

LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL  
SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL  
ESTADO DE GUERRERO

---

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES .....	3
CAPITULO SEGUNDO DE LA CONSTITUCION DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.....	6
CAPITULO TERCERO DE LA VENTA DE TIEMPO COMPARTIDO EN LOS DESARROLLOS EN PROCESO DE CONSTRUCCION .....	11
CAPITULO CUARTO DE LA COMISION TECNICA DE VIGILANCIA DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO .....	11
CAPITULO QUINTO DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONSTRUIDOS Y SU TRANSFORMACION AL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO .....	13
CAPITULO SEXTO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TIEMPOCOMPARTIDARIOS .....	14
CAPITULO SEPTIMO DEL REGLAMENTO DEL TIEMPO COMPARTIDO .....	15
CAPITULO OCTAVO DE LAS ASAMBLEAS .....	17
CAPITULO NOVENO DE LA ADMINISTRACION DEL TIEMPO COMPARTIDO.....	19
CAPITULO DECIMO DE LAS CUOTAS.....	24
CAPITULO DECIMO PRIMERO DE LA TERMINACION DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.....	26
CAPITULO DECIMO SEGUNDO DE LA MULTIPROPIEDAD Y MULTIVACACIONES .....	28

LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL  
SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL  
ESTADO DE GUERRERO

---

CAPITULO DECIMO TERCERO DE LAS SANCIONES Y LAS CONTROVERSIAS .....	29
TRANSITORIOS.....	30

LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL  
SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL  
ESTADO DE GUERRERO

---

ULTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO No. 105 ALCANCE XI, EL MARTES 30 DE DICIEMBRE DE 2008.

TEXTO ORIGINAL

Ley publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 93, el Viernes 3 de Noviembre de 1989.

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

JOSE FRANCISCO RUIZ MASSIEU, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero, a sus habitantes, sabed

Que el H. Congreso Local, se ha servido comunicarme que,

LA QUINCAGESIMA SEGUNDA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, TUVO A BIEN EXPEDIR LA SIGUIENTE:

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

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1o.- El objeto de esta Ley, es la regulación y fomento del sistema de tiempo compartido para la protección de los tiempos compartitarios y la promoción a la inversión privada o social, así como los sistemas de multipropiedad y multivacaciones.  
(REFORMADO, P.O. 28 DE DICIEMBRE DE 1993)

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

I.- Tiempo Compartido: el sistema por el cual se adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que a ella se encuentren afectos, y en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, siempre y cuando el derecho se límite a un número determinado de días por un período específico de años. El Sistema podrá constituirse sobre los bienes muebles afectos a unidades residenciales vacacionales, aplicándose las disposiciones de esta Ley en todo lo que no contraría a su naturaleza;

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

El Sistema de Tiempo Compartido regirá para bienes ubicados en el Estado de Guerrero y también podrá recaer sobre bienes muebles constituidos en Sistemas de Tiempo Compartido aunque no estén afectos a bienes inmuebles. (ADICIONADO, P.O. 6 DE MARZO DE 1990) (REPUBLICADO, P.O. 9 DE MARZO DE 1990)

II.- Propietario: la persona física o moral dueña de un bien inmueble, bienes muebles necesarios para su operación, instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, afectos al régimen de tiempo compartido;

III.- Multipropiedad: el derecho por el cual el multipropietario adquiere el dominio pleno sobre una parte alícuota 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 exclusivo, en los términos de su respectiva parte alícuota 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 afectos a un inmueble en multipropiedad;

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

IV. BIS.- Se deroga. (DEROGADA, P.O. 25 DE MARZO DE 1994)

V.- Desarrollador: la persona física o moral que construya o promueva el establecimiento de sistemas de tiempo compartido de acuerdo a lo previsto en la presente Ley y los reglamentos que de ella emanen;

VI.- Promotor: para efectos de esta ley y de sus reglamentos los términos promotor y desarrollador se tienen por sinónimos. (REFORMADA, P.O. 6 DE MARZO DE 1990) (REPUBLICADA, P.O. 9 DE MARZO DE 1990)

VII.- Prestador del servicio turístico compartido: la persona física o moral que coordine todos los servicios a que se refiere el primer párrafo del Artículo anterior;

VIII.- Vendedor: la persona física o moral que se dedique a la promoción, venta o celebración de contratos, que tengan por objeto conceder el derecho de uso, goce y disfrute de bienes y servicios dentro de Sistemas de Tiempo Compartido. (REFORMADA, P.O. 6 DE MARZO DE 1990) (REPUBLICADA, P.O. 9 DE MARZO DE 1990)

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

IX.- Cuota: pago en dinero a cargo del tiempo compartidario destinado a cubrir los gastos ordinarios y extraordinarios que le correspondan conforme a lo contratado.

ARTICULO 3o.- Todo acto jurídico que por cualquier título o por cualquier forma cualesquiera que sea la denominación de dicho acto, que dé como resultado que el adquirente obtenga el derecho de usar, gozar y disfrutar unidades residenciales vacacionales deberá sujetarse a esta Ley, salvo cuando quede sujeto a la Legislación Federal.

ARTICULO 4o.- Todo lo relacionado con el Sistema de Tiempo Compartido se regirá por las disposiciones de esta Ley, el Reglamento que al efecto expida el Ejecutivo Estatal, pero la prestación de los servicios turísticos que reciban los tiempo compartidarios por la operación, administración, mantenimiento u otros servicios análogos se regirá por los ordenamientos federales y locales aplicables.

ARTICULO 5o.- El Sistema de Tiempo Compartido podrá constituirse sobre inmuebles construídos o en proceso de construcción.

ARTICULO 6o.- El Sistema de Tiempo Compartido podrá coexistir en cualquier otro sistema inmobiliario o turístico.

ARTICULO 7o.- Los derechos derivados del Sistema de Tiempo Compartido no constituyen derechos reales y podrán ser adquiridos por personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras con las limitaciones que establezca el Artículo 27 de la Constitución General de la República y demás leyes aplicables.

ARTICULO 8o.- Los derechos de los tiempo compartidarios estarán regulados por esta Ley, el Reglamento respectivo, por 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 y servicios comunes; en su caso, por el o los fideicomisos que se constituyan y por los demás actos que al efecto se celebren.

A falta de disposición expresa en esta Ley, se aplicará supletoriamente, el Código Fiscal del Estado, el Código Civil Estatal y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Guerrero. (REFORMADO PARRAFO SEGUNDO, P.O. 28 DE DICIEMBRE DE 1993)

ARTICULO 9o.- No podrá efectuarse cualquier clase de promoción, publicidad, oferta y celebración de promesas o contratos de venta que tengan por objeto la creación o transmisión de derechos de Tiempo Compartido, sin que previamente se haya constituido el Sistema de Tiempo Compartido con sujeción a esta legislación, para tal

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

efecto, la Comisión Técnica de Vigilancia de Tiempo Compartido emitirá su aprobación expidiendo el certificado de operación anual, previo el pago de derechos ante la Secretaría de Finanzas y Administración del Estado de Guerrero. (REFORMADO, P.O. 25 DE MARZO DE 1994)

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 por los casos en los que el Sistema de Tiempo Compartido se haya constituido mediante fideicomiso, y sólo para garantizar a los tiempo compartidores que adquieran después del año de constituido el Sistema de Tiempo Compartido, podrá el fideicomisario prorrogar en favor de éstos el plazo, mediante acto jurídico, siempre que esté previsto en el fideicomiso; la prórroga se haga constar en documento autenticado, se inscriba en el Registro Público de la Propiedad para los efectos de su oportunidad, y que el plazo 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, respecto de la transmisión o titulación de sus respectivos derechos. La entrega puntual, oportuna y en buen estado de la unidad residencial vacacional objeto del contrato; los bienes muebles que en ella deban 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 ocultos de la construcción responden solidariamente frente al tiempo compartido, por el plazo de un año, tanto el propietario como el constructor.

### CAPITULO SEGUNDO

#### DE LA CONSTITUCION DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

ARTICULO 13.- Para la constitución del Sistema de Tiempo Compartido el propietario de un inmueble quien con título legítimo pueda disponer del mismo, deberá hacer declaración unilateral de voluntad formalizada en escritura pública ante notario o bien contenida en el fideicomiso irrevocable en el que se afectó el inmueble.



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

Dichos actos jurídicos deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad quedando afecto el inmueble al cumplimiento del destino de tiempo compartido por el plazo fijado frente a terceros y con preferencia a cualquier otro derecho en los términos de ley.

ARTICULO 14.- Para lo prevenido en el artículo anterior el Notario Público exigirá al declarante que exhiba los siguientes documentos, sin perjuicio de lo que prescriban otras leyes. (REFORMADO, P.O. 25 DE MARZO DE 1994)

I.- El Título de Propiedad del inmueble debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el caso de que el inmueble estuviere gravado o tuviere limitaciones de dominio el acreedor o acreedores, deberán otorgar su consentimiento en escritura pública.

II.- El recibo de pago del impuesto predial del bimestre inmediato anterior a la fecha de la solicitud, recibo de pago por servicio de agua y drenaje correspondiente al mes del ejercicio y la constancia de no adeudo de la Tesorería Municipal.

III.- Constancia de estar al corriente en sus obligaciones fiscales de las que es causante.

IV.- Opinión de la Secretaría de Fomento Turístico del Gobierno del Estado.

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

VI.- El plano del conjunto debidamente autorizado por la autoridad competente, descripción y levantamiento del terreno, las construcciones, las áreas de servicios e instalaciones comunes y demás elementos que constituyan el inmueble afecto. Los planos de construcción incluyendo límites en alturas, extensiones y densidad y los planos de cada tipo de unidad residencial vacacional de cada local incluyendo los destinados a comercio y servicios y, en su caso, la tabla de valores e indivisos.

VII.- Una memoria descriptiva del inmueble, elementos comunes, unidades residenciales vacacionales y locales, acabados, muebles, y especificaciones de las etapas en su caso, el reglamento de esta ley determina los requisitos que deberán observarse en este caso.

VIII.- Póliza de fianza vigente por un período mínimo de un año siguiente a la fecha de terminación de la obra por el monto que se haya fijado en la licencia de construcción para responder de los vicios ocultos de las construcciones.

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

IX.- Copia del Contrato de Compraventa y del Reglamento Interno de Tiempo Compartido, debidamente autorizado y registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor; y manifestación con número de registro de la compañía de intercambios vacacionales nacional o extranjera, si lo hubiere.

X.- En su caso, presentar copias certificadas del poder notarial que lo acredite como representante legal del desarrollo.

XI.- Liquidación y pago por concepto de derechos para el registro de la constitución del inmueble al Sistema de Tiempo Compartido y Multipropiedad ante la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado, conforme a las tarifas que establezca la Ley de Ingresos vigente, para tal efecto, deberán presentarse los avalúos bancario, catastral y comercial del inmueble que se pretenda afectar.

ARTICULO 14 BIS.- Se deroga. (DEROGADO, P.O. 25 DE MARZO DE 1994)

ARTICULO 15.- En la escritura constitutiva necesariamente deberá establecerse el plazo por el cual se afecta el inmueble o parte de él y al Sistema de Tiempo Compartido. Igualmente deberá señalarse la persona física o moral, mexicana o extranjera, que será el desarrollador del tiempo compartido, siempre y cuando se observe lo previsto por las Leyes Federales en materia de extranjeros.

ARTICULO 16.- 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 policitud 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 penales respectivas y que las autoridades administrativas impongan las sanciones que correspondan.

Asimismo, dará lugar a que el tiempo compartido puede anular la 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.



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

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 oponible y preferencia.

Los inmuebles o la parte respectiva de éstos destinados al Sistema de Tiempo Compartido, se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad. A cada uno de ellos por separado, se le abrirá una inscripción bajo el sistema de folio real, de tal forma que cada desarrollo tenga su correspondiente partida registral independiente y autónoma, con un número de folio real definitivo, en los términos que se señalen en el reglamento del Registro Público de la Propiedad.

La inscripción del Sistema de Tiempo Compartido siempre se entenderá como inscripción principal o definitiva, para los efectos de su oponible y preferencia.

Cuando sólo parte de un inmueble esté afecto al Sistema de Tiempo Compartido, en la partida registral del inmueble, se asentará con toda claridad, cuáles son las unidades residenciales vacacionales que queden afectas al Sistema de Tiempo Compartido. Por cada una de estas unidades, se abrirá un folio real autónomo e independiente en los términos del párrafo que antecede.

ARTICULO 18.- Un inmueble afecto al Sistema de Tiempo Compartido, no podrá modificarse en cuanto a: su destino, categoría, porcentaje de densidad habitacional, porcentaje de áreas verdes recreativas, deportivas y estacionamiento; las instalaciones, servicios y bienes comunes. No podrán aumentarse o modificarse las áreas privativas; ni aumentar la densidad de obras o 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 título.

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 exceptúa de lo dispuesto en este artículo, las modificaciones aprobadas por el 75% de los tiempo compartidos. También se exceptúan las modificaciones relativas al uso y destino de las áreas comerciales, obras de ornato y decoración.

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

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 del 50% de los votos de los tiempocondominarios.

Las modificaciones al destino, categoría, densidad habitacional, disminuciones de porcentajes de áreas verdes recreativas, deportivas y estacionamiento; las disminuciones de instalaciones, servicios y bienes comunes en perjuicio de los tiempocondominarios, serán nulas sino 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 penales.

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 tiempocondominarios hayan autorizado la modificación y en su caso, el convenio modificatorio a que se refiere el Artículo 18 de esta Ley.

Si la declaración unilateral de voluntad para constituir el Sistema da (sic) 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 tiempocondominarios 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 modificatorio a que se refiere el Artículo 18 de esta Ley.

La escritura en la que conste cualquier modificación a la original, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, Comercio y Crédito Agrícola, previo el pago de los derechos a la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado, conforme a la Ley de Ingresos vigente. (REFORMADO PARRAFO CUARTO, P.O 25 DE MARZO DE 1994)

LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL  
SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL  
ESTADO DE GUERRERO

CAPITULO TERCERO

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

ARTICULO 21.- Para que pueda procederse a la venta del Tiempo Compartido, en desarrollos en proceso de construcción, será 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 50% de la obra negra de la etapa del proyecto total que se pretenda poner en venta. Dicho porcentaje podrá ser substituído por depósito en efectivo aportado a un fideicomiso irrevocable por un monto igual al 50% del costo de la obra negra citado, y cuyo destino será exclusivamente la construcción de dicha obra u otorgar una fianza por el equivalente a ese porcentaje. 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.- La terminación y la entrega total de la obra conforme a lo pactado deberá garantizarse con un crédito, un fideicomiso, hipoteca, fianza o cualquier otro medio legal. Se podrá poner a disposición de los tiempo compartidos alojamiento alternativo de características y calidades similares.

ARTICULO 23.- La Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido a que se refiere el Artículo 24 de esta Ley podrá requerir en cualquier tiempo a los propietarios, promotores y desarrolladores, el cumplimiento y satisfacción de los requisitos a que se refieren los Artículos 13 y 14 del presente ordenamiento, admitiendo al respecto como medio de prueba la escritura pública correspondiente otorgada ante notario, excepción hecha del porcentaje de obra negra a que se refiere el Artículo 22 de este capítulo, que se podrá probar mediante la administración de prueba pericial.

CAPITULO CUARTO

DE LA COMISION TECNICA DE VIGILANCIA DEL SISTEMA  
DE TIEMPO COMPARTIDO

ARTICULO 24.- La regulación, inspección y vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido, así como de la actividad de los propietarios, promotores, desarrolladores, prestadores de servicios turísticos y vendedores, queda confiada a la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido, la que además de las facultades y obligaciones que le atribuye esta Ley y su Reglamento, se sujetará en materia de Tiempo

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

Compartido, y respecto de las personas físicas y morales mencionadas por la Ley de Desarrollo Urbano, a los Reglamentos Municipales y demás disposiciones aplicables sobre la materia. (REFORMADO, P.O. 25 DE MARZO DE 1994)

ARTICULO 25.- La Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido y Multipropiedad a que se refiere el artículo que antecede, está integrada por el Secretario General de Gobierno, el Secretario de Finanzas y Administración, el Secretario de Planeación, Presupuesto y Desarrollo Urbano y el Secretario de Fomento Turístico, quien la presidirá y por el Presidente Municipal que corresponda y contará con un Secretario Técnico, nombrado por el Presidente de dicha Comisión. (REFORMADO, P.O. 25 DE MARZO DE 1994)

El Secretario Técnico a que se refiere el párrafo anterior, recaerá en el Comisionado para la Protección de los Tiempocompartidarios, quien tendrá la personalidad jurídica, para la representación de la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido, en los términos del Título Noveno, Capítulo I del Código Civil, otorgado por conducto de su Presidente, y llevará los trabajos de carácter permanente de la misma.

ARTICULO 26.- Serán facultades y obligaciones de la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido, además de la señalada en los Artículos 23 y 24 de este Ordenamiento las siguientes:

I.- Actuar como cuerpo de consulta de los ayuntamientos en donde se pretenda promover y desarrollar sistemas 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, para ello expedirá las credenciales correspondientes según sea el caso, previo cumplimiento de los requisitos señalados en el Reglamento para la Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero; (REFORMADA, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 2008)

IV.- Conocer las quejas y demandas que formulen los tiempocompartidarios por violaciones de régimen legal del Sistema de Tiempo Compartido;

V.- Realizar las investigaciones y visitas de verificación sobre el Sistema de Tiempo Compartido que estime necesario;

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

VI.- Fungir a través de un 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.- Autorizar que en la publicidad o promoción de los Sistemas de Tiempo Compartido, se haga referencia a que han sido inscritos en el padrón del Sistema de Tiempo Compartido en el Estado de Guerrero, previo el pago de los derechos a la Secretaría de Finanzas y Administración. (REFORMADA, P.O. 25 DE MARZO DE 1994)

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 tiempo compartidores y multipropietarios;

XI.- Cuidar que las empresas que intervengan en los Sistemas de Tiempo Compartido tengan su domicilio fiscal en el Estado, y (F. DE E. [N. DE E. EL LEGISLADOR SE REFIERE A LA REFORMA EN LOS SIGUIENTES TERMINOS: "SIN EMBARGO, DICHA DEROGACION NO FUE APROBADA, POR LO QUE SUBSISTE EL TEXTO ORIGINAL"], 19 DE JUNIO DE 1990)

XII.- Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de las anteriores.

### CAPITULO QUINTO

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

ARTICULO 27.- Los inmuebles construídos que por su naturaleza sean susceptibles de destinarse a alojamiento turístico, podrán ser afectados total o parcialmente al Sistema de Tiempo Compartido, siempre y cuando exhiba ante notario público los siguientes documentos:

I.- Dictamen de dos peritos en la materia en la que acredite que todas las instalaciones, equipo, maquinaria, mobiliario y construcciones se encuentren en condiciones de uso;

II.- Licencia de cambios de uso del suelo, y



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

III.- Autorización especial que expida la Secretaría de Planeación, Presupuesto y Desarrollo Urbano, previo el pago a la Secretaría de Finanzas y Administración de los derechos establecidos en la Ley de Ingresos vigente en el Estado de Guerrero. (REFORMADA, P.O. 25 DE MARZO DE 1994)

Todo lo anterior deberá hacerse constar en escritura pública.

### CAPITULO SEXTO

#### DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TIEMPOCOMPARTIDARIOS.

ARTICULO 28.- Los tiempocompartidarios tendrán los siguientes derechos:

I.- Usar, gozar y disfrutar de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles afectos a la misma, las instalaciones, construcciones, áreas y servicios comunes, de acuerdo a lo establecido en el contrato de venta, en el reglamento interno y en la escritura constitutiva del sistema;

II.- Alojarse en un establecimiento hotelero u otro inmueble afecto a tiempo compartido de la misma categoría, calidad y ubicación a cargo del propietario, desarrollador, vendedor o prestador de servicio turístico de tiempo compartido cuando por causas imputables a éstos no puedan utilizar la unidad residencial vacacional;

III.- Enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos;

IV.- Inscribirse en sistemas de intercambio vacacional nacional o internacional cuando el desarrollo esté afiliado a dicho sistema;

V.- Integrar y participar en las asambleas de tiempocompartidarios según lo establecido en el Artículo 20 de la presente Ley, y

VI.- Ser electo para desempeñar cargos directivos en la asociación de tiempocompartidarios.

ARTICULO 29.- Son obligaciones de los tiempocompartidarios:

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

II.- Pagar cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de conservación, mantenimiento, operación, reparación y reposición de la unidad residencial vacacional, los muebles afectos a la misma, instalaciones, construcciones, áreas y



LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL  
SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL  
ESTADO DE GUERRERO

servicios comunes o para cubrir gastos para la defensa del Sistema de Tiempo Compartido.

III.- Cubrir los impuestos y demás cargas tributarias que generen sus derechos o el Sistema de Tiempo Compartido, o bien los muebles o inmuebles afectos al mismo, conforme a lo previsto en la Ley de Ingresos y demás ordenamientos fiscales;

IV.- Desocupar su unidad residencial vacacional puntualmente el día y hora señalado en el contrato o en el reglamento;

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

VI.- Permitir el acceso del personal de limpieza y de operación del desarrollo;

VII.- No perturbar el disfrute del desarrollo a los demás tiempocompañeros;

VIII.- Coadyuvar al buen estado físico y material del desarrollador, particularmente de la unidad residencial;

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

X.- Comunicar a la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido la designación de representantes comunes, y

XI.- Las demás que permitan gozar el disfrute en los términos del Reglamento vigente.

## CAPITULO SEPTIMO

### DEL REGLAMENTO DEL TIEMPO COMPARTIDO

ARTICULO 30.- En la escritura constitutiva del Sistema de Tiempo Compartido se incluirá el Reglamento de Tiempo Compartido, sin perjuicio de los que establezcan las distintas leyes y reglamentos aplicables, en el que se desarrollará lo siguiente:

I.- Número de períodos en que se divide el uso de cada una de las unidades residenciales vacacionales;

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

II.- Mención de si los períodos son fijos o variables, y en su caso requisitos para variar la fecha de uso, de acuerdo a lo establecido en el contrato de compraventa respectivo;

III.- Sistemas de reservaciones;

IV.- Mención de si la ocupación es en una unidad específica o en una unidad de un tipo determinado y por tanto susceptibles de sustitución;

V.- Cuotas ordinarias de admisión, operación y mantenimiento, orden, aplicación, periodicidad de las mismas, monto y manera de modificarse;

VI.- Cuotas extraordinarias, origen, aplicación, casos en que se pueden cobrar y manera de determinarlas;

VII.- Sistema de votación de los tiempo compartidarios para la toma de decisiones;

VIII.- Sistema para la designación e integración del Consejo Directivo de Tiempocompartidarios, sus facultades y procedimientos para la sustitución o destitución de sus integrantes y sus causas;

IX.- Forma y periodicidad en que se dará mantenimiento a las unidades residenciales vacacionales, servicios, instalaciones y áreas comunes;

X.- Descripción del mobiliario;

XI.- Número máximo de personas que podrá alojarse por unidad;

XII.- Días y horas de inicio y terminación de los períodos de uso;

XIII.- Condiciones, requisitos y reglas para el uso de áreas comunes;

XIV.- En su caso, sanciones que internamente se pueden aplicar a los tiempo compartidarios y sus causahabientes por incumplimiento o infracción de los reglamentos, el procedimiento para aplicarlas, y las causas de rescisión del contrato correspondiente;

XV.- Forma de designar al prestador de servicios turístico de tiempo compartido, facultades, procedimientos para nombrarlo y sustituirlo, garantías y responsabilidades;

LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL  
SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL  
ESTADO DE GUERRERO

---

XVI.- Características y montos de los seguros;

XVII.- Descripción y reglas de uso de los servicios complementarios que se ofrezcan a los tiempocompañerarios;

XVIII.- Derechos y obligaciones de los tiempocompañerarios;

XIX.- La aclaración expresa que indique si el desarrollo quedará afiliado al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, por así haberlo ofrecido en los contratos, y la forma de cumplir con tal obligación;

XX.- La manifestación, en su caso, de que el Sistema de Tiempo Compartido coexista con cualesquiera otros sistemas turísticos o inmobiliarios;

XXI.- Manifestación expresa en su caso, de que el Sistema de Tiempo Compartido opera con servicio hotelero;

XXII.- En su caso, establecer las reglas conforme a las cuales se resuelvan las controversias que surjan entre las partes, señalando si existe o no conciliación obligatoria, y en su caso las normas de arbitraje, y

XXIII.- El sistema de registro de los tiempocompañerarios.

ARTICULO 31.- Toda modificación al reglamento interno deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad en el mismo folio o bajo la misma partida en que se haya inscrito la construcción del Sistema, previamente acordado por la asamblea.

## CAPITULO OCTAVO

### DE LAS ASAMBLEAS

ARTICULO 32.- Las asambleas podrán ser ordinarias o extraordinarias.

ARTICULO 33.- Las asambleas ordinarias serán convocadas y celebradas solamente si se presenta alguna de las siguientes situaciones:

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 respectivo;

LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL  
SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL  
ESTADO DE GUERRERO

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 Fomento Turístico, no se mantiene el nivel de operación, mantenimiento, administración 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 días;

IV.- Cuando a juicio de la Secretaría de Fomento Turístico existan faltas graves y continuas en el cumplimiento de las reservaciones o no se cumplan con lo establecido en el Artículo 28 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 sustituya 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, desarrollador, administrador o prestador del servicio de tiempo compartido;

VIII.- Cuando no se contraten o cuando no se conserven vigentes los seguros por causas imputables al propietario, al desarrollador, 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 de servicios turísticos de tiempo compartido presenten la renuncia a su cargo;

XII.- Cuando el administrador o el prestador de servicios turísticos de tiempo compartido violen las disposiciones de esta Ley o incumplan las obligaciones contraídas en su respectivo contrato, y

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

XIII.- Cuando sea necesario, conforme al Reglamento Interno de Tiempo Compartido, nombrar a las personas que deban integrar el Consejo Directivo o cuando sea necesario nombrar otros cargos previstos en el Reglamento interno de tiempo compartido.

ARTICULO 34.- Las asambleas extraordinarias serán convocadas siempre que sea necesario examinar un asunto de interés para el Sistema de Tiempo Compartido.

Las asambleas ordinarias o extraordinarias, podrán ser convocadas por el administrador, o en su defecto por el Consejo Directivo de Tiempocompartidarios, o por un número no inferior al diez por ciento de los tiempocompartidarios con derecho a voto. A falta o por omisión de los anteriores, deberá convocar el prestador de servicios turísticos de tiempo compartido.

ARTICULO 35.- Las asambleas se sujetarán a las bases y procedimientos que establezca el Reglamento que al efecto expida el Ejecutivo del Estado.

Habrá quórum para la celebración de las asambleas, en primera convocatoria, si asiste el 50 por ciento de los tiempocompartidarios con derecho a voto; en segunda convocatoria el quórum se integrará con el número de tiempocompartidarios asistentes.

ARTICULO 36.- Los tiempocompartidarios podrán en todo momento designar al representante que podrá ser persona física o moral o incluso una institución fiduciaria. En tratándose de una institución fiduciaria al momento de la adquisición de los derechos de tiempo compartido podrán designar a la misma.

No podrán ser representantes el administrador ni el prestador de servicios turísticos.

### CAPITULO NOVENO

#### DE LA ADMINISTRACION DEL TIEMPO COMPARTIDO

ARTICULO 37.- El Sistema de Tiempo Compartido, en tratándose de 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 ejercidas por la misma persona.

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

Todos los actos relativos a la operación, mantenimiento de instalaciones y equipo, servicio de reservaciones, reposición y reparación de los bienes, intercambio nacional o internacional u otros servicios que se hayan ofrecido, cualesquiera que sean las denominaciones con los que les señalen serán coordinados por el prestador del servicio turístico de Tiempo Compartido, quien será el único responsable de la eficiencia y calidad de la prestación de los servicios, frente a las autoridades y a los tiempocompañerarios, aún cuando dichos servicios sean prestados por terceros.

El administrador está obligado a cumplir todas las obligaciones que le correspondan conforme al Reglamento Interno de Tiempo Compartido, debiendo 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 mismo, póliza que cubrirá la responsabilidad civil que corresponde conforme a esta Ley, por daños causados a terceros en sus personas y sus bienes, por un monto equivalente a la indemnización que por ley deba corresponder, considerando los siguientes montos:

I.- La responsabilidad civil a terceros en sus personas por muerte o invalidez, hasta por un número mínimo de diez sujetos; y

II.- La responsabilidad civil a terceros en sus bienes hasta diez veces el salario mínimo por cada sujeto.

ARTICULO 38.- El prestador del servicio turístico de tiempo compartido o en su caso el administrador, tiene la obligación de llevar un libro de registro de tiempocompañerarios, en el que exclusivamente se inscriban: los nombres de éstos, la unidad residencial vacacional respectiva; el periodo de uso, goce y disfrute que le corresponda y la naturaleza de los derechos que el tiempocompañerario tiene sobre la unidad.

ARTICULO 39.- Las inscripciones a que se refiere el Artículo anterior serán definitivas o provisionales, de acuerdo a los siguientes criterios:

I.- Se inscribirá en forma definitiva, el tiempocompañerario que haya pagado la totalidad del precio de una unidad residencial vacacional, en cuyo caso solamente se cancelará este registro, por falta de pago de dos o más cuotas de mantenimiento o como sanción por violaciones graves al Reglamento Interno de Tiempo Compartido; y

II.- Se inscribirán en forma provisional, las ventas pendientes de pago que se hayan realizado en favor del tiempo compartido. La falta de pago de dos abonos al saldo insoluto, la falta de pago de dos o más cuotas o las infracciones graves al



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

reglamento de parte de los tiempo compartidos, dará lugar a la cancelación automática de la inscripción provisional.

ARTICULO 40.- El propietario o desarrollador, podrán administrar directamente el Sistema de Tiempo Compartido y podrán ser también prestadores del servicio turístico de tiempo compartido, presentando los servicios de operación, vigilancia, intercambio nacional o internacional u otros servicios que hayan ofrecido, hasta la expiración del plazo.

Para los efectos de este Artículo, el primer año de administración, deberá de ser garantizado por el propietario o desarrollador, en los términos que fije la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido.

ARTICULO 41.- 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, mismo que gozará de un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración otorgado en escritura pública, a efecto de responder de todas sus obligaciones.

ARTICULO 42.- 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 reciban de los tiempo compartidos, 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 otorgue la fianza a que se refiere este precepto podrá ser destituido de su cargo.

Se exceptúan de otorgar fianza al propietario y al desarrollador, que sean administradores o prestadores del servicio turístico de tiempo compartido.

ARTICULO 43.- El propietario y desarrollador están obligados a convocar a la primera asamblea de tiempo compartidos, al año siguiente al que se haya firmado la primera promesa de venta, o preventa del Sistema de Tiempo Compartido, la que se celebrará en los términos previstos en el Capítulo Octavo de la presente Ley, en donde sin perjuicio de otros asuntos, deberá ocuparse de nombrar a las personas que integren el primer Consejo Directivo de Tiempo compartidos, que se integrará cuando menos de un Presidente, un Secretario y un Vocal.

Mientras el propietario o desarrollador no renuncien o no sean removidos de los cargos de administradores o de prestadores del servicio turístico de tiempo compartido,

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

quedan obligados a continuar al frente de la operación, administración y mantenimiento del conjunto inmobiliario afecto al Sistema de Tiempo Compartido. El incumplimiento de esta obligación los obliga a responder de los daños y perjuicios que causen a los tiempo compartidores.

El propietario o desarrollador que no desee continuar con la administración, deberá presentar su renuncia al Consejo Directivo con sesenta días de anticipación para que se esté en posibilidad de nombrar un administrador provisional, quien en todo caso deberá ser confirmado en la asamblea de tiempo compartidores que para ese efecto se convoque. Solamente se aceptará la renuncia del administrador o del prestador del servicio turístico de tiempo compartido, cuando estos cargos, sean ejercidos por el propietario o el desarrollador, y cuando se trate de administradores o prestadores del servicio turístico de tiempo compartido nombrados por éstos, previamente se deberá presentar un dictamen de dos peritos uno nombrado por los tiempo compartidores y otro por el administrador en donde conste que las instalaciones, equipos y servicios de todo tipo, están en estado de uso favorable, en caso contrario no podrán renunciar hasta en tanto se reparen las instalaciones, equipos y servicios.

ARTICULO 44.- Si transcurrido el plazo de sesenta días, a que se refiere el Artículo anterior, 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 quien 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 se les 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 respectivo;

II.- Cuando se lleven a cabo modificaciones al sistema que violen lo previsto en el Artículo 18 de la presente Ley;

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

III.- Cuando existan faltas graves y continuas en el cumplimiento de las reservaciones o no se cumpla con lo establecido en el Artículo 28 Fracción II de la presente Ley;

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

V.- 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;

VI.- 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 estos dos últimos;

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

VIII.- 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;

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

X.- Cuando el administrador o el prestador de servicios turísticos de tiempo compartido presenten la renuncia a su cargo; y

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 perjuicios que se causen con motivo de hechos o actos a que este Artículo se refiere u otras, podrán ejercitarlas los tiempocompañerarios directamente, siempre y

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

cuando se trate de cuando menos el 25% de los tiempo compartidos, o podrán ejercitarlas el Consejo Directivo de Tiempo compartidos, o el fiduciario, apoderado, representante común cuando menos de 25% de tiempo compartidos.

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 deberán entregar a su sustituto las cuotas, fondos, contabilidad y todos los documentos directa o indirectamente relacionados en su gestión.

### CAPITULO DECIMO

#### DE LAS CUOTAS

ARTICULO 47.- Las cuotas serán ordinarias y extraordinarias y su destino se orientará de acuerdo a los siguientes criterios:

I.- Las cuotas ordinarias serán destinadas al pago de los gastos ordinarios tales como administración, operación y mantenimiento de la unidad residencial vacacional, de los bienes muebles que en ella se encuentren y de las instalaciones, áreas y servicios comunes, y

II.- Las cuotas extraordinarias serán empleadas para cubrir los gastos extraordinarios tales como los derivados de eventos fortuitos, conforme al Reglamento de esta Ley.

ARTICULO 48.- Se entiende como gasto de administración 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 del de responsabilidad civil, los impuestos, derechos y contribuciones.

ARTICULO 49.- Los gastos de operación, serán los relativos al sistema de reservaciones, y a los que sean necesarios para que el desarrollo conserve el nivel y la categoría del servicio turístico que se hubiere ofrecido a los tiempo compartidos.

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

También se consideran gastos de operación los pagos de las cuotas de afiliación del desarrollo al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, cuando, así se haya pactado o lo apruebe la asamblea.

ARTICULO 50.- Los gastos de mantenimientos, serán 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 incluye 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 formar un fondo de reserva para la reposición de mobiliario, instalaciones y equipo, que no podrá ser inferior al 5 % de las cuotas y deberá estar invertido por el administrador conforme a los lineamientos que establezca la Comisión de Tiempo Compartido, expiración del plazo por el cual se haya constituido, de tal manera que no se pueda disponer de dicho fondo, 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 aquellas sin cuya aplicación, todo el inmueble o parte de él, sus áreas, instalaciones, equipo y servicios comunes o parte de ellos, o el mismo sistema de tiempo compartido, correrían el riesgo de perderse, destruirse o deteriorarse, de tal suerte no puedan 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, así como los supuestos previstos en la Fracción II del Artículo 47 de la presente Ley.

ARTICULO 52.- Las cuotas ordinarias deberán pagarse por los tiempo compartidores, 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 establezcan.

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 traerá como consecuencia que se le niegue al tiempo compartido el acceso a su respectiva unidad residencial vacacional, en su periodo de uso, sin perjuicio de la pérdida del



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

derecho a votar en las asambleas y de aquellos otros derechos que estén previstos en esta Ley y en el reglamento interno.

ARTICULO 53.- En el Reglamento Interno del Sistema de Tiempo Compartido, deberá fijarse claramente las reglas conforme a las cuales se fijen las cuotas ordinarias, así como los criterios, requisitos y porcentajes de su incremento.

### CAPITULO DECIMO PRIMERO

#### DE LA TERMINACION DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.

ARTICULO 54.- El inmueble afectado 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.

La cancelación y desafectación del inmueble que se realice en contra de lo aquí establecido será nula. El Director del Registro Público de la Propiedad y el registrador serán responsables de los daños y perjuicios que se causen cuando cancelen o desafecten un inmueble sujeto al Sistema de Tiempo Compartido en violación a lo establecido en este precepto.

ARTICULO 55.- 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 mobiliario a los fines que más convengan a sus intereses.

ARTICULO 56.- Para que proceda la nueva constitución del Sistema de Tiempo Compartido, el propietario o el desarrollador en su caso, deberá de cumplir con todos los requisitos establecidos en la presente Ley.

ARTICULO 57.- El Sistema de Tiempo Compartido podrá terminarse anticipadamente en los siguientes casos:

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



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

II.- Por convenio entre quien haya constituido el Sistema de Tiempo Compartido y los tiempocompartidarios, según acuerdo de la asamblea de éstos, tomando por un número no menor del 75% de todos los tiempocompartidarios, en los términos de lo previsto por el Reglamento de la presente Ley, convenio en que se deberá establecer la indemnización que se otorgue a los tiempocompartidarios por la reducción del plazo por el cual adquirieron sus derechos;

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

IV.- Por expropiación por causas de utilidad pública.

ARTICULO 53 (sic).- El Sistema de Tiempo Compartido no se extingue, aunque concurren algunas de las siguientes causas:

I.- Muerte del propietario o del desarrollador;

II.- Quiebra o concurso del propietario o del desarrollador;

III.- Abandono del inmueble o desarrollo inmobiliario por el propietario o del desarrollador;

IV.- Evicción del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al destino de tiempo compartido;

V.- Remate del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al destino de tiempo compartido, o

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

ARTICULO 59.- Cuando por cualquier título o causa legal una persona física o moral, adquiera la propiedad u otros derechos reales sobre el inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al sistema de Tiempo Compartido, quedarán obligados a respetar dicho Sistema, que en todos los casos les será preferente y oponible, así como los

LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL  
SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL  
ESTADO DE GUERRERO

derechos de los tiempo compartidos, la afectación y el destino del inmueble al Sistema de Tiempo Compartido hasta la terminación del mismo.

ARTICULO 60.- La ruina o destrucción total del desarrollo inmobiliario extingue el tiempo compartido.

Si la ruina o destrucción total es por caso fortuito o fuerza mayor, afectará al desarrollador, al propietario y a los tiempo compartidos y la indemnización del seguro se distribuirá en sus términos.

Si la ruina o destrucción total del inmueble o desarrollo inmobiliario es por culpa o negligencia del propietario o del desarrollador, éstos quedan obligados a restituir a los tiempo compartidos, la parte proporcional del precio pagado, correspondiente al número de años de uso, goce y disfrute pendiente. 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 tiempo compartidos en los términos antes señalados.

Si 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 DECIMO SEGUNDO**

(REFORMADA SU DENOMINACION, P.O. 28 DE DICIEMBRE DE 1993)

### **DE LA MULTIPROPIEDAD Y MULTIVACACIONES**

ARTICULO 61.- Cuando varios propietarios de un bien inmueble que sea una unidad de residencia vacacional deseen utilizarlo cada uno de ellos en su totalidad y en forma exclusiva durante un período determinado de tiempo, fijando su respectiva parte alícuota de utilización en un calendario, podrán constituir el sistema de multipropiedad.

ARTICULO 62.- Podrán adquirir la multipropiedad, las personas físicas o morales que puedan adquirir derechos reales y en tratándose de personas físicas o morales extranjeras con las limitaciones previstas en el Artículo 27 de la Constitución General de la República y demás leyes aplicables, en todos los casos el derecho real de multipropiedad, se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad para que surta sus efectos frente a terceros, siendo aplicables todas las reglas del Sistema de Tiempo Compartido, en cuanto a su constitución y organización.

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

ARTICULO 63.- Los derechos y obligaciones de los tiempo compartidos son aplicables a los multipropietarios, quienes gozarán del derecho de propiedad pleno, sobre una parte alícuota 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.

Cada multipropietario puede enajenar o gravar su parte alícuota 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 Capítulo Sexto de esta Ley. A falta de disposición expresa, o contraria a su naturaleza, se aplicarán supletoriamente, en su orden, Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio y el Código Civil.

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, así como por las cláusulas del contrato celebrado.

ARTICULO 63 BIS.- Se deroga. (DEROGADO, P.O. 25 DE DICIEMBRE DE 1994)

### CAPITULO DECIMO TERCERO

#### DE LAS SANCIONES Y LAS CONTROVERSIAS

ARTICULO 64.- Se equiparan en cuanto a la descripción típica del fraude genérico contemplado en el Código Penal y se sancionará con una pena de uno a nueve años de prisión y multa de hasta quinientas veces el salario mínimo a quien realice cualquier clase de promoción o campaña publicitaria, celebre cualquier acto jurídico, oferte la venta o compra u otros actos similares en violación a lo previsto en los Artículos 9, 16 y 21 de la presente Ley, o a quien venda derechos de tiempo compartido por plazos que excedan al de la afectación del inmueble al Sistema de Tiempo Compartido.

ARTICULO 65.- Se equipara en cuanto a la descripción típica del fraude genérico contemplado en el Código Penal y se sancionará con una pena de uno a nueve años de prisión y multas hasta de quinientas veces el salario mínimo al que teniendo a su cargo la administración o el cuidado de bienes afectos al Sistema de Tiempo Compartido o Multipropiedad, los desvíe causando algún perjuicio en beneficio de sí o de otro. (REFORMADO, P.O. 9 DE MARZO DE 1990)

ARTICULO 66.- Las acciones a que se refieren los artículos anteriores, se perseguirán a petición de parte ofendida.

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

ARTICULO 67.- La transgresión de esta Ley por los servidores públicos del Gobierno del Estado o de los Ayuntamientos, se sancionará conforme a lo previsto en la Ley de Responsabilidades en los Servidores Públicos, independientemente de la responsabilidad civil o penal en que incurran.

ARTICULO 68.- Las responsabilidades civiles o penales en que incurran los desarrolladores, promotores, prestadores del servicio turístico compartido y vendedores a que se refiere la presente Ley, se estará a lo previsto por las disposiciones contenidas en el Código Civil o Penal del Estado de Guerrero, según sea el caso.

ARTICULO 69.- Las controversias que se susciten entre las autoridades estatales y 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 la Ley de Justicia Administrativa y del Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

### TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor a los sesenta días de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- Se otorga un plazo de un año a partir de que entre en vigor esta Ley, para que todos los inmuebles y desarrollos, comprendidos en el presente ordenamiento, se sujeten a lo establecido por la misma, por tanto, deberán constituir formalmente el Sistema de Tiempo Compartido correspondiente.

La falta de cumplimiento de lo previsto en el párrafo anterior, se sancionará con multa de hasta quinientas veces el salario mínimo por cada año en que se incumpla el contenido de este precepto, sin perjuicio de la aplicación de las otras sanciones que prevea esta Ley.

ARTICULO TERCERO.- En un plazo no mayor de noventa días a partir de la publicación de esta Ley, habrá de quedar formalmente instalada la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido y la Oficina.

ARTICULO CUARTO.- Los actos o negocios, cuyos efectos o situaciones jurídicas deban realizarse en el futuro, por lo pendiente en realizarse, serán regulados por el presente ordenamiento con las modalidades de aplicación que el reglamento prevenga.

LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL  
SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL  
ESTADO DE GUERRERO

DADA en el Salón de sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los treinta y un días del mes de octubre de mil novecientos ochenta y nueve.

Diputado Presidente.  
C. MANUEL GARCIA CABAÑAS.  
Rúbrica.

Diputada Secretaria.  
C. MONICA LEÑERO ALVAREZ.  
Rúbrica.

Diputado Secretario.  
C. ROGELIO ZEPEDA SIERRA.  
Rúbrica.

En cumplimiento de lo dispuesto por las fracciones III y IV del Artículo 74 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y para su debida publicación y observancia expido el presente Decreto en la residencia oficial del Poder Ejecutivo en Chilpancingo, Guerrero, a los treinta y un días del mes de octubre de mil novecientos ochenta y nueve.

El Gobernador Constitucional del Estado de Guerrero.  
Rúbrica.

El Secretario de Gobierno.  
Rúbrica.

N. DE E. A CONTINUACION SE TRANSCRIBEN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY.

DECRETO DE REFORMAS Y ADICIONES A LA LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

UNICO.- El presente Decreto de Reformas y Adiciones a la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado. P.O. No. 21, 6 DE MARZO DE 1990

DECRETO DE REFORMAS Y ADICIONES A LA LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO.

LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL  
SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL  
ESTADO DE GUERRERO

UNICO.- El presente Decreto de Reformas y Adiciones a la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado. P.O. No. 23, 9 DE MARZO DE 1990

DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO.

ARTICULO UNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado. P.O. No. 67, 31 DE JULIO DE 1990

FE DE ERRATAS DEL DECRETO DE REFORMAS Y ADICIONES A LA LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL No. 23 DE FECHA 9 DE MARZO DE 1990. P.O. No. 55, 19 DE JUNIO DE 1990

DECRETO NUMERO 3 POR MEDIO DEL CUAL SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES FISCALES.

ARTICULO PRIMERO.- El presente Decreto surtirá sus efectos a partir del día primero de enero de mil novecientos noventa y cuatro.

ARTICULO SEGUNDO.- Los casos no previstos por la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado y su Reglamento, se sujetarán a lo dispuesto por el Código Fiscal Estatal y el Código Civil del Estado.

ARTICULO TERCERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado. P.O. No. 105, 28 DE DICIEMBRE DE 1993

DECRETO NUM. 45, DE REFORMAS, ADICIONES Y DEROGACIONES A LA LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO.

PRIMERO.- El presente Decreto empezará a surtir sus efectos tres días después de la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

SEGUNDO.- Se deroga cualquier disposición que se oponga al presente ordenamiento. P.O. No. 24, 25 DE MARZO DE 1994



LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL  
SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL  
ESTADO DE GUERRERO

---

DECRETO NÚMERO 995 POR EL QUE SE REFORMA LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 26 DE LA LEY DE REGULACIÓN Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO.

**PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**SEGUNDO.-** Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado. P.O. No. 105 ALCANCE XI, 30 DE DICIEMBRE DE 2008