotas por concepto de mantenimiento anualmente.



A rescindir el contrato cuando el usuario-turista cuando menos por tres años consecutivos, deje de pagar puntualmente sus cuotas anuales de mantenimiento.

#### **2.7.1.2. Obligaciones.**

Otorgar la membresía al usuario-turista.

Conceder al usuario-turista el uso y goce de la vivienda y sus accesorios.

Respetar la fecha de alojamiento.

Proporcionar el mantenimiento al bien objeto del contrato.

No vender derechos de Tiempo Compartido por plazos que excedan al de la afectación del inmueble al sistema de Tiempo Compartido establecido en la escritura constitutiva.

#### **2.7.2. Derechos y obligaciones del usuario-turista.**

Por su parte, el *usuario-turista*, tendrá los derechos fundamentales de usar y gozar de la unidad residencial vacacional, de los muebles e instalaciones que sean necesarias y la posibilidad de transmitir temporal o definitivamente sus derechos y como obligaciones fundamentales, el pago de la contraprestación y los gastos de mantenimiento y el de desocupar y entregar la vivienda el día y hora previstos en su contrato y en el estado en que se recibió.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### **2.7.2.1. Derechos.**

El uso y disfrute de la unidad, los muebles, los inmuebles y demás privilegios del bien objeto del contrato, el día y hora estipulados en el contrato.

El uso y disfrute de la unidad durante el tiempo pactado en el contrato.

La posibilidad de enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos.

Disfrutar de la membresía antes de completar el pago total.

Integrar y participar en las asambleas de tiempo compartido.

Inscribirse en sistemas de intercambio vacacional nacional o internacional cuando el desarrollo este afiliado a dicho sistema.

### **2.7.2.2. Obligaciones.**

Pagar el precio de la membresía en los términos pactados en el contrato.

Cubrir cualquier impuesto presente o futuro que se origine como consecuencia del contrato.

Cubrir las cuotas anuales por concepto de mantenimiento.

No disponer de los muebles ni siquiera moverlos del lugar donde estén colocados.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

No perturbar el disfrute del desarrollo a los demás tiempo compartarios.

Desocupar y entregar la vivienda el día y hora previstos en el contrato y en el estado en que los recibió.

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

Permitir el acceso del personal de limpieza y operación del desarrollo.

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

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CAPITULO 3

### MODALIDADES DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

#### 3.1. Sistemas para instituir el tiempo compartido.

En nuestro país las modalidades que adopta el tiempo compartido tiene como fundamento dos tesis: la contractualista y la realista.

La contractualista radica en que el tiempo compartido es básicamente un contrato, y en consecuencia engendra derechos y obligaciones para las partes.

La tesis realista se basa en que el tiempo compartido es un derecho real, de propiedad, que por un tiempo determinado se comparte entre varias personas.

En la práctica, se establecen esencialmente cuatro sistemas para instituir al Tiempo Compartido: como contrato, como contrato de adhesión, como derecho real y como sistema de comercialización.

##### 3.1.1. Como contrato.

El contrato es el convenio en virtud del cual se produce o transfiere una obligación o un derecho, de acuerdo a la definición establecida en el artículo 1793 del Código Civil para el Distrito Federal.

El Tiempo Compartido como contrato deja de ser atípico y se encuentra por primera vez plasmado en el Código Civil del estado de Quintana Roo, posteriormente fue incorporado en los códigos civiles de los estados de Baja

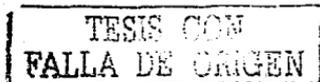
California Sur, Jalisco y Tabasco y califican al contrato con el carácter formal y consensual, es decir, se perfecciona con el consentimiento de las partes expresándose en forma escrita, pudiendo ser notarial si las partes así lo desean.

En los demás estados de la República que no se encuentra tipificado el Tiempo Compartido como contrato, es considerado como un contrato atípico, y en este sentido se regularía de acuerdo a lo establecido en el artículo 1858 del Código Civil del Distrito federal que expresa: *"los contratos que no están especialmente reglamentados en este código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en este ordenamiento."*

Dentro de los estados que se han encargado de establecer al tiempo compartido como contrato, se han aplicado de manera analógica, diferentes tipos de contrato, como el de arrendamiento, compraventa y habitación entre otros. Se considera que el contrato de tiempo compartido tiene características especiales que lo hacen diferente a los demás, por lo que es necesario que se reglamente.

### 3.1.2. Como contrato de adhesión.

Otra de las formas que puede adoptar el tiempo compartido es considerarlo como un contrato de adhesión, el cual se basa en las cláusulas redactadas de manera unilateral por el propietario del inmueble.

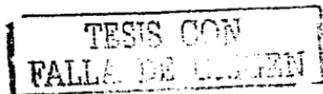


Rafael De Pina, lo define como: *"aquel cuyas cláusulas, redactadas unilateralmente por una de las partes, no dejan a la otra mas que la posibilidad de suscribirlas íntegramente sin modificación alguna por lo que su consentimiento constituye, en realidad, una simple adaptación de condiciones impuestas por la voluntad ajena"* (De Pina, 1994: 142).

Al respecto, la Ley Federal de Protección al Consumidor establece que los contratos de adhesión relacionados con inmuebles, el propietario tiene la obligación de cumplir con los requisitos establecidos en la propia ley, dentro de los cuales se encuentra la notificación y aprobación ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

### 3.1.3. Como derecho real.

Esta modalidad interpreta al Tiempo Compartido como un derecho real, básicamente el de propiedad, que por tiempo determinado se comparte entre varias personas. Al respecto, Villaseñor Dávalos expresa que se encuentra representada por la Barra de Abogados del Distrito Federal, la cual sugiere para la adecuada reglamentación jurídica del Tiempo Compartido, que los contratos celebrados para compartir la propiedad de uso de bienes por personas que no se dediquen habitualmente al comercio, se sujetaran a disposiciones del propio Código Civil, pero los contratos que celebren empresas de turismo deben sujetarse a lo establecido en la Ley Federal de Turismo.



Se establece una propiedad de uso, es decir, que el propietario de una cosa o de un inmueble lo pueda dar en uso a otra u otras personas y conservar el primero la propiedad o el derecho de disposición. El usuario no es propietario en el sentido extenso de la palabra, porque no dispone de la cosa sobre la cual recae el derecho de usarla, aunque su derecho de uso no deja de ser un derecho real, la propiedad es transmitida por cierto tiempo y termina al vencerse el plazo establecido.

#### 3.1.4. Como sistema de comercialización.

Se establece otra modalidad conocida como sistema de comercialización, misma que se encuentra contemplada en el artículo 63 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, la cual, puede ponerse en practica cuando se integran grupos de consumidores que aportan periódicamente sumas de dinero para ser administradas por un tercero, destinadas a la adquisición de determinados bienes y servicios, solo podrán ponerse en practica previa notificación a la Secretaria de Comercio y Fomento Industrial y cumpliendo los requisitos que se fijan en el Reglamento de la Ley Federal de Protección al Consumidor. Por lo que debe entenderse que pueden adquirir derechos de uso de bienes en la modalidad de Tiempo Compartido.

#### 3.2. Formas en la contratación del Tiempo Compartido.

Actualmente existen varios tipos de programas de Tiempo Compartido que permiten al cliente escoger el tipo de Propiedad Vacacional que mejor le convenga

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

o se ajuste a sus necesidades, por lo que la compra de un intervalo de Tiempo Compartido puede tomar varias formas.

### 3.2.1. Semana y unidad fija a perpetuidad.

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

### 3.2.2. Derecho a uso.

La propiedad del desarrollo la mantiene el Desarrollador. El comprador obtiene el derecho a usar en uno o más desarrollos, durante un número específico de años, generalmente entre 5 y 20, y al término del plazo los derechos regresan al Desarrollador. Estos planes actualmente son los más comúnmente utilizados por nuevas compañías de alto renombre y funcionan como una Membresía de Club Vacacional.

### 3.2.3. Clubes Vacacionales o Programas de Puntos.

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

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

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

#### 3.2.4. Unidades con intervalos.

Permiten a los propietarios de intervalos vacacionales ocupar solo una porción de la unidad en una fecha, y el resto en otra. Puede rentarse una de las porciones o inclusive intercambiarla. Los intervalos vacacionales se venden como tiempo fijo o como tiempo flotante.

*a) Con tiempo fijo.* La unidad (condominio), o tipo de unidad, es comprada para ser usada una semana específica, ese intervalo es asignado cada año a ese miembro.

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

La diferencia en precios se determina por la demanda de la temporada adquirida.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

De las modalidades de contratación, más utilizadas y frecuentes en nuestro país como en otros países de Latinoamérica, figuran: la Semana Fija con 25.7%, Semana Flotante 63.9% y el Sistema de Puntos con un 10.4%.

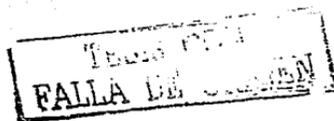
| País            | Semana Fija | Semana Flotante | Sistema de Puntos |
|-----------------|-------------|-----------------|-------------------|
| México          | 25.7%       | 63.9%           | 10.4%             |
| Bélice          | 80.7%       | 19.3%           | 0.0%              |
| El Salvador     | 0.0%        | 100.0%          | 0.0%              |
| Venezuela       | 54.4%       | 30.3%           | 15.3%             |
| Argentina       | 1%          | 98.5%           | 0.4%              |
| Brasil          | 19.6%       | 68.7%           | 11.7%             |
| Colombia        | 8.9%        | 21.7%           | 69.3%             |
| Chile           | 33.5%       | 30.4%           | 36.1%             |
| Guatemala       | 0.0%        | 100%            | 0.0%              |
| Panamá          | 0.0%        | 72.1%           | 27.9%             |
| Costa Rica      | 3.7%        | 87.4%           | 8.8%              |
| Ecuador         | 0.0%        | 0.0%            | 100%              |
| Uruguay         | 0%          | 98.9%           | 1.1%              |
| Bolivia         | 0%          | 100%            | 0%                |
| Rep. Dominicana | 32.0%       | 66.9%           | 1.1%              |
| Paraguay        | 0.0%        | 100%            | 0.0%              |
| Perú            | 0.0%        | 78.9%           | 21.1%             |

(INDUSTRIA DE TIEMPO COMPARTIDO)

### 3.2.5. Intercambio de tiempos compartidos.

La afiliación a una compañía de intercambio solo es posible siendo propietario de un intervalo en los desarrollos afiliados a ella y generalmente es tramitada por el Desarrollador al momento de la compra.

La afiliación a estas compañías es voluntaria y requiere de un pago de Membresía anual así como el pago de una cuota de confirmación de intercambio cada vez que este se realice.



Estas compañías editan directorios anuales de desarrollos afiliados con fotos y breve descripción de los mismos, enviándolo a los socios afiliados además de revistas trimestrales con tips, reportajes, nuevos desarrollos afiliados, promociones de viaje y descuentos especiales en tarifas aéreas y renta de autos. Al estar afiliado a una compañía de intercambio se goza del derecho de acumular intervalos: por ejemplo: si por alguna razón no es posible utilizar su intervalo un año, se deposita este intervalo en el banco de espacios quedando disponible para otros propietarios, y en un máximo de dos años después, solicitar la confirmación de esa(s) semana(s) acumulada(s) para su uso en cualquier otro desarrollo afiliado. Otro beneficio obtenido es la posibilidad de adelantar los intervalos del próximo año para ser usados en el presente.

### **3.3. Figuras Jurídicas similares al Tiempo Compartido.**

Si se entiende al Tiempo Compartido como un contrato, es decir, como lo hacen los Códigos Civiles de Baja California Sur, Jalisco, Quintana Roo y Tabasco, se sigue entonces el pensamiento de la tesis contractual. Por lo que es conveniente efectuar la distinción que existe entre el contrato de Tiempo Compartido y otras figuras contractuales, puesto que en el aparecen elementos semejantes a estas, pero también surgen características especiales propias del contrato, los contratos que tienen mas similitud con el Tiempo Compartido, son los contrato de compraventa, arrendamiento y hospedaje.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 3.3.1. La Compraventa y el Tiempo Compartido.

La compraventa definida de acuerdo al Código Civil del Distrito Federal, en su artículo 2248 establece: *"Habrà compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero"*.

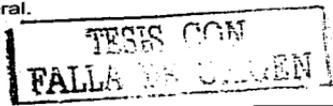
El Código Civil del Estado de Baja California Sur, en su artículo 2401, señala que en ningún caso, se transmite el dominio de los bienes muebles e inmuebles afectos al Sistema de Tiempo Compartido. De la misma forma, el Código Civil del Estado de Jalisco, menciona que los derechos de los compartidarios no tienen la categoría de reales.

Por lo que debemos deducir, que en el contrato de Tiempo Compartido, el comprador no adquiere la propiedad de la cosa, no realiza actos de disposición, si desea darla en préstamo debe comunicarla al compartidor. Es un derecho limitado en el tiempo. Por lo que no podemos decir que el Tiempo Compartido sea un contrato de compraventa.

La diferencia radica en que en el contrato de compraventa se transfiere la propiedad y en el Tiempo Compartido no.

### 3.3.2. El Arrendamiento y el Tiempo Compartido.

El arrendamiento consiste en que las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese goce un precio cierto, según concepto establecido en el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal.



En cuanto al contrato de Tiempo Compartido, el Código Civil del estado de Quintana Roo hace mencionar en el artículo 2757, que el compartidor se obliga a pagarle al compartidario un precio cierto y en dinero en una sola exhibición o en abonos, así como una cantidad más, también de dinero, que pueda ser variable, por el gasto que se cause por el servicio y el mantenimiento.

La diferencia radica en que el contrato de Tiempo Compartido el compartidario no pagará una renta mensual por el uso del inmueble tal y como sucede en el arrendamiento, sino que realiza un pago completo en una sola exhibición y posteriormente da cuotas ordinarias o extraordinarias, aplicadas para gastos de mantenimiento de la unidad residencial y gastos derivados por eventos fortuitos.

### 3.3.3. El contrato de Hospedaje y el Tiempo Compartido.

El contrato de hospedaje tiene lugar cuando uno presta a otro albergue, mediante la retribución convenida, comprendiéndose o no, según se estipule, los alimentos y demás gastos que origine el hospedaje (artículo 2666 del Código Civil para el Distrito Federal). Puede ser tácito o expreso. El equipaje de los huéspedes responderá preferentemente del importe del hospedaje, los dueños del establecimiento pueden retenerlos hasta obtener el pago de lo adeudado.

Por lo que concierne al Tiempo Compartido, de no aprovechar el compartidario su periodo de tiempo, perderá su derecho por falta de ejercicio, mismo que no puede identificarse con la reservación en el hospedaje, ya que están establecidos los periodos para el uso. Si el compartidario, no ocupa el

TESIS CON  
FECHA DE CALIFICACION

inmueble en el periodo señalado, debe avisar al compartidor para que disponga del mismo.

Difiere el contrato de Hospedaje con el de Tiempo Compartido, por que en el primero, el hotelero esta obligado a la custodia y vigilancia de los bienes del adquirente, el tiempo de estancia lo decide el cliente del hotel, pudiendo ampliarlo los días que desee, el pago se realiza en el momento en que se preste el servicio. En el contrato de Tiempo Compartido, prácticamente desaparece la responsabilidad del hotelero, puesto que no tiene la obligación de custodiar los bienes del compartidor, el periodo esta determinado desde el momento en que se celebra el contrato, estableciendo los periodos que puedan ser determinados o determinables por un tiempo determinado y el pago es anticipado.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CAPITULO 4

### PROBLEMÁTICA DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

#### 4.1. Causas principales de quejas ante autoridades federales.

##### 4.1.2. Ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

De acuerdo a la investigación que se realizó en la Procuraduría Federal del Consumidor las causas principales de quejas que se han presentado ante esta dependencia durante el periodo correspondiente al año 2001 al 2002 han sido las siguientes:

- a) Vicios o defectos ocultos.
- b) Cobro indebido en el servicio.
- c) Negación a rescindir el contrato.
- d) Incumplimiento en la entrega del bien.
- e) Cobro indebido de intereses.
- f) Defectos de fabricación.
- g) Incumplimiento de los servicios.
- h) Negación a la venta.
- i) En general, incumplimiento de las obligaciones contractuales.

(PROFECO Dirección General de Quejas y Conciliación)

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Estos tipos de quejas es un signo revelador de que existen problemas, y son susceptibles de corregirse y encauzarse; debe por lo tanto, conducirnos a la reflexión y acción institucional, para evitarlas al máximo.

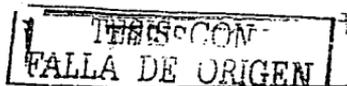
#### 4.1.2. Ante la Secretaría de Turismo.

Por otro lado, de acuerdo a la investigación que se realizó en la Secretaría de Fomento Turístico ante esta otra dependencia durante el periodo correspondiente al año 2001 al 2002 se han presentado diversas quejas y los principales motivos son los siguientes:

- a) Deficiencias en los servicios contratados.
- b) Cancelación de contrato.
- c) Inconformidad con las cuotas de mantenimiento.
- d) Incumplimiento en el periodo de reservación.
- e) Otros.

(SECTUR Dirección General de Información y Análisis)

En algunos desarrollos turísticos se han presentado diversas irregularidades en cuanto a los requisitos básicos que debe cumplimentar todo proyecto turístico (requisitos de densidad, reglas de planes maestros, tipo y materiales de construcción, permisos de uso de suelo, condiciones pactadas en los contratos, entre otros).



## **4.2. Legislación relacionada con el Tiempo Compartido en México.**

### **4.2.1. Legislaciones que reglamentan el Contrato de Tiempo Compartido.**

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

La evolución legislativa en México se dio como consecuencia de contratos celebrados en el ámbito turístico y es cuando nace en México esta figura jurídica, por lo que existen disposiciones federales, estatales y municipales en la materia como son:

#### **1. Federales:**

- a) En la Ley Federal de Protección al Consumidor.
- b) En la Ley Federal de Turismo.
- c) En la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998

#### **2. Estatales:**

- a) En el Código Civil del Estado de Quintana Roo.
- b) En la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles del Estado de Nayarit.
- c) En la Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales y Condominios y uso de inmuebles en Tiempo Compartido en el Estado de Campeche.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

d) En la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero.

e) En la Ley de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora.

3. Municipales:

a) Reglamento para la Operación de la Promoción, Comercialización y Venta de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

b) Reglamento de Promoción del Sistema de Tiempo Compartido en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

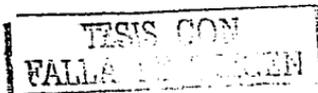
En nuestro país, actualmente la normatividad federal aplicable al sistema de habitaciones en Tiempo Compartido, destinados a la prestación de servicios turísticos, se encuentra representada por la Ley Federal de Turismo y el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, Campamentos y Paradores de Casas Rodantes. La Secretaría de Turismo se ha declarado competente para conocer de estos sistemas, únicamente cuando operan bajo los mismos términos que un hotel, a través del servicio de alojamiento al público y aplicando sus tarifas por día.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

La Ley Federal de Protección al Consumidor opera como un cuerpo normativo que, a falta de legislación aplicable a los sistemas de habitaciones en Tiempo Compartido, contempla en su artículo segundo fracción primera la figura del consumidor, además de mencionar un concepto de Tiempo Compartido en el artículo 64 y en el artículo 65 se establecen los requisitos mínimos que debe cumplir, que encuadra el supuesto de quien utiliza los mencionados servicios turísticos.

En el ámbito local, solamente algunos Estados han legislado al respecto; de los cuales destacan Quintana Roo, Nayarit, Campeche, Jalisco, y Guerrero. El primero ha regulado al Tiempo Compartido como un contrato típico en su Código Civil, y el segundo lo ha caracterizado como una modalidad del condominio, el tercero cuenta con la "Ley de fraccionamientos, unidades habitacionales y condominios y uso de inmuebles en Tiempo Compartido" y el cuarto cuenta con un Reglamento Municipal "Reglamento para la promoción comercialización y venta de condominios e inmuebles en Tiempo Compartido" y el último en la "Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado".

En los demás Estados de la República, y en el Distrito Federal, ante la falta de reglamentación especializada, se ha continuado con la práctica de adaptar diversas figuras jurídicas tradicionales a los intereses particulares de las empresas respectivas, destacando entre estos instrumentos normativos los siguientes; el fideicomiso, la asociación civil, el condominio, el contrato de hospedaje y el derecho real de usufructo.



El Código Civil del Estado de Quintana Roo (Decreto no. 97 de fecha de Septiembre de 1980 de la Honorable Legislatura de este estado y publicado en el Periódico Oficial del mismo día) regula en el título noveno del libro tercero de la cuarta parte especial, el "Contrato de Tiempo Compartido" y el reglamento que trata de estas materias desde el punto de vista de la prestación de servicios turísticos, se llama "Reglamento de la Prestación de servicios Turístico del Sistema de Tiempo Compartido" (publicado en el Diario Oficial de la Federación del 21 de agosto de 1989).

Los estados que han iniciado la regulación de esta materia, como Guerrero, Nayarit y Sonora, también emplean la expresión Tiempo Compartido.

En el estado de Guerrero, se publicó en el periódico Oficial del 3 de Noviembre de 1989, la "Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del estado de Guerrero "; en el estado de Nayarit, el 27 de Abril de 1987, la " Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del estado de Nayarit "; en la que el capítulo XI se denomina "Condominio de Tiempo Compartido", y regula esta materia en sus artículos del 44 al 56; y en el estado de Sonora el 27 de Junio de 1991 la "Ley de regulación y Fomento del Tiempo Compartido".

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Y así se puede mencionar una gran cantidad de artículos creados para reglamentar esta figura jurídica en México así como la creación de reglamentos como: Reglamento de la prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, Reglamento de la Promoción del Sistema de Tiempo Compartido, Ley que establece normas a que se sujetan los Contratos de Tiempo Compartido, etc.

En algunos países se han promulgado leyes sobre Tiempo Compartido, como son los casos de Grecia, Portugal, Francia e Italia en Europa. En América hay regulación en la mayoría de los estados de la Unión Americana, en las seis provincias del Canadá, y existen los proyectos de la ley del Uruguay y Argentina.

En agosto de 1987, la Secretaría de Turismo convocó a la Primera Reunión Nacional de Tiempo Compartido, en la cual se analizó el Tiempo Compartido en forma interdisciplinaria desde su perspectiva de impulso al turismo, así como su impacto jurídico económico y social en México. Una de las conclusiones de dicha reunión fue la necesidad de legislar, tanto federal como localmente en esa materia.

#### 4.2.2. El Tiempo Compartido en diversos Códigos Civiles.

El Tiempo Compartido esta regulado en varios de los Códigos Civiles de las entidades federativas que conforman el territorio nacional. Como a continuación expondremos éstos códigos apenas comienzan a regular lo que en un futuro será

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

la normatización del Tiempo Compartido y del Club Vacacional. Sin embargo, todavía hay mucho camino por recorrer.

Ahora hagamos un pequeño análisis sobre los preceptos que en el orden sustantivo se han establecido en algunos estados de la República Mexicana en sus respectivos Códigos Civiles.

El primer estado que implementó al tiempo compartido como contrato en su Código Civil, fue el Estado de Quintana Roo, en donde se destaca lo siguiente:

1.- Define al tiempo compartido como un contrato de habitación de casas o departamentos amueblados (de la misma manea que lo establece el Código Civil del Estado de Baja California Sur), en donde el compartidor se obliga a concederle al tiempo compartido el uso del inmueble materia del contrato, por el plazo que convengan; a cambio del uso, el compartido se obliga a pagar al compartidor un precio cierto y en dinero, en una sola exhibición o en abonos, así como una cantidad más, también de dinero, que pueda ser variable, por gastos que se causen por el servicio y mantenimiento.

2.- Para la celebración del contrato, debe tenerse de la Secretaria Estatal de Obras Públicas, una constancia de que la construcción de las casas o edificios de que se trate, satisfagan las exigencias técnicas y de seguridad sanitarias que sirvieron de base para el otorgamiento de la licencia de construcción.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

3.- El prestador del servicio debe afectar el inmueble a la modalidad de Tiempo Compartido.

4.- El Presidente Municipal de donde se encuentre ubicado el inmueble, es el encargado de sancionar a los prestadores que no cumplan con lo establecido en este ordenamiento.

5.- Es el primero que establece la duración del contrato de tiempo compartido celebrado entre el compartidario y el compartidor, siendo de cinco años forzosos para ambas partes, renovables por periodos también de cinco años.

6.- Se establecen las características del contrato, siendo este consensual y formal y se perfecciona por el mero consentimiento de las partes expresado en dicha formalidad escrita, misma que será notarial si las partes así lo convienen.

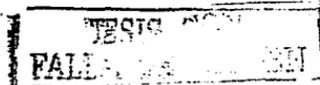
Es necesario aclarar, que no debe confundirse la escrituración notarial que hace el prestador del servicio para afectar el inmueble a tiempo compartido y, por otra parte, la facultad que tienen las partes de formalizar ante notario publico el contrato de tiempo compartido, el primero es obligatorio y el segundo optativo.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

7.- En todo lo previsto en este Código en materia de tiempo compartido, son aplicables en lo conducente, las disposiciones de este Código relativas a los contratos de arrendamiento y hospedaje.

Los elementos importantes establecidos en el Contrato de Tiempo Compartido que menciona el Código Civil del estado de Baja California Sur, en su Título séptimo, Capítulo I, del artículo 2401 al 2410, hacen notar lo siguiente:

1.- La diferencia entre el "contrato de tiempo compartido", que debe entenderse cuando el compartidor pone a disposición de una persona o grupo de personas llamadas compartidarios, el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, en una unidad variable o clase determinada, por periodos previamente convenidos, mediante el pago de una cantidad, sin que en ningún caso, se transmita el dominio de los bienes e inmuebles afectos al mismo. Y por otro lado, "el contrato de habitación de tiempo compartido de casa y departamentos amueblados", en donde 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 de mantenimiento.



El primer concepto señalado en el párrafo anterior, puede comprender de manera general tanto a las empresas que presten el servicio en habitaciones turísticas, que generalmente son hoteles, como los que se presten a través de casa o departamentos amueblados, sin hacer distingo de cada uno de ellos.

Por otro lado, uno de los elementos importantes dentro del contrato de tiempo compartido, es establecer que no se transmite el dominio de los bienes muebles e inmuebles afectos al mismo, esto quiere decir que, los derechos sobre la cosa en propiedad corresponden a su titular.

2.- Para que el bien inmueble quede afecto al tiempo compartido, el prestador debe hacerlo mediante declaración unilateral de voluntad en escritura pública o en fideicomiso irrevocable, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

3.- Los inmuebles quedan afectos a hasta la terminación del plazo señalado en la constitución del servicio. Para la desafectación del mismo debe aplicarse la Norma Oficial mexicana, los contratos que se celebren sin aplicar lo establecido en el ordenamiento señalado, se encuentran afectados de nulidad absoluta, y el propietario será sancionado con una multa.

Al respecto, la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998, Practicas Comerciales-Requisitos informativos para la Comercialización del Servicio de

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Tiempo Compartido establece en su apartado 11, la terminación del servicio de Tiempo Compartido, mencionando que la desafectación de estos establecimientos solo puede efectuarse cuando ya no existen usuarios, debe notificar a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y a la Procuraduría Federal del Consumidor para llevar a cabo tal propósito, surtiendo efectos la desafectación un año después de la fecha en que se solicite la cancelación de la inscripción de afectación En el Registro Publico correspondiente. Debe publicar el prestador cada treinta días, por un periodo de tres meses, en dos de los diarios de mayor circulación nacional y en uno de la localidad donde se ubique el o los establecimientos, el aviso sobre la desafectación de éstos, también debe mantener durante un año la disponibilidad del uso alternativo para aquel o los usuario que aun tuvieran el derecho o entregar a la PROFECO una fianza por el diez por ciento del valor del inmueble con vigencia de un año, para garantizar los derechos de los mismos.

4.- El uso del tiempo compartido puede darse en bienes muebles, en cuyo caso se estará a lo establecido a lo que dispone éste Titulo, lo que establecen las leyes especiales y la Norma Oficial Mexicana en la materia.

El Estado de Jalisco, también ya implementó la figura del tiempo compartido como contrato, en su Código Civil para el Estado de Jalisco, Titulo Noveno. Al respecto destacamos los siguientes elementos:

TESIS CON  
FALLA DE CUMPLIR

1.- Establece al tiempo compartido como un derecho de uso, entendido como el régimen jurídico a que se afecta una edificación y el mobiliario útil para ello, con la finalidad de que sea aprovechado para fines turísticos en forma conjunta, separada y sucesivamente por los adquirentes a quienes se les denominara compartidarios y compartidor a los afectantes.

2.- Los derechos que adquiere el compartidario no tienen la categoría de reales.

3.- Se requiere la afectación del inmueble al régimen de uso de tiempo compartido, a través de escritura pública e inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

4.- Se implementa que para la promoción y publicidad deberá contarse con la previa autorización del Ayuntamiento.

5.- Hace mención de manera separada de los derechos y obligaciones que tiene cada una de las partes.

6.- Se maneja que el inmueble afectado a la modalidad de uso, puede ser de forma indefinida y a perpetuidad, es decir, toda la vida útil de la edificación, en cuyo caso se deberán regir las relaciones entre los compartidarios por las reglas de la copropiedad en lo que le sean aplicables.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN 78

7.- Se establecen las cuotas de mantenimiento, mismas que son fijadas por las partes en el contrato, y cuando existiere una inconformidad sobre el monto, las partes se someterán al arbitraje inapelable de la autoridad municipal donde se ubique el inmueble, la cual puede solicitar antes de resolver el conflicto, la opinión de la Secretaría de Turismo.

8.- Puede perder los derechos de uso el compartidario cuando por falta de pago de las cuotas de mantenimiento se prolongue por más de tres años.

9.- La autoridad encargada de aplicar las sanciones al compartidor o prestador que incurra en cualquiera de las prohibiciones de la ley, es la autoridad municipal donde se encuentre ubicado el desarrollo.

Por último solo nos resta hacer el estudio del Código Civil del Estado de Tabasco, en el que se hacen notar los siguientes elementos:

1.- Conceptualiza al tiempo compartido como un contrato de habitación, de la misma manera que lo hacen el Código Civil de Baja California Sur y Quintana Roo.

2.- De la misma forma, es necesario obtener la constancia de autorización municipal en donde se satisfagan la exigencias técnicas, de seguridad y sanitarias

EST. TESIS CON  
DE FALLA DE ORIGEN

que establezcan las leyes administrativas para el uso del inmueble, con el fin de poder celebrar el contrato de habitación de tiempo compartido.

3.- Las sanciones son aplicadas por autoridad municipal.

4.- Se establece la duración del contrato, siendo de cinco años forzoso, pudiendo ser prorrogables por el mismo tiempo.

5.- Es un contrato formal, ya que debe ser por escrito.

6.- La normatividad supletoria aplicable se encuentra en las disposiciones contempladas en los contrato de arrendamiento y de hospedaje.

Como podemos constatar, no existe una regulación uniforme en cuanto hace al contrato de tiempo compartido, difieren los preceptos en cuanto a autoridades, duración del contrato, considerarlo como un contrato de habitación por unos y por otros no, los requisitos para la afectación, etc.

Por lo que considero indispensable ir reformando y adecuando las normas de acuerdo a las necesidades de nuestra sociedad, ya que la figura del Tiempo Compartido es aplicada con mayor frecuencia por los prestadores de servicios turísticos y es necesario otorgar seguridad jurídica a los compradores que adquieren con esta modalidad.

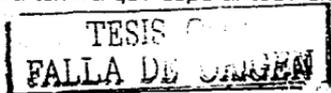
TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Así, con lo anterior, nos pudimos dar una visión de cómo se encuentra regulado el contrato de Tiempo Compartido dentro de nuestra legislación, en el aspecto sustantivo, el cual definitivamente es muy deficiente, en virtud de que de ninguna manera resuelve todos los problemas que se han suscitado con motivo del Tiempo Compartido.

Ahora bien, otro problema es el aspecto adjetivo, el cual tampoco es contemplado en ningún momento por la legislación y que reviste un aspecto muy importante en materia de Tiempo Compartido, por las características que posee este tipo de contratos.

En efecto, en un momento dado, las vías que contemplan nuestros Códigos de Procedimientos Civiles, no serían idóneas para ejercitar acciones en materia de Tiempo Compartido, precisamente, como se dijo antes, por las características que este tipo de contratos revisten.

Por ejemplo, en caso de que un compartidario llega a ocupar una determinada habitación en su período respectivo y se encuentra con que el compartidario al que le corresponde el período anterior al de él, no quiere desocupar dicha habitación, ¿qué puede hacer?, ya que un juicio sería absurdo, pues antes de empezarlo a tramitar, es muy probable que su período de tiempo haya fenecido y que el problema ya venga a ser ahora de otro compartidario, habiendo quedado impedido el primero de los compartidarios de poder ocupar la habitación que le correspondía, por lo que ahora tendrá que esperar todo un año para poder gozar de su habitación.



Otro ejemplo, podría ser el que un compartidario llegare a ocupar el bien que le corresponde y se encuentra con que han aumentado las cuotas de pago por mantenimiento; el compartidario no está de acuerdo con el aumento, por lo que se le niega el uso del bien que le corresponda; se puede asegurar que también en lo que trata de arreglar dicho asunto, ya feneció el período que le correspondía, además, la situación del compartidario, en el sentido de que seguro vive en otro estado diferente y que ahora ya no tendrá en donde hospedarse.

En fin, como los casos anteriores, creo que se pueden suponer muchos otros, por lo que se debe crear el derecho adjetivo que regule al Tiempo Compartido, y de una manera eficaz y rápida, para que efectivamente pueda tener aplicación, por lo que, inclusive, pensamos que debe ser más bien de carácter administrativo que judicial.

Conviene mencionar, dentro de este capítulo, que la mayoría de los problemas que se suscitan en materia de Tiempo Compartido, y que consisten muchos de ellos en la falta de entrega puntual de los bienes a los compartidarios, o porque dichos bienes no ofrecen todas las instalaciones que se comprometieron, o bien porque éstas no se encuentran en un estado satisfactorio, son conocidos actualmente por la Procuraduría Federal del Consumidor, y se señala que una de las razones a que esto obedece es que nuestra legislación carece de figuras jurídicas que contemplen los servicios comprometidos por esas empresas, de aquí que sea tan importante la creación de una reglamentación del Tiempo Compartido, tanto en el aspecto sustantivo como en el adjetivo, por medio de la

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

cual se prevengan los conflictos a que esta figura de Tiempo Compartido ha dado origen y para evitar los abusos de los promotores que se aprovechan de la no existencia de una reglamentación rígida.

Así también, es de citarse, por informes obtenidos en la Secretaría de Turismo, que ésta tiene realizado un proyecto por medio del cual se reglamente a los operadores de Tiempo Compartido. Sin embargo, éste, aunque ya es un pequeño avance, no se refiere o trata en lo absoluto la parte sustantiva del Tiempo Compartido, por lo que de igual manera, siguen existiendo un sinnúmero de lagunas y problemas, en lo que respecta al tema que se trata.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CAPITULO 5

### ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

#### 5.1. Conclusiones

PRIMERA.- Una conclusión que se desprende es que el Tiempo Compartido, como figura compleja y singular que es, no debe ser reglamentado de manera superficial, solo para cubrir una laguna de ley, sino que debe realizarse la reglamentación adecuada en la materia que realmente corresponda atendiendo al objeto de la figura jurídica que se pretenda reglamentar. Debe preocupar tanto a los turistas como a los prestadores de servicios turísticos y autoridades, el que se tomen medidas generales, unilaterales y poco pertinentes, o lo que es más, desconocedoras de la figura y de sus características de funcionamiento en particular, por lo que es necesario que esta figura jurídica sea reglamentada de manera correcta para que exista una seguridad al contratar.

SEGUNDA.- Una segunda conclusión muy clara ha sido la de que, para impulsar al Tiempo Compartido, deberán llevarse a cabo los ajustes legales y administrativos necesarios que garanticen la seguridad jurídica tanto de consumidores como de inversionistas y promotores. Con todo, la cuestión de la seguridad jurídica no debe ser un obstáculo que frene o encarezca innecesariamente el desarrollo de esta nueva modalidad.

Las cuestiones jurídicas, se recomienda que, deberán ser abordadas en forma integral y requieren, necesariamente de una regulación en el ámbito federal,

porque solamente está reglamentada de manera dispersa en reglamentos en el ámbito local en el país.

TERCERA.- Como tercer punto, más allá de los ajustes legales, pero también con el ánimo de incrementar la seguridad jurídica que ofrece el Tiempo Compartido, los propios profesionales del gremio deben explorar mecanismos de autorregulación, desarrollo de códigos de conducta y demás para incrementar su profesionalización en todos los niveles; en razón de que los mismos promotores y vendedores con el ánimo de obtener la firma del contrato, presionan al cliente para que se obligue a adquirir un Tiempo Compartido y una vez que se convierte en usuario este se percató de que por la misma presión al contratar, no observó los vicios que el contrato tenía al momento de la firma o que una vez que va a ocupar el Tiempo Compartido que adquirió, la habitación no cuenta con los servicios que se ofrecieron al momento de la contratación.

CUARTA.- En cuarto lugar, cuestión de un análisis amplio y detallado es la comercialización del Tiempo Compartido. Aquí se sostiene, en lo general, el principio de otorgar la mayor libertad posible, siempre dentro de la licitud. Esto es, se recomienda mantener una apertura amplia en cuanto a las modalidades a emplear, pero a la vez se requiere de la necesidad de perfeccionar los mecanismos de defensa del consumidor.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

QUINTA.- Por quinto punto se tiene que pieza clave del sano desarrollo del Tiempo Compartido, es el de la operación y mantenimiento de los inmuebles con Tiempo Compartido. Es decir se necesita una buena profesionalización de los prestadores de servicios y su responsabilidad frente a los usuarios, y se sugiere la necesidad de establecer sistemas de categorizaciones pertinentes y comparables con los del servicio de hospedaje tradicional.

SEXTA.- Aun y cuando existen diversas legislaciones al respecto sobre esta actividad, es claro que no obstante el tratarse de una actividad mercantil, no se encuentra reconocida o enmarcada dentro de la legislación correspondiente y ello desde luego acarrea la posibilidad de múltiples criterios y normas jurídicas a aplicar, traducándose lo anterior en una falta de sistematización jurídica sobre esta actividad tan importante en particular.

SEPTIMA.- Por lo tanto, creo en la necesidad de adecuar la normatividad y regulación turística del Tiempo Compartido mediante la actualización y unificación de los reglamentos vigentes para que contribuyan a dar mayor seguridad jurídica a los usuarios turistas, y específicamente legislarlo en el ámbito federal y ubicarlo dentro de la materia correspondiente a la mercantil; por ser un acto de comercio que se encuentra regulado tanto por la Ley Federal de Turismo como por el propio Código de Comercio y con estos propósitos resulta indispensable contar con un esquema jurídico que permita el adecuado desarrollo del sistema de Tiempo Compartido, en virtud de que éste representa ventajas indiscutibles para la

TIEMPO COMPARTIDO  
FALLA DE ORIGEN

industria del turismo, pues incrementa en forma considerable la oferta de servicios turísticos en el país y hacia el exterior, y crea corrientes permanentes afluencia de turistas nacionales y extranjeros.

## 5.2. Propuesta.

### LA INCLUSIÓN DE UN TÍTULO ESPECIAL AL CÓDIGO DE COMERCIO

En un espíritu eminentemente práctico y tradicional, adoptando el modelo jurídico mexicano de derecho privado, podría pensarse en caracterizar al sistema de Tiempo Compartido como un contrato típico más, considerado como fuente rectora u originaria de determinadas obligaciones y derechos específicos.

Para tal fin, podría instrumentarse la reforma, vía adición, al Código de Comercio, mediante un título específico que podría denominarse "Del contrato de Tiempo Compartido". Al respecto, deberán estudiarse cuidadosamente las formas de las disposiciones generales comunes a los actos jurídicos originarios de obligaciones, aplicables específicamente al contrato de que se trata. Como complemento de este capítulo, deberán estipularse en forma sucesiva los referentes a regulación concreta como sería el caso de Publicidad, Garantías, Nulidad y Registro.

Es muy importante establecer en este nuevo título, que se sugiere con su paralela reglamentación, el Registro Público de Contratos sobre Tiempos Compartidos que además de dar seguridad jurídica a los particulares, con los

TELOS C  
FALLA DE ORIGEN

principios de la función registral, se constituirá en vigilante y receptor de las garantías que se exigen a las personas morales que propalen este tipo de Contratos.

Podría considerarse, para tales efectos, el siguiente esquema:

## DE LAS DIVERSAS ESPECIES DE CONTRATOS

### TITULO. DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

#### CAPITULO I. Definición.

Puede tomarse como definición la ofrecida en esta investigación al determinarlo como Contrato de Tiempo Compartido aquel por virtud del cual una de las partes llamada prestador se obliga a conceder a la otra llamada usuario-turista el derecho de usar y gozar una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren y en su caso, las instalaciones, áreas de servicio y servicios comunes, limitado el ejercicio de este derecho a un número de días al año por un periodo determinado de años, quien se obliga a pagar como prestación un precio cierto y las cuotas ordinarias anuales para el mantenimiento, la operación, administración y los servicios que reciba.

#### CAPITULO II. De la Materia del Tiempo Compartido.

En este capítulo serán considerados como materia del sistema de Tiempo Compartido aquellos bienes inmuebles que se afecten o se destinen exclusivamente para la prestación del servicio de Tiempo Compartido así como

TIEMPO COMPARTIDO  
FALLA DE ORIGEN

todos aquellos establecimientos de hospedaje operadores y administradores de habitaciones que cuenten con el sistema de Tiempo Compartido.

### CAPITULO III. Disposiciones Generales

Respecto a esta se pueden establecer en términos generales los principales derechos y obligaciones tanto del prestador como del usuario cuando se realice un contrato de Tiempo Compartido.

El *prestador estará obligado*, a conceder el mencionado uso y goce de la vivienda y sus accesorios y a prestar los servicios que permitan el cumplimiento de las finalidades convenidas y a cumplir con los requisitos previos que establezca la ley civil en materia inmobiliaria y la ley federal en materia turística, y sus derechos fundamentales, el cobrar la contraprestación por el uso y los gastos de mantenimiento, sin perjuicio de considerar como derechos en forma correlativa, todas las obligaciones del usuario turista.

Por su parte, el *usuario-turista*, tendrá los derechos fundamentales de usar y gozar de la unidad residencial vacacional, de los muebles e instalaciones que sean necesarias y la posibilidad de transmitir temporal o definitivamente sus derechos y como obligaciones fundamentales, el pago de la contraprestación y los gastos de mantenimiento y el de desocupar y entregar la vivienda el día y hora previstos en su contrato y en el estado en que se recibió.

#### CAPITULO IV. De la Publicidad.

En este capitulo se propone establecer los requisitos mínimos para garantizar la seguridad al contratar cuando se ofrezca el Tiempo Compartido por parte de los desarrolladores y cuando menos se tenga por parte de los promotores un poco de ética para no presionar e influir la decisión de los compradores.

#### CAPITULO V. De las Garantías.

En estas será necesario determinar las garantías para el caso de que desaparezca el desarrollo y se pueda indemnizar a los usuarios turistas o bien que se les restituya lo invertido, para ello establecer una fianza.

#### CAPITULO VI. De la Nulidad.

Determinar específicamente las causas de nulidad del contrato ya sea por causa del prestador o del propio usuario, además de establecer el término con que se cuente para ello.

#### CAPITULO VII. Del Registro Público de Contratos de Tiempo Compartido.

Se considera de gran importancia este capitulo en razón de que con el mismo registro del contrato, a este se le dará mayor seguridad y formalidad al acto, así como por los efectos que surtirá frente a terceros, garantizando el uso del Tiempo Compartido, estableciendo por lo tanto la obligatoriedad de elevar a escritura pública el Contrato de Tiempo Compartido formalizándolo ante Notario Público.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## BIBLIOGRAFÍA

1. Araujo Valdivia, Luis (1982) "Derecho de las Cosas y de las Sucesiones", Ed. Cajica, S.A., México.
2. Arce y Cervantes, José (1990) "De los Bienes", Ed. Porrúa, S.A. México.
3. Ballesteros y Costea, Luis Martín (1963) "La manifiesta Intención de Obligarse y el Derecho Nuevo", Ed. Colección de Estudios Jurídicos, Madrid.
4. Colín Sánchez, Guillermo (1990) "Reglamento de la prestación del Servicio Turístico del sistema de Tiempo Compartido (comentado)", Ed. Porrúa, México.
5. De Pina, Rafael (1983) "Derecho Civil Mexicano", Tomo I, II Ed. Porrúa S.A., México.
6. Di Filippo, Maria Isabel (1987) "Tiempo Compartido, Un Condominio Especial", Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires Argentina.
7. Lozano Noriega, Francisco (1999) "Contratos" Asociación Mexicana del Notariado Mexicano, México.
8. Martínez Pineiro Gramez, Eduardo (1986) "Sistemas notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad a Tiempo Compartido", Madrid (Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España).

TESIS COM  
FALLA DE ORIGEN

9. Munar Bemat, Pedro (1991) "Regímenes Jurídicos de Multipropiedad", Ministerio de Justicia, Madrid.
10. Rojina Villegas, Rafael (1976) "Compendio de Derecho Civil", Tomo I, II Ed. Porrúa, S.A. México.
11. Treviño García, Ricardo (1982) "Contratos Civiles y sus Generalidades", Tomo I. Ed. Font, S.A. Guadalajara, Jal.
12. Villaseñor Dávalos José Luis (1992) "Derecho Turístico Mexicano, Noción Legal del Contrato de Tiempo Compartido", Ed. Harla, México.

#### CÓDIGOS

13. Código de Comercio
14. Código Civil para el Distrito Federal.
15. Código Civil para el Estado de Baja California Sur.
16. Código Civil para el Estado de Jalisco.
17. Código Civil para el Estado de Tabasco.
18. Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

#### REGLAMENTOS

19. Reglamento de la Prestación del Servicio de Tiempo Compartido, en el estado de Quintana Roo.
20. Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido.
21. Reglamento de Tiempo Compartido en la Procuraduría Federal del Consumidor.
22. Reglamento Municipal de Benito Juárez Quintana Roo, México.

TESIS CON  
 FALLA DE ORIGEN

### LEYES

23. Ley de Fomento y Regulación de Tiempo Compartido en el Estado de Quintana Roo.
24. Ley que Establece las Normas a que se sujetarán los Contratos celebrados en el Régimen de Tiempo Compartido Turístico del Estado de Quintana Roo.
25. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit.
26. Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido para el Estado de Sonora
27. Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero.
28. Ley Federal de Protección al Consumidor.
29. Ley Federal de Turismo.
30. Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998.

### INTERNET

31. Asociación Mexicana de Desarrollos Turísticos ([www.amdetur.com](http://www.amdetur.com))
32. Industria del Tiempo Compartido ([www.tiempocompartido.com](http://www.tiempocompartido.com))

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN