

**EL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA,
EN NOMBRE DEL PUEBLO, DECRETA LA SIGUIENTE**

LEY DE REGULACIÓN Y FOMENTO DE TIEMPO COMPARTIDO

**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 1o.- El objeto de esta Ley, es la regulación y fomento del sistema de tiempo compartido, para la protección de los tiempocompartidarios y la promoción de la inversión pública, privada y social, así como la regulación y fomento del sistema de multipropiedad.

ARTICULO 2o.- Para los efectos de esta ley se entiende por:

I.- Sistema de tiempo compartido: 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 tiempocompartidarios, 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 contrarie a su naturaleza.

II.- 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.

III.- Propietario: la 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.

IV.- Multipropiedad: El sistema por el cual, el multipropietario, adquiere el dominio pleno sobre una parte de una unidad inmobiliaria de cualquier tipo, afecta a cualquier destino, respecto de la cual ejerce todas las facultades de dueño para disponer, transmitir, intercambiar y gravar; sujeto en cuanto a los derechos de uso, goce, aprovechamiento y disfrute con exclusión de los demás multipropietarios a un calendario, en los términos de su respectiva parte alicuota de utilización, terminada la cual, continuarán en el uso exclusivo por su orden, el resto de los multipropietarios en forma sucesiva y cíclica, según se pacte.

El sistema de multipropiedad podrá constituirse sobre bienes muebles, aplicándose las disposiciones de esta Ley en todo lo que no contrario a su naturaleza.

V.- Tiempocompartidario, Usuario-Turista o Consumidor: 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.

VI.- Desarrollador o promotor: La persona física o moral que construya o promueva el establecimiento de sistema de tiempo compartido, de acuerdo a lo previsto en la presente Ley.

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 tiempocompartidarios, aún en los casos en que el propietario rescinda o dé por terminado sus contratos con el desarrollador.

VII.- Prestador del servicio turístico de tiempo compartido: La persona física o moral que coordine todos los servicios que se presten a los tiempocompartidarios.

VIII.- Vendedor: La persona física o moral que se dedique a la promoción, venta, celebración de contratos, que tenga por objeto conceder el derecho de uso, goce y disfrute de bienes y servicios afectos al sistema de tiempo compartido.

IX.- Cuota: El pago en dinero, a cargo del tiempocompartidario 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.

X.- Mantenimiento, operación, administración y demás servicios turísticos que reciba el tiempocompartidario: la prestación integral de servicio de hospedaje; el sistema de reservaciones; los servicios necesarios para que el inmueble conserve el nivel de calidad y la categoría del servicio turístico que se hubiere prometido; todos los servicios necesarios e indispensables para conservar en buen estado de uso, la unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren, así como todas las áreas, instalaciones y servicios comunes, dentro de estos servicios se incluyen los servicios de limpieza, de vigilancia, incluso la reparación y reposición de toda clase de bienes afectos al sistema, y en su caso, mantener vigente la afiliación del inmueble al sistema de intercambio vacacional o internacional cuando así se haya ofrecido. El mantenimiento, la operación, la administración y demás servicios turísticos que reciba el tiempocompartidario podrán ser prestados por personas jurídicas diferentes, o por una sola.

XI.- Secretaría de Turismo, la dependencia de la administración pública federal.

XII.- Secretaría de Fomento al Turismo, la dependencia de la administración pública estatal.

ARTICULO 3o.- Se declara de orden público, la constitución del sistema de tiempo compartido con fines turísticos y las acciones de concertación para la participación de todos los sectores sociales a efecto de fomentar el desarrollo de dicho sistema, con el fin de que todos los servicios y derechos que se ofrezcan al consumidor se presten con eficiencia, calidad y equidad.

Todo acto jurídico que por cualquier título o por cualquier forma de comercialización y cualesquiera que sean las denominaciones de los contratos respectivos, que dé como resultado que al adquirente se le otorgue el derecho de usar, gozar y disfrutar unidades residenciales vacacionales, en los términos del artículo 1o, deberán sujetarse a las disposiciones de esta Ley.

ARTICULO 4o.- Todo lo relativo a los bienes afectos al sistema de tiempo compartido, se registrará por las disposiciones de esta ley. La prestación de los servicios turísticos que reciban los tiempocompartidarios por la operación, administración, mantenimiento u otros servicios análogos, se registrará por los ordenamientos federales y locales aplicables en la materia.

Se prohíbe llevar a cabo en la vía pública, la comercialización de las operaciones prevista en esta ley, la cual se deberá efectuar en los locales fijos que para tal efecto instalen los vendedores del

sistema de tiempo compartido, locales que funcionarán en los horarios que fijen las autoridades municipales en los reglamentos respectivos.

ARTICULO 5o.- El sistema de tiempo compartido podrá constituirse sobre inmuebles construidos o en proceso de construcción. A este sistema podrán afectarse inmuebles que por su naturaleza puedan ser destinados a alojamiento turístico, siempre y cuando se cumplan los requisitos que esta Ley establece.

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

ARTICULO 7o.- Los derechos derivados del sistema de tiempo compartido, no constituyen derechos reales. Podrán ser adquiridos por personas físicas o morales, mexicanos o extranjeras, con las limitaciones que establezca el artículo 27 de la Constitución General de la República y demás leyes aplicables. Los derechos de los tiempo compartidarios extranjeros, siempre serán los mismos que los derechos de los tiempo compartidarios mexicanos.

ARTICULO 8o.- Los derechos y obligaciones de los tiempo compartidarios estarán regulados por esta ley; por la escritura constitutiva en la que se contenga el acto que genere el sistema de tiempo compartido; por los reglamentos de uso, goce y disfrute de los bienes, construcciones, instalaciones, áreas y servicios comunes; por el o los fideicomisos que se constituyan, en su caso; por las cláusulas de los contratos celebrados y por el Reglamento Federal de la Prestación del Servicio Turístico de Tiempo Compartido de la Ley Federal de Turismo.

A falta de disposición expresa de esta ley, se aplicará supletoriamente el Código Civil para el Estado de Sonora, y las disposiciones de la ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos o locales, reglamentaria del artículo 1121 del Código Civil del Estado.

ARTICULO 9o.- Queda prohibido efectuar cualquier clase de promoción o campaña publicitaria que contenga una solicitud de ventas de tiempo compartido, así como celebrar cualesquiera clase de actos jurídicos incluyendo contratos, tendientes a la creación o transmisión de derechos de tiempo compartido, tales como contratos preparatorios, de promesa de venta, de preventa, de reservación hotelera, de hospedaje anticipado, de ofertas de venta o compra o cualesquiera otros similares, sin que previamente se haya constituido el sistema de tiempo compartido con sujeción a esta ley y, en su caso, se otorguen las garantías que en los artículos siguientes se establecen.

ARTICULO 10.- Queda estrictamente prohibido 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.

Exclusivamente para los casos en que el sistema de tiempo compartido se haya constituido mediante fideicomiso, y sólo para garantizar a los tiempo compartidarios que adquieran después del año de constituido el sistema de tiempo compartido, podrá el fiduciario prorrogar en favor de éstos, el plazo, mediante acto jurídico, siempre y cuando: a) Que esté previsto en el fideicomiso; b) Que la prórroga se haga constar en el documento auténtico; c) Que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad para los efectos de su oponibilidad; y d) Que el plazo de la prórroga no exceda de tres años.

ARTICULO 11.- Frente al adquirente responden solidariamente: el propietario, el promotor, el desarrollador, el vendedor o las personas físicas o morales que con él hayan contratado, por la transmisión o titulación legal de sus respectivos derechos; por la entrega puntual, oportuna y en buen estado de la unidad residencial vacacional objeto del contrato; por la entrega de los bienes muebles que en ella deban de encontrarse; y, en su caso, por la entrega de las instalaciones, construcciones, áreas y servicios comunes.

Cuando en los contratos o en los documentos se haga constar, o por otro medio se acredite fehacientemente quien es el sujeto responsable, cesa la responsabilidad solidaria.

Igualmente, cesa la responsabilidad solidaria, cuando ante un juez competente se pruebe que el incumplimiento de la obligación no puede atribuirse al demandado.

ARTICULO 12.- Por los vicios y defectos ocultos de la construcción, responden, solidariamente, frente al tiempocompartidario, por el plazo de un año, tanto el propietario como el constructor.

CAPITULO II

DE LA CONSTITUCION DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO PARA FINES TURISTICOS.

ARTICULO 13.- Para la constitución del sistema de tiempo compartido, el propietario de un inmueble o quien con causa legítima pueda disponer del mismo, deberá constituir el sistema, mediante declaración unilateral de voluntad formalizada en escritura pública ante notario o bien contenida en un fideicomiso irrevocable al que se afecte el inmueble. El acto jurídico por el cual se opte, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, quedando afecto el inmueble al cumplimiento del destino del sistema de tiempo compartido, con todas las modalidades que en dichos instrumentos públicos se establezcan, por todo el plazo fijado en la escritura, para que dicha afectación sea oponible a los terceros y preferente a cualquiera otro derecho.

En caso de que el inmueble estuviera gravado o tuviera limitaciones de dominio, el o los acreedores, o quien tenga el dominio, deberán de otorgar su consentimiento en escritura pública, con la afectación del inmueble al sistema de tiempo compartido, por el número de años que se establezcan.

Como consecuencia de la inscripción de la afectación del inmueble, todo tercero, adquirente o acreedor de cualquier título, quedan obligados a respetar el sistema de tiempo compartido, en cuanto a su estructura y destino, en los términos de su respectiva constitución, y quedan obligados también, a respetar todos los derechos de los tiempocompartidarios, los cuales serán preferentes hasta la expiración del plazo.

ARTICULO 14.- Para otorgar la escritura constitutiva del sistema de tiempo compartido, por cualesquiera de las dos opciones citadas en el artículo anterior, el notario ante quien se constituya, exigirá al compareciente que se le exhiban los siguientes documentos, sin perjuicio de los que se exijan, para la constitución de los sistemas especiales:

I.- El título de propiedad del inmueble debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad. En el caso de que el inmueble estuviera gravado o tuviere limitaciones de dominio, el acreedor o cualquier interesado deberá otorgar su consentimiento en escritura pública.

II.- La última boleta del impuesto predial y de derechos por servicios de agua potable y alcantarillado.

III.- Autorización de la Secretaría de Fomento al Turismo y la constancia de no adeudo de la Tesorería Municipal.

IV.- Las licencias de construcción y uso del suelo.

V.- Constancia expedida por las autoridades municipales, de que el proyecto cumple con las previsiones legales sobre desarrollo urbano y prestación de servicios públicos.

VI.- El plano general del conjunto debidamente autorizado, con la descripción y levantamiento del terreno, las construcciones, las áreas de servicios e instalaciones comunes y demás elementos que constituyan el inmueble afecto.

Los planos de construcción, incluyendo límites en alturas, extensiones y densidad, y los planos de cada tipo de unidad residencial vacacional de cada local, incluyendo los destinados a comercio y servicios y, en su caso, la tabla de valores e indivisos.

VII.- Una memoria descriptiva del inmueble, elementos comunes, unidades residenciales vacacionales y locales, acabados, muebles y especificación de las etapas, en su caso.

VIII.- Póliza de fianza y vigencia mínima de un año siguiente a la fecha de terminación de la obra, por el monto que se haya fijado en la licencia de construcción, para responder de los vicios ocultos de las construcciones, expedida a favor de los tiempo compartidores, quienes podrán exigir su debido cumplimiento.

IX.- El Reglamento de Tiempo Compartido.

X.- Copia sellada por el oficial de partes de la Procuraduría Federal del Consumidor, de la solicitud de aprobación y registro del contrato de servicios a celebrar con los usuarios turistas.

ARTICULO 15.- En la escritura constitutiva necesariamente deberá establecerse el plazo por el cual se afecta al inmueble o parte de él al sistema de tiempo compartido.

Igualmente, deberá señalarse la persona física o moral, mexicana o extranjera, que será el desarrollador del tiempo compartido.

ARTICULO 16.- El notario no autorizará la escritura y el registrador no inscribirá en el Registro Público de la Propiedad el sistema de tiempo compartido, si no se cumplen los anteriores requisitos y se exhiben los citados documentos y, en su caso, los que se establezcan para los sistemas especiales. Mientras no se inscriba en el Registro Público de la Propiedad el sistema de tiempo compartido, no podrá hacerse ninguna publicidad ni promoción del desarrollo inmobiliario que implique una solicitud de venta de tiempo compartido. El notario, el registrador, el propietario, el promotor, el desarrollador, o el vendedor que infrinjan esta disposición se harán acreedores a las sanciones que las leyes respectivas establezcan.

La venta de tiempo compartido hecha en contravención a lo dispuesto en el presente capítulo dará lugar a que se apliquen a los responsables las sanciones que establezcan las leyes respectivas y que las autoridades administrativas impongan las sanciones que correspondan.

Asimismo, dará lugar a que el tiempo compartido, pueda demandar judicialmente la declaración de nulidad de adquisición del tiempo compartido y a reclamar, además, el pago de daños y perjuicios, para lo cual gozará de un plazo máximo de dos años contados a partir de la fecha en que debió haberse entregado la obra.

ARTICULO 17.- Al constituirse el sistema de tiempo compartido, la totalidad del inmueble o la parte respectiva de éste, quedará afecto a ese destino, hasta la expiración del plazo al que quedó sujeto, en los términos de la escritura constitutiva, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para los efectos de su constitución, oponibilidad y preferencia.

Los inmuebles o la parte respectiva de éstos, destinados al sistema de tiempo compartido, sean unidades fijas o flotantes, determinadas o determinables, se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad.

La inscripción del sistema de tiempo compartido, siempre se entenderá como inscripción definitiva, para los efectos de su oponibilidad y preferencia.

Cuando sólo parte de un inmueble esté afecto al sistema de tiempo compartido, en la inscripción del inmueble, se asentará con toda claridad, cuales son las unidades residenciales vacacionales que quedan afectas al sistema de tiempo compartido.

ARTICULO 18.- Un inmueble afecto al sistema de tiempo compartido, no podrá modificarse en cuanto a: su destino; categoría, estructura, porcentaje de densidad habitacional, porcentaje de áreas verdes, recreativas, deportivas y estacionamiento; las instalaciones, servicios, áreas y bienes comunes. No podrán aumentarse o mortificarse las áreas privativas; ni aumentar la densidad de obras y construcciones marcadas en el plano general del conjunto, de tal manera que siempre se respeten estrictamente los términos de las licencias de construcción y operación, tal y como fueron otorgadas. Tampoco podrá reducirse el plazo al que haya quedado afecto el inmueble, sino en los términos expresamente previstos en este capítulo.

Mientras no se lleve a cabo la enajenación a terceros del sistema de tiempo compartido, el desarrollador podrá llevar a cabo las modificaciones que legalmente se aprueben.

Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo, las modificaciones aprobadas por el 75% de los tiempo compartidores, que hayan expresado su voto por escrito o personalmente, o a través de representante, en la asamblea citada expresamente para ese efecto. También se exceptúan las modificaciones relativas al uso y destino de las áreas comerciales, obras de ornato y decoración.

Cuando el propietario o el desarrollador se hayan reservado unidades residenciales vacacionales, y su voto represente más del 50% de los votos, se requerirá además el 50% de los votos de los tiempo compartidores restantes que así lo hayan expresado mediante su voto emitido por escrito o personalmente a través de su representante, en la asamblea citada expresamente para ese efecto.

Las modificaciones al destino, categoría, densidad habitacional; disminuciones de porcentajes de áreas verdes, recreativas, deportivas y estacionamiento; las disminuciones de instalaciones, servicios, áreas y bienes comunes en perjuicio de los tiempo compartidores, serán nulas si no se hacen en los términos de esta ley y el responsable además pagará los daños y perjuicios que se causen y quedará sujeto además a las sanciones que señalen las leyes.

ARTICULO 19.- Los acuerdos tomados en asamblea, relativos a las modificaciones a que se refiere el artículo anterior, no podrán afectar derechos de terceros derivados de la coexistencia del sistema de tiempo compartido con otros sistemas turísticos o inmobiliarios. Cualquier acto tendiente a afectar los derechos de estos últimos será nulo, salvo convenio previo y por escrito con dichos terceros.

ARTICULO 20.- Toda modificación del sistema de tiempo compartido tendiente a alterar los conceptos que se mencionan en el primer párrafo del artículo 18 deberá hacerse en escritura pública, en la que el notario autorizante deberá transcribir en lo conducente el acta de asamblea en la cual los tiempo compartidores hayan autorizado la modificación y, en su caso, el convenio modificadorio a que se refiere el artículo 18 de esta ley.

Si la constitución del sistema de tiempo compartido se encuentra contenida dentro de un fideicomiso, el fideicomitente deberá establecer dentro de los fines del fideicomiso que la fiduciaria vigile estrictamente que toda modificación sea aprobada previamente, por el porcentaje de tiempo compartidores que se fija en el artículo anterior.

En la escritura en que conste la modificación del fideicomiso correspondiente, deberá transcribirse el acta de asamblea mencionada, así como en su caso, el convenio modificadorio a que se refiere el artículo 18, de esta ley.

La escritura en la que conste la modificación deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

CAPITULO III

DE LA VENTA DE TIEMPO COMPARTIDO EN LOS DESARROLLOS EN PROCESO DE CONSTRUCCION.

ARTICULO 21.- Para que pueda procederse a la venta de tiempo compartido, en desarrollos en proceso de construcción, será requisito indispensable que además de la constitución del sistema de tiempo compartido, en los términos del artículo 13, se haya construido previamente, según planos aprobados cuando menos el 33% de la obra negra, de la etapa del proyecto total que se pretenda poner en venta. Dicho porcentaje podrá ser sustituido por depósito en efectivo aportado a un fideicomiso irrevocable por un monto igual al 33% del costo de la obra negra citada, y cuyo destino será exclusivamente la construcción de dicha obra. De la misma manera se procederá, a medida en que se vayan construyendo y poniendo a la venta, las siguientes y sucesivas etapas, hasta la total conclusión del proyecto.

ARTICULO 22.- En todos los casos, deberá garantizarse la terminación y la entrega total de la obra, en condiciones de uso, por alguno o varios de los siguientes medios:

I.- Con un crédito suficiente, otorgado por una Institución de Crédito, Sociedad Nacional de Crédito, o una Organización Auxiliar de Crédito, cuyos fondos se destinen exclusivamente a la terminación total de la obra.

II.- Con un fideicomiso irrevocable al que se afecten recursos económicos suficientes, para la terminación total de la obra.

III.- Mediante el financiamiento con garantía hipotecaria que se destine a la terminación total de la obra.

IV.- Con fianza que se otorgue, para garantizar la terminación total de la obra, siempre y cuando la constitución del sistema, se encuentra contenida en el fideicomiso a que se refiere el artículo 13, o el del presente artículo y en ambos casos que la fianza se constituya a favor del fiduciario quien en su caso, aplicará todo el producto de la misma para la terminación total de la obra.

V.- Con un fideicomiso irrevocable, en el cual se afecte la cartera derivada de la venta de tiempo compartido, en la medida en que se genere, hasta por el importe de la obra pendiente de construirse. El fin principal del fideicomiso será el que la fiduciaria establezca una prelación de pago que le permita disponer de la cobranza de dicha cartera, y esta se aplique a la terminación total de la obra, de acuerdo al programa de la misma y que los gastos de cobranza de dicha cartera en ningún momento se vean afectados o menguados. En este caso, deberá otorgarse garantía fiduciaria sobre el inmueble, en favor de los adquirientes de tiempo compartido, siempre y cuando no se haya garantizado la terminación de la obra mediante cualquiera de los otros medios a que se refiere este artículo.

En dicho fideicomiso, se deberá establecer la forma de sustituir la cartera cobrada y la incobrable, a fin de que los fondos siempre sean suficientes para garantizar la terminación total de la obra.

VI.- Con alojamiento alternativo, mediante el cual se garantice a los tiempo compartidarios el ejercicio de todos sus derechos en otro desarrollo de categoría similar o mejor a la ofrecida, por todo el tiempo con ellos contratado y hasta la entrega total del desarrollo afectado al sistema de tiempo compartido objeto de la operación.

En los casos previstos en las fracciones I, II, III y IV de este artículo, la fiduciaria nombrará un supervisor de obra, con cargo al patrimonio del fideicomiso, que podrá ser propuesto por el fideicomitente, quien vigilará los avances de la misma, en los términos de la licencia de construcción y los planos aprobados hasta su total terminación y entrega.

El supervisor de obra rendirá un dictamen para proceder al pago de las respectivas estimaciones.

Una vez concluida y entregada totalmente la construcción en condiciones de uso, se presentará el aviso de manifestación de obra, ante la autoridad competente, y se cancelarán las garantías presentadas en los términos de este artículo.

ARTICULO 23.- Los requisitos señalados en el artículo 13, se acreditarán mediante escritura pública correspondiente otorgada ante notario.

I.- Los requisitos señalados en el artículo 21: a) Con la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad que contenga la constitución del sistema. b) La construcción del 33% de obra negra, con el dictamen pericial que rinda un perito registrado ante las autoridades competentes de la zona.

II.- Los requisitos a que se refieren las fracciones I, II, III y IV del artículo 22, mediante la exhibición ante la autoridad competente de las pruebas documentales correspondientes en las que conste la realización de cada uno de esos supuestos.

III.- El requisito a que se refiere la fracción VI del artículo 22, mediante la prueba documental en que se acredite, que el propietario o el desarrollador, han celebrado formalmente un contrato que dé por resultado el que se puede proporcionar a los tiempo compartarios el alojamiento alterno, al que en esa fracción se refiere, por todo el plazo de las obligaciones adquiridas con dichos tiempo compartarios, garantía que tendrá vigencia hasta la entrega de la obra del inmueble afectado al sistema de tiempo compartido.

IV.- El cumplimiento de los supuestos anteriores podrá probarse ante la autoridad administrativa competente. Una vez acreditado lo anterior, el desarrollador podrá iniciar la promoción y la venta de tiempo compartido a que este capítulo se refiere.

La venta de tiempo compartido, hecha en contravención a lo dispuesto en el presente capítulo, dará lugar a que se apliquen a los responsables las sanciones que se establezcan en esta ley u otras leyes y que las autoridades administrativas impongan las sanciones que correspondan.

Asimismo, dará lugar a que el tiempo compartido pueda demandar judicialmente la declaración de nulidad de adquisición del tiempo compartido o a demandar la ejecución forzosa y a reclamar además en ambos casos, el pago de daños y perjuicios, para lo cual los tiempo compartarios gozaran de un plazo máximo de dos años contados a partir de la fecha en que debió haberse entregado la obra.

CAPITULO IV

DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONSTRUIDOS Y SU TRANSFORMACION AL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.

ARTICULO 24.- Los inmuebles construidos que por su naturaleza puedan ser destinados a alojamiento turístico, podrán ser afectados total o parcialmente al sistema de tiempo compartido.

La constitución del sistema deberá hacerse en los términos del artículo 13 y deberán cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 14, fracciones de la I a X y, además, exhibir ante notario ante quién se constituya el sistema los siguientes documentos:

I.- El dictamen que expida un perito en la materia, en el que se acredite que todas las instalaciones, equipo, maquinaria y mobiliario se encuentran en condiciones de uso. Los peritos que acrediten falsa o dolosamente hechos o actos en contra de la realidad serán responsables civil y penalmente.

II.- La autorización especial que expida la autoridad competente, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano.

Una vez constituido el sistema de tiempo compartido a que este capítulo se refiere e inscrita la escritura constitutiva, se podrá proceder a la venta del tiempo compartido.

La venta de tiempo compartido hecha en contravención a lo dispuesto en el presente capítulo, dará lugar a que se apliquen a los responsables las sanciones que establezcan las leyes penales respectivas y que las autoridades administrativas impongan las sanciones que correspondan.

Asimismo, dará lugar a que el tiempocompartidario pueda demandar judicialmente la declaración de nulidad de la adquisición del tiempo compartido o a exigir la ejecución forzosa y a reclamar además en ambos casos el pago de daños y perjuicios, para lo cual gozará de un plazo máximo de dos años contados a partir de la fecha en que debieron terminarse los trabajos de transformación.

CAPITULO V

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TIEMPOCOMPARTIDARIOS

ARTICULO 25.- Cada tiempocompartidario podrá ejercer su derecho, sin más limitaciones que las establecidas en el artículo 8 de esta ley.

ARTICULO 26.- Todo Tiempocompartidario, tendrá cuando menos los siguientes derechos:

I.- Podrá usar, gozar y disfrutar de una unidad residencial vacacional: los bienes muebles que en ella se encuentren y en su caso, las instalaciones, áreas y servicios comunes. Todo ello de acuerdo a lo establecido en el contrato de venta de tiempo compartido, en el reglamento interno o en la escritura constitutiva del sistema.

II.- Cuando por causas imputables al propietario, desarrollador, vendedor, o prestador del servicio turístico de tiempo compartido, no pueden los tiempocompartidarios o sus causahabientes usar su unidad residencial vacacional, el prestador del servicio turístico de tiempo compartido o el desarrollador en su caso, alojará a éstos o sus causahabientes a costa del culpable, en algún hotel o desarrollo turístico de la zona, que sea de la misma categoría o mejor a aquélla en que esté catalogado el desarrollado turístico de que se trate, sin perjuicio de las sanciones que imponga la Secretaría de Turismo.

Si una vez presente el tiempocompartidario en el desarrollo turístico, no es posible cubrir la estancia durante el tiempo reservado, el prestador del servicio turístico de tiempo compartido o el desarrollador en su caso, pagará a costa del culpable, el importe de los gastos de transportación del lugar de residencia permanente del tiempocompartidario o sus causahabientes, hasta el desarrollo y su regreso, y compensará a éste con otro período vacacional en el lugar de ubicación del desarrollo dentro de la misma categoría, y en el plazo que ambas partes convengan.

Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo, aquellos casos en los que el tiempocompartidario no pueda usar la unidad residencial vacacional por causas de caso fortuito, de fuerza mayor o huelga.

III.- Podrá enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos por cualquier título.

IV.- La transmisión de los derechos de tiempo compartido es indivisible del resto de los bienes de uso común. Consecuentemente siempre que el tiempocompartidario transmita sus derechos sobre su unidad, se entenderá que con ella transmite al mismo tiempo y en forma indivisible, los derechos de uso, goce y disfrute que le correspondan sobre los bienes muebles instalados dentro de su unidad y los derechos de uso, goce y disfrute que tengan sobre las áreas, instalaciones y servicios comunes.

V.- No existe el derecho del tanto, ni el derecho de preferencia, en favor del resto de los tiempocompartidarios para el caso de enajenación o transmisión de los derechos derivados del tiempo compartido. El tiempocompartidario no tiene acción para demandar la división de los bienes comunes,

ni de la unidad residencial vacacional, ni de los bienes muebles que en ella se encuentren. Tampoco puede pedir que se saquen a la venta dichos bienes.

VI.- Podrá inscribirse al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, cuando el tiempo compartido esté afiliado al sistema de intercambio.

VII.- Tendrá derecho de voz y voto en las asambleas, de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de esta ley.

VIII.- Podrá ser electo para desempeñar cualesquiera de los cargos del Consejo Directivo.

IX.- Podrá ejercer todos los derechos que le correspondan conforme al reglamento interno de tiempo compartido de que se trate.

ARTICULO 27.- Son obligaciones de los tiempo compartidores:

I.- Pagar el precio por la adquisición de los derechos de tiempo compartido.

II.- Pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de conservación, mantenimiento, operación, reparación y reposición de la unidad residencial vacacional, los muebles que en ella se encuentren y los bienes, instalaciones y servicios comunes o para pagar la conservación y defensa del sistema de tiempo compartido.

Esta obligación la debe cumplir el tiempo compartido, use o no la unidad, y haga o no uso de las instalaciones, servicios y áreas comunes.

III.- No se le dará acceso a la unidad residencial vacacional al tiempo compartido que no esté al corriente de dos o más cuotas de mantenimiento, o al corriente de dos o más abonos al precio.

En estos casos, el administrador, el operador o, en su caso, el prestador del servicio de tiempo compartido dará un aviso previo y por escrito al tiempo compartido, para que se ponga al corriente en sus cuotas.

El tiempo compartido, podrá pagar las cuotas o los abonos al precio que adeude hasta antes de 30 días de la fecha en que debe ocupar su unidad residencial vacacional, en caso contrario no tendrá acceso a la unidad residencial vacacional.

Mientras no esté al corriente en sus cuotas, tampoco podrá ejercer los demás derechos inherentes al tiempo compartido, sin perjuicio de que se haga valer en su contra, la rescisión por incumplimiento de sus obligaciones, en los términos de los contratos respectivos o del reglamento interno correspondiente.

IV.- El tiempo compartido y sus causahabientes, respecto del uso, goce y disfrute de los bienes, que le corresponden deben:1) Disponer de ellos conforme a su naturaleza y destino; 2) Usar y ejercitar sus derechos, de manera que no perjudiquen el interés de la comunidad;3) El uso, goce o disfrute de los bienes que haga el tiempo compartido no debe impedir a los demás usar, gozar y disfrutar dichos bienes, en los mismos términos que a todos les corresponde conforme al reglamento interno de tiempo compartido;4) Deberá usar, gozar y disfrutar de los bienes, conforme a la moral y a las buenas costumbres;5) El tiempo compartido, no podrá modificar en nada, los bienes e instalaciones comunes, la unidad residencial vacacional, ni variar, alterar o sustituir los bienes muebles que en ella se encuentren.

V.- Todo tiempo compartido y sus causahabientes deberán usar la unidad residencial vacacional exclusivamente durante el período de tiempo que le corresponde.

VI.- Todo tiempo compartido y sus causahabientes deberán desocupar su unidad residencial vacacional exacta y puntualmente el día y a la hora señalada en su contrato o en el reglamento.

El prestador del servicio turístico de tiempo compartido o el operador hotelero, en su caso, podrán acudir directamente al auxilio de la fuerza pública, para proceder a la inmediata desocupación de la unidad residencial vacacional y en su caso presentar la acusación por el delito que corresponda.

VII.- El tiempo compartido y sus causahabientes no podrán ocupar la unidad residencial vacacional por un número mayor de personas al máximo autorizado en el contrato o en su reglamento interno de tiempo compartido.

VIII.- El tiempo compartido y sus causahabientes deberán permitir el acceso a la unidad residencial vacacional, al personal encargado de la limpieza o de las reparaciones urgentes, y no deberán obstaculizar el desempeño de sus tareas, dentro del horario fijado en el reglamento o en cualquier momento en caso de emergencia.

IX.- El tiempo compartido y sus causahabientes no deberán realizar actos que perturben la tranquilidad, de los demás tiempo compartidos, ni podrán utilizar los bienes, instalaciones y servicios fuera de los horarios, o en violación a los reglamentos internos de tiempo compartido y hoteleros en su caso.

El prestador del servicio turístico de tiempo compartido o el operador hotelero en su caso, podrán acudir directamente al auxilio de la fuerza pública, para desalojar a las personas que escandalicen o perturben el orden o la tranquilidad en perjuicio de los demás tiempo compartidos, previa amonestación por escrito.

X.- El tiempo compartido y sus causahabientes son responsables de los daños materiales que causen al mobiliario de la unidad residencial vacacional, a las instalaciones o a los bienes comunes y deberán reponer y pagar el monto de los daños causados inmediatamente y antes de abandonar el desarrollo. En su caso, pagarán además intereses moratorios, pactados entre las partes, hasta el pago total del valor de reposición de los bienes destruidos o dañados que se calcularán de acuerdo a los precios que existan en la zona.

XI.- Todo tiempo compartido y sus causahabientes, el día de su llegada a la unidad residencial vacacional, deberán verificar que dentro de ellas se encuentren los bienes muebles, enseres y utensilios que debe recibir en el momento del inicio del periodo del tiempo que le corresponda, según inventario. Si no reclama la ausencia de dichos bienes muebles, enseres y utensilios, se entenderá que los recibieron todos en buen estado. El prestador del servicio turístico de tiempo compartido o en su caso el operador hotelero, en el momento de la salida del tiempo compartido y sus causahabientes, verificará que se encuentren todos los bienes muebles, enseres y utensilios en buen estado y si no lo reclama inmediatamente se entenderá que los recibió todos en buen estado.

XII.- La transmisión definitiva de los derechos del tiempo compartido a terceros, se hará en los términos y condiciones previstas en el reglamento interno. A falta de disposición expresa podrá hacerse en contrato privado y deberá comunicarse por escrito al administrador con treinta días de anticipación a la fecha en que le corresponda al tiempo compartido ejercer su derecho de uso, a efecto de que se autorice la cesión y se inscriba en el registro de tiempo compartidos.

XIII.- Por el sólo hecho de la adquisición, todo adquirente, cesionario o causahabiente estará obligado a respetar el sistema de tiempo compartido en los términos de esta ley, del contrato original, el reglamento interno, la escritura constitutiva del sistema y la de los fideicomisos que en su caso se constituyan. Todo adquirente tiene derecho a solicitar copias de dichos documentos al prestador del servicio turístico de tiempo compartido.

CAPITULO VI

DEL REGLAMENTO DE TIEMPO COMPARTIDO.

ARTICULO 28.- En toda escritura constitutiva del sistema de tiempo compartido, necesariamente deberá incluirse el reglamento interno de tiempo compartido que deberá contener todos los requisitos y elementos que establece el Reglamento Federal de la Prestación del Servicio Turístico de Tiempo Compartido de la Ley Federal de Turismo.

ARTICULO 29.- Toda modificación al reglamento interno del tiempo compartido deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, bajo la misma inscripción de la constitución del sistema.

CAPITULO VII DE LAS ASAMBLEAS

ARTICULO 30.- Las asambleas podrán ser ordinarias o extraordinarias:

I.- Las asambleas ordinarias serán convocadas y celebradas solamente que se presente alguna de las siguientes situaciones:

a).- Si no se respeta el destino y las características del proyecto establecidas en la escritura constitutiva del sistema de tiempo compartido, en el reglamento y en el contrato de venta respectivo.

b).- Cuando se lleven a cabo modificaciones al sistema que violen lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

c).- Cuando a juicio de la Secretaria de Turismo, no se mantiene el nivel de operación, mantenimiento, administración o servicio a las instalaciones, congruentes con la clasificación turística ofrecida en el contrato de venta, y no se están tomando las medidas necesarias para recuperar dicho nivel en un plazo máximo de seis meses.

d).- Cuando a juicio de la Secretaria de Turismo, existan faltas graves y continuas en el cumplimiento de las reservaciones o no se cumpla con lo establecido en el artículo 26, fracción II de la presente ley.

e).- Si se incrementan, innecesariamente, sin fundamento las cuotas de mantenimiento por encima de lo establecido claramente en el contrato de venta o en el reglamento.

f).- Cuando no se conserve la afiliación al sistema de intercambio internacional o se sustituya por otro similar en un plazo máximo de seis meses, si así se ofreció en el contrato de venta.

g).- En caso de quiebra, suspensión de pagos o concurso del propietario, desarrollador, administrador o prestador del servicio de tiempo compartido.

h).- Cuando no se contraten o cuando no se conserven vigentes los seguros por causas imputables al propietario, al desarrollador, al administrador, o al prestador del servicio turístico de tiempo compartido.

i).- Cuando por cualquier causa imputable al propietario, desarrollador, administrador o prestador del servicio turístico de tiempo compartido, el conjunto inmobiliario se clausure por cualquier autoridad competente, que dé como consecuencia que el establecimiento permanezca cerrado por más de cinco días.

j).- Cuando venza el contrato de administración, operación, o de prestación de servicio turístico de tiempo compartido y no proceda su renovación.

k).- Cuando el administrador o el prestador del servicio turístico de tiempo compartido presenten la renuncia a su cargo.

I).- Cuando el administrador o el prestador del servicio turístico de tiempo compartido violen las disposiciones de esta ley o incumplan las obligaciones contraídas en su respectivo contrato.

II).- Cuando sea necesario conforme al reglamento interno de tiempo compartido nombrar a las personas que deben integrar el consejo directivo o cuando sea necesario nombrar otros cargos previstos en el reglamento interno de tiempo compartido.

II.- Las asambleas extraordinarias serán convocadas siempre que sea necesario defender los derechos de los tiempo compartidores o defender el desarrollo o el inmueble afecto al sistema de tiempo compartido contra terceros o cuando por casos fortuitos o fuerza mayor se produzcan daños al desarrollo, o a los bienes afectos al sistema de tiempo compartido, o se haga necesario tomar una resolución al respecto.

Las asambleas ordinarias ó extraordinarias a falta de disposición expresa en el reglamento de tiempo compartido podrán ser convocadas por el administrador, en su defecto por el consejo directivo de tiempo compartidores, o por un número no inferior al 10% de los tiempo compartidores con derecho a voto. A falta o por omisión de los anteriores deberá convocar el prestador del servicio turístico de tiempo compartido.

ARTICULO 31.- Las convocatorias de las asambleas deberán incluir necesariamente en la orden del día, cualquier asunto relacionado con hechos o actos que tiendan a modificar o a suprimir los derechos adquiridos de los tiempo compartidores con el fin de que estos puedan ejercer su derecho de defensa.

ARTICULO 32.- Las asambleas deberán ser convocadas por medio de correo certificado con acuse de recibo, enviadas con una anticipación no menor de 60 días y no mayor de 90 días, según sello impreso por el correo mediante el sistema de tarjeta abierta, en la que aparezca claramente impresa la orden del día con todos los asuntos a tratar. Al término de cada asunto, deberá incluirse un espacio suficiente, con las expresiones textuales siguientes:

I.- Voto a favor, con espacio suficiente para contestar;

II.- Voto en contra, con espacio suficiente para contestar;

III.- Observaciones, con espacio suficiente para contestar. Estas expresiones irán en español y en el idioma del país del destinatario.

En la misma tarjeta se señalará el lugar, el día y la hora de la celebración de la asamblea, el quórum necesario para su celebración, según se trate de la primera o de la segunda convocatoria, que podrá celebrarse en el mismo lugar y día, con dos horas de diferencia.

ARTICULO 33.- El tiempo compartidor al recibir la convocatoria para la asamblea por medio de tarjeta abierta que necesariamente debe contener la orden del día, procederá a votar en la misma hoja; en favor, en contra o haciendo las observaciones al punto concreto que considere prudentes, en los espacios que dicha tarjeta deben preverse en forma suficiente para su contestación.

Una vez anotada la tarjeta abierta conteniendo el voto del tiempo compartidor, éste la firmará y la devolverá por correo certificado con acuse de recibo. Podrá enviarla al presidente del consejo directivo, a un mandatario, o a un fiduciario, quienes necesariamente deberán presentarse en la asamblea exhibiendo y manifestando el voto del tiempo compartidor.

Todo lo relativo al sistema de tarjeta abierta, al que este precepto y los dos anteriores se refieren, podrá ser sustituido por el sistema de telefax, si este se encuentra regulado debidamente en el reglamento interno de tiempo compartido. No podrá emitirse el voto telefónicamente.

ARTICULO 34.- Los tiempo compartidores podrán hacerse representar en las asambleas por un fiduciario, por el presidente del consejo directivo, por un mandatario u apoderado, pero no por el

administrador, ni por el prestador del servicio turístico de tiempo compartido. Los representantes, apoderados o mandatarios podrán ejercer todas las acciones para defender los derechos de los tiempocompartidarios en los términos de sus facultades, y en especial ejercer el derecho de voz y voto en las asambleas. Acreditarán su personalidad, con simple carta poder. Los tiempocompartidarios podrán concurrir también personalmente a la asamblea.

ARTICULO 35.- Con respecto al derecho de voz y voto en las asambleas y demás derechos correspondientes, los mexicanos y los extranjeros siempre tendrán los mismos derechos.

ARTICULO 36.- Solo tendrán derecho a voz y voto los tiempocompartidarios que hayan pagado la totalidad del precio de su derecho sobre la unidad residencial vacacional y que además estén al corriente en el pago de sus cuotas.

Se exceptúan de lo anterior, el voto que se emita en relación a la terminación anticipada al sistema de tiempo compartido, caso en el cual tendrán derecho de voz y voto todos los tiempocompartidarios que puedan resultar afectados directamente por dicha terminación anticipada.

Ni el administrador, ni el prestador del servicio de tiempo compartido, en el caso de que tengan el carácter de tiempocompartidarios, podrán votar respecto de todos aquellos puntos en los que sean parte involucrada. Los acuerdos que se tomen en contrario serán nulos.

ARTICULO 37.- La asamblea será presidida por el presidente del consejo directivo y en su defecto por la persona que designen los tiempocompartidarios. Los asistentes procederán a nombrar un secretario y dos escrutadores, quienes verificarán el quórum.

Se entiende que habrá quórum, en primera convocatoria, si asisten personalmente a través del sistema de tarjeta abierta o estén representados, cuando menos el 50% de los tiempocompartidarios con derecho a voto. En segunda convocatoria el quórum legal se integrará con el número de personas asistentes.

Para los efectos del quórum legal necesario para tomar acuerdo respecto a las modificaciones a que se refiere el artículo 18, se estará a lo dispuesto en ese precepto.

Verificando el quórum, el presidente de la asamblea, declarará legalmente instalada la asamblea, y procederá a desahogar cada uno de los puntos de la orden del día. No podrá tratarse o aprobarse ni aún por mayoría de votos de los presentes, cualquier asunto que no haya sido previamente convocado y que no aparezca claramente en la orden del día. Todo acuerdo en contrario será nulo.

Los acuerdos que se tomen en asamblea serán asentados en el libro de actas que necesariamente deberá llevarse. Por separado se archivarán todos los anexos y documentos de los asuntos tratados en la orden del día, así como la lista de asistencia, el informe de los escrutadores, los votos por escrito enviados por los tiempocompartidarios, presupuesto de gastos, estados financieros y demás documentos que una vez empastados formarán el libro de apéndice del libro actas.

Cada acta deberá estar firmada por el presidente, el secretario de la asamblea respectiva, por los escrutadores y por los demás tiempocompartidarios que quisieran hacerlo.

En caso de nombramiento y otorgamiento de facultades al administrador, a los miembros del consejo directivo o de nombramiento de algún mandatario, el acta deberá protocolizarse en lo conducente ante notario público.

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

En el reglamento de tiempo compartido, se podrán establecer libremente reglas respecto a las asambleas, siempre y cuando no contradigan el texto del presente capítulo. En caso de contradicción

entre lo dispuesto en el reglamento interno de tiempo compartido y esta ley, se estará al texto de ésta, en todo aquello que la contradiga.

CAPITULO VIII

DE LA ADMINISTRACION DEL TIEMPO COMPARTIDO.

ARTICULO 38.- El sistema de tiempo compartido en cuanto a los servicios que deban prestarse a los tiempocompartidarios en los términos de los contratos respectivos, deberá contar necesariamente con un administrador y un prestador del servicio turístico de tiempo compartido, funciones que podrán ser prestadas por la misma persona.

Todos los actos relativos con la operación, mantenimiento de las instalaciones y equipos, servicios de reservaciones, reposición y reparación de los bienes, intercambio nacional u otros servicios que haya ofrecido, cualesquiera que sean las denominaciones con lo que se le señalen, serán coordinados por el prestador del servicio turístico de tiempo compartido, quién será el único responsable de todos esos servicios, frente a las autoridades y frente a los tiempocompartidarios, aún cuando dichos servicios sean prestados por terceros, sin perjuicio de poder repercutir contra estos.

Todos los actos relativos con la cobranza de las cuotas de operación y mantenimiento, su aplicación y la administración interna del sistema de tiempo compartido corresponden al administrador. Igualmente, corresponde al administrador la celebración del contrato con el prestador del servicio turístico de tiempo compartido, así como la celebración de los contratos cuya coordinación corresponde al prestador de servicios. Este en todos los casos deberá dar su consentimiento con la celebración de dichos contratos.

El administrador está obligado a cumplir todas las obligaciones que le corresponden conforme al reglamento interior de tiempo compartido. Además:

a).- Deberá contratar y, mantener vigente una póliza de seguro, que cubra la destrucción total o parcial del inmueble por el importe equivalente al valor comercial del inmueble o la parte destruible del mismo.

b).- Deberá contratar y mantener vigente una póliza de seguro que cubra la responsabilidad civil que corresponde conforme a esta ley, por daños causados a terceros por actividades propias que se realicen en el inmueble, por un monto equivalente a la indemnización que por ley deba corresponder considerando: 1) La responsabilidad civil a terceros en sus personas por muerte o invalidez, hasta un número mínimo de 10 sujetos y 2) La responsabilidad civil a terceros en sus bienes hasta 10 veces el salario mínimo por cada sujeto.

ARTICULO 39.- El prestador del servicio turístico de tiempo compartido o en su caso el administrador, tiene la obligación de llevar un libro de registro de tiempocompartidarios, debidamente autorizado, sin costo alguno, por la Secretaría de Fomento al Turismo en el que exclusivamente se inscriban: los nombres de los tiempocompartidarios, la unidad residencial vacacional respectiva; el período de uso, goce y disfrute que le corresponda; y la naturaleza de los derechos que el tiempocompartidario tiene sobre la unidad.

En caso de pérdida, robo o destrucción del libro, el prestador del servicio de tiempo compartido o, en su caso, el administrador, dará aviso dentro del término de cinco días hábiles a la Secretaría de Fomento al Turismo, de tales circunstancias, para los efectos de que se autorice un nuevo libro.

Las inscripciones serán definitivas o provisionales.

Se inscribirá en forma definitiva, al tiempocompartidario que haya pagado la totalidad del precio de una unidad residencial vacacional. Solo procede la cancelación de este registro, por falta de pago de dos o más cuotas, o como sanción por violaciones graves al reglamento interno de tiempo compartido.

Se inscribirán en forma provisional, las ventas pendientes de pago del precio que se hayan realizado en favor del tiempocompartidario. La falta de pago de dos abonos al saldo del precio, la falta de pago de dos o más cuotas o las infracciones graves al reglamento por parte de los tiempocompartidarios, dará lugar a la cancelación automática de la inscripción provisional.

ARTICULO 40.- El propietario o desarrollador en su caso, podrán ser administradores del sistema de tiempo compartido y podrán ser también prestadores del servicio turístico de tiempo compartido y en su caso, prestar los servicios de operación, mantenimiento, reservaciones, conservación, reposición y reparación de los bienes, instalaciones, equipos y servicios, limpieza, vigilancia, intercambio nacional o internacional u otros que hayan ofrecido, hasta la expiración del plazo o podrá contratar dichos servicios con terceros, en cuyo caso, el prestador del servicio turístico de tiempo compartido será el coordinador de todos los servicios que se presten a los tiempocompartidarios y por todos ellos será el responsable directo y solidario.

ARTICULO 41.- El propietario o desarrollador en su caso, queda obligado a ser el primer administrador del sistema de tiempo compartido, o a contratar un administrador profesional y el primer prestador del servicio del sistema de tiempo compartido o contratarlo, por lo menos por el primer año de dicho sistema. El cargo de administrador y el de prestador del servicio turístico de tiempo compartido será temporal y revocable. No obstante, no podrán abandonar o renunciar a sus cargos, sino conforme a las disposiciones a que este capítulo se refiere. Durarán en sus cargos hasta el vencimiento del plazo de sus nombramientos o hasta que la asamblea de tiempocompartidarios les revoque el nombramiento de sus cargos, por haber incurrido en una violación a algunos de los supuestos contenidos en cualesquiera de las fracciones de los artículos 30 y 45.

Todo administrador y todo prestador del servicio turístico de tiempo compartido, por su sólo nombramiento tendrá otorgado a su favor un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración que se otorgará en escritura pública, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2831 y de los artículos 2853 y 2865 del Código Civil para el Estado de Sonora y sus correlativos del Código Civil del Distrito Federal.

ARTICULO 42.- El administrador y el prestador del servicio turístico de tiempo compartido, tienen la obligación de tener un representante debidamente facultado con domicilio en el establecimiento o desarrollo inmobiliario, a efecto de responder de todas sus obligaciones.

ARTICULO 43.- Antes de iniciar la administración, el administrador o el prestador del servicio turístico de tiempo compartido, otorgará fianza bastante y suficiente en los términos del reglamento interno, garantizando el buen uso de los fondos que reciba de los tiempocompartidarios, por concepto de cuotas y para garantizar además el buen desempeño de sus funciones de administración, operación y mantenimiento. El administrador o el prestador del servicio turístico de tiempo compartido que no otorguen la fianza a que se refiere este precepto podrán ser destituidos de sus cargos. Se exceptúan de otorgar fianza al propietario y al desarrollador, que sean administradores o prestadores del servicio turístico de tiempo compartido.

ARTICULO 44.- Al año siguiente en el que se haya firmado la primera promesa de venta, venta o preventa del sistema de tiempo compartido, el propietario o el desarrollador, están obligados a convocar a la celebración de la primera asamblea de tiempocompartidarios que se celebrará en los términos del capítulo séptimo.

La primera asamblea deberá ocuparse sin perjuicio de otros asuntos, de nombrar a las personas que integren el primer Consejo Directivo de Tiempocompartidarios, que se compondrán cuando menos de un Presidente, un Secretario y un Vocal. En ese acto se le otorgarán las facultades y, en su caso, se estipularán sus emolumentos.

Mientras el propietario o el desarrollador no renuncien o no sean removidos de los cargos de administrador o de prestador del servicio turístico de tiempo compartido, quedan obligados a continuar al frente de la operación, administración y mantenimiento del conjunto inmobiliario afectado al sistema de tiempo compartido. El propietario o el desarrollador que incumplan la obligación anterior, quedan

obligados a responder de los daños y perjuicios que causen. En caso de renuncia a sus cargos, los tiempocompartidarios en la asamblea optarán libremente por autoadministrarse, o por contratar los servicios de operación, administración y mantenimiento con profesionales acreditados con representante legal en el lugar donde esté ubicado el conjunto inmobiliario.

El propietario o desarrollador que no desee continuar con la administración, deberá presentar su renuncia al Consejo Directivo con 60 días de anticipación a efecto de que éste nombre un administrador provisional, quien en todo caso deberá ser confirmado en la asamblea de tiempocompartidarios que para ese efecto se convoque.

Para que proceda la aceptación de la renuncia del administrador o del prestador del servicio turístico de tiempo compartido, cuando estos cargos sean ejercidos por el propietario o el desarrollador, o cuando se trate de administradores o prestadores del servicio turístico de tiempo compartido, nombrados por éstos, previamente se deberá presentar un dictamen de un perito designado por la Secretaría de Fomento al Turismo, uno nombrado por los tiempocompartidarios y otro por el administrador, en el que conste que las instalaciones, equipos y servicios de todo tipo, están en estado favorable de uso, en caso contrario, el propietario, el desarrollador, el administrador, el prestador del servicio turístico de tiempo compartido, no podrán renunciar hasta en tanto no dejen las instalaciones, equipos y servicios de todo tipo en condiciones favorables de uso, salvo que la falta de mantenimiento se deba a la falta de pago de las cuotas de mantenimiento de los tiempocompartidarios y que éstas se hubieran aplicado debida y diligentemente por el administrador, el prestador del servicio turístico de tiempo compartido, el propietario o el desarrollador. Los peritos que acrediten falsa o dolosamente hechos o actos en contra de la realidad, serán responsables civil o penalmente. En caso de que exista oposición de criterios entre los peritos citados, el Juez de Primera Instancia nombrará un perito en discordia.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará, cuando las instalaciones, equipos y servicios no puedan repararse por caso fortuito o fuerza mayor, o cuando no puedan repararse por la falta de pago de las cuotas de los tiempocompartidarios.

Si transcurrido el plazo de 30 días, el Consejo Directivo no ha nombrado a un nuevo administrador, el desarrollador podrá acudir al Juez de Primera Instancia del fuero común del lugar de ubicación del inmueble, a efecto de que éste nombre a un administrador que lo sustituya y que deberá ser escogido por dicho juez, de entre los administradores de tiempo compartido de la zona o en su defecto podrá nombrar al propio prestador del servicio turístico de tiempo compartido de que se trate, como administrador provisional a quién, hará entrega de los fondos de la administración, de la contabilidad, y de toda aquella documentación que directa o indirectamente se encuentre relacionada con el sistema. El administrador provisional revocará todos los poderes otorgados al propietario o al desarrollador, y los otorgará en su oportunidad al administrador definitivo.

ARTICULO 45.- El administrador o el prestador del servicio turístico de tiempo compartido, podrán ser removidos de sus cargos en los siguientes casos:

I.- Si no se respeta el destino, características del proyecto establecidas en la escritura constitutiva del sistema de tiempo compartido, en el reglamento o en el contrato de venta respectivos.

II.- Cuando se lleven a cabo modificaciones al sistema que violen lo previsto en el artículo 18, de la presente ley.

III.- Cuando a juicio de la Secretaría de Turismo, no se mantiene el nivel de operación, mantenimiento, administración o servicio de las instalaciones congruente con la clasificación turística ofrecida en el contrato de venta, y no se estén tomando las medidas necesarias para recuperar dicho nivel en un plazo máximo de seis meses.

IV.- Cuando a juicio de la Secretaría de Turismo, existan faltas graves y continuas en el cumplimiento de las reservaciones o no se cumpla con lo establecido en el artículo 26 fracción II de la presente ley.

V.- Si se incrementan, sin fundamento las cuotas de mantenimiento por encima de lo establecido claramente en el contrato de venta o en el reglamento.

VI.- Cuando no se conserve la afiliación al sistema de intercambio internacional o se sustituye por otro similar en un plazo máximo de seis meses, si así se ofreció en el contrato de venta.

VII.- En caso de quiebra, suspensión de pagos o concurso del propietario o desarrollador, si éstos son administradores o prestadores del servicio turístico de tiempo compartido, o en caso de quiebra o suspensión de pagos de éstos dos últimos.

VIII.- Cuando no se contraten o cuando no se conserven vigentes los seguros por causas imputables al propietario, al desarrollador, al administrador o al prestador del servicio turístico de tiempo compartido.

IX.- Cuando por cualquier causa imputable al propietario, desarrollador, administrador, o prestador del servicio turístico de tiempo compartido, el conjunto inmobiliario se clausure por cualquier autoridad competente, que dé como consecuencia que el establecimiento permanezca cerrado por más de cinco días.

X.- Cuando venza el contrato de administración, operación o de prestación de servicio turístico de tiempo compartido y no proceda su renovación.

XI.- Cuando el administrador o el prestador del servicio turístico de tiempo compartido violen las disposiciones de esta ley o incumplan las obligaciones contraídas en su respectivo contrato.

Las acciones para exigir rendición de cuentas al administrador o al prestador del servicio turístico de tiempo compartido, así como la acción de remoción de dichos cargos, o las que se requieran para exigir el cumplimiento de las obligaciones que deba cumplir el administrador o prestador del servicio turístico de tiempo compartido o las acciones de daños y perjuicios que se causen con motivo de hechos o actos a que este artículo se refiere u otras, podrán ejercitarlas los tiempocompartidarios directamente, siempre y cuando se trate de un mínimo de 25 tiempocompartidarios, o podrán ejercitarlas al Consejo Directivo de tiempocompartidarios, el fiduciario, el apoderado, el representante legal o representante común cuando menos de 25 tiempocompartidarios.

ARTICULO 46.- El administrador y el prestador del servicio turístico de tiempo compartido podrán renunciar a su cargo, pero no podrán abandonarlo hasta que no se hubiere nombrado un sustituto, y para ese efecto se seguirán en lo conducente las reglas establecidas para la renuncia del desarrollador como administrador. El administrador o el prestador del servicio turístico de tiempo compartido renunciante deberá entregar a su sustituto las cuentas, fondos, contabilidad y todos los documentos directa o indirectamente relacionados con su gestión.

La falta del cumplimiento de las obligaciones del administrador y del prestador del servicio turístico de tiempo compartido darán lugar a su destitución y responderán de los daños y perjuicios que causen.

CAPITULO IX DE LAS CUOTAS

ARTICULO 47.- Las cuotas serán ordinarias y extraordinarias. Con las cuotas ordinarias se pagarán los gastos comunes de la administración, de la operación y del mantenimiento de la unidad residencial vacacional, de los bienes muebles que en ella se encuentren y de las instalaciones, áreas y servicios comunes.

ARTICULO 48.- Se entiende como gastos de administración: Todos los relacionados con la prestación del servicio hotelero, tal y como se haya contratado.

Dentro de estos gastos de administración quedan incluidos: El pago de los honorarios del administrador, del prestador del servicio turístico de tiempo compartido, los honorarios de los contratistas, los salarios de los trabajadores, las primas de los seguros de destrucción total o parcial del desarrollo y el de responsabilidad civil, los impuestos, derechos y contribuciones.

ARTICULO 49.- Se entiende por pagos de operación: Todos los relativos al sistema de reservaciones, los que sean necesarios para que el desarrollo conserve el nivel y la categoría del servicio turístico que se hubiere prometido a los tiempocompañeros.

También incluyen el pago de la cuota de afiliación del desarrollo al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, cuando así se haya pactado o lo apruebe la asamblea.

ARTICULO 50.- Se entiende por gastos de mantenimiento: Todos los necesarios e indispensables para conservar en estado de uso la unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren, así como las áreas, instalaciones y servicios comunes. Dentro de éstos se incluyen los correspondientes a las actividades de limpieza, vigilancia, reparación de toda clase de bienes del desarrollo.

En la cuota de mantenimiento se fijará un porcentaje, destinado a servir de fondo de reserva para la reposición de mobiliario, instalaciones y equipo que no podrá ser inferior al equivalente al 5% de la cuota y que deberá estar invertido por el administrador, de tal manera que no puede disponerse de dicho fondo de reserva, hasta que efectivamente se haga necesario reparar el mobiliario, las instalaciones y el equipo.

ARTICULO 51.- Son cuotas extraordinarias, todas aquellas que sean urgentes, necesarias, o indispensables para la conservación de todo o parte del inmueble afectado al sistema de tiempo compartido, las áreas, instalaciones, equipos y servicios comunes, para la conservación o reposición de mobiliario o equipo cuyo costo exceda a los fondos de reserva, o aquella sin cuya aplicación, todo el inmueble o parte de él, sus áreas, instalaciones, equipos y servicios comunes o parte de ellos, o el sistema de tiempo compartido en sí, correrían el riesgo de perderse, destruirse o deteriorarse, de tal suerte que no pueden cumplir con la función para la cual fueron creados, construidos o destinados. Se incluyen dentro de estas cuotas todos los gastos que sean necesarios para la defensa jurídica del desarrollo del inmueble frente a terceros.

ARTICULO 52.- Las cuotas ordinarias deberán pagarse por los tiempocompañeros, en los plazos fijados en el reglamento interno del sistema de tiempo compartido. Las cuotas extraordinarias deberán pagarse dentro del mes siguiente a la fecha en que se decreten.

Toda cuota no pagada oportunamente, dará lugar al pago de los intereses moratorios que se fijen en el reglamento interno. La falta de pago de las cuotas trae como consecuencia que se le nieguen al tiempocompañero el acceso a su respectiva unidad residencial vacacional, en su período de uso sin perjuicio de la pérdida del derecho a votar en las asambleas y la pérdida de aquellos otros derechos que estén previstos en el reglamento.

ARTICULO 53.- En el reglamento interno del sistema de tiempo compartido, deberán fijarse claramente las reglas conforme a las cuales se fijen las cuotas ordinarias, así como los criterios, requisitos y porcentajes de su incremento.

CAPITULO X DE LA MULTIPROPIEDAD

ARTICULO 54.- Cuando varios propietarios de un bien, quieran utilizarlo, cada uno de ellos en su totalidad y en forma exclusiva, durante un período determinado de tiempo, fijando su respectiva

parte alicuota de utilización exclusiva en un calendario predeterminado, podrán constituir el sistema de multipropiedad.

Se entiende por multipropiedad el derecho real por el cual, el multipropietario adquiere el dominio pleno sobre una parte alicuota de una unidad inmobiliaria de cualquier tipo, afecta a cualquier destino, respecto de la cual ejerce todas las facultades de dueño para disponer, transmitir, intercambiar y gravar; sujeto a un calendario en cuanto a los derechos de uso, goce, aprovechamiento y disfrute exclusivos, en los términos de su respectiva parte alicuota de utilización, terminada la cual, continuarán en el uso exclusivo por su orden el resto de los multipropietarios en forma sucesiva y cíclica.

La multipropiedad puede recaer también sobre bienes muebles.

Sólo tienen capacidad jurídica para adquirir la multipropiedad, las personas físicas o morales que puedan adquirir derechos reales.

El derecho real de multipropiedad, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y será oponible frente a terceros.

Son aplicables todas las reglas del sistema de tiempo compartido a la multipropiedad, en cuanto a su constitución y organización.

Los derechos y obligaciones de los tiempo compartidos son aplicables a los multipropietarios, quienes gozarán del derecho de propiedad plena, sobre una parte alicuota de un bien; y además de un derecho de uso total, exclusivo y absoluto sobre todo el bien, únicamente por el periodo de tiempo determinado en el calendario de uso.

No son aplicables a la multipropiedad las reglas de la copropiedad. Por tanto, cada multipropietario puede enajenar o gravar su parte alicuota sin necesidad del consentimiento de los multipropietarios, quienes no tienen derecho del tanto, ni acción para pedir la división de los bienes, ni acción para demandar la venta de los mismos, aplicándose en lo conducente el artículo 27 de esta ley. A falta de disposición expresa, o contraria a su naturaleza, se aplicarán supletoriamente las disposiciones de la ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos o locales, Reglamentaria del artículo 1121 del Código Civil del Estado de Sonora, y a falta de ellas, las del Código Civil para el Estado de Sonora.

Los derechos de los multipropietarios estarán regulados por esta ley; por la escritura constitutiva del sistema de multipropiedad; por el reglamento de multipropiedad; por el reglamento de uso, goce y disfrute de las áreas, bienes y servicios comunes, y por las cláusulas del contrato celebrado.

CAPITULO XI

DE LA TERMINACION DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

ARTICULO 55.- El inmueble afecto al sistema de tiempo compartido quedará sujeto a su destino, hasta la expiración del plazo fijado en la constitución del propio sistema, salvo lo dispuesto en el presente capítulo.

No podrá desafectarse el inmueble destinado al sistema de tiempo compartido, ni cancelarse en el Registro Público de la Propiedad la afectación del destino del inmueble, hasta que no expire el plazo antes mencionado.

ARTICULO 56.- Vencido el plazo establecido en la escritura constitutiva del sistema de tiempo compartido, se cancelarán las garantías otorgadas y quedará a opción del propietario o en su caso del desarrollador, volver a constituir nuevamente el sistema de tiempo compartido, en los mismos términos

de esta Ley, o bien destinar libremente el desarrollo inmobiliario a los fines que más convenga a sus intereses.

ARTICULO 57.- Para que proceda la nueva constitución del sistema de tiempo compartido, el propietario o el desarrollador en su caso, deberán de cumplir con todos los requisitos establecidos en los capítulos II y IV de esta ley.

ARTICULO 58.- El sistema de tiempo compartido podrá terminarse anticipadamente en los siguientes casos:

I.- En cualquier momento si no se ha realizado venta alguna.

II.- Por convenio entre quien haya constituido el sistema de tiempo compartido y los tiempocompartidarios, según acuerdo de la asamblea de éstos, tomado por número no menor del 75% de todos los tiempocompartidarios, en los términos del artículo 36, segundo párrafo, convenio en el que se deberá establecer la indemnización que se otorgue a los tiempocompartidarios por la reducción del plazo por el cual adquirieron sus derechos.

III.- En los casos de inmuebles sujetos a tiempo compartido, en los que el propietario o el desarrollador no hayan vendido totalmente los derechos de tiempo compartido, podrán desafectarse las unidades residenciales vacacionales no vendidas. Igualmente podrán desafectarse la parte proporcional de áreas, instalaciones y servicios comunes que les corresponda, siempre y cuando, con esta última desafectación no se rompa la unidad de áreas, instalaciones, servicios comunes que corresponda a las unidades residenciales vacacionales que deban continuar afectas al sistema.

IV.- Por expropiación por causa de utilidad pública.

La cancelación y desafectación del sistema hecha en contravención a lo establecido en este capítulo será nula. El registrador será responsable de los daños y perjuicios que se causen cuando cancele o desafecte un inmueble sujeto al sistema de tiempo compartido en violación a lo establecido en este precepto. Sin perjuicio de que los tiempocompartidarios exijan la reposición de la inscripción del sistema, tal y como se encontraba registrado.

ARTICULO 59.- El sistema de tiempo compartido no se extingue:

I.- Por muerte del propietario o del desarrollador.

II.- Por quiebra o concurso del propietario o del desarrollador.

III.- Por abandono del inmueble o desarrollo inmobiliario por el propietario o del desarrollador.

IV.- Por evicción del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al destino de tiempo compartido.

V.- Por remate del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al destino de tiempo compartido.

VI.- Por prescripción del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al destino de tiempo compartido.

ARTICULO 60.- Cuando por cualquier título o causa legal una persona física o moral, adquieran la propiedad u otros derechos reales sobre el inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al sistema de tiempo compartido, quedarán obligados a respetar: a) El sistema de tiempo compartido que en todos los casos le será preferente y oponible; b) Los derechos de los tiempocompartidarios; c) La afectación y el destino del inmueble al sistema de tiempo compartido, hasta la expiración del plazo por el cual se haya constituido.

Los tiempocompartidarios que se encuentren inscritos en el libro de registro correspondiente, tienen en su favor el derecho de oponibilidad frente a terceros; en consecuencia, por ningún motivo podrán ser privados por los terceros, de sus derechos de uso, goce y disfrute de la unidad residencial vacacional, de los bienes muebles que en ella se encuentren y de las áreas, servicios e instalaciones comunes y demás derechos que les correspondan.

ARTICULO 61.- En caso de expropiación del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al sistema de tiempo compartido, se estará a lo siguiente: La indemnización del terreno corresponderá al propietario. La indemnización de las construcciones se distribuirá en los mismos términos en los que se distribuye el importe del seguro por su destrucción total o parcial.

ARTICULO 62.- La ruina o destrucción total del desarrollo inmobiliario extingue el tiempo compartido. Si la ruina o destrucción es por caso fortuito o fuerza mayor, afectará al desarrollador, al propietario y a los tiempocompartidarios y la indemnización del seguro se distribuirá en sus términos.

Si la ruina o destrucción del inmueble o desarrollo inmobiliario es por culpa o negligencia del propietario o del desarrollador, éstos quedan obligados a restituir a los tiempocompartidarios, la parte proporcional del precio pagado, correspondiente al número de años de uso, goce y disfrute, pendientes.

El monto del pago de la indemnización del seguro que cubra el riesgo por ruina o destrucción del desarrollo, se destinará a pagar las devoluciones de precio a los tiempocompartidarios en los términos antes señalados.

Sí por culpa o negligencia, no se contrata o no está vigente el seguro de daños por ruina o destrucción del inmueble, será por cuenta del culpable, las devoluciones de los precios en los términos antes señalados y, en su caso, el pago de las indemnizaciones que conforme a este precepto deban pagarse.

CAPITULO XII

DE LA COMISION CONSULTIVA PARA EL FOMENTO Y LA VIGILANCIA DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

ARTICULO 63.- La inspección y vigilancia del sistema de tiempo compartido respecto de la actividad de los propietarios, vendedores, promotores o desarrolladores de servicios turísticos, queda a cargo de la Comisión Consultiva para el Fomento y Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido, la que además de las facultades y obligaciones que le atribuye esta Ley, se regirá para los efectos de esta materia por la Ley de Desarrollo Urbano, los reglamentos de construcciones y demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 64.- La Comisión Consultiva para el Fomento y Vigilancia del sistema de tiempo compartido a que se refiere el artículo que antecede, estará integrada por: el Secretario de Fomento al Turismo, quien la presidirá; el Director General Jurídico del Gobierno del Estado; el Presidente Municipal cuya jurisdicción quedan comprendidos los asuntos que la Comisión deba examinar y por dos representantes de la industria de tiempo compartido; asimismo, se invitará a formar parte de dicha Comisión en forma permanente a un representante de la Secretaría de Turismo en el Estado. Contará con un Secretario Técnico, quién será el ejecutor de los acuerdos de la comisión.

Cada uno de los integrantes de la Comisión designará un suplente.

ARTICULO 65.- El Secretario Técnico tendrá a su cargo los trabajos de carácter permanente de la Comisión Consultiva para el Fomento y Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido.

ARTICULO 66.- La comisión sesionará cuando menos cuatro veces al año, a convocatoria de su Presidente o del Secretario Técnico, pudiendo ser convocada para sesiones extraordinarias cuando

lo considere necesario cualquiera de sus miembros. Las sesiones se llevarán a cabo si concurre la mayoría de sus miembros en primera convocatoria, y en segunda con los miembros que concurren.

Todos los integrantes de la Comisión tendrán voz y voto. Los acuerdos se tomarán por mayoría, teniendo el Presidente voto de calidad, para el caso de empate.

ARTICULO 67.- Serán facultades y obligaciones de la Comisión Consultiva para el Fomento y Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido, además de las señaladas en los artículos precedentes las siguientes:

I.- Actuar como cuerpo de consulta de los Ayuntamientos, en donde se pretenda promover y desarrollar sistema de tiempo compartido.

II.- Ordenar la realización de estudios de factibilidad sobre la promoción y desarrollo de los sistemas sobre tiempo compartido.

III.- Mantener actualizado el padrón estatal de propietarios, tiempocompartidarios, promotores, desarrolladores, vendedores y multipropietarios.

IV.- Conocer las quejas y demandas que formulen los tiempocompartidarios por violaciones del régimen legal del sistema de tiempo compartido.

V.- Realizar las investigaciones y visitas de verificación sobre el sistema de tiempo compartido que estime necesarias.

VI.- Fungir a través de su Secretario Técnico, como conciliador en las controversias que se susciten en el sistema de tiempo compartido.

VII.- Designar árbitros a solicitud de los interesados.

VIII.- Vigilar que en la publicidad o promoción de los sistemas de tiempo compartido, se haga referencia a que éstos han sido inscritos en el padrón de sistema de tiempo compartido del Estado de Sonora.

IX.- Tomar conocimiento cuando se le proporcione la información necesaria, de que las sesiones de las asambleas de los sistemas de tiempo compartido se celebren conforme a esta ley.

X.- Llevar el padrón de representantes comunes de los tiempocompartidarios y multipropietarios.

XI.- Coordinarse con la Comisión Consultiva a que se refiere el Reglamento del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido de la Ley Federal de Turismo, en los siguientes criterios:

a).- Interpretación de la Legislación de tiempo compartido federal o estatal.

b).- Emisión de los criterios y conceptos respecto a:

1.- Conductas sancionables.

2.- Variantes en la prestación del servicio de tiempo compartido.

3.- Criterio sobre las reglas del reglamento interior de los desarrollos de tiempo compartido.

4.- Reglas generales sobre operación y prestación del servicio de tiempo compartido.

5.- Opinar respecto de los criterios de clasificación de los desarrollos de tiempo compartido.

c).- Coordinar los programas de visitas y de auditorías a los desarrollos para que coincidan conjuntamente las autoridades locales y federales.

d).- Intercambio de información estadística sobre:

1.- Establecimientos nuevos.

2.- Empresas en mora en cuanto al cumplimiento de sus obligaciones.

3.- Empresas que incurren en conductas sancionables.

4.- Catálogo y recurrencia de conductas sancionables.

5.- Las demás que procedan conforme a la ley y al reglamento.

XII.- Las demás que les señale esta ley.

CAPITULO XIII DE LAS SANCIONES Y DE LAS CONTROVERSIAS.

ARTICULO 68.- Se equiparan al delito de fraude contemplado en el artículo 309 del Código Penal para el Estado de Sonora, y se sancionarán con las mismas penas:

I.- A quien realice cualesquiera de los actos prohibidos por los artículos 9, 16, 18 y 21 de la presente ley;

II.- A quien venda derechos de tiempo compartido por plazos que excedan al de la afectación del inmueble al sistema de tiempo compartido; y

III.- A quien teniendo a su cargo la administración o el cuidado de bienes afectos al sistema de tiempo compartido o multipropiedad, disponga de los mismos, causando algún perjuicio en beneficio de sí, o de otro.

ARTICULO 69.- La transgresión de esta Ley por los servidores públicos del Estado o de los Ayuntamientos, se sancionará conforme a lo previsto en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y de los Municipios, independientemente de la responsabilidad civil o penal en que incurran.

ARTICULO 70.- Las responsabilidades civiles o penales en que incurran los desarrolladores, promotores, prestadores del servicio turístico de tiempo compartido y los vendedores a que se refiere la presente ley, se estará a lo previsto por las disposiciones contenidas en los Códigos Civil o Penal para el Estado de Sonora, según sea el caso.

ARTICULO 71.- Las controversias que se susciten entre las autoridades estatales o municipales y los particulares con motivo de la aplicación de la presente ley, se resolverán por el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación correspondiente.

T R A N S I T O R I O S

ARTICULO PRIMERO.- La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- Se concede un plazo de seis meses a partir del inicio de la vigencia de la ley, para que todos los inmuebles y desarrollos cuya hipótesis normativa esté comprendida en el presente ordenamiento, puedan acogerse a todos los beneficios que significa legalizarse y legitimarse

en los términos de estas disposiciones, para lo cual, deberán constituir formalmente el sistema de tiempo compartido y adecuar todos los contratos en los términos de esta ley.

ARTICULO TERCERO.- Respecto de los hechos, actos y negocios jurídicos, cuyos efectos o situaciones jurídicas, deban realizarse en el futuro, para lo pendiente por realizarse, serán regulados por el presente ordenamiento.

ARTICULO CUARTO.- Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan a la aplicación de la presente ley.

ARTICULO QUINTO.- Se abroga la Ley de Fomento Turístico, publicada el 20 de mayo de 1970, en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y su reforma publicada el 17 de abril de 1974.

APÉNDICE

LEY 308.- B.O. No. 3, Sección I, de 8 de Julio de 1991.

INDICE

L E Y DE REGULACION Y FOMENTO DE TIEMPO COMPARTIDO PARA EL ESTADO DE SONORA.	1
<i>CAPITULO I</i>	<i>1</i>
DISPOSICIONES GENERALES	1
<i>CAPITULO II</i>	<i>4</i>
DE LA CONSTITUCION DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO PARA FINES TURISTICOS.....	4
<i>CAPITULO III</i>	<i>6</i>
DE LA VENTA DE TIEMPO COMPARTIDO EN LOS DESARROLLOS EN PROCESO DE CONSTRUCCION.	6
<i>CAPITULO IV</i>	<i>8</i>
DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONSTRUIDOS Y SU TRANSFORMACION AL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.	8
<i>CAPITULO V</i>	<i>9</i>
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TIEMPOCOMPARTIDARIOS.....	9
<i>CAPITULO VI</i>	<i>11</i>
DEL REGLAMENTO DE TIEMPO COMPARTIDO.....	11
<i>CAPITULO VII</i>	<i>12</i>
DE LAS ASAMBLEAS.....	12
<i>CAPITULO VIII</i>	<i>15</i>
DE LA ADMINISTRACION DEL TIEMPO COMPARTIDO.	15
<i>CAPITULO IX</i>	<i>18</i>
DE LAS CUOTAS.....	18
<i>CAPITULO X</i>	<i>19</i>
DE LA MULTIPROPIEDAD.....	19
<i>CAPITULO XI</i>	<i>20</i>
DE LA TERMINACION DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO	20
<i>CAPITULO XII</i>	<i>22</i>
DE LA COMISION CONSULTIVA PARA EL FOMENTO Y LA VIGILANCIA DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.....	22
<i>CAPITULO XIII</i>	<i>24</i>
DE LAS SANCIONES Y DE LAS CONTROVERSIAS.	24
TRANSITORIOS	24