

*Operación de Venta  
de Tiempo Compartido*

por el

Lic Guillermo Ruiz Vázquez

**La Asociación Nacional del Notariado Mexicano, es admirable para mí, entre otros motivos, por su labor tan decidida, cuidadosa y tenaz, para que los Notarios de México, conozcamos y sepamos estimar y conservar con sostenida decisión, la eminente dignidad de nuestra Investidura y aceptar con plena conciencia la enorme trascendencia social que tiene su ejercicio eficiente y honrado.**

Considero también singularmente meritorio el esfuerzo que la Asociación está desarrollando para que el Poder Público que delega en nosotros la fe y las facultades inherentes al ejercicio de la Notaría, vaya perfeccionando, dentro de sus respectivas jurisdicciones, las condiciones y métodos para otorgar la investidura y estableciendo exigencias severas de preparación académica y ética profesional, para que quienes aspiran al Fiat, las satisfagan como condición para obtenerlo y conservarlo.

Ambos empeños redundarán sin duda en la conservación y acrecentamiento del prestigio de nuestra investidura, así como a una práctica cada vez más depurada de su ejercicio.

Con ustedes he aprendido a valorar el eminente servicio público que nos ha sido delegado, el grave cargo que para la conciencia del Notario significa recibir la confianza total de quienes ponen en sus manos un negocio; aquí aprendí que el Notario, al ejercer su oficio, es ciertamente un Juez que resuelve sin demora los problemas que plantea el interés contradictorio de sus clientes; que también es un Legislador porque, en los instrumentos que redacta y autoriza, establece normas de observancia obligatoria, causísticas y de interés restringido si se quiere, pero con ellas, llena omisiones o lagunas de la Ley, estableciendo en cada caso un punto de referencia seguro para todos los interesados.

Las funciones notariales son poco conocidas y estimadas, aún por los abogados. Tal vez muchos de nosotros, yo entre ellos, llegamos a pensar, antes de ejercer la Notaría, que el Notario era un abogado disminuído, empolvado por la repetición rutinaria de escrituras, muchas casi iguales. Se piensa que el Notario está al margen de la evolución del derecho, que no puede participar en la respuesta legislativa a los jalones de la práctica acelerada que la vida moderna impone en las nuevas formas contractuales rebasando el ritmo legislativo. Ahora su ejercicio he comprobado que el Notario es el jurista que sale al paso de la evolución vertiginosa de los actos contractuales; tiene en sus manos antes que el Juez y que el legislador los conflictos de interés, las expectativas legítimas de utilidad que afloran frente a la creatividad del genio comercial y financiero, y debe darles un rumbo certero y conservarlos dentro de los presupuestos generales de la Ley; y en muchos casos se anticipa a ella ante la necesidad de que sus instrumentos contengan la plena eficacia y la seguridad jurídica para los contratantes. El Notario va encauzando las nuevas costumbres contractuales que mañana serán Ley, abre la brecha para que el legislador establezca las variantes que al derecho exige la aceleración de la vida moderna, y da por anticipado al juez los datos de apoyo para que su decisión resulte idónea. Así el Notario es precursor del legislador y auxiliar insustituible en el ejercicio de la judicatura.

En este plan y desde estas perspectivas cumplo, la encomienda recibida en las Jornadas Notariales de Tijuana para presentar a este Congreso, éstos breves apuntes sobre lo que en mi modesta opinión debemos tener en cuenta los Notarios, al intervenir en la instrumentación de ese nuevo contrato tan propagado, tan indefinido, tan lucrativo, pero que por desgracia empieza a desprestigiarse:

## **OPERACION DE VENTA DE TIEMPO COMPARTIDO**

Todos tenemos una idea más o menos precisa sobre la índole de esta operación. Se trata simplemente de introducir en el comercio, la venta anticipada de el uso de una habitación en un lugar determinado de el país o del extranjero, uso que se hace anualmente o semestralmente, durante un tiempo limitado que ordinariamente es de una semana, y a través de un período de varios años que de acuerdo con nuestras prácticas fiduciarias son ordinariamente treinta.

La novedad de este comercio no sería de por sí un motivo suficiente para dedicarle atención, pero lo que sí hace procedente nuestra meditación e interés es la gran trascendencia que ha cobrado en la vida económica e incluso en la vida social del país. Desde el punto de vista económico este negocio está poniendo en movimiento grandes sumas de dinero no solamente de procedencia nacional, sino extranjera en mayor proporción. Dentro de las modalidades de la actividad turística de México que para todos es conocida como generadora de un ingreso muy importante de divisas, la captación que a través del turismo se está impulsando en el canal conocido con el nombre de Vacaciones de Tiempo Compartido, hacen pertinente dedicarle nuestro estudio.

No se piense que el malinchismo es motivo para abordar el tema, que por su impacto económico podría afectar más a extranjeros que a mexicanos. Los mexicanos no podemos excluirnos o marginarnos de los resultantes de la civilización que vivimos, muy próxima ya a lo que los economistas y sociólogos denominan la civilización del ocio. No sólo las clases de alta potencialidad económica, sino principalmente las de mediana posición, tienen ya en su sistema de vida un tiempo destinado al descanso, necesario después de una intensa etapa

de trabajo y muy atractivo por las expectativas que brindan las comodidades modernas. Además de los profesionistas, medianos comerciantes e industriales, burócratas de alto nivel, hay organizaciones sindicales que contemplan ya en grande escala, la posibilidad de brindar a sus agremiados las vacaciones anuales. Así por ejemplo los azucareros, petroleros, electricistas, maestros, trabajadores al servicio del Estado y aún miembros del ejército mexicano, aspiran a disfrutar sus vacaciones anuales en un lugar especialmente preparado para ellos. Estas razones hacen oportuno el esfuerzo para exponer ideas sobre los aspectos jurídicos del negocio de que nos ocupamos. Además la experiencia, breve si se quiere, pero directa, nos ha permitido contemplar las perspectivas en las que esta relación se desarrolla, y caer en la cuenta de que si a tiempo no establecemos, al menos entre nosotros los Notarios, ideas claras sobre la naturaleza de este contrato e introducimos en sus instrumentos jurídicos normas justas y eficaces para tutelar el interés de quienes lo realizan, los conflictos de defraudación, de engaño, o si se quiere simplemente de incuria, que ya se están presentando, irán agudizándose y podrán malograr algo que por su importancia económica y social vale la pena cuidar.

Es conveniente iniciar nuestro estudio con un análisis de los intereses que entran en juego en esta relación contractual. En primer término encontramos al promotor. Esta parte puede ser una empresa singular o múltiple pero de todas maneras es la parte que ofrece y que vende. A ella le interesa fundamentalmente construir, vender, obtener utilidad y desaparecer de la relación jurídica, mientras más pronto mejor. La otra son los compradores, los adquirentes de un derecho para ocupar un apartamento en un lugar determinado, durante un tiempo previamente establecido el que se repite a través de varios años. A quien compra le interesa ante todo recibir lo que compró con los elementos de integración, de comodidad, de perspectiva del lugar que le fueron ofrecidos; le interesa que cuando llegue su tiempo de ocupación el apartamento y todo el lugar sea agradable, espera disfrutar de los servicios necesarios para su comodidad, tranquili-

dad, aseo e higiene en el edificio en sí, y en su propia habitación, la ropa y menaje de casa y demás elementos necesarios para una estancia sana y grata. Para obtener todo eso, pagó por anticipado a veces en abonos, a veces de contado, un precio cierto, por un simple derecho de apartado y se obligó a pagar una cuota incierta, variable necesariamente con el tiempo, por los servicios que necesita en cada ocasión en que disfrute de su período anual de vacaciones. Estos intereses fundamentales son los que el contrato debe proteger.

Ahora bien, en la mente del promotor, para ser más sencillos de la parte que ofrece y que vende, está presente la idea de que su negocio será breve.

En cambio en la mente del comprador queda presente la idea de que hizo un negocio perpetuo. Los vendedores muchas veces le dicen que es propietario para siempre; incluso se piensa en la posibilidad de que sus herederos conserven y disfruten en una o varias generaciones el lugar adquirido para pasar cada año un tiempo determinado de sus vacaciones. Los contratos preparatorios para vender Tiempo Compartido por regla general oscurecen o encubren la naturaleza de la operación que se celebra; ordinariamente se hacen como preventa para financiar con su producto la ejecución del proyecto. Sólo se tienen a la vista folletos ilustrados con galanura, con perspectivas hermosas, y maquetas bien presentadas; es muy frecuente el engaño sobre las dimensiones y sobre las características de las habitaciones y el mobiliario, y es frecuente también, que por contingencias provocadas por la pluralidad de vendedores, que haya engaños en cuanto al calendario de ocupación.

Desde luego se pone énfasis en convencer al comprador de que adquiere una propiedad. Al extranjero se le presenta la duración de treinta años en el uso y en el disfrute del inmueble que va a ocupar, y al mexicano se le habla de que va a adquirir para siempre, incluso que puede transmitir a sus herederos una propiedad de un departamento en un lugar determinado. Por regla general no se hace mucho

hincapié en que el comprador se percate que cuando va a ocupar cada vez, lo que él cree haber adquirido en propiedad, tiene obligación de pagar una cuota por los servicios que va a recibir y desde luego jamás el vendedor se obliga a responder de la efectividad de los servicios que necesita el ocupante de las habitaciones, porque en su mente está la idea de retirarse físicamente del lugar y jurídicamente del negocio, dejando a los compradores la ingente necesidad de afrontar los problemas de la administración del edificio y la prestación de los servicios necesarios.

Las características de estas instalaciones habitacionales son atractivas, por cuanto además del derecho de usar una habitación se tiene el de disfrutar de lo que ordinariamente se llaman áreas de servicio común, en las que existen elementos de distracción y de confort que el comprador tiene en cuenta, tal vez con el mismo interés que la habitación propiamente dicha. Así él piensa que además de ser dueño de una habitación amueblada y confortable va a disfrutar de hermosos jardines, albercas olímpicas, canchas para deportes, tal vez embarcaderos, desde luego, salones de recreo y servicio de bar y restaurantes. Estos elementos generalmente prometidos en la venta de el derecho de uso de los apartamentos forman parte del contrato y el comprador debe estar asegurado de que habrá de recibirlos. En este punto es precisamente en el que con mayor frecuencia se opera la defraudación. El promotor, concluidas las operaciones de venta, cobrado el grueso de su producto, se retira del negocio y deja en manos de todos los compradores que es lo mismo decir que en manos de nadie, el problema de organizar y mantener la administración y la prestación de los servicios.

Considero que para encontrar una solución adecuada al problema de la instrumentación jurídica de estos contratos, tendremos primero que ponernos de acuerdo sobre su naturaleza. Por regla general se maneja el concepto de propiedad como elemento sustancial. Al comprador se le propone la propiedad de un departamento a perpetuidad y además la participación en la copropiedad de lo lla-



mamos **Áreas de Servicio Común**, que son las que contienen las instalaciones de servicios, las de recreo, las de descanso, que las personas que adquieren derecho para el uso de habitación en Tiempo Compartido, consideran legítimamente como parte de lo que han adquirido.

Yo pienso que es un error considerar que en estos contratos se da o se transmite propiedad. El derecho de propiedad tiene elementos esenciales que lo caracterizan. El más importante es el ánimo de dominio; es la facultad de disponer de la casa propia no sólo para transmitirla o gravarla, si no para disponer de ella, para mejorarla y transformarla, a veces, cuando no hay ofensa para otros intereses, hasta para destruirla. Otro elemento necesario del Derecho de Propiedad es su continuidad. Mientras exista la titularidad de dueño, esa titularidad y el ejercicio de ese derecho es continuo, no se interrumpe. En cambio en el de la compra de derechos para el uso de inmuebles por Tiempo Compartido no hay poder de dominio. El Tiempo Compartido no tiene ningún derecho para mejorar o transformar lo que cree que es suyo. Es más, si él deteriora intencional o accidentalmente el apartamento cuyo uso ha adquirido, está obligado a repararlo o resarcir los daños causados; si él por accidente o voluntariamente destruye o daña los muebles que están a su servicio dentro de la habitación cuyo uso ha adquirido está obligado a reponerlos o a repararlos, más aún, él no puede modificar según su gusto o preferencia ni siquiera la colocación de los muebles que reciben para su uso, ni sustituirlos por otros que a él le parezcan más atractivos o funcionales. El mero hecho de que puede transmitir sus derechos de uso a otras personas ya sea por herencia, por contrato, o por responsabilidades que le fueren exigidas por terceros, sobre el valor que representa el derecho de uso de que él disfruta, de ninguna manera basta para configurar un derecho de propiedad. Por otra parte la participación que tiene en el uso de las instalaciones que forman los servicios comunes, tampoco son copropiedad por las mismas razones, de privación del poder de dominio y de la intermitencia en el uso y goce de esos bienes.

Ante estas razones quienes sostienen que la venta de uso en Tiempo Compartido es el otorgamiento de una propiedad con caracteres limitados, traen a colación que el derecho de propiedad ya no responde al viejo concepto del derecho romano: EL JUS UTENDI, FRUENDI, ET ABUTENDI, lo cual es absolutamente cierto. El derecho de propiedad ha sido limitado poco a poco por muchos motivos, entre otros, por su función social, pero nunca ha dejado de tener sus características esenciales: el ánimo de dueño y la continuidad. Si se le priva de éstos elementos deja de ser derecho de propiedad.

Podemos estar frente a otros derechos. Creo que los profesionales estamos obligados a conservar la autenticidad de nuestras Instituciones y sobre todo la propiedad del lenguaje jurídico. Empeñarnos en sostener como auténticos, conceptos que han sido vaciados de su contenido sustancial y seguir el nombre de una Institución conocida a otras nuevas, de naturaleza totalmente distinta, es exponernos a forzar la aplicación de normas que no son aplicables y a patrocinar errores que tienen como consecuencia un engaño, es decir una franca defraudación.

No creo que sea forzoso definir el tipo de contrato al que corresponde el derecho que adquiere el Tiempo Compartido, con el nombre propio de alguno de los contratos civiles claramente tipificados por nuestros códigos e identificados por sus elementos. Si se estrecha mucho la exigencia de definirlo, podría pensarse en que estamos frente a un contrato de hospedaje, hecho para el futuro pero pagado, al menos en parte, por anticipado, y que tienen como sustancia: la obligación de alojar, durante una semana a través de muchos años, a un huésped que ha pagado por anticipado el servicio de ocupación de una habitación determinada, y que pagará en cada ocasión en que haga uso de ese derecho, el costo adicional de servicios previamente convenidos en su calidad y en sus modalidades.

Celebrado y perfeccionado el contrato entre el promotor vendedor y el tiempo compartido, pagado por éste el precio estipulado, cier-

tamente el promotor vendedor está obligado a cumplir con lo que él se obligó a entregar.

La venta de Tiempo Compartido no es exclusivamente el derecho de utilizar una habitación. Subrayamos que lleva aparejado el derecho al mantenimiento de las instalaciones de servicio común y a su uso y disfrute, y el derecho a los servicios de atenciones domésticas, y el derecho de conservación durante todo el tiempo, del mobiliario que debe usar en sus habitaciones. Estos datos seguramente cambian la perspectiva de el empresario vendedor que espera deshacerse de la relación y del compromiso jurídico contraídos, al terminar de vender sus apartamentos.

Con estas afirmaciones podría parecer que tratamos de meter en un callejón sin salida a quienes realizan este tipo de negocio. No es así. Si insistimos en los elementos que debemos proteger como esenciales del contrato y como intereses legítimos dignos de tutela, de la seguridad y de la eficacia que todo acto jurídico debe tener, no es para buscar dificultades o hacer imposibles estas relaciones, es simplemente para acentuar las responsabilidades que se contraen, y buscar la forma de que se cumplan.

De por sí, el sólo hecho de vender a futuro durante largos años, algo por lo que se ha recibido el precio y que ineludiblemente se tiene que cumplir, parece, y sí lo es, un riesgo que deben correr ambas partes; un riesgo para el empresario vendedor y un riesgo para el tiempo compartido. En la respuesta que demos a este problema podremos realizar o no, con eficacia, nuestro deber notarial. En las prácticas financieras actuales, existen medios que son idóneos para que el riesgo desaparezca o se atenue dentro de lo previsible y queden asegurados el cumplimiento de las responsabilidades y el interés legítimo de los contratantes. La respuesta puede ser lo que conocemos con el nombre de Contrato de Fideicomiso.

Por medio del Fideicomiso, el Fideicomitente transfiere la titularidad de un derecho al fiduciario, quien queda obligado a utilizarlo para la realización de un fin determinado. Los bienes fideicomitados constituirán un patrimonio autónomo que estará afectado al fin del fideicomiso. En relación con dichos bienes sólo podrán ejercerse las acciones, y derechos que deriven del fideicomiso o de su ejecución.

Tal vez muchos de ustedes piensen que ha sido un inútil y prolongado circunloquio ponderar con insistencias, subrayando las situaciones, responsabilidades, tipos de relaciones contractuales, que se manejan en el contrato de venta de uso por tiempo compartido para llegar a lo que ya es usual en este tipo de instrumentaciones.

Sin embargo, si tienen ustedes en cuenta el empeño que he puesto en practicar un análisis del contenido jurídico de este contrato que nos permita distinguirlo de otros, caerán en la cuenta de que si postulamos que la solución es la constitución de un Fideicomiso, no se trate precisamente de los fideicomisos que habitualmente se están usando para instrumentar esta relación contractual.

Pensamos en el Fideicomiso, porque al constituirse, se forma un patrimonio autónomo que asegura al adquirente del Tiempo Compartido el uso de su habitación durante el término que dura este contrato, que nuestras leyes limitan a 30 años. Pensamos también en el Fideicomiso, porque mediante él se puede establecer la persistencia del mantenimiento de las instalaciones que aseguran para las habitaciones cuyo uso ha sido vendido la conservación del mobiliario, de los servicios necesarios de agua, drenaje, energía eléctrica, gas, etc., y la conservación de los elementos que integran las áreas de servicio común y que son las que complementan el uso y el disfrute vendido a los adquirentes, con las perspectivas de comodidades, confort, atenciones y servicios que se le han prometido al otorgarse su contrato.

Queremos poner énfasis de nuevo, en sostener que no se vende propiedad porque si se sostiene que hay enajenación de muebles e

inmuebles, mediante la venta del tiempo compartido, se abre un amplio camino para que el adquirente pueda ser defraudado en cuanto a una parte de su adquisición, y que consistirá en la ausencia de servicios u el incumplimiento de las ofertas de confort, atenciones y comodidades que, teniéndolas en cuenta, lo indujeron a contratar y espera recibir. Esto es precisamente lo que a mi juicio está desvirtuando y por consiguiente despretigiando la modalidad de la adquisición de uso y disfrute de una habitación en tiempo compartido. El camino fácil para que el promotor se libere de las obligaciones por cuyo cumplimiento ya cobró, pero que él desea eludir, es precisamente el de la enajenación de propiedad.

Es frecuente que la instrumentación legal de este comercio se consume mediante una declaración previa de PROPIEDAD EN CONDOMINIO, de la que posteriormente se va desmembrando la propiedad unitaria y atribuyéndose por partes a los compradores. De todos es conocido que la administración de las áreas de servicio común y de las instalaciones dedicadas a prestar estos servicios, en régimen de propiedad en condominio se desplaza a la Junta de Condómines que es la que organiza la Administración y la hace posible mediante el cobro de determinadas cuotas anuales. Si en un condominio ordinario el funcionamiento de las juntas de condómines es deficiente por nuestros hábitos individualistas, nuestra indisciplina y la complejidad que sí representa el manejo de muchas voluntades para conducirlas a un acuerdo, y después de éste, para ejecutarlo, cuando se tiene a la vista la complicación que puede ocasionar el condominio en tiempo compartido seguramente se llega a la conclusión de que se irá directamente al caos y con ello a la frustración del interés legítimo de los adquirentes. Piénsese en una unidad habitacional de modestas proporciones: una unidad que tenga 50 apartamentos que si son vendidos en tiempo compartido para el uso de una semana cada año, tendremos asambleas de condómines en las que deben participar más de 2,500 personas lo que en la práctica hace imposible, no sólo su constitución, sino más aún su funcionamiento. Y si pensamos en la mezcla ordinaria que se realiza en los condominios, y especialmente en las unidades habitacionales de tiempo compartido, entre extranjeros y nacionales, nos explicaremos más claramente el fracaso actual de éstas administraciones. Si bien el nacional puede adquirir en propiedad, no lo puede hacer el extranjero en los luga-

res conocidos con el nombre de zona prohibida que son las costas y fronteras en donde es más frecuente el movimiento turístico. Si el extranjero no puede ser dueño es decir no puede ser dómine tampoco puede ser condómine y entonces se ve incapacitado para ejercitar personalmente estos derechos y como solamente puede adquirir a través de un fideicomiso entonces el fiduciario es la única persona que puede representar derechos en la Junta de Condómines según instrucciones del fideicomisario. Por regla general el fiduciario no tiene personal y elementos necesarios para dar satisfactoriamente el servicio de representación a los fideicomisarios de nacionalidad extranjera que han adquirido derechos en inmuebles en los que se han constituido el Régimen de Propiedad en Condominio.

A mi juicio es un halago malicioso de los promotores hacer que los compradores sientan que van adquirir una propiedad, es decir que van a ser dueños. A todos nos gusta ser dueños de algo y más de una finca y más todavía de una finca de descanso, con perspectivas de grandes comodidades de confort, de grandes opciones de diversión sana, y de prácticas deportivas. Tal vez por esta debilidad humana el promotor encuentra mucho más ventajoso ofrecer al comprador que va a ser dueño de una propiedad, que decirle con franqueza, que solamente va a disfrutar del uso del inmueble durante una semana cada año.

Este fenómeno psicológico lo lleva también a ofrecerle la propiedad a perpetuidad. Esto es en parte, el resultado de sostener que en la venta de tiempo compartido se vende propiedad.

Volviendo a la solución que se propone mediante la constitución de un Fideicomiso en el que queda afectado un patrimonio autónomo, insistimos en que con él se dá la garantía de seguridad para que el fideicomisario goce de su habitación. Insistimos también en que si en los fines del fideicomiso se establece con claridad, cuáles son los derechos del fideicomisario, qué servicios va a recibir, qué es lo que va a disfrutar, entonces su titularidad lo protege también para obtener la totalidad de lo adquirido. Las instituciones fiduciarias al cumplir con los fines del fideicomiso constituido, estarán garantizando y haciendo efectivos los derechos de los adquirentes en la integridad de sus elementos. Claro es que entonces el cumplimiento de las obligaciones de prestación de servicios se traslada a la institución fiduciaria. Actualmente la opinión general de los fideicomisarios es

que **pagan** a la institución fiduciaria una cantidad muy elevada por administración del fideicomiso, que en realidad es intangible para ellos. La Administración actual de los fiduciarios se reduce por regla general en los casos de Fideicomisos para uso y disfrute de inmuebles, al movimiento interno de sus departamentos fiduciarios, a la puntualidad en los cobros de comisiones y otros trámites privados de la institución, que para el Fiduciario no representan un beneficio estimable.

No es posible ni será tampoco prudente en un ensayo de dimensiones tan modestas como es éste, puntualizar con más detalles los elementos que deben incluirse en un fideicomiso constituido para la realización de los fines propios de el contrato de venta de tiempo compartido. Tampoco sería prudente dar enseñanzas que nadie pide y que a muchos con toda razón podría parecerles pedantería, porque conocen más a fondo esta materia. Si hemos pretendido desentrañar un poco la realidad de estos negocios ha sido para subrayar las consecuencias de el concepto fundamental que pueda tenerse sobre la naturaleza del contrato de venta de tiempo compartido. Afortunadamente el fideicomiso es de por sí tan flexible, que incluso en él pueden mezclarse características de diversos contratos sin desnaturalizarlos. Por esta razón también es procedente el pensar en que el fideicomiso al que se señala claramente los fines con los cuales se constituyen, puede ser una solución segura y eficaz para instrumentar este tipo de negocio. Sobre lo antes dicho podemos ir más lejos. En la ejecución del fideicomiso, al expirar su término, podrá distribuirse a los fideicomisarios, la parte proporcional del precio de venta del inmueble, en relación con la proporcionalidad de su titularidad en el fondo fideicomitado. Puede incluso pensarse en la emisión de certificados de participación. Son variantes que las prácticas bancarias y los preceptos de nuestra leyes contemplan, y en algunas de ellas podríamos encontrar la posibilidad de la emisión de certificados de participación. Estoy evitando deliberadamente usar las expresiones participación inmobiliaria y certificados no amortizables porque éstas nos llevarán a mayores confusiones, en las que vuelve a asomarse el derecho de propiedad. Los certificados a que me refiero pueden ser de participación de titularidad, que incluso harían más expedito el manejo del tiempo compartido, con la variante ahora tan usual, de elegir entre varios lugares para disfrutar las vacaciones.

En el comercio actual de uso de habitaciones en tiempo compartido se conjugan para los adquirentes opciones para utilizar sus derechos

en diversos lugares del país y del extranjero. Tal vez la emisión de certificados de participación de la titularidad, podrían en alguna forma resolver mejor el problema legal para los adquirentes de uso en tiempo compartido con esas opciones.

Lo expuesto no afirma que necesariamente el contrato de venta de uso de habitaciones en tiempo compartido tenga que cumplirse a través de un fideicomiso. Es solamente una opción que considero buena.

Mi criterio personal es que las empresas que se dediquen a este tipo de negocios deben ser completas y autosuficientes. Creo, inclusive, que ésta es la forma de realizarse como empresario, en forma plena. A mi juicio, las virtudes de profesionalismo y agresividad que permitan realizar éste negocio como empresa completa y permanente, desplazarán de él a quienes lo proyecten y lo intenten como una aventura fugaz y de acelerados resultados económicos. Me parece que lo natural es concebirlo y realizarlo con una seguridad lograda con muchos años de anticipación, para manejar un establecimiento de hospedaje con la ocupación total, y con un renglón de utilidades pingües, como lo es el negocio de hotelería con ocupación plena.

No es por demás llamar la atención sobre el aspecto fiscal. Considerar y realizar la venta de uso en tiempo compartido como enajenación de propiedad, tiene efectos fiscales diferentes, con un impacto más severo en la empresa, que practicar este negocio como contrato de hospedaje a futuro. Dejo a la opinión de los fiscalistas, rectificar o ratificar esta opinión.

Es necesario agregar que las soluciones que estamos buscando requieren no sólo la capacidad, el talento, la dedicación, el acierto del Notario. Si queremos tener éxito en nuestro trabajo para que nuestra función profesional quede satisfactoriamente cumplida, es preciso obtener colaboraciones o ayuda para el encauzamiento jurídico de soluciones a este problema.

En primer término debemos pensar en las propias Instituciones Fiduciarias, creemos que de ellas dependen más que de nosotros los Notarios, el saneamiento de este comercio; depende de ellas, en cuanto exijan para la constitución de estos fideicomisos, la veracidad de los promotores en sus ofrecimientos, la honradez en su manejo para



que no comprometan temerariamente las finanzas o el interés económico en la realización del negocio. Debemos tener la colaboración de las instituciones fiduciarias para que indiquen en cada caso la especie de Fideicomiso que conviene, realicen sus fines en forma atinente, mediante su organización preparada y especializada, para dar el servicio eficaz al que están obligados por la Ley. Hay otro punto de vista que a mi juicio debe ser motivo de nuestra insistencia. Afortunadamente en México las Instituciones de Crédito todavía gozan de la confianza del público. El sistema bancario mexicano apoyado por el Banco Central ha tenido la virtud de asegurar la solidez financiera de todas las Instituciones autorizadas, en relación con las personas que les confían sus intereses. En materia de negocios, sobre todo de la índole a la que pertenecen las ventas de tiempo compartido, y en general aquellas en que se versan derechos sobre bienes inmuebles, la mención del nombre de un Banco como garante, como responsable de la solidez de la inversión, es varita de virtud que quebranta las desconfianzas y abre las puertas a su realización venturosa. Yo pienso que esta solidez que el sistema hacendario mexicano da a las instituciones de crédito las obliga moralmente en forma muy especial para que den una respuesta positiva al país, aceptando labores, que además sólo ellas pueden desempeñar, que pueden ser molestas y difíciles, pero al cabo, bien retribuidas.

Pero el papel principal para poner en orden para abrir nuevas perspectivas, para realizar los presupuestos necesarios de seguridad y eficacia de este tipo de comercio, está en manos de las autoridades. Tal vez como siempre sucede, la respuesta del legislador sea un poco tardía; sin embargo la respuesta necesaria, inmediata y posible, está en manos de las Autoridades Administrativas. Son varias las Secretarías de Estado que tienen ingerencia legal en el desarrollo de este comercio. Desde lugo en primer término la Secretaría de Turismo. La Ley Federal Sobre el Fomento del Turismo, establece principios básicos, que al ser puestos en práctica, podrían beneficiar en forma extraordinaria a la actividad turística hecha en el canal de prestación de servicios en las instalaciones o inmuebles destinados a venderse en forma de tiempo compartido. El estudio y asesoramiento de su publicidad, la vigilancia de sus servicios, la posibilidad de brindarles estímulos financieros a través del Fondo Nacional de Turismo, debidamente manejados, sería a mi juicio un instrumento muy eficaz para ordenar las actividades realizadas en este campo y para depurar las prácticas nocivas que se han ido introduciendo.

Otra dependencia oficial que en el ámbito administrativo tiene un lugar muy destacado es la Secretaría de Relaciones Exteriores que a través de su dirección Jurídica y previa consulta de una Comisión Intersecretarial concede los permisos para la constitución de los FIDEICOMISOS. Pienso que sería prudente y daría buenos resultados que este órgano administrativo estrechara sus condiciones y limitara dentro de normas de una prudente administración, el otorgamiento de permisos para la constitución de estos fideicomisos.

La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros a través de sus funciones de vigilancia, control y autorizaciones para las Instituciones de Crédito, podrían también establecer normas para su manejo, ampliando por una parte su vigilancia sobre las instituciones fiduciarias y por la otra, ampliando los criterios estrechos que hasta ahora han impedido el desarrollo del mercado de emisión y colocación de certificados de participación sobre inmuebles sujetos al régimen de Fideicomiso.

La Procuraduría de la Defensa del Consumidor puede igualmente intervenir en forma eficaz para frenar afanes desafortunados de lucro; para hacer que se restituya a los adquirentes los despojos de que hayan sido víctimas y para asegurarles la recepción de los servicios que han pagado.

Tal vez ustedes piensan que siendo odiosa la ingerencia de los órganos del Estado en el ámbito de los negocios que desarrollan los particulares, y nociva por sus extralimitaciones resulte impertinente e inoportuno pensar en las intervenciones que yo esbozo, como función necesaria de las Autoridades Administrativas; sin embargo, insisto en su conveniencia, toda vez que aún en los ambientes más sanos es prudente el establecimiento de prevenciones y en su caso la aplicación de sanciones para quienes aprovechando sus habilidades, pretendan escamotear el cumplimiento de sus obligaciones. Por mi parte considero saludable el establecimiento de situaciones legales muy claras para prevenir posibles abusos y posteriormente la aplicación de sanciones. Si bien es cierto que la libertad de comercio es un estímulo insustituible para el desarrollo de la economía, también lo es que la protección que el Estado está obligado a desplegar en favor de las personas que puedan resultar víctimas de actos arbitrarios, es necesaria.

## **SUGERENCIAS :**

En el contexto de lo antes expresado llegamos de nuevo a la actuación del Notario como precursor del Legislador y como colaborador del Juez, a quienes anticipan puntos de referencia seguros para resolver los problemas que pueden ser sometidos a su jurisdicción.

Ya expresé que era muy importante ponernos de acuerdo en la naturaleza del contrato que se realiza cuando se vende el derecho de uso de habitación en tiempo compartido. Insisto de nuevo en ello, porque si lo hacemos, podremos proceder con mayor confianza al sustentar un criterio uniforme, respaldado en el concenso de los miembros de la Asociación.

Creo que podemos convenir que el contrato de venta de Tiempo Compartido no es Venta de Propiedad ni de copropiedad. Aquí es conveniente recalcar que copropiedad es coparticipación territorial; no es coparticipación temporal. Es decir la copropiedad no es parte de tiempo. Es parte de espacio. Creo también que podemos aceptar que se trata de un contrato de hospedaje celebrado para el futuro, pagado anticipadamente; un mero derecho de apartado cuyo precio en algunas ocasiones, al término de un plazo señalado, se puede recuperar en parte. Y que además, en cada caso, al hacer uso del hospedaje, se debe pagar una cuota de servicios. Es en cuanto a la naturaleza del Contrato.

En cuanto a su forma y contenido considero que la constitución de un Fideicomiso es por ahora la única posible solución si es que al término del tiempo convenido se tiene derecho de recuperación del precio. En él se establecerán en forma clara sus fines, señalando con precisión a qué tiene derecho el adquirente de la titularidad y expresando con detalles los diversos servicios que se adquieren para disfrutar durante su vigencia. Sólo así podrán garantizarse con eficacia los derechos del adquirente.

No he querido extenderme en la descripción de los elementos y las modalidades conforme a las cuales pueden concertarse los fideicomisos, insisto, en esta materia, tendrán mejores elementos y experiencias los delegados Fiduciarios de las diversas Instituciones de Crédito, que finalmente serán quienes cumplimenten las obligaciones del desarrollador.

Pero las definiciones son insuficientes. Debemos gestionar la expedición de normas legales que contemplen este tipo de contratos y los reglamenten en la forma más idónea posible. Por otra parte debemos también gestionar las reformas que resulten pertinentes en la legislación que indirectamente incide, ahora, en el manejo de esta clase de negocios.

Ciertamente la Asociación no tiene derecho de iniciativa en los cuerpos legislativos Federales o Locales, pero tiene la suficiente representatividad y prestigio para hacer llegar sus promociones a los funcionarios que están investidos de esta atribución.

En los Códigos Civiles de las diversas Entidades Federativas, deben establecerse las normas que definan la naturaleza de estos contratos y las modalidades a que deben sujetarse y a mi juicio quedarán incluidas en el capítulo relativo al contrato de hospedaje.

La Legislación Federal relacionada en forma más directa en el manejo de estas actividades son sin duda: la Ley Federal de Fomento al Turismo; la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera; la Ley Federal de Protección al Consumidor; la Ley de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

La Asociación podría llevar a cabo una revisión concienzuda de los capítulos concernientes de los cuerpos legales mencionados y formular los respectivos proyectos de reformas y adiciones, para hacerlos llegar a los funcionarios competentes.

Por otra parte y en tanto se realicen las reformas legales, en preceptos expresos e imperativos, la gestión administrativa debe reforzar nuestro empeño.

**Desde luego el diálogo inmediato, intensivo y extensivo, con los Centros Bancarios de los Estados y tal vez con la Asociación de Banqueros de México.**

**Tengo entendido que existe ya una Organización Nacional que agrupa a buen número de desarrolladores de programas de uso de habitaciones en Tiempo Compartido a quienes seguramente podremos acercarnos. Es posible que no seamos objeto de un recibimiento entusiasta. Podría ser que consideren lesionados sus intereses y se sientan agredidos por nuestras pretensiones de encauzar su actividad. De todas maneras creo que valdría la pena correr el riesgo del desaire, ante la conveniencia de entablar el diálogo.**

**Finalmente la gestión en niveles adecuados ante las Secretarías de Turismo, de Relaciones Exteriores, la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y demás organismos que resultaren pertinentes.**

**Señores Congressistas:**

Estos apuntes que son las primicias de mi esfuerzo para presentar ante una Asamblea tan calificada en sus niveles académicos y que se proyecta con tanta trascendencia en los ámbitos de la vida jurídica del país, posiblemente adolezcan de la profundidad y la erudición necesarias para estimular su avidez intelectual y atraer su interés profesional. Tal vez deslumbrado por la oportunidad de hacer esta aportación personal, y cautivado por la pluralidad de aspectos y derivaciones que presenta el tema, a medida que se profundiza en él, haya sido víctima del espejismo, y lo esté mirando como merecedor del interés, la meditación, el estudio y desde luego la decidida voluntad de esta Asociación Profesional para resolverlo. De quienes piensen que el asunto es trascendental espero su valiosa aportación para discutirlo y afinarlo. De quienes crean que no alcanza esta importancia, espero consideren que escucharme, no ha sido tiempo perdido.

**PUERTO VALLARTA, JALISCO. Noviembre de 1978.**

**Lic. Guillermo Ruiz Vázquez**

**Notario Público No. 3**