

Capítulo 6

Los tiempos compartidos, una figura jurídica atípica vigente en México

María Dolores Cossio Rivera

Resumen

En México, el contrato de tiempo compartido carece de una ley especializada, incluso en la Ley General de Turismo. A nivel federal, la Ley Federal de Protección al Consumidor y la NOM-029-SE-2021 lo regulan de forma administrativa, sin alcance sustantivo. Solo algunos estados lo legislan, limitando su aplicación a su territorio. Esta regulación fragmentada genera vacíos legales, desigualdad en la protección al consumidor y falta de uniformidad, dejando a los compradores expuestos a posibles conflictos e incertidumbre jurídica. Por lo que, a través de la presente investigación, se retoman las bases del tiempo compartido, sus distintas modalidades y la naturaleza jurídica que lo atraviesa, para finalmente debatir entre la tipicidad y atipicidad de la figura.

Palabras clave:
Contratos atípicos;
Tiempos
compartidos;
Turismo;
Derecho de los
contratos;
Derecho vigente.

Introducción

El derecho no puede ni debe permanecer rezagado frente a los constantes cambios sociales, económicos y políticos dentro de un Estado, ya que su función principal es regular y proteger las relaciones entre los ciudadanos. Además, el avance acelerado de la modernidad y la tecnología transforma rápidamente lo que antes era cotidiano, volviéndolo obsoleto, y dando lugar a nuevas actividades y vínculos que exigen regulación y protección jurídica.

En la actualidad, es frecuente observar la aparición de novedosas formas de comercio y modelos empresariales que operan mediante mecanismos distintos a los contemplados por el marco legal vigente, o que requieren ser complementados para su adecuada implementación. Una de estas dinámicas se desarrolla en el ámbito turístico, comúnmente denominado la industria sin chimeneas.

Ahora bien, ¿en qué consiste el turismo? Se trata de “una actividad que se realiza en algún momento, con el fin de descansar, de divertirse o simplemente con el interés de conocer algunos sitios para enriquecer y ampliar la cultura personal” (Cossio, 2011, p. 13).

Siendo a través de esta actividad turística, en la que se generan una serie de hechos y actos jurídicos en los que dado las condiciones en que se realizan, estos deben de ser analizados con detenimiento, con la finalidad de poder determinar si realmente ofrecen o no, una verdadera protección de los derechos de los que intervienen en las relaciones jurídicas que surgen de ellos (Ídem).

La hospitalidad es la base central donde se generan principalmente esta serie de actos y hechos jurídicos en la industria turística. El pasado, presente y, quizás, el futuro de la industria de la hospitalidad está íntimamente ligados. Las industrias actuales de hospedaje son el resultado de la evolución social y cultural de muchos siglos. El hospedaje cómodo, higiénico se consideró alguna vez el privilegio exclusivo de los ricos, pero con el surgimiento de la industria y la expre-

sión de la democracia, la hospitalidad se hizo accesible al ciudadano común. El progreso en la transportación permitió a más gente viajar distancias más largas a un costo más bajo, y el turismo se desarrolló en todo el globo.

En la actualidad, la industria del hospedaje es compleja y diversa debido al sin número de modalidades existentes. Entender por qué esto es así, requiere un viaje breve a través de la historia. Desde las posadas de los tiempos bíblicos hasta los complejos resorts modernos, la evolución del establecimiento para hospedaje ha influido en, y a su vez ha sido influida por los cambios sociales, culturales, económicos y políticos de la sociedad.

Las primeras noticias de que se disponen sobre el movimiento turístico por recreo o placer se remontan a la época del Imperio Romano, donde las clases elitistas tomaban ya sus vacaciones y se trasladaban a lugares preparados para su atención, con lo cual contaban con una buena infraestructura de carreteras para aquella época. Las excavaciones realizadas en ciudades de la antigua Roma nos muestran que estos turistas ya disponían de establecimientos de hospedaje y de balnearios de aguas termales, así como de tabernas, restaurantes, etc. Tras la caída del Imperio Romano, los viajes por placer se hicieron nulos, y se viajaba generalmente por guerras, comercio o motivos religiosos (peregrinación a lugares santos) (Escuela de hostelería y turismo, 2000).

Cuando los antiguos hombres se aventuraron a salir por primera vez de sus asentamientos, no había, desde luego, hoteles en los cuales pudieran alojarse. Muy probablemente, estos primeros viajeros fueron guerreros o comerciantes. Los conquistadores armaban sus tiendas donde lo deseaban: en cambio, los mercaderes, como buscaban hacer trueques con herramientas, vestido y ganado en las nuevas tierras, daban un alto valor a la hospitalidad. Los primeros viajeros intercambiaban mercancías – tales como adornos, tela o animales – por hospedaje. Indudablemente, hospedar fue una de las primeras

empresas comerciales, y la hospitalidad fue uno de los primeros servicios a cambio de dinero (Foster, 1994, p. 3).

Es precisamente, dentro de esta actividad en la que se encuentran los tiempos compartidos, los cuales acorde a la Asociación Mexicana de Desarrolladores Turísticos en México, el país ocupa la segunda posición en ventas de membresías de tiempos compartidos a nivel mundial, al vender 6 mil millones de dólares anuales de este tipo, siendo esto en conjunto con los clubes vacacionales elementos clave en el sector turístico (Hernández, 2024). Además, México es el sexto país más visitado en el mundo, de acuerdo con ONU Turismo (Secretaría de turismo, 2025).

Es importante reconocer sobre esta figura jurídica de Los Tiempos Compartidos es el hecho de que representan un instrumento muy importante para el sostenimiento de la industria del hospedaje en México, esta afirmación refiriéndonos al prestador de estos servicios dado que garantiza el hospedaje por semanas o estancias preestablecidas por determinado número de días que permiten tener la certeza de ocupación de manera organizada y por otra parte permiten al turista consumidor la posibilidad de poder planificar anticipadamente sus vacaciones, viajando con un presupuesto que le permite ahorrar dinero y mejorar la calidad de sus vacaciones en diferentes destinos nacionales e internacionales, por lo que este concepto lejos de caer en desuso sigue innovando y generando nuevos atractivos que le han permitido permanecer en la industria como una de las modalidades más recurridas por los turistas.

Sin embargo, existen interrogantes que no son planteadas sino hasta el momento en que surgen conflictos, siendo los siguientes: ¿a qué Ley se debe atender cuando se haya contratado un tiempo compartido? acaso será a la civil, la mercantil o la administrativa, y si ¿verdaderamente lo legislado atiende a la naturaleza jurídica de esta figura?; entonces ¿por qué la legislación mexicana regula una misma modalidad en distintos ordenamientos?, otro importante cuestionamiento que se debe de hacer, al referirnos a esta figura tan peculiar,

es el siguiente: ¿Con base en que normatividad se va a formular un contrato de tiempo compartido, si en la entidad no existe legislación local aplicable? si la respuesta fuera la Ley Federal de Protección al Consumidor y la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SE-2021, entonces en caso de un conflicto únicamente el adquirente tendrá derecho a tratar de buscar una conciliación. Y qué pasará si se tratara de buscar la nulidad del contrato, esta autoridad no es la competente. Por lo tanto, existe el dilema de la tipicidad o atipicidad de esta figura jurídica.

En ese sentido, resulta trascendental establecer las condiciones bajo las cuales se debe de regir la figura jurídica de los tiempos compartidos en México, frente a las diversas regulaciones que lo atienden y los vacíos legales que existen en las mismas, para entonces mediante el análisis del presente apartado, se vislumbren conclusiones que den respuesta a las interrogantes de este contrato atípico y sus diferencias en materia de protección a nivel federal y local que atraviesan a este novedoso producto turístico e inclusive inmobiliario, hasta revisar la naturaleza jurídica de este contrato.

Objetivo

El presente capítulo tiene como propósito plantear la ausencia de armonización de las leyes existentes que regulan el contrato de tiempo compartido en México, tanto a nivel federal como a nivel local. Asimismo, plantea las disyuntivas entre la tipicidad y atipicidad que enfrenta esta figura jurídica, dependiendo el nivel federal en que se encuentre legislado y la necesidad de establecer un marco normativo para este.

Método

La presente investigación se desarrolló mediante un enfoque cualitativo, consistente en la aplicación de diversos métodos de in-

vestigación jurídica, como son el método científico para la fase del planteamiento del problema, el analítico, histórico, deductivo, inductivo, comparativo consistente en las distintas formas en las que se manifiesta la figura jurídica de los tiempos compartidos en la legislación vigente en México (Carrillo, 2016).

El tiempo compartido y sus particularidades

La figura jurídica de tiempo compartido se encuentra compuesta por una serie de ordenamientos que en su conjunto buscan dar respuesta a la problemática que se presente en su ámbito espacial de aplicación, sin embargo, la falta de homogeneidad en estos provoca el establecimiento de las particularidades de esta figura se deba analizar conforme a la naturaleza jurídica.

Por lo que, previo a este análisis, será necesario recurrir a la definición de esta figura en la Ley Federal de Protección al Consumidor (2019), que en su artículo 64 establece que la prestación de servicio del tiempo compartido,

consiste en poner a disposición de una persona o grupo de personas, el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, en una unidad variable dentro de una clase determinada, por periodos previamente convenidos, mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en el caso de inmuebles, se transmita el dominio de estos.

En otras palabras, Herrero (2005, p. 39), lo define como el uso o goce de un inmueble en un tiempo dividido mediante turnos, en correlación con la división por periodos de cada año, de tal forma que permite al consumidor el gozar de una vivienda en cierta periodicidad establecida en el contrato de manera anual.

Es por ello, que frente a esta gran diversidad de operaciones que se dan con la figura jurídica de tiempo compartido, que la compra de un intervalo de tiempo del mismo puede tomar varias formas o modalidades legales, las cuales pueden ser (Procuraduría Federal del Consumidor, 2012):

- a. **Semana y unidad fija a perpetuidad:** en esta modalidad, el comprador adquiere un derecho de uso que queda registrado mediante una escritura legal, similar al proceso de compra de una vivienda tradicional. Dicho derecho le otorga la posibilidad de ocupar un condominio específico, ubicado dentro de un desarrollo turístico, durante una semana determinada cada año, de manera permanente y sin fecha de vencimiento. Además del uso vacacional, el propietario puede beneficiarse de ciertas ventajas fiscales propias de la propiedad inmobiliaria, así como tener voz y voto en la administración del desarrollo. La titularidad de este derecho le permite también rentar, vender, intercambiar o incluso donar su intervalo vacacional a otra persona.
- b. **Derecho a uso:** en este esquema, la propiedad legal del desarrollo turístico permanece en manos del desarrollador o de la empresa promotora. El comprador no adquiere la propiedad del inmueble, sino únicamente un derecho temporal para utilizar una o más unidades dentro del desarrollo, por un periodo determinado, que generalmente va de cinco a cincuenta años. Una vez transcurrido ese tiempo, el derecho expira y regresa al desarrollador. Este modelo es hoy en día uno de los más adoptados por empresas turísticas de gran prestigio y suele funcionar bajo un sistema similar al de una membresía de club, otorgando acceso a distintos destinos y servicios mientras dure el contrato.
- c. **Clubes vacacionales o programas de puntos:** este formato ofrece a los usuarios una flexibilidad mucho mayor, ya que no se limita a una fecha fija cada año. Los socios adquieren

un paquete de puntos que funciona como una especie de “moneda interna” para acceder a diversas opciones de alojamiento: suites de distintos tamaños, temporadas específicas o número variable de días de estancia. La cantidad de puntos requerida depende de factores como la ubicación del desarrollo, la temporada del año, la demanda, el tamaño de la unidad y los servicios incluidos. Según las condiciones del club, el contrato puede ser de derecho a uso por tiempo limitado o bien establecer un uso a perpetuidad.

- d. Propiedad fraccionada: este sistema permite que el comprador adquiera un bloque mayor de semanas —por lo general, entre 4 y 26 semanas al año— a un costo proporcionalmente más bajo que el de la propiedad completa. Es una opción que ha ganado popularidad en destinos de alta demanda como estaciones de esquí o playas, ya que brinda mayor tiempo de disfrute por un precio accesible en comparación con la compra total de la propiedad.
- e. Unidades con “Lock-off” o “Lock-out”: se trata de una modalidad que ofrece gran versatilidad al propietario, pues permite dividir la unidad en dos o más secciones independientes. Así, el propietario puede utilizar una parte de la unidad en una fecha determinada y reservar la otra parte para otra ocasión. También tiene la opción de rentar una de las secciones o intercambiarla a través de sistemas de intercambio vacacional, maximizando así el aprovechamiento de la propiedad.

Tal como se observa, la figura jurídica de tiempo compartido pone a disposición de los interesados diversas modalidades para obtener un programa o un intervalo vacacional. Algunas de estas alternativas cuentan con regulación total o parcial mediante disposiciones legales, mientras que otras únicamente se sustentan en las cláusulas contractuales establecidas por los desarrolladores. Esto plantea la necesidad de reflexionar sobre la conveniencia de que las normativas vigentes, que actualmente rigen esta figura, consideren de manera más

detallada dichas modalidades, ya que cada una otorga al adquirente derechos distintos. Por un lado, la variedad de esquemas disponibles puede resultar atractiva para el consumidor, pues le brinda la posibilidad de elegir la opción que mejor se adapte a sus preferencias y circunstancias. Sin embargo, la ausencia de una regulación uniforme para todas estas formas puede dejar al comprador en una situación de vulnerabilidad o generarle confusión respecto a las características reales del producto que ha adquirido (Cossio, 2011, p. 72).

Acorde a lo anterior y como parte del punto de análisis, será fundamental comprender la naturaleza jurídica del tiempo a través de la siguiente forma (Ibídem, p. 73):

- a. Respecto al acto jurídico;
- b. Respecto a la clasificación de las disciplinas jurídicas;
- c. Respecto a la teoría del turismo;
- d. Respecto al fideicomiso y a la declaración unilateral de la voluntad
- e. Respecto al conflicto de leyes en el espacio

En lo relativo al acto jurídico, es la Ley Federal de Protección al Consumidor, previamente mencionada, la que en su artículo 64 define al tiempo compartido, entendido este como permitir el acceso a un bien (como una propiedad vacaciones) en un periodo de tiempo determinado, sin ser dueño absoluto, pues se estará compartiendo este bien con quienes también lo adquirieron mediante esta modalidad.

Respecto a la clasificación de las disciplinas jurídicas, el tiempo compartido pertenece a la rama del derecho público, pues forma parte del derecho administrativo, en donde la ley y los organismos que se encargan de aplicar su observancia, tienen este carácter, de igual manera, son materia del derecho constitucional porque tiene su base en los artículos 26 y 28 de la Carta Magna, además que persiguen un interés público y social como es la protección al consumidor y el turismo (Ibidem, pp. 75-78).

Por su parte, la teoría del turismo por Hunziker (en Ortuño, 1966, p. 24), la menciona como un conjunto de relaciones y de hechos que son producto del desplazamiento y permanencia de personas en lugares fuera de su domicilio, en la que el fin preponderante del viaje es el ocio.

Ahora bien, tanto el fideicomiso como la declaración unilateral de la voluntad son las opciones en las que propietario puede elegir sobre la forma en que afectará el bien inmueble objeto del tiempo compartido, cabe mencionar que algunos ordenamientos van a establecer de manera específica la opción para regular esta figura (Cossio, 2011, pp. 80-82).

Los conflictos de leyes en el espacio no solo implican definir el ámbito territorial en el que una norma tiene validez, sino también determinar a qué personas se les debe aplicar dicha norma. No se trata únicamente de establecer qué legislación rige en un lugar específico, sino de precisar si a una persona en particular se le aplica la ley de su propio país o la de otro Estado. En ocasiones, este tipo de conflicto no se presenta entre legislaciones de distintos países, sino entre disposiciones jurídicas de diferentes provincias dentro de un mismo Estado o entre leyes correspondientes a las diversas entidades que conforman una Federación.

En esencia, los conflictos de leyes en el espacio giran en torno a determinar si una disposición jurídica tiene carácter territorial —es decir, limitada al territorio de un Estado— o extraterritorial —con validez fuera de dicho territorio—. Como principio general, las leyes de un Estado se aplican dentro de los límites de su territorio. En el ámbito del derecho público, el concepto de “territorio” se entiende como el espacio geográfico en el que normalmente se extiende la vigencia del orden jurídico de un Estado (Ibidem, pp. 82-85).

Si trasladamos esta noción a la figura de los tiempos compartidos, y analizamos si existe o no un conflicto de leyes en el espacio respecto a su regulación, puede afirmarse que, en el plano federal,

sí existe una cobertura normativa, ya que este sistema se encuentra regulado por la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SE-2021 (DOF, 2022) y por la Ley Federal de Protección al Consumidor (2019), ambas de aplicación obligatoria en todo el territorio nacional. Sin embargo, solo algunas entidades federativas han emitido legislación específica en esta materia, adaptándola a las necesidades y condiciones que consideran más favorables para el desarrollo e impulso de este esquema vacacional.

Es importante no perder de vista que la comercialización de los tiempos compartidos puede realizarse en lugares donde no existe regulación local al respecto, e incluso podría darse el caso de que, en la ubicación física del desarrollo ofertado, tampoco haya leyes aplicables. Esto plantea retos jurídicos que pueden derivar en vacíos normativos o en incertidumbre para las partes involucradas.

Finalmente, se debe de hacer mención que, en la Ley Federal de Protección al Consumidor, en su artículo 65, se incluye el contenido mínimo del contrato de tiempo compartido, los cuales son:

Artículo 65. La venta o preventa de un servicio de tiempo compartido sólo podrá iniciarse cuando el contrato respectivo esté registrado en la Procuraduría y cuando especifique:

- i. Nombre y domicilio del proveedor o, en su caso, del prestador intermediario;
- ii. Lugar e inmueble donde se prestará el servicio, exhibiendo copia certificada de la afectación del inmueble o parte del mismo ante notario público mediante el acto jurídico de una declaración unilateral de la voluntad o fideicomiso en el que se destine el inmueble al servicio de tiempo compartido por el número de años que se está ofreciendo el servicio, debiendo obtener el registro definitivo en el Registro Público de la Propiedad, para con ello registrarse en la Procuraduría Federal del Consumidor; dejando a salvo los derechos de propiedad del proveedor una vez concluida la afectación;

- iii. Determinación clara de los derechos de uso y goce de bienes que tendrán los compradores, incluyendo períodos de uso y goce;
- iv. El costo de los gastos de mantenimiento para el primer año y la manera en que se determinarán los cambios en este costo en períodos subsecuentes;
- v. Las opciones de intercambio con otros prestadores del servicio y si existen costos adicionales para realizar tales intercambios;
- vi. Descripción de las fianzas y garantías que se otorgarán en favor del consumidor, y
- vii. En lo relativo a los servicios de tiempo compartido a prestarse en el extranjero éstos podrán ser comercializados en la República Mexicana únicamente cuando las personas físicas o morales que ofrezcan y/o presten y/o comercialicen los servicios sean sujetos de comercio, en México, de conformidad con las leyes aplicables, y que se hayan constituido en lo general, así como en lo especial en materia de tiempo compartido o club vacacional, de conformidad con las leyes de su país de origen; en caso de ser omisas, las personas referidas en el párrafo anterior deberán acreditar fehacientemente que su representada es el dueño del inmueble y su autorización a ser destinado a la comercialización de tiempo compartido.

La Procuraduría deberá publicar de forma permanente en su sitio de Internet la lista de los proveedores o prestadores intermediarios que hayan inscrito en el registro su contrato de adhesión.

Cabe señalar que en la Ley General de Turismo (2024), se define a los prestadores de servicios turísticos y al turista, pero no se hace ninguna alusión al contrato de tiempo compartido.

Figura jurídica atípica

En México, el Contrato de Tiempo Compartido presenta una particularidad interesante desde el punto de vista jurídico, ya que puede adoptar tanto la forma de un contrato típico como la de un contrato atípico, dependiendo del marco normativo que lo regule en cada ámbito territorial —federal o local—.

Un contrato típico es aquel que se encuentra expresamente previsto y regulado en un Código o en leyes específicas. Este tipo de contrato cuenta con una estructura, elementos esenciales, derechos y obligaciones definidos por la norma, lo que otorga mayor certeza jurídica a las partes. Por el contrario, un contrato atípico es aquel que, aun teniendo una denominación específica o genérica, carece de una regulación detallada y particular en la ley, por lo que sus alcances y condiciones se determinan principalmente por la voluntad de las partes, dentro de los límites establecidos por el derecho común (Gutiérrez y González, 1995, p. 220).

En el caso de los tiempos compartidos, la clasificación del contrato como típico o atípico dependerá de si existe o no una regulación aplicable en el lugar donde se celebra o se pretende ejecutar. En el ámbito federal, esta figura se considera típica, ya que se encuentra regulada por dos ordenamientos principales: la Ley Federal de Protección al Consumidor (LFPC) y la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SE-2021. Sin embargo, es importante precisar que estas disposiciones tienen un carácter eminentemente administrativo, con fines preventivos y conciliatorios, por lo que no constituyen normas sustantivas de derecho civil o mercantil que puedan ser aplicadas de forma supletoria por un juez en un litigio. En otras palabras, su finalidad es proteger al consumidor y regular la operación del servicio, pero no establecer un régimen contractual integral susceptible de ser exigido en sede jurisdiccional.

En el ámbito local, solo algunas entidades federativas han desarrollado legislación específica para regular los tiempos compartidos

y el contrato mediante el cual se formaliza su adquisición. Entre los estados que cuentan con este tipo de normativa se encuentran Campeche, Guerrero, Jalisco, Quintana Roo y Sonora. Sin embargo, las leyes locales únicamente tienen vigencia y aplicación dentro del territorio de la propia entidad federativa, sin que puedan extender sus efectos jurídicos a otros estados de la República que no contemplen esta figura en su legislación.

Como consecuencia, en aquellos estados que no cuentan con regulación específica sobre tiempos compartidos, el contrato se considera atípico desde el punto de vista local, aun cuando sí tenga un reconocimiento y regulación parcial a nivel federal. Esto genera un panorama jurídico mixto, en el que coexisten disposiciones administrativas federales con regímenes civiles o mercantiles locales desiguales, lo que puede provocar incertidumbre tanto para proveedores como para consumidores al momento de ejecutar o defender derechos derivados de este tipo de contratos.

Conclusión

En conclusión, el Contrato de Tiempo Compartido en México se encuentra en un marco jurídico fragmentado que combina elementos de regulación federal y local, sin que exista una ley especializada que regule de manera integral esta figura, ni siquiera dentro de la Ley General de Turismo. A nivel federal, la Ley Federal de Protección al Consumidor y la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SE-2021 otorgan un marco normativo de carácter administrativo, con alcances preventivos y conciliatorios, pero sin fuerza como legislación sustantiva aplicable en sede jurisdiccional. En el plano local, únicamente algunos estados han emitido disposiciones específicas, cuya aplicación se limita estrictamente a su propio territorio, lo que deja a muchas entidades sin regulación directa sobre esta modalidad contractual.

Esta situación genera que, en gran parte del país, el contrato de tiempo compartido se considere atípico, lo que puede derivar en va-

cíos legales, desigualdad en la protección de los consumidores y falta de uniformidad en la aplicación de criterios jurídicos. La ausencia de una ley especializada y de alcance nacional implica que la regulación de esta figura jurídica dependa de normas dispersas y de contratos redactados por los propios desarrolladores, aumentando el riesgo de ambigüedades y conflictos legales.

Referencias

- Carrillo, J. (2016). *Metodología de la investigación jurídica*. Editorial Flores.
- Cossio, M. (2011). *Los tiempos compartidos en el sistema jurídicos mexicano*. Editorial UAN.
- Diario Oficial de la Federación. (2019). *Ley Federal de Protección al Consumidor*.
- Diario Oficial de la Federación. (2022). NORMA Oficial Mexicana NOM-029-SE-2021, Prácticas comerciales-Requisitos informativos para la prestación del servicio de tiempo compartido (cancela a la NOM-029-SCFI-2010). <https://n9.cl/zm8fu>
- Diario Oficial de la Federación. (2024). *Ley General de Turismo*.
- Escuela de hostelería y turismo. (2000). *Organización hotelera*. Editorial Daly.
- Foster, D. (1994). *Introducción a la industria de la hospitalidad*. McGrawHill.
- Gutiérrez, E., y González, E. (1995). Derecho de las obligaciones. Editorial Porrúa.
- Herrero, M. (2005). El contrato de servicio de tiempo compartido. *Ars Boni et Aequi*, (1), 39-82.
- Hernández, E. (2024, 24 de enero). México es el segundo país en ventas a nivel mundial de membresías de tiempo compartido. Forbes México. <https://n9.cl/eiywx>
- Ortuño, M. (1966). *Introducción al Estudio del Turismo*. Editorial Textos Universitarios.
- Procuraduría Federal del Consumidor. (2012). *El sector de los tiempos compartidos*.
- Secretaría de Turismo. (2025). *ONU Turismo: México ratifica su posición como sexto país más visitado del mundo en 2024*.

Timeshares, an atypical legal figure currently in force in Mexico

Os tempos compartilhados, uma figura jurídica atípica em vigor no México

María Dolores Cossio Rivera

Universidad Autónoma de Nayarit | Ixtlán del Río | México

<https://orcid.org/0000-0002-1927-6328>

dolores.cossio@uan.edu.mx

md_cossior@hotmail.com

Doctora en Derecho con mención honorífica por el IDEJ. Profesora Tiempo Completo Titular C de la Universidad Autónoma de Nayarit. Reconocimiento Perfil Deseable e Integrante del Sistema Nacional De Investigadores Nivel I de SECIHTI.

Abstract

In Mexico, time sharing contracts are not covered by any specific legislation, not even in the General Tourism Law. At the federal level, the Federal Consumer Protection Law and NOM-029-SE-2021 regulate them administratively, without substantive scope. Only some states have legislation on the matter, limiting its application to their territory. This fragmented regulation creates legal loopholes, inequality in consumer protection, and a lack of uniformity, leaving buyers exposed to potential conflicts and legal uncertainty. Therefore, this research revisits the basics of timeshare, its different modalities, and its legal nature, to finally debate between the typicality and atypicality of the concept.

Keywords: Atypical contracts; Time sharing; Tourism; Contract law; Current law.

Resumo

No México, o contrato de tempo compartilhado carece de uma lei especializada, inclusive na Lei Geral de Turismo. Em nível federal, a Lei Federal de Proteção ao Consumidor e a NOM-029-SE-2021 o regulam de forma administrativa, sem alcance substantivo. Apenas alguns estados o legislam, limitando sua aplicação ao próprio território. Essa regulação fragmentada gera vacíos legais, desigualdade na proteção ao consumidor e falta de uniformidade, deixando os compradores expostos a possíveis conflitos e incerteza jurídica. Por isso, através da presente pesquisa, retomam-se as bases do tempo compartilhado, suas distintas modalidades e a natureza jurídica que o perpassa, para finalmente debater entre a tipicidade e a atipicidade da figura.

Palavras-chave: Contratos atípicos; Tempos compartilhados; Turismo; Direito dos contratos; Direito vigente.