

ASPECTOS JURIDICOS DE LA NATURALEZA Y COMERCIALIZACION DEL TIEMPO COMPARTIDO

Por: Guillermo RUIZ VÁZQUEZ

I. ANÁLISIS DEL CONTRATO

Quienes conocemos lo que es en la práctica el comercio y el uso del llamado tiempo compartido, sabemos que para la persona que lo disfruta es sólo, la posibilidad de usar un alojamiento en un lugar determinado, durante un periodo de tiempo también previamente establecido y en una habitación adecuada cómodamente amueblado y situada en un desarrollo turístico atractivo. El disfrute del tiempo compartido, por regla general se va repitiendo *durante un periodo de años*, previamente convenido en los que en una fecha precisa de cada año, el titular de ese derecho puede usar un alojamiento durante una semana, o un periodo de tiempo distinto.

La persona que utiliza ese alojamiento, no tiene derecho a disponer del inmueble que ocupa, en el que no siempre es el mismo departamento, aun cuando sea el mismo edificio. No tiene derecho a disponer de los muebles ni siquiera moverlos del lugar en que están colocados. *Tampoco tiene derecho a cambiar la época de calendario, pero además tiene obligación de pagar por el servicio que se le da durante el tiempo en que está alojado en ese lugar*, pago del que no puede eximirse, ni servicio que pueda adecuarse a su gusto y a sus costumbres.

Si se reflexiona en estos datos se llega necesariamente a la conclusión de que la adquisición del derecho de uso no es un derecho de propiedad.

Al disponerse de la posibilidad de alojamiento anual en un lugar determinado mediante el contrato en que se adquirió el tiempo compartido, no hay ejercicio de dominio que es el que caracteriza el *derecho de propiedad*.

Doctrinalmente el dominio se divide en dominio útil y dominio directo. El dominio útil puede estar sujeto a una temporalidad, pero no a una periodicidad que se repita. El dominio útil como el usufructo vitalicio, o el usufructo por tiempo determinado, invariablemente se extingue.

El tiempo compartido es el derecho de uso de una habitación que se repite conforme a un calendario, por regla general durante un cierto número de años. A la pregunta ¿puede ser dominio útil, la respuesta es: NO, porque el dominio útil *no es con interrupciones periódicas, sino que es continuo*,

puede estar sujeto a un tiempo pero no a repetirse, año tras año, hasta 10 diez o 15 quince o 20 veinte o más y perderse después de transcurrido ese tiempo. Entonces si no hay dominio útil, ni dominio directo, hay simplemente un *derecho de uso intermitente*. En este aspecto doctrinal podemos apoyarnos para definir que el tiempo compartido, ni es un derecho de propiedad, ni es un derecho real.

De los viejos tratadistas tradicionales, tomo del *Escriche* estos conceptos para apoyar mis puntos de vista, propiedad es el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas en cuanto a las leyes no se opongan. Propiedad también se llama dominio, y dominio es el derecho de gozar, ésto es de sacar de la cosa todos los frutos que pueda producir y todos los placeres que puede dar; de disponer, ésto es de hacer de ella el uso que mejor nos parezca; de mudar sus formas. La propiedad de una cosa nos da derecho sobre todo a lo que ésta produce y sobre lo que se le incorpora accesoriamente sea por obra de la naturaleza, sea por obra de nuestras manos.

El mismo autor nos dice: Dominio es el derecho o facultad de disponer libremente de una cosa. Esta libre disposición abarca principalmente tres derechos que son: El derecho de enajenar, el derecho de percibir todos los frutos y el derecho de excluir a los otros del uso de la cosa. El poder que uno tiene en alguna cosa para enajenarla sin dependencia de otro, de percibir todos sus frutos y excluir de su uso a los demás, es lo que se llama el dominio pleno.

Tomando nociones más modernas sobre todo las que expone don Antonio de Ibarrola en su Libro *Cosas y sucesiones* nos dice: Que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes. La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización. La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen o se les une o incorpora natural o artificialmente.

El derecho de propiedad no es tan solo absoluto, sino que es esencialmente exclusivo y naturalmente perpetuo. El propietario tiene derecho a oponerse a que otra persona obtenga de una cosa cualquier ventaja aun cuando ella no le traiga a él perjuicio alguno. El derecho de disponer es esencial en el derecho de propiedad. La propiedad debe estar siempre en aptitud de circular. El Código Civil del Distrito Federal anterior decía: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones de las que fijan las leyes.

El actual en su artículo 830 dice: El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes. La propiedad es inviolable.

Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen en proindiviso a varias personas. El concepto de copropiedad no es contrario al derecho de exclusividad que significa el derecho de propiedad, simplemente se trata de que es exclusivo en cuanto corresponde al propietario. Los propietarios pueden ser varios como es el caso de la copropiedad o mancomunidad.

Los derechos reales también nos dice este autor, son aquellos que son absolutos como son la propiedad de bienes muebles o inmuebles, los derechos de autor y los que confiere la Ley Sobre la Propiedad Industrial, o son relativos como aquéllos que nosotros llamamos dominio útil y son solamente los que las leyes establecen. En nuestros códigos actuales son el usufructo, el uso, la habitación, la servidumbre, la renta vitalicia, la hipoteca, la prenda y algunos otros que las leyes también protegen y favorecen con la posibilidad de inscripción en el Registro Público de la Propiedad a fin de que puedan oponerse a terceros.

Crear actualmente como un derecho real el tiempo compartido, es algo que no corresponde a las nociones de derechos de propiedad ni de derechos reales, sino de derechos personales, es una forma moderna de contrato que no necesariamente tiene que incluirse o incorporarse a derechos reconocidos secularmente, sino que mediante su actualidad, su repetición, su popularidad, pueden y deben ser considerados por el legislador como nuevas formas de contratación, resultado de nuevas disposiciones legales que corresponden legalmente a su esencia, que corresponden legalmente a su naturaleza. Quererlas introducir forzosamente en la especie de contratos reconocidos secularmente como es el derecho de propiedad y los derechos reales que de él se derivan es un absurdo; es contrario, incluso, el desarrollo del derecho porque de alguna forma se le mutila en sus características presentes queriéndolas incorporar a la fuerza y clasificar en los derechos tradicionales que tienen ya sus características propias plenamente reconocidas.

Además la forma en que por costumbre se manejan ahora estas situaciones, el derecho de ese alojamiento en un lugar determinado está sujeto a las posibilidades de ser permutado, por otro lugar distinto. El gran éxito de este mercadeo es precisamente la posibilidad de tener hoy el derecho de usar un inmueble, digamos en Acapulco, el año próximo en Puerto Vallarta, el año siguiente en Hawai otro año en los Estados Unidos, en las montañas, otro año en Australia, otro año en cualquier otra parte del mundo. Entonces, ¿el derecho de propiedad, en qué quedó, *¿queda sujeto simplemente a un cambio en el que los propietarios o los supuestos propietarios no intervienen*, sino que están sometidos a las condiciones de mercadeo de las empresas que se dedican a concertar el cambio de lugares? Esto evidentemente no es un derecho real,

porque el *derecho real*, corresponde al titular y no a un tercero que esté en posibilidades de transferirlo.

Otro de los datos que vale la pena considerar es el que se refiere a la forma de adquisición. Todos los derechos reales y el de propiedad, sobre todo, están sujetos a una reglamentación de solemnidades en que precisamente intervinimos los Notarios. El tiempo compartido, se vende en las calles, en los restaurantes, y en otros lugares de reunión en los que se van agrupando posibles compradores, que poco a poco van desertando y finalmente quedan los que realmente adquieren el derecho de uso de los departamentos puestas en el mercado.

Esto desde luego es un tráfico mercantil sin la posibilidad de que se observen solemnidades que la Ley establece para la adquisición de derechos reales. Pretender que el Notariado capture este mercado es ir contra la costumbre, contra las reglas, contra el éxito de este negocio. Por lo demás la constitución y trasmisión legal de los derechos reales están sujetos a la aplicación de normas que caen dentro del ámbito del derecho civil. La adquisición y el disfrute del tiempo compartido es eminentemente mercantil.

II. NO ES UN DERECHO REAL

En la Jornada Notarial Iberoamericana celebrada en Palma de Mayorca a finales de mayo de 1987, el Dr. Eduardo Martínez Piñeiro Karame, Notario y además encargado del Registro Público de la Propiedad en ese lugar, presentó el tema bajo el rubro *soluciones notariales al llamado fenómeno de la multipropiedad o propiedad a tiempo compartido* que llevó una parte muy importante de la reunión. Para estudiar este tema, se presentó un magnífico folleto de 152 ciento cincuenta y dos páginas. En este trabajo que es un derroche de erudición jurídica el ponente habla de lo que podría considerarse como antecedentes de multipropiedad en Argentina, Bélgica, Estados Unidos de América, Francia, Grecia, Italia, Portugal, Gran Bretaña Suiza y desde luego en España. Todo esto está referido no a otra cosa sino a lo que nosotros conocemos como régimen de propiedad en Condominio. Todo el trabajo está hecho teniendo en cuenta las diversas facetas, modalidades, problemas y soluciones del condominio que en España está sumamente extendido. Al que ellos llaman *Propiedad Horizontal*.

En la parte final del tema a partir de la página 146 ciento cuarenta y seis del folleto, el ponente abre lo que llama *soluciones notariales al fenómeno de la multipropiedad*. En estas últimas 6 seis páginas del trabajo resume lo que

a él le parece que es actualmente un vacío legislativo relacionado con el tiempo compartido, vacío del que no solamente adolece la legislación española, sino todas las legislaciones de todos los países. Es interesante ir viendo cómo el ponente va señalando las dificultades de operar en una forma legal, eso que llama multipropiedad. Puede ser otra cosa diferente, porque fundamentalmente en el ánimo del titular de ese derecho falta lo que nosotros conocemos como esencial en el Derecho de Propiedad que es el ánimo de dominio, que establecen los conceptos clásicos permanentes y definitorios en las legislaciones derivadas del Derecho Romano.

Esta parte final del trabajo del *Dr. Eduardo Martínez Piñero Karame* revela en una forma muy clara la infinidad de problemas que resultan de aferrarse a considerar al tiempo compartido como un derecho real, y como un derecho de propiedad. El ponente habla principalmente de la necesidad de que en todos los países se haga una legislación concreta y específica que regule en todos sus aspectos y manifestaciones éste nuevo Instituto, adecuado así una vez más el ordenamiento jurídico a una realidad social nueva. En esta Ley, él considera que deben precisarse su naturaleza jurídica, sus elementos personales y sus elementos reales y formales. Su contenido, pretendiendo conferir a su titular un derecho o carácter real con facultad de usar y disfrutar de un bien determinado por un periodo de tiempo cada año, concluido el cual corresponderán estas mismas facultades a otra persona. Habla también de que tendrá que regularse con precisión las facultades de posesión y todas sus consecuencias: Las facultades de uso y disfrute, y el tratamiento que haya que dar el incumplimiento de la obligación de restituir el uso del mueble al final de cada periodo de ocupación, que es una de las grandes amenazas que podrían destruir la figura de que se trata. La problemática de la conservación; las facultades de disposición; las cesiones de uso y disfrute; la hipoteca como derecho del multipropietario; los actos de disposición material o innovaciones, precisándose los límites de las alteraciones del inmueble, y la materia de administración el nombramiento de administradores; discernimiento del cargo; revocabilidad del nombramiento; facultades y limitaciones; rendición de cuentas rigurosas; participación de los multipropietarios en el control y vigilancia del administrador; las causas que pueden ocasionar la extinción de la multipropiedad; la represión de fraude fiscal y administrativo y finalmente la forma de estructurar como una comunidad atípica, proindiviso, en una comunidad funcionaria y organizada, nacida por voluntad de los interesados y con destino común, que la convierte en permanente, en la que cada uno de los titulares adquiere el pleno dominio de una cuota que le atribuyen el derecho de usar y disfrutar de la cosa durante un periodo determinado cada ciclo, y

cuyo régimen jurídico general se obtiene por la conjugación de las normas sobre comunidad de bienes y propiedad horizontal.

· Todos estos datos que transcribo con toda fidelidad del trabajo presentado por el ponente en esta Jornada Notarial Iberoamericana, si nosotros los meditamos y les ponemos atención, nos llevarán a la convicción de que tratar de asimilar el tiempo compartido a un derecho real, a un derecho de propiedad es un absurdo.

En primer lugar, por la forma en que se mercadea la venta del tiempo compartido. Jamás ha participado en eso ningún Notario, los Agentes vendedores son personas que encontrándose en un lugar determinado que puede ser atractivo para los turistas tratan de venderles el derecho de volver no a un hotel, sino a ocupar un apartamento, que de antemano tienen disponible durante 8 ocho o 15 quince días cada año.

En segundo lugar los edificios en los desarrollos turísticos en que se adquiere el derecho de habitación en tiempo compartido durante 8 ocho o 15 quince días cada año, el derecho no está sujeto a un orden y posición constante, sino simplemente a un departamento en el mismo edificio que está en el mismo lugar. Por lo demás el incentivo de mayor atracción para el comprador, en la actualidad no es durar 30 años vacacionando en el mismo lugar sino la posibilidad del intercambio a diferentes lugares, y no de un solo país sino de varios países, de un solo continente, sino de varios continentes.

Además por otra parte, ese derecho de hospedaje puede no ser usado por su titular en uno o varios periodos de los convenidos. Más aún la administración del Edificio está investido de facultades para impedir el acceso a la vivienda si el titular del derecho no anticipa el pago de mantenimiento y servicios. Esto evidentemente rebasa todas las previsiones, condiciones, posibilidades de que pueda considerarse la adquisición del uso en tiempo compartido en un lugar determinado como un *derecho real*. Evidentemente se trata de un derecho personal.

III. DEBE INCORPORARSE A LA LEGISLACIÓN MERCANTIL

Posiblemente las soluciones que se han dado en otros países para sortear todas estas complicaciones que en la práctica y jurídicamente significan atribuir el derecho del tiempo compartido los atributos del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real, sean más acertadas que la posición que se definió en la Jornada Notarial Iberoamericana. Me refiero a las membresías de clubs que son usuales en algunos desarrolladores de los Estados Unidos, en

las cuales no se obtiene un derecho de propiedad, sino que se participa en un Club, mediante el pago de una cuota anual, o previa por todo el tiempo, y mediante ella se adquiere la investidura de socio y así no hay necesidad de considerar al adquirente de esa membresía como dueño, como propietario de uno de los aposentos del edificio al que va a descansar. Otra solución se ha dado en el derecho francés, en el que se constituye un tipo de sociedad, en la cual, mediante acciones que se adquieren, se tiene el derecho de asistir a ese desarrollo turístico y disfrutar de un albergue cómodo, agradable, adecuado para disfrutar de sus vacaciones. No es el caso tampoco de atribuir una propiedad sobre un lugar determinado, sino simplemente derecho goce, sobre un departamento propiedad de una empresa (claro está, entre nosotros el derecho de los accionistas de una Sociedad no otorga el derecho de usar los bienes propiedad de la sociedad, sino de participar en su capital, en su administración, en sus ganancias y demás), pero nos parece más útil, es decir con menos inconvenientes jurídicos crear un tipo especial de sociedad que pueda dar la respuesta a las necesidades de tiempo compartido, que atribuirle a éste las características de un derecho de propiedad.

Por lo demás en la legislación mexicana, tenemos claramente, a mi juicio, definido el lugar o la forma en que podemos llegar a establecer la legislación necesaria para reglamentar el desarrollo y el buen uso de lo que es el tiempo compartido. Nuestro Código de Comercio en su Artículo 75 nos presenta la clasificación de acto mercantil en las que encaja perfectamente lo del tiempo compartido. La Ley de Turismo actualmente en vigor, define al turismo, define al turista, el artículo V habla de los prestadores de servicios y el artículo 69 habla en su inciso e) que son prestadores de servicio los operadores y administradores de habitaciones con sistema de tiempo compartido.

CÓDIGO DE COMERCIO:

ART. 75.—La Ley reputa actos de comercio:

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

LEY DE TURISMO:

ART. 3º—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.

ART. 4º—Se considera como turista a la persona que viaja por alguno de los motivos precisados en el artículo anterior.

ART. 5º.—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 sesenta y nueve de esta Ley.

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

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

Quienes estuvimos en la Jornada Iberoamericana nos fuimos dando cuenta cómo a través del estudio que se hizo de esta ponencia a que me refiero, se fueron analizando los diversos aspectos que tienen el tiempo compartido al considerársele como un derecho real y que son exactamente los mismos que se le pueden presentar al propietario de un apartamento en un régimen de propiedad en condominio.

Si ustedes analizan un poco más allá de lo que son simplemente los requisitos de solemnidad a que deben someterse la constitución el título de propiedad inmobiliaria, llegan al convencimiento de la imposibilidad real del ejercicio del derecho de propietario en un condominio de tiempo compartido para efectos de ocupación, de desocupación, de contribución a los gastos de conservación, a los bienes comunes, de vigilancia de administración, de presencia en las asambleas, del ejercicio del derecho que a cada copropietario corresponde: caerán en la cuenta de que en el goce del tiempo compartido es imposible en realidad poder ejercer el derecho de copropietario y es todavía más difícil el de llegar a soluciones legítimas desde el punto de vista legal, en cuanto se refiere a la representación de los condóminos, a la celebración de las asambleas de condominios al estudio y aprobación de cuentas de presupuesto y de rendición, y del mantenimiento y la conservación del servicio y del inmueble.

En fin yo pienso que el punto sensato real de lo que es el tiempo compartido está precisamente al margen de lo que pueda considerarse derechos de propiedad. La palabrita de multipropiedad puede ser atractiva pero es absolutamente falsa, en su contenido, ya en alguna otra parte de este escrito analizamos los atributos que en forma clásica consideramos que corresponden al derecho de propiedad y que de ninguna manera se presentan en el tiempo compartido; si a éste añadimos las legislaciones que como en nuestro país prohíben al extranjero la adquisición de derechos reales en lugares de playa y fronteras que llamamos zonas prohibidas, y son los extranjeros la mayor parte de los usuarios del hospedaje en estos lugares caeremos en la cuenta de

que en términos generales lo que llaman multipropiedad no es multipropiedad, es un derecho de apartado para el uso periódico de un apartamento, que es un derecho personal y no un derecho real.

Yo considero que el deseo de capturar el mercado del tiempo compartido para los Notarios es una aspiración imposible de realizar. Quienes piensan en hacerlo no se han dado cuenta de cómo se realiza el mercado de este comercio que de ninguna manera está sujeto a las formalidades en las que actuamos los Notarios.

En el señalamiento que hace el ponente del tema presentado en la tercera Jornada Notarial Iberoamericana, en el sentido de que es urgente formular en todos los países en los que está presente esta Institución, leyes adecuadas para encuadrar dentro del derecho de propiedad o de multipropiedad como ellos le llaman, el tráfico del tiempo compartido. *Es precisamente la más importante contradicción que el mismo ha creado en contra de su teoría.*

Las fuentes de derecho tradicionalmente conocidas y señaladas así por los tratadistas tienen como una de ellas, tal vez la más importante por razón de su origen que brota de la espontaneidad de los actos humanos, lo que se llama la costumbre. Las leyes tienen la costumbre como generador de su contenido, porque después de haberse estado practicando los actos humanos en una determinada forma, que se va diseñando, que se va haciendo tradicional, que se va observando constantemente, se llega a la conclusión de que es necesario que la autoridad a través de la Institución de la Ley conserve, modifique o perfeccione, los actos que la costumbre ha ido estableciendo como realidad espontánea y genérica, para que estén en algún modo garantizados como actividad humana que reglamenta la autoridad, para que se observe con justicia, y se considere obligatoria para quienes llegan a estar comprendidos en estas situaciones.

Empeñarse en catalogar en un cuadro que no corresponde a su naturaleza, los actos que se pretende reglamentar, empeñarse en asimilarlos a Instituciones ancestrales cuando en realidad se trata de novedosas prácticas comerciales hechas posibles por el tiempo actual, por los medios de comunicación, por las necesidades y posibilidades actuales de descanso en forma adecuada, cómoda, para muchas personas, es a mi juicio una aberración que no tenemos porqué apoyar. La misma persona que presentó esta ponencia, dice una expresión que rebela la realidad: Dice que se trata de un contrato atípico.

Entonces por qué si se reconoce que en los que hasta hoy tenemos estudiados y reglamentados por nuestros tratadistas y nuestros legisladores no está el que ahora se pretenda introducir a la fuerza dentro de un tipo de derecho secular sino que se trata de algo nuevo, ¿por qué razón aceptar esta

tendencia? Está bien que se legisle y que se recoja en las disposiciones correspondientes los aspectos que necesitan la protección de la Ley para que esta práctica no se convierta en algo inseguro, en algo fraudulento, en algo imposible de realizar dentro de las normas de la ética comercial, dentro de las normas de la ética jurídica.

Que se legisle, porque si se hace falta la protección para los intereses de los adquirentes que los pongan a salvo de la codicia de los comerciantes y de los empresarios, de los promotores. Los casos fraudulentos de esta actividad son frecuentes, son conocidos y no son exclusivos de nuestro país, pero hagamos conciencia entre nosotros mismos de que necesitamos una legislación adecuada sobre este particular, pero de ninguna manera queremos hacer presión para que se enchufe en un concepto que no es el adecuado. La clasificación, la reglamentación y la práctica de actividades como la que estamos estudiando, necesitan su legislación propia y no su encuadramiento forzado a normas seculares de otro tipo de contratos, de otro tipo de actividades, de otro tipo de ejercicio de derechos, que la época moderna nos ha traído como forma de relación jurídica, la que debemos reglamentar adecuadamente y no en forma arbitraria ni menos encaprichada.

IV. DEBE QUEDAR EXCLUSIVAMENTE EN LEGISLACIÓN FEDERAL

Creemos nosotros que además dado el régimen federal conforme al cual está constituido el país, es mucho más sencillo mucho más conveniente y posiblemente dé mejores resultados, hacer la reglamentación de lo que es el tiempo compartido como una actividad de tipo mercantil sujeta a la legislación federal que nos ha trazado ya sus líneas generales el código de comercio, en el artículo 75, fracción VIII que se acaban de transcribir. Si nos empeñamos en atribuirle al tiempo compartido el carácter de derecho real, o el carácter de propiedad en condominio tendríamos que adecuar la legislación en cada una de las Entidades de la República lo cual, aunque políticamente es usual, si consideramos el punto desde su aspecto de soberanía de los Estados, resultaría muy lento o imposible. Todos sabemos que la propiedad raíz queda dentro de la legislación que corresponde a la soberanía de cada uno de los Estados.

Por otra parte podríamos nosotros en la Ley de turismo establecer las normas necesarias para que se realice el tráfico mercantil y la prestación del servicio a las personas que tienen adquirido el derecho del tiempo compartido, ya que la clasificación del turista, la clasificación de los pres-

tadores del servicio están ya previstas en nuestra Ley de Turismo que es una Ley de carácter Federal. Si en alguna forma inteligente, diligente, justa, pudiera establecerse dentro de la Ley de Turismo, la parte correspondiente de lo que es el tiempo compartido, yo creo que habríamos resuelto la situación con una forma útil para nuestro país.

Al parecer los estudiosos de este problema, y los abogados a quienes se les han solicitado sus servicios para buscar soluciones legales en la organización, desarrollo y vigencia de las relaciones que se contraen mediante la celebración del contrato de tiempo compartido, ya han llegado a la conclusión de que no es la celebración de un contrato sobre derechos reales, sino simplemente sobre servicios futuros que implican exclusivamente la adquisición de derechos personales. Pero a pesar de esta nueva posición, se sigue pensando que para la realización de estos servicios la estructura jurídica del inmueble en el cual se cumplen las obligaciones del vendedor, deben ajustarse a legislaciones reglamentarias de las modalidades de la propiedad inmueble.

En esta posición desde luego, queda incluido en el problema de la coincidencia o discrepancia de las legislaciones locales que son a las que les corresponde establecer las normas relacionadas con la estructura de los bienes inmuebles y que son de la Soberanía de cada uno de los Estados.

Continuar con la idea de que para dar el servicio de tiempo compartido es necesario que el edificio respectivo esté sometido en su estructura jurídica a la legislación estatal, y por otra parte reconocer que el contrato de tiempo compartido, es un contrato de servicios y que de acuerdo con nuestra legislación estos servicios son de carácter federal y pueden estar reglamentados ampliamente con la Ley Federal de turismo, nos hace caer en la cuenta de que debemos olvidar la pretensión de mezclar estas reglamentaciones.

En la actualidad se han presentado proyectos de la Ley tal vez encargados al autor de ellos, o bien por la autoridad estatal o bien por los interesados en el desarrollo y la venta del tiempo compartido, y por esa razón las personas encargadas de este servicio, han tratado de formular los proyectos de Ley, ya conocidos que son para los Estados de Guerrero y de Quintana Roo, reglamentando en ellos los atributos o los requisitos que deben establecerse para que un desarrollo inmobiliario pueda legalmente dedicarse a la venta y a la atención del servicio relacionado con el tiempo compartido.

En estos proyectos que han sido presentados públicamente, su tendencia es simplemente establecer una garantía para el adquirente, garantía que se contempla desde el aspecto de los atributos que debe tener la construcción, sobre la administración, sobre el pago de las cuotas, sobre el derecho de desalojo, sobre la representación de los adquirentes y otros por el estilo. Sin

embargo, yo pienso que estos proyectos de ley, deberían ser más que una legislación estatal una ley federal, que desde luego será igual para todos los Estados de la República, en segundo término su vigencia será simultánea en todos los Estados y en tercer lugar podrá establecer idénticas condiciones, idénticas obligaciones, idénticos derechos con la simple advertencia de que, de acuerdo con el artículo 69 de la Ley de Turismo, los prestadores de servicios relacionados con el tiempo compartido deberán cumplir tales y cuales requisitos que la Secretaría de Turismo puede exigir para garantizar que puedan honradamente cumplir el contrato de tiempo compartido, observando legalmente por todas las partes que se involucran en él.

Si se pretende continuar con la dicotomía de buscar en cada una de las legislaciones de los Estados, el establecimiento de idénticas condiciones y atributos, para los edificios que vayan a destinarse a tiempo compartido, tendremos que esperar años, años y años, y tendremos que correr el riesgo de que haya variantes importantes en cada lugar.

No siendo necesario como se ha dicho bifurcar los elementos de legalidad para la prestación del servicio de tiempo compartido, sino que deben compendiarse todos en elementos que establezca la legislación federal a través de la Ley de Turismo, el problema estará pronto resuelto en una forma homogénea, para toda la República que podrá obligar a los empresarios interesados en promover este tipo de negocios, insistir en hacer la dicotomía atribuyéndoles facultades a los Estados para establecer las modalidades que deben cumplimentarse para la construcción y dedicación de un edificio a la venta de servicios de tiempo compartido y reglamentar las modalidades del servicio en la legislación federal es un absurdo, ya que es posible que la Ley de turismo con vigencia en toda la República y en forma simultánea, pueda exigir para dar la autorización de la prestación de este servicio, a la empresa correspondiente, que se llenen determinados requisitos en la adaptación, conformación o construcción de los edificios destinados para este efecto.

Finalmente hay un aspecto que hasta hoy totalmente descuidado por la Secretaría de Hacienda, que ha estado cerrando los ojos y haciéndose tonta para obtener la cuantiosa recaudación de Impuestos correspondiente a la Hacienda Federal a cargo de los vendedores de tiempo compartido. Yo creo que nadie sabe que alguna empresa destinada a ésto, tenga un pago de Impuesto Sobre la Renta equitativo y correspondiente a las ganancias que se obtienen con el manejo de la venta de estos servicios.

Los proyectos que hasta hoy se han hecho y se han presentado, para que se reglamenten en los Estados los requisitos que debe satisfacer los edificios destinados al servicio del tiempo compartido, han hecho el milagro de que

se hayan eliminado impuestos sobre estas ganancias importantísimas. Quiero llamar la atención de los compañeros que trabajan en este negocio, que patrocinan intereses de grandes empresas dedicadas a este servicio, para que abandonen la política hasta hoy iniciada, practicada y programada, de la evasión del impuesto correspondiente, mediante la domiciliación de las empresas destinadas a este objeto en algunos de los paraísos fiscales conocidos como las Islas Caimán, Barbados u otras por el estilo. También debe pedirse a las Autoridades Hacendarias que dejen de practicar la política de la ignorancia y del disimulo.

Es injusto que los pobres trabajadores que ganan dinero por su trabajo tengan que tributar constantemente y en forma invariable por los raquíuticos ingresos que su actividad les proporciona y es absurdo y ofensivo, que el Gobierno no voltee a mirar las grandes empresas con fabulosas ganancias que se dedican al desarrollo de la venta de derechos del tiempo compartido y que por tener su domicilio fuera o por descuido simple de las autoridades fiscales no pagan el impuesto correspondiente a las ganancias obtenidas.