

2 ej
137.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO

Escuela Nacional de Estudios Profesionales
‘ ‘ ARAGON ’ ’

FACULTAD DE DERECHO

Naturaleza Jurídica del Contrato
de Tiempo Compartido

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

Marta Sánchez Varela



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

INDICE .

NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.

	págs.
INTRODUCCION.	1
CAPITULO I. ANTECEDENTES Y CONCEPTO DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.	
1. 1 CONCEPTO DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.	3
1. 2 SUS ORIGENES.	12
1. 3 SUS ORIGENES EN MEXICO.	16
CAPITULO II. CONCEPTO DE CONTRATO.	
2. 1 EL CONCEPTO DE CONTRATO.	19
2. 2 ELEMENTOS DE EXISTENCIA DE LOS CONTRATOS.	21
2. 3 SUS REQUISITOS DE VALIDEZ.	28
2. 4 CARACTERISTICAS DE LOS CONTRATOS EN GENERAL.	44
2. 5 CLASIFICACION DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO ATENDIENDO A SUS CARACTERISTICAS Y FUNCIONES.	48
CAPITULO III. ANALISIS COMPARATIVO DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO CON OTROS CONTRATOS A FINES.	
3. 1 ARRENDAMIENTO	
SEMEJANZAS	50
DIFERENCIAS	52
3. 2 HOSPEDAJE	
SEMEJANZAS	53
DIFERENCIAS	54

	págs.
3.3 COMPRA-VENTA	
SEMEJANZAS	57
DIFERENCIAS	58
CAPITULO IV. REGLAMENTACION ACTUAL.	
4.1 ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.	59
4.2 LEY PARA PROMOVER LA INVERSION MEXICANA Y REGULAR LA INVERSION EXTRANJERA.	62
4.3 DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL CODIGO CIVIL.	71
4.4 CODIGO CIVIL DE QUINTANA ROO.	82
4.5 LEY FEDERAL DE TURISMO.	87
CAPITULO V. CONSIDERACIONES PERSONALES.	90
CAPITULO VI. CONCLUSIONES.	93
BIBLIOGRAFIA	95
APENDICE	98

INTRODUCCION.

En este siglo, a principio de la década de los setentas, empezaron a proliferar los anuncios a través de la radio, televisión y prensa, ofreciendo al público la oportunidad de adquirir una suite en tiempo compartido en diversos centros turísticos del país, prometiendo grandes servicios, tales como poder -- disfrutar de una habitación durante una semana al año, según la temporalidad que se escogiese, además se destacaba el hecho de que se disponía de servicios de limpieza, ropa de cama y baño, utensilios de cocina y el poder disfrutar de las instalaciones del centro turístico, todo ello a cambio del pago de -- una cantidad determinada, misma que podía pagarse en una sola exhibición o en abonos.

Esta figura se hizo popular en poco tiempo, pero posteriormente empezaron a surgir problemas como los siguientes:

Algunos partidarios no entendían perfectamente las condiciones en que -- contrataban la suite, creyendo que compraban la propiedad y encontrando -- que no lo hacían, sino que sólo adquirían el uso en tiempo compartido, lo -- cual les impedía hacer modificaciones a la habitación a su gusto, ya que al -- no tener la propiedad no podían ejercer actos de dominio y al terminar su -- temporalidad debían restituirla en el estado que originalmente se encontraba. Otro caso era que los adquirentes se encontraban con que debían pagar una -- cuota de mantenimiento anual, y en el contrato se estipulaba que ésta podía -- ser aumentada según la variabilidad en el costo de estos servicios, y al no -- haber una reglamentación, los compartidores aumentaban esta cuota arbitra

-riamente, dejando a los compartidarios sin oportunidad de oponerse ya que así estaba estipulado en los contratos.

De la misma forma se daban casos de incumplimiento de alguna de las partes creando todo esto, serios problemas

Debido a la falta de fundamento legal en la creación de esta figura, los adquirentes se encontraron en desventaja respecto a los compartidores, ya que, al no haber una reglamentación legal, se tenían que sujetar a lo pactado entre las partes, encontrando que los promotores establecían las condiciones que regirían el contrato y los compartidarios al firmar, se adherían a dichas condiciones.

Considero que debido a la gran cantidad de personas afectadas por esta situación, se hace necesario el estudio y reglamentación de este contrato para poder otorgar al adquirente y al promotor un apoyo jurídico que les ayude a resolver sus controversias.

Para lograr esta reglamentación es preciso ubicar este contrato dentro del campo del derecho, determinando su naturaleza jurídica para posteriormente incluirlo en nuestro Código Sustantivo de la materia.

El presente estudio, contiene mi interpretación con respecto a la naturaleza jurídica del contrato en cuestión y mi opinión de que sea incluido en nuestra Legislación, para fijar claramente los derechos y obligaciones de los contratantes.

CAPITULO I

ANTECEDENTES Y CONCEPTO DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.

1.1 CONCEPTO DEL CONTRATO DE TIEMPO COM- PARTIDO.

1.2 SUS ORIGENES.

1.3 SUS ORIGENES EN MEXICO.

CAPITULO I

ANTECEDENTES Y CONCEPTO DEL CONTRATO DE
TIEMPO COMPARTIDO.

1.1 CONCEPTO DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.

El Código Civil de Quintana Roo, en su artículo 2757 define al Contrato de ---
Tiempo Compartido diciendo: "Por el contrato de habitación en tiempo comparti
tido de casas o departamentos amueblados, el compartidor se obliga a conce -
der al compartidario el uso del inmueble materia del contrato por el plazo --
que convengan, a cambio del uso, el compartidario se obliga a pagar al com -
partidor un precio cierto y en dinero, en una sola exhibición o en abonos, así
como una cantidad más también de dinero, que puede ser variable, por gastos
que se causen por el servicio y mantenimiento". (1)

Asimismo, dicho Código en su artículo 2760 establece que por casa o departame
nto amueblado se entiende todo inmueble equipado con muebles de comedor,
recámara, utensilios de cocina, cocineta o estufa con su equipo de gas para -
cocinar, manteles o manteletes, vajilla y cubiertos, toallas para el cuarto de
baño y ropa de cama.

Debemos aclarar, antes de continuar con el presente estudio, que el contrato
de tiempo compartido no se refiere únicamente a habitaciones, sino también-
se constituye respecto de bienes muebles, tales como computadoras, tracto-
res y otros similares, mismos que por su alto costo y por lo oneroso de su-
mantenimiento, hacen que sea más cómodo para los usuarios su contratación

(1) Art. 2757 del Código Civil del Estado de Quintana Roo publicado en el Pe-
riódico oficial del Gobierno de Quintana Roo. Número Extraordinario. 2a. -
Epoca. Tomo II. 8 de octubre de 1980.

en tiempo compartido, pero debido a la mayor difusión del contrato en relación a habitaciones, centraremos el presente análisis en lo referente al contrato de habitación en tiempo compartido.

El Contrato de Tiempo Compartido toma, en la práctica, diferentes denominaciones, como por ejemplo: Contratos de Uso, Convenios de Membresía, -- Fideicomisos bajo la modalidad de designación de fideicomisarios o Cesión de Derechos Fiduciarios, Fideicomiso con Derechos Personales de Uso, Habitación y Aprovechamiento, Propiedad Compartida, Uso Vacacional, etc., -- cuyo fondo en todos estos casos consiste en la contratación de una habitación o suite, generalmente por una semana al año, durante un plazo convenido y en un centro vacacional determinado.

Por lo tanto, podemos definir al contrato de Tiempo Compartido como aquel por medio del cual, una persona llamada compartidor, otorga a otra, llamada compartidario, el uso de un inmueble en la temporalidad y durante el plazo que ambos convengan. Asimismo, se le otorga al compartidario servicio de mantenimiento de dicho inmueble, obligándose éste al pago de un precio -- cierto y en dinero y al pago además, de una cuota adicional como pago por los servicios de mantenimiento.

Debemos considerar que la habitación que se va a contratar en tiempo compartido, comprende no solo el inmueble, sino todos sus accesorios, como lo señala el Código Civil vigente del Estado de Quintana Roo en sus artículos -- mencionados. (2)

(2) Arts. 2757 a 2773 Ordenamiento citado.

NATURALEZA JURIDICA.

El contrato de Tiempo Compartido puede considerarse como una unión de -- contratos, mismos que pueden ser celebrados por separado. (3)

De entre los contratos que más se asemejan al de Tiempo Compartido, el de Hospedaje es el más cercano a él en cuanto a disposiciones y objeto. Así, tenemos que, aunque el de Hospedaje está regulado por el Código Civil vigente para el Distrito Federal, éste no reglamenta todas las posibles situaciones que pueden darse dentro de este contrato.

Por su parte, el contrato de Tiempo Compartido no se encuentra regulado -- por el Código Civil vigente para el Distrito Federal, haciendo que para su interpretación, se tome en cuenta en primer lugar, lo pactado por las partes, -- en seguida, las reglas generales de los contratos y en lo que fueren omisos, -- las disposiciones del contrato con el que más se asemeja. Con lo cual, tenemos que, si el contrato que más se le asemeja es el de hospedaje, no tenemos una verdadera regulación, toda vez que este último es incompleto en su reglamentación legal.

En la República Mexicana, el único Código que reglamenta el contrato en estudio es el Código Civil vigente en el Estado de Quintana Roo, en sus artículos 2757 a 2773, pero no lo encuadra en una clasificación determinada, ya -- que, el Libro Tercero habla de los contratos en particular, pero no hace una clasificación de ellos.

Este ordenamiento mencionado, establece, en su reglamentación del contra-

(3) De los Contratos Civiles. Ramón Sánchez Medal. Pág. 307
Editorial Porrúa. 1980.

to de Tiempo Compartido, que lo no previsto por el título correspondiente a este contrato, serán aplicables las disposiciones relativas a los contratos de arrendamiento y hospedaje.

Por otra parte, la mayoría de los contratos de Tiempo Compartido incluyen una cláusula por la cual los compartidarios renuncian a la jurisdicción que pudiera corresponderles por razón de su domicilio, acogiéndose a los Tribunales del Distrito Federal, y en algunos casos, a los de la Ciudad de Monterrey, de lo que resulta una inaplicabilidad de las disposiciones del Código Civil de Quintana Roo y encontramos que las ciudades a cuya jurisdicción se someten los compartidarios, no lo reglamentan, haciéndose necesario, debido a la proliferación de estos contratos, el estudio y reglamentación de los mismos.

Por lo anteriormente expuesto, consideramos que el contrato de Tiempo Compartido debe ser considerado en nuestro Código Civil en una clasificación aparte, como contrato mixto o combinado (4), siendo de naturaleza compleja o múltiple, ya que en él se encuentran elementos que modifican los diversos contratos que podrían identificarse con el texto de éste (5).

Como característica principal, debe ser considerado como un contrato bilateral o sinalagmático porque engendra obligaciones recíprocas, ya que, mientras el compartidor presta sus servicios, por sí o a través de terceros, transmite o enajena de una manera temporal el uso de determinados bienes,

(4) Contratos Civiles. Miguel Angel Zamora y Valencia.
Editorial Porrúa, México 1981. pág. 212.

(5) De los Contratos Civiles. Ramón Sánchez Medal. pág. 307

de ahí lo complejo, el compartidario se obliga a pagarle un precio cierto y - en dinero, en una sola exhibición o en abonos, así como una cantidad adicional por gastos que se causen por el servicio y mantenimiento.

En conclusión, no puede considerarse simplemente como un arrendamiento, hospedaje, depósito o prestación de servicios el contrato en estudio, ya que, si bien es cierto que contiene disposiciones identificables de cada uno de estos contratos mencionados, existen elementos que los diferencian.

Para reglamentar el contrato de Tiempo Compartido, primero debe otorgársele Naturaleza Jurídica, clasificándolo, para que una vez logrado esto, puedan regularse todas las posibles situaciones que se presenten en relación a dicho contrato.

ELEMENTOS PERSONALES.

Los elementos personales de este contrato son:

1) COMPARTIDOR. Quien se obliga a proporcionar al compartidario el uso y disfrute, así como una prestación de servicios de mantenimiento en relación a una suite en Tiempo Compartido.

2) COMPARTIDARIO. Que es el que recibe estas prestaciones, pagando por esto un precio cierto y en dinero, así como una cuota adicional por concepto de pago de mantenimiento.

OBJETO.

El objeto directo de este contrato, como en todos los demás, consiste en -- crear o transmitir derechos y obligaciones, siendo éstas de dar, hacer o no hacer, de lo cual se derivan los objetos materiales del contrato.

En este caso, el objeto indirecto, debido a la naturaleza del contrato en ---

cuestión, puede ser múltiple y complejo, consistiendo en la enajenación del uso temporal de una habitación y sus muebles durante un periodo determinado, servicios de atención y limpieza, consumo de algunos bienes como el gas, luz, agua, etc.

Estos objetos tienen las características legales específicas para la validez del contrato, es decir, están en el comercio, son determinados o determinables y existen en la naturaleza (tomando en cuenta que pueden ser objeto del contrato cosas futuras). Asimismo, el contenido de las prestaciones en el contrato son posibles y lícitas.

LA FORMA.

Debido a la falta de regulación, este contrato es consensual, ya que la ley no exige una forma determinada para la exteriorización del consentimiento, sin embargo, estimo que dada la complejidad de su naturaleza, debe ser formal. Cabe hacer mención que el contrato de Tiempo Compartido, según el Código Civil vigente en el Estado de Quintana Roo, debe ser formal, pero en la generalidad de los casos se ha considerado consensual.

LA CAPACIDAD.

La capacidad del compartidor debe ser la general, pero además, la especial para administrar y ejercer actos de dominio respecto de los bienes de los cuales se está contratando.

En el compartidario sólo se necesita la capacidad general, es decir, la común para contratar y obligarse, pudiendo los incapaces celebrar el contrato por medio de sus representantes legítimos.

La ausencia de vicios del consentimiento y licitud del objeto, motivo o fin, -

sigue las reglas generales de los contratos.

CONSECUENCIAS.

Este contrato por ser bilateral, genera obligaciones para ambas partes y es por excelencia, oneroso.

OBLIGACIONES DEL COMPARTIDOR.

- 1) Prestar o proporcionar los servicios a que se compromete, en especial el uso o goce temporal de la suite respecto de la cual se contrata.
- 2) Proporcionar servicio de mantenimiento respecto del bien del que se transmite el uso o goce temporal.
- 3) Tener a disposición del compartidario la suite que le corresponde en el día señalado para su ocupación.

OBLIGACIONES DEL COMPARTIDARIO.

- 1) Pagar lo convenido (en una sólo exhibición o en abonos) debiendo ser en dinero y no en especie.
- 2) Servirse de la suite de conformidad con lo pactado, en cuanto a su uso y respecto del número de personas que deben ocuparlo.
- 3) Conservar el local en buenas condiciones.
- 4) Desocupar la suite al término de la temporalidad que le corresponda.
- 5) Cumplir con los reglamentos administrativos del complejo turfstico.
- 6) Pagar la cantidad correspondiente por el mantenimiento en el plazo convenido.

CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO.

- 1) Por conclusión del plazo convenido. Es la causa natural de terminación de este contrato por ser de carácter temporal y opera de pleno derecho ya -

que no requiere aviso previo para darlo por terminado, toda vez que en el texto del contrato se señala la fecha de conclusión.

- 2) Por convenio expreso de las partes. Cuando ambas partes manifiestan su voluntad de dar por terminado el contrato, aún cuando no haya vencido su -- término.
- 3) Por rescisión. Puede ser por incumplimiento de las obligaciones de una - de las partes, o por la imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obli - gaciones de una de las partes.
- 4) Por nulidad. A consecuencia de vicios del consentimiento al momento de - la celebración del contrato.
- 5) Por expropiación. Por causa de utilidad pública.
- 6) Por confusión, es decir, cuando la calidad de compartidor y compartida - rio se reúnen en la misma persona.
- 7) Por evicción.
- 8) Por pérdida o destrucción total de la cosa, por caso fortuito o fuerza ma - yor que imposibiliten el seguir cumpliendo con las obligaciones del comparti - dor.

PECULIARIDADES .

DERECHOS DEL COMPARTIDOR.

El compartidor podrá dar en arrendamiento a terceros la suite, en caso de - que el compartidario no pague las cuotas anuales de mantenimiento, sin per - juicio de que se aplique su importe al pago del adeudo, siendo éste el único - motivo para negarle la ocupación del bien, pues de no ser así, está obligado a respetar la temporalidad del compartidario aunque éste no la ocupe. Sin --

embargo, puede también rentarla a terceros cuando el compartidario esté completamente de acuerdo en ello.

DERECHOS DEL COMPARTIDARIO.

El compartidario a su vez, tiene el derecho a transmitir el uso de su suite durante la temporalidad correspondiente a tercera persona, dando aviso al compartidor de esta situación, haciéndose notar que no se transmite la titularidad de sus derechos, sino solo permite que se aproveche su temporalidad al no tener el compartidario oportunidad de hacerlo.

Asimismo, tiene el compartidario el derecho de ceder, enajenar o gravar los derechos que le corresponden, previa autorización del compartidor.

1.2 SUS ORIGENES.

El contrato de Tiempo Compartido no presenta orígenes concretos, fué inventado sin una base real, por lo cual, la búsqueda de sus raíces se dificulta.

No encontramos en el Derecho Romano un contrato del cuál podamos partir para explicar su aparición. En Roma, desde fines de la República, se hallaba establecida la enumeración clásica de contratos reconocidos por el Derecho, toda vez que, domina hasta tiempos de Justiniano la máxima que establece que el acuerdo de voluntades o simple pacto no basta para crear una obligación civil, reconociéndose entonces este efecto sólo a las convenciones que se acompañan de ciertas formalidades.

Los contratos, por tanto, son para el Derecho Romano aquellas convenciones que están destinadas a producir obligaciones y que han sido sancionadas y nombradas por el derecho. (6)

De acuerdo a su manera de perfeccionarse se dividen en cuatro clases:

- 1) *Verbis*. - Se perfeccionan pronunciando frases consagradas por la tradición. Ej. *Stipulatis, dictio dotis*.
- 2) *Litteris*. - Se perfeccionan en algunos casos con el uso de la escritura, es decir, a través de menciones llamadas "nomina transscriptio", las cuales se inscriban en el "codex".
- 3) *Re*. - Se perfeccionan con la entrega de la cosa. Ej. Mutuo, comodato, depósito y prenda.

(6) Tratado Elemental de Derecho Romano. Eugene Petit.
Editorial Epoca. 1977. pág. 318.

4) Consensuales.- Se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes. Ej. Venta, arrendamiento, sociedad, mandato. (7)

Toda convención que no figura en esta enumeración no es un contrato, es un simple pacto que no produce obligación civil.

CONTRATOS INNOMINADOS.

Cuando se realizaba una prestación con base en un convenio no reconocido como contrato y la otra parte no cumplía lo convenido perjudicando al primero, éste no podía demandar la efectividad del convenio, sino solamente exigir la devolución de lo entregado (*condictio causa data, causa non secuta*) (8), ahora conocida como acción rescisoria.

Posteriormente, se concedió la *actio praescriptio verbis* para algunos casos especiales a fin de que el demandado cumpliera.

La teoría post-clásica construye una nueva clase de contratos complementaria, dentro de la cuál se podía incluir todos los que tuvieran por objeto una prestación y correspondiente contraprestación que no se adaptara a ninguno de los tipos del Derecho Clásico. (9)

Los contratos innominados se dividen en cuatro grupos:

- 1) Do ut des
- 2) Do ut facias
- 3) Facio ut des

(7) Derecho Romano. Guillermo Floris Margadant.
Editorial Esfinge 1977. pág. 424.

(8) Tratado Elemental de Derecho Romano Eugene Petit pág. 422.

(9) Derecho Privado Romano. P. Jörs-Wkunkel. Ed. Barcelona.
1937. pág. 347.

4) Facio ut facias.

Los contratos que caben dentro de esta clasificación complementaria, son considerados como obligatorios, sin embargo, si consideramos las características del contrato de Tiempo Compartido, veremos que no podemos -- adaptarlo a una sola de estas clasificaciones, ya que se constituye por varias prestaciones y no es única su clasificación.

El contrato de Tiempo Compartido, como tal, aparece en Estados Unidos y en España, sin poder precisar con exactitud la fecha, pero aproximadamente a principios de la década de los setentas.

Al principio se encuentra en relación a computadoras, las cuales por su alto costo y lo oneroso de su mantenimiento, motivaron que varias compañías se unieran para adquirirlas y repartirse el tiempo de su uso, compartiendo asimismo, los gastos de mantenimiento.

Posteriormente, aparecieron los contratos de Tiempo Compartido respecto a suites, cruceros, etc., los cuales proliferaron a pesar de haber sido inventados sin un fundamento jurídico.

Este contrato consistía en ofrecer una suite por una semana al año, a cambio de un precio cierto y asimismo el pago de una cuota anual por concepto de gastos de mantenimiento. De acuerdo a esto, cada suite tiene 52 compartidarios, los cuales no adquieren propiedad, sino solamente el derecho de usar el local en la temporalidad convenida, así como los servicios de limpieza y demás concernientes al mantenimiento del inmueble.

En este contrato al compartidor no le interesa vender la propiedad, ya que obtiene, con esta forma de contratar, una ganancia superior, y al paso del-

tiempo, al vencer el término del contrato celebrado, le da una remodelación al inmueble y vuelve a ofrecer su adquisición en tiempo compartido. - Gracias a este contrato consigue que su propiedad incremente su valor sin que él desembolse grandes sumas, toda vez que los compartidarios pagan el mantenimiento.

Este contrato parte de una premisa falsa:

- a) No está determinada su Naturaleza Jurídica.
- b) No puede considerarse compra-venta porque no transmite el dominio. -
- c) No es arrendamiento, porque no hay pago de rentas a pesar de transmitir el uso o goce temporal, además de que tiene otras prestaciones que lo distinguen.
- d) No es derecho real de uso, usufructo o habitación.
- e) No es comodato, ni condominio horizontal o vertical, ya que no hay parte alcuota determinada.
- f) No es hospedaje, no hay hostería, huésped, ni prestación de servicios hoteleros. (10)

(10) Conferencia sobre el Contrato de Tiempo Compartido.
Ponente: Dr. Julián Huitrón. Facultad de Derecho U.N.A.M.
Octubre 1981.

1.3 SUS ORIGENES EN MEXICO.

En México el contrato de Tiempo Compartido empezó a proliferar llamando la atención de los posibles clientes poco tiempo después de su aparición en el extranjero.

Al igual que en otros lugares donde se encuentra este contrato, primero se utilizó en función a computadoras, para posteriormente enfocarse hacia locales en un complejo turfstico.

Así va proliferando el contrato bajo diferentes denominaciones en virtud de no haber fundamento jurídico que lo apoye. Entre las diversas denominaciones que adopta, encontramos las siguientes:

1) SOCIEDAD.

En una unidad residencial que consta de 100 habitaciones encontramos 5200 socios, los cuales según nuestra Legislación, tienen derecho a las utilidades.

Al venderse acciones de tiempo compartido al público, se infringen los artículos 4o., 5o. además del 81 de la Ley del Mercado de Valores, la cual exige para la validez de estos actos, la autorización de la Comisión Nacional de Valores, y al no existir esta autorización, se da un fraude. Además se infringe el artículo 27 Constitucional al venderse acciones a extranjeros dentro de límites prohibidos.

2) CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INMOBILIARIA NO AMORTIZABLES.

Son una parte alcuota de los bienes, derechos o valores afectados en fideicomiso para tal efecto por la Sociedad emisora y representan:

- a) Un derecho a la partición de los frutos o rendimientos de los bienes, - valores o derechos.
 - b) A un producto de la venta que resulta de esos bienes o valores.
 - c) Equivale a una parte sobre la titularidad de esos bienes.
- 3) **CERTIFICADO FIDUCIARIO DE ADEUDO.**

Tiene como base un fideicomiso, los propietarios de estos certificados tienen el carácter de fideicomisarios, otorgándoseles un certificado de participación inmobiliaria no amortizable.

Este tipo de certificado proliferó en virtud de que la Ley de Inversiones Extranjeras estableció la posibilidad de utilizar los bienes inmuebles en la zona prohibida para fines industriales y turísticos siempre y cuando se diera en base a un fideicomiso.

De acuerdo a esto, los extranjeros pueden constituirse en fideicomisarios sin constituir derechos reales sobre ellos, expidiéndose los mencionados -- certificados de participación inmobiliaria, nominativos y no amortizables, limitándose su duración a 30 años, menguándose el disfrute por el término, ya que, al fijar un límite de duración al contrato, se impide a los adquirentes el poder disfrutar del desarrollo por más tiempo si así lo desea con el mismo precio al cual adquirió a la celebración del contrato.

4) **MEMBRESIA.**

Asimismo, encontramos contratos por medio de los cuales se venden membresías de un club turístico en Tiempo Compartido, sin embargo, estas -- membresías no implican como en los demás contratos de este tipo, el uso contínuo y permanente de las instalaciones del club vacacional, sino que só

lamente se tiene el derecho de disfrute en la temporalidad correspondiente y bajo las condiciones establecidas en el contrato inherente. (11)

En todos estos casos, aún bajo las distintas denominaciones no se le otorga Naturaleza Jurídica al contrato, lo cual provoca una anarquía a la hora de precisar su base legal.

**(11) Conferencia sobre el Contrato de Tiempo Compartido.
Ponente: Dr. Julián Huitrón. Facultad de Derecho U. N. A. M.
Octubre 1981.**

CAPITULO II.

CONCEPTO DE CONTRATO.

- 2.1 EL CONCEPTO DE CONTRATO.
- 2.2 ELEMENTOS DE EXISTENCIA DE LOS CONTRATOS.
- 2.3 SUS REQUISITOS DE VALIDEZ.
- 2.4 CARACTERISTICAS DE LOS CONTRATOS EN GENERAL.
- 2.5 CLASIFICACION DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO
ATENDIENDO A SUS CARACTERISTICAS Y FUNCIONES.

CAPITULO II

CONCEPTO DE CONTRATO.

2.1 EL CONCEPTO DE CONTRATO.

Es necesario para efectos del presente estudio y antes de continuar con el mismo, hacer un análisis de los contratos en general, su concepto, elementos y características, a fin de ubicarlo con más precisión dentro de las clasificaciones tradicionales.

Los Códigos Civiles de 1870 y 1884, respectivamente, en sus artículos correspondientes disponían: "Contrato es un convenio por el que dos o más -- personas transfieren algún derecho o contraen alguna obligación".

Borja Soriano en su obra "Teoría General de las Obligaciones" (12) nos dice que el artículo 1272 tiene su fuente en el Código Portugués, que dice en su artículo 641: "Contrato es el acuerdo en cuya virtud dos o más personas transfieren entre sí, algún derecho o se sujetan a alguna obligación". Dicho artículo coincide en esencia con el Código de Napoleón que en su artículo 1101 estatuye: "El contrato es un convenio por el cual una o varias personas se obligan hacia una o varias otras, a dar, hacer o no hacer alguna cosa".

Por su parte, Manuel Mateos Alarcón en sus "Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal" promulgado en 1870 dice: "Contrato es un convenio por el que dos o más personas se transfieren algún derecho o contraen alguna obligación". (13)

(12) Teoría General de las Obligaciones. Manuel Borja Soriano. 2a. Edición. 1953. pág. 130 Ed. Porrúa.

(13) De la Interpretación de los Contratos y los Testamentos. Froylán Bañuelos Sánchez. México 1975. Cárdenas Editores. pág. 71

Estos ordenamientos y definiciones señalados no nos aclaran lo que es un convenio, ni nos dan la pauta para hacerlo, cosa que hace el Código Civil vigente en sus artículos 1792 y 1793.

El Artículo 1792 del Código Civil vigente nos dice: "El convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".

A su vez, el artículo 1793 del ordenamiento mencionado, expresa: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos". De lo anterior, concluimos que el convenio en sentido amplio, tiene dos funciones: una positiva (crear o transferir) y una negativa (modificar o extinguir).

Siendo el contrato un convenio que crea o transfiere deberes y derechos (función positiva), debemos entender los convenios en sentido estricto como aquellos que modifican o extinguen esos derechos y deberes, correspondiéndoles la función negativa.

Así tenemos que Froylán Bañuelos Sánchez (14) en su obra "Derecho Civil", nos dice que: "El contrato queda definido como un convenio que tiene por objeto crear o transferir derechos y obligaciones".

Por su parte, Rafael Rojina Villegas (15) en su obra "Compendio de Derecho Civil", nos define los contratos como "Un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones", adoptando para efectos del presente estu

(14) De la Interpretación de los Contratos y los Testamentos.

Froylán Bañuelos Sánchez, México 1975. Cárdenas Editores. pág. 71

(15) Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Rafael Rojina Villegas.

Editorial Porrúa. 1979. pág. 7

dio esta definición, por considerarla la más explícita de las mencionadas. - Asimismo y siguiendo con el autor antes mencionado, éste nos señala que - los contratos crean derechos reales o personales, o bien, los transmiten, - pero el contrato no puede crear derechos distintos.

Existen contratos que originan derechos personales exclusivamente, tales - como los contratos de mandato, depósito, comodato, arrendamiento y pres-
tación de servicios.

Igualmente, existen contratos que dan origen a derechos reales y personales al mismo tiempo, como son la compraventa, que origina derechos reales al transferir la propiedad, pero que al mismo tiempo origina derechos perso-
nales, ya que crea obligaciones de dar, hacer o no hacer.

Finalmente, tenemos contratos que dan origen exclusivamente a derechos - reales, tomando como base el usufructo, uso, habitación y servidumbre, -- que pueden nacer de un contrato, el cual dará origen a derechos reales, te-
niendo solo esta función específica.

2.2 ELEMENTOS DE EXISTENCIA DE LOS CONTRATOS.

**El Código Civil de 1870 en su artículo 1395 expresaba: "Para que el contra-
to sea válido debe reunir las siguientes condiciones:**

- a) **Capacidad de los contrayentes.**
- b) **Mutuo consentimiento.**
- c) **Objeto lícito".**

Este artículo tuvo como base los Códigos Europeos, como el Código de Napo-
león que en su artículo 1108 señalaba como condiciones esenciales para la -
validez de un convenio:

- a) El consentimiento de la parte que se obliga.
- b) Capacidad para contratar.
- c) Un objeto cierto que constituya la materia de la obligación.
- d) Una causa lícita en la obligación.

Este Código mezcla elementos de existencia con requisitos de validez, como son la capacidad y el objeto, agregando un elemento discutible: "la causa".

El Código de García Goyena o Español, señala como requisitos o elementos de validez de los contratos, en su artículo 985:

- a) Capacidad de los contrayentes.
- b) Consentimiento.
- c) Objeto que sirva de materia de la obligación.
- d) Causa lícita de la obligación.
- e) Forma o solemnidad requerida por la ley.

El artículo 1279 del Código Civil de 1884 menciona como elementos del contrato, el consentimiento, objeto, capacidad y forma, quedando su redacción de la siguiente manera:

"Para que el contrato sea válido debe reunir las siguientes condiciones:

- I. Capacidad de los contrayentes.
- II. Mutuo consentimiento.
- III. Que el objeto materia del contrato sea lícito.
- IV. Que se haya celebrado con las formalidades externas que exige la ley.

El Código Civil vigente en el Distrito Federal, por su parte, clasifica los elementos del contrato distinguiendo los de existencia o esenciales, de los de -- validez. El artículo 1794 del ordenamiento mencionado, nos señala los ele-

mentos de existencia enumerándolos de la siguiente manera:

Art. 1794. Para la existencia del contrato se requiere:

- a) Consentimiento
- b) Objeto que pueda ser materia del contrato.

EL CONSENTIMIENTO.

Precisa que dos o más personas natural o legalmente capaces, consientan- en modo válido y serio en crear entre sí un vínculo contractual. (16)

Consentimiento es la coincidencia de dos declaraciones de voluntad que, pro- cediendo de sujetos diversos, concurren a un fin común y se unen, dirigidas en el contrato obligatorio, una de ellas a prometer, y la otra a aceptar, dan- do lugar a una nueva y única voluntad que es la llamada voluntad contractual y que es el resultado, no la suma, de las voluntades individuales que consti- tuyen una entidad nueva capaz de producir por sí el efecto jurídico querido - y sustraídos a las posibles veleidades de una sola de las partes, de lo cuál- se deriva la irrevocabilidad del contrato o supuesto esencial. Es, pues, una doble declaración y ésto a su vez, implica que dos personas se hallan frente a frente movidas por intereses particulares a cada una y eventualmente - - opuestas, pero tendientes al fin común de crear la relación jurídica. (17)

El consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tiene por obje- to la creación o transmisión de derechos y deberes.

En los convenios lato sensu el consentimiento es el acuerdo de voluntades pa-

(16) De la Interpretación de los Contratos y los Testamentos.

Froylán Bañuelos Sánchez, México 1975. Cárdenas Editores. pág. 74, 75.

(17) Instituciones de Derecho Civil. Ruggiero. Tomo II. 1967.

Ed. Reus. Madrid. pág. 278.

ra crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos. Todo consentimiento, por tanto, implica la manifestación de dos o más voluntades y su acuerdo sobre un punto de interés jurídico. (18)

"Si existe la manifestación de voluntades, pero no existe el acuerdo, no hay consentimiento; si existe esa manifestación y se llega a un acuerdo, pero no se trata de un punto de interés jurídico, tampoco hay consentimiento. Dos personas manifiestan sus voluntades para ocurrir a una cita y se ponen de acuerdo en el día, la hora y lugar. Este concurso de voluntades no tiene interés jurídico, no se llama consentimiento".

"Se requiere pues, el concurso de voluntades a efecto de crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones para que jurídicamente se integre este elemento en el contrato o convenio". (19)

El consentimiento puede ser manifestado en las formas, mismas que son señaladas en el artículo 1603 del Código Civil vigente.

El consentimiento puede ser expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos.

Será tácito cuando resulte de hechos o actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo.

El consentimiento se forma por una oferta o policitud y la aceptación de la misma, manifestándose en primer lugar la oferta o policitud. Cuando un -

-
- (18) De la Interpretación de los Contratos y los Testamentos.
Froylán Bañuelos Sánchez, México 1975. Cárdenas Editores. pág. 75
- (19) Derecho Civil Mexicano. Tomo IV. Rafael Rojina Villegas.
Ed. Antigua Librería Robredo. 1951. pág. 310

contratante llamado oferente propone a otro llamado ofertado las condiciones de un contrato, si el ofertado muestra su conformidad con las condiciones -- ofertadas y le da su aceptación, entonces tenemos formado el consentimiento. Por lo que respecta a la formación del consentimiento entre personas presentes y ausentes, nuestro Código Civil vigente regula sus modalidades en sus artículos 1804 a 1811, destacándose que, entre los sistemas doctrinarios que se conocen: expedición, declaración, recepción o información, que se caracterizan, el de la expedición, cuando se expide la contestación afirmativa (deposita la carta o telegrama en la oficina respectiva); el de la declaración se forma cuando el aceptante declara su conformidad con la oferta, el de la recepción cuando el oferente recibe la conformidad del aceptante y el de información hasta que se informa de la misma. El derecho mexicano opta por la recepticia como lo señala el artículo 1807 del Código Civil vigente, válido para todos los contratos y empleando el de la información para la donación al estatuir que la donación no existe sino hasta que el donatario notifica al donante su aceptación, como lo establece el artículo 2340 del citado ordenamiento.

Si no existe el consentimiento, faltará un elemento de existencia al contrato y por tanto éste será inexistente.

La ausencia del consentimiento existirá cuando se sufra error respecto a la naturaleza del contrato, a la identidad del objeto o en los contratos simulados. Habrá error en la naturaleza del contrato cuando las partes al otorgar su consentimiento no se ponen de acuerdo sobre el contrato determinado, creen estar celebrando un contrato que resulta ser distinto, es decir, por ejemplo, -

una de las partes cree vender y la otra piensa que recibe una donación.

El error sobre la identidad del objeto ocurre generalmente respecto de cosas semejantes.

En la simulación, ésta existe cuando las partes declaran falsamente lo que en realidad no han convenido, ni quieren que se lleve a cabo, de tal manera que hay un acto aparente en el que falsamente declaran su voluntad y un acto secreto en el que se dice que aquella manifestación de voluntad no es real.

En este contrato simulado solo hay consentimiento aparente, pero demostrado el contrato secreto viene por tierra ese consentimiento aparente y por -- tanto tenemos la inexistencia del contrato. (20)

EL OBJETO.

El objeto en los contratos no es la cosa o el hecho, el contrato crea una -- obligación, la cual a su vez tiene como objeto la cosa o el hecho.

El artículo 1824 del Código Civil vigente dice:

Son objetos de los contratos:

- I. La cosa que el obligado debe dar.
- II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Doctrinariamente existen dos objetos: El objeto directo y el indirecto. El objeto directo es crear o transmitir obligaciones en los contratos y el objeto indirecto, a su vez, es la cosa o el hecho que es objeto de la obligación engendrada por el contrato.

En la obligación el objeto directo es la conducta del deudor y el indirecto la cosa o el hecho inherente a dicha conducta.

(20) Compendio de Derecho Civil. Rafael Rojina Villegas. pág. 14
Editorial Porrúa. 1979.

"El objeto inmediato del contrato es, en realidad la obligación que por él se constituye, pero como ésta a su vez tiene por contenido una prestación de dar, hacer o no hacer se llama ordinariamente objeto del contrato a las cosas o servicios que son materia de las obligaciones de dar o de hacer. (21) Su objeto consistirá en la cosa cuyo dominio o uso se transmite y sus requisitos son:

- a) La cosa debe ser físicamente posible, es decir, debe existir en la naturaleza, existiendo imposibilidad física cuando no exista ni pueda existir en ella.
- b) Jurídicamente posible, esto es, debe estar en el comercio y ser determinada o determinable en cuanto a su especie. (art. 1825)

Las obligaciones de dar pueden ser de cuatro especies:

- 1) Translativos de dominio. Traen consigo la transmisión del dominio de las cosas.
- 2) Translativos de uso. Ejemplo: arrendamiento.
- 3) Restitución de cosa ajena. (Prenda, depósito).
- 4) Pago de cosa debida. (Préstamo. art. 204)

Obligaciones de hacer y no hacer.

De acuerdo al artículo 1827 del Código Civil vigente el hecho positivo o negativo objeto del contrato debe ser:

- I. Posible.
- II. Lícito.

(21) Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo III.
Castán Tobeñas. Ed. Reus Madrid 1941. pág. 574.

El objeto debe ser posible física y jurídicamente. Habrá imposibilidad física cuando una ley de la naturaleza impide la realización del hecho, esto es en las obligaciones de hacer.

El artículo 1828 dice: "Es imposible el hecho que no pueda existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su ejecución".

Lo anterior nos señala que el objeto debe ser, además jurídicamente posible, es decir, no debe existir una norma de derecho que constituya un obstáculo insuperable para su ejecución.

Debe distinguirse lo jurídicamente imposible de lo posible prohibido. En el primer caso existe una norma jurídica que impide el nacimiento y posibilidad de ejecución del hecho. En el segundo caso el hecho es ilícito, es posible, pero su ejecución traería como consecuencia la violación de una norma. Lo jurídicamente imposible será inexistente, en lo ilícito habrá nulidad.

(Art. 2224, 2225)

2.3 SUS REQUISITOS DE VALIDEZ.

El artículo 1795 del Código Civil señala:

El contrato puede ser invalidado:

I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas

II. Por vicios del consentimiento

III. Porque su objeto, motivo o fin, sea ilícito

IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley lo establece.

A contrario sensu, podemos concluir que los requisitos de validez de los - - contratos son:

- 1) Capacidad
- 2) Ausencia de vicios del consentimiento
- 3) Licitud en el objeto, motivo o fin
- 4) Formalidad.

Procederemos ahora a hacer un breve análisis de cada uno de ellos.

1) CAPACIDAD.

Es uno de los requisitos de validez de los contratos, requisito que es indispensable para que éstos sean perfectos y válidos. La falta de capacidad originará la invalidez del mismo, y por ende, su nulidad.

El artículo 2228 del Código Civil vigente establece: "La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo".

La capacidad jurídica de las personas se adquiere con el nacimiento y se pierde con la muerte, pero desde el momento de la concepción se entra bajo la protección de la ley y se tiene por nacido para los efectos del derecho.

La capacidad jurídica puede ser de goce o de ejercicio. La capacidad de goce es la aptitud para ser titular de derechos y sujeto de obligaciones. Toda persona por el solo hecho de serlo, tiene capacidad de goce.

La capacidad de ejercicio es la aptitud que tiene un sujeto para hacer valer directamente sus derechos o cumplir sus obligaciones.

INCAPACIDAD DE GOCE.

Casos de incapacidad de goce en el Derecho mexicano.

1) Los extranjeros, según el artículo 27 Constitucional Fracción I (22) no podrán adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una faja de 100 kms. a lo largo de las fronteras y de 50 kms. en las playas.

2) Las corporaciones religiosas no podrán tener capacidad para adquirir, poseer o administrar bienes raíces ni capitales impuestos sobre ellos (Art. 27 Const. F. III)

3) La ley no reconoce personalidad alguna a las agrupaciones religiosas de nominadas iglesias. (Art. 130 párrafo V) (23)

No podrá heredar por sí ni por interpósita persona, ni recibir por ningún título, un ministro de cualquier culto, un inmueble ocupado por cualquier asociación de propaganda religiosa o fines religiosos. o de beneficencia. Los ministros de los cultos tienen incapacidad legal para ser herederos por testamento de los ministros del mismo culto o de un particular con quien no tengan parentesco dentro del cuarto grado. (Art. 130 párrafo XV Constitucional).

4) Las instituciones de beneficencia pública o privada sólo podrán adquirir los bienes raíces indispensables para su objeto inmediata o directamente - - destinados a él. En ningún caso podrán estar bajo el patronato, dirección, - administración, cargo o vigilancia de corporaciones o instituciones religiosas, ni de ministros de cultos o sus asimilados aunque no estén en ejercicio. (Art. 27 Constitucional F IV)

(22) Sinopsis de los Contratos. Treviño García Ricardo.
Librería Font 1977. pág. 18

(23) Art. 130 párrafo V. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 1917.

5) Las sociedades comerciales por acciones no podrán poseer o administrar fincas rústicas. (Art. 27 Constitucional F. IV)

6) Los bancos debidamente autorizados conforme a las leyes de instituciones de crédito, no podrán tener en propiedad o administración más bienes-raíces que los necesarios para su objeto directo. (24)

7) Incapacidad por sentencia judicial civil o penal.

a) Artículo 283 Código Civil vigente. Suspensión del ejercicio de la patria-potestad en casos de divorcio.

b) Art. 1680 Código Civil vigente. Incapacidad para ser albaceas.

c) Art. 38 Constitucional. Los derechos o prerrogativas de los ciudadanos se suspenden:

II. Por estar sujeto a un proceso criminal por delito que merezca pena corporal, a contar desde la fecha del auto de formal prisión.

III. Durante la extinción de una pena corporal.

VI. Por sentencia ejecutoria que imponga como pena esa suspensión.

INCAPACIDAD DE EJERCICIO.

Tienen incapacidad de ejercicio:

1) Los menores de edad. (Art. 450 Fracción I Código Civil vigente)

2) Los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o -- imbecilidad, aún cuando tengan intervalos lúcidos (F. II Art. 450 Código Civil vigente)

3) Los sordomudos que no saben leer ni escribir (F. III Art. 450 Código Civil vigente)

(24) Sinopsis de los Contratos. Treviño García Ricardo. pág. 19
Librería Font. 1977.

4) Los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso immoderado de drogas enervantes. (F. IV Art. 450 Código Civil vigente)

EXCEPCIONES.

Art. 1307. Es válido el testamento hecho por un demente en un intervalo de lucidez observando ciertas prescripciones. (Código Civil vigente)

Otra excepción la encontramos en los casos de los menores emancipados, - los cuales tienen libre autorización para la administración de sus bienes, - necesitando durante su menor edad:

I. Autorización judicial para la enajenación, gravamen o hipoteca de bienes raíces.

II. De un tutor para negocios judiciales.

Los contratos celebrados por incapaces tienen existencia jurídica, siendo - susceptibles de ratificación para quedar convalidados retroactivamente, o - bien, puede prescribir la ineficacia que los afecta.

Por cuanto a la representación, ésta es una figura jurídica que se encuentra relacionada con la capacidad. En nuestra legislación se encuentra regulada la representación legal para los incapacitados como una institución auxiliar de la incapacidad de ejercicio.

La representación existe cuando una persona celebra un contrato o un acto - jurídico en nombre y por cuenta de otro (Representado) y sus efectos recaen sobre el patrimonio o la persona de aquel que no ha intervenido en el acto jurídico, no afectándose en lo más mínimo el patrimonio del representante - - que sí intervino en dicho acto.

De esto se deduce que la representación supone la concurrencia de dos con-

diciones:

- 1) Que el acto jurídico se ejecute por el representante en nombre del representado.
- 2) Que el acto jurídico se realice por cuenta del representado.

Doctrinariamente la representación es clasificada como legal y voluntaria. Legal es la que dimana de la ley, o sea, que existe en virtud de una norma jurídica por la cual alguien puede actuar en nombre y por cuenta de otro, - reconociéndose plena validez a los actos que realiza en su representación. La voluntaria existe cuando una persona actúa en representación de otra - por mandato expreso de ésta.

La representación legal existe en estos casos:

- 1) Incapacitados, interviniendo tutores o curadores según el caso.
- 2) Por medio de síndicos en caso de quiebras o concurso de acreedores.
- 3) Albaceas en caso de sucesiones.
- 4) En los casos de mandato.

La representación voluntaria surge en la figura jurídica del mandato que - - adopta dos formas: General y Especial.

La nulidad por incapacidad de una de las partes contratantes puede ser invocada por una de las partes en provecho propio cuando sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común.

Asimismo puede invocarse la nulidad por el incapaz siendo además susceptibles de ratificación tácita los contratos celebrados por los incapaces, lo - cuál extingue la acción de nulidad.

La nulidad no puede ser invocada por los menores incapaces cuando contra

tan sobre materias propias de la profesión o arte en la que son peritos. - -
(art. 639 Código Civil vigente).

AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.

Es requisito para la validez de los contratos que el consentimiento sea otorgado sin vicios legales algunos. Así lo estatuye el artículo 1812 que a la letra dice: El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo".

Por lo que respecta al error, podemos distinguir tres clases: El error de hecho, el de derecho y el error de cálculo o aritmético.

El error de derecho implica desconocimiento o falsa interpretación de una regla jurídica, este error invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de los contratantes o de alguno de ellos. Si en el acto de la celebración se declara ese motivo, si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa. (Art. 1813 Código Civil vigente)

El error de cálculo o aritmético solo da lugar a la rectificación o reparación sin más consecuencias jurídicas. (Art. 1814 Código Civil vigente).

Por lo que respecta al error de hecho, doctrinariamente distinguimos tres grados:

- a) El error destructivo de la voluntad
- b) El error que vicia la voluntad
- c) Error indiferente.

ERROR DESTRUCTIVO DE LA VOLUNTAD.

Es denominado también error obstáculo, el cual impide la formación del -

consentimiento, debido a que las partes no se ponen de acuerdo sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad del objeto, originándose con esto la -inexistencia del contrato.

ERROR QUE VICIA LA VOLUNTAD.

Opera cuando la voluntad se manifiesta, pero uno de los contratantes sufre -error respecto al motivo determinante de la voluntad, siendo este error de -tal magnitud que de haberlo conocido, el contrato no se habría celebrado, lo -cuál motiva la nulidad relativa ya que se considera que la manifestación de la voluntad no es cierta. Dentro de esta clasificación entran el error de hecho y el error de derecho.

ERROR INDIFERENTE.

En éste, se tiene una noción falsa sobre ciertas circunstancias accidentales -del acto jurídico, a éste no se le reconocen efectos, ya que, es condición pa -ra que sufra nulidad, que el error sea determinante de la voluntad.

La nulidad por causa de error es susceptible de ratificación y prescribe esta acción en los casos de que el error sea conocido antes de dos años, a los se -senta días contados desde que el error fué conocido. (Art. 2236 del Código -- Civil vigente)

EL DOLO.

Es entendido como toda maquinación o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes. (Art. 1815 del Código - Civil vigente)

El dolo vicia la voluntad en tanto induzca a error, el cuál sea motivo determi -nante de la voluntad.

Se distinguen en el dolo dos clases:

El dolo principal o determinante el cual motiva la nulidad del acto porque engendra un error, causa determinante de la voluntad.

El dolo incidental, origina un error de importancia secundaria que no origina efectos en cuanto a la validez del acto jurídico.

El dolo puede ser inducido de una de las partes hacia la otra, o bien, de un tercero sobre alguna de las partes contratantes.

Cuando el dolo proviene de un tercero podrá pedirse la nulidad del contrato cuando la otra parte contratante, beneficiada por el dolo tiene conocimiento de este hecho. (Art. 1817 Código Civil vigente)

Si ambas partes proceden con dolo, ninguna de ellas podrá pedir la nulidad o reclamar indemnización. (Art. 1817)

Dolo simple también llamado dolo bueno.

Son las consideraciones generales que los contratantes expusieron sobre los provechos o perjuicios que naturalmente pueden resultar de la celebración o no celebración del contrato y que no importen engaño de las partes y que no serán tomados en cuenta al calificar el dolo. (Art. 1821)

No es lícita la renuncia hecha para lo futuro sobre la nulidad resultante del dolo. (Art. 1822)

LA MALA FE.

Es la disimulación del error por parte de un contratante una vez conocido, para que el otro se obligue bajo esa falsa creencia.

En la mala fe no se propicia el error, sino que, simplemente se aprovecha del que se advierte en la otra parte.

A diferencia del dolo que es activo, la mala fe es pasiva, ya que, simplemente se aprovecha un contratante del error en que la otra parte está incurriendo, no advirtiéndole esta circunstancia, con la intención dolosa de aprovecharse de ella.

Al igual que el dolo, la mala fe da lugar a la nulidad relativa siendo susceptible de confirmación el contrato celebrado con mala fe.

LA VIOLENCIA.

El artículo 1819 del Código Civil vigente señala que: "Hay violencia cuando se emplea la fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad o la salud o una parte considerable de los bienes del contra-
tante, de su cónyuge, de sus ascendientes, descendientes o parientes colater-
ales dentro del segundo grado".

La violencia puede ser física o moral. Física cuando por medio del dolor se --
coacciona la voluntad a efecto de que se exteriorice la voluntad para la celebra-
ción de un acto jurídico.

Es moral cuando por medio de amenazas o intimidaciones se pone en peligro -
la vida, la honra, la libertad, salud o patrimonio del contratante, ascendien--
tes, descendientes, cónyuge o colaterales dentro del segundo grado del paren--
tesco.

La nulidad se ocasionará cuando la violencia provenga de uno de los contra--
tantes o de un tercero interesado o no en el contrato. (Art. 1818 Código Civil
vigente)

La violencia origina la invalidez del contrato y por ende su nulidad, esta nu-
lidad solo puede ser invocada por el que ha sufrido la violencia (Art. 2230) y-

prescribe esta acción a los seis meses contados a partir de que cese este vicio.

Al igual que en los casos anteriores el contrato puede ser confirmado cuando cese el motivo de nulidad o el vicio, siempre que no concurra otra causa de invalidez (Art. 2233) y es nula la renuncia a lo futuro a pedir la nulidad resultante de la violencia. (Art. 1822)

Art. 1820 C. Civil vigente. El temor reverencial, esto es, el solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto no basta para viciar el consentimiento.

LA LESION.

Existe cuando alguien, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga. (Art. 17 Código Civil - vigente)

La lesión es un perjuicio sufrido por una persona por efectos de un contrato que se ha celebrado, resultante del desequilibrio evidentemente desproporcionado en las prestaciones de las partes.

La esencia de este artículo es proteger a los ignorantes frente a los principios de igualdad, entrando en juego otros principios, los de justicia y seguridad.

Nuestra legislación admite la lesión como un vicio en los contratos conmutativos, exigiendo que los contratos bilaterales onerosos guarden cierta equivalencia o proporción. (Art. 2230 Código Civil vigente).

En cuanto al principio pacta sunt servanda (los pactos legalmente celebrados deben ser fielmente cumplidos), esto siempre y cuando además de legales, --

sean justos.

Algunos tratadistas consideran a la lesión un vicio subjetivo al considerar - - que cualquier desproporción vicia el contrato debido a la ignorancia, inexpe- riencia o miseria y para otros juristas la lesión es un vicio objetivo en la - - cual la desproporción en las prestaciones debe ser notoria, importante y evi- dente.

Para Borja Soriano es necesaria la concurrencia de los aspectos objetivo y -- subjetivo para poder anular un acto jurídico por lesión.

La nulidad originada por lesión está sujeta a prescripción y dura un año, de - acuerdo al artículo 17 del Código Civil, pero puede convalidarse el contrato - por una ratificación expresa o tácita y la acción sólo puede ejercitarse por el perjudicado. (La acción de nulidad. Art. 2230 C. Civil)

El Código Civil vigente en su artículo 17 consigna las acciones que se deben - ejecutar cuando existe lesión en la celebración del acto, estableciendo que el - perjudicado tiene derecho de pedir la rescisión del contrato y de ser ésta im - posible, la reducción equitativa de su obligación, sin embargo, a pesar de lo - anterior, en su artículo 2230 refiere que la nulidad por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad, sólo puede ser invocada por quien ha sufrido esos vicios del consentimiento. De ahí que algunos tratadistas consideren a - la lesión como un vicio, a pesar del texto del referido artículo 17 y su corre - lativo 1818, que no lo establecen como tal, concluyéndose por ello que la dis - posición de referencia es considerada de orden público y su regulación se en - cuentra contemplada por el artículo 8o. del Código Civil, el cual prevee que - los actos ejecutados contra el tenor de leyes prohibitivas o de interés público,

serán nulos.

"Algunos autores estiman que la lesión es más bien un vicio de la voluntad o subjetivo, en atención a que el contratante sufre el perjuicio debido a su ignorancia, inexperiencia o necesidad (apuro económico o moral). La miseria, - para los que así opinan, es un estado análogo al producido por la violencia. - para los que ven en la lesión un vicio objetivo, que se produce cuando no existe equivalencia entre las prestaciones de las partes contratantes, la despro-porción notoria aunque no haya ignorancia, inexperiencia o miseria, determina la existencia de la lesión".

"En el Código Mexicano la lesión es un vicio objetivo y subjetivo al mismo -- tiempo. La falta de equivalencia de las prestaciones cuando es originada por la ignorancia, inexperiencia o miseria, constituye la lesión". (Art. 17)

Nuestro Código no obstante que habla de rescisión en su artículo 17 estima -- que la lesión produce nulidad relativa. (25)

Al respecto encontramos la siguiente jurisprudencia:

LESION NO ES VALIDA LA RENUNCIA A LA RESCISION DE UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA POR MOTIVO DE (C. Civil de 1884 para el Distrito y - Territorios Federales adoptado por el Estado de Guanajuato)

En el Código Civil de 1884 del Distrito y Territorios Federales (adoptado por el Estado de Guanajuato en virtud del Decreto No. 64 de fecha 13 de abril de 1894) La rescisión de un contrato de compra-venta por motivo de lesión constituye una excepción a la regla general establecida en el propio ordenamiento

(25) Teoría General del Contrato. 1a. Edición. Luis Muñoz. Cárdenas Editores y Distribuidores 1973. pág. 324.

legal, según la cual ninguna obligación se rescinde a causa de ella. La inclusión de dicha excepción constituye una medida protectora al contratante débil. Ahora bien, la razón de ser de las normas que encierran una idea protectora descansa en el hecho de que la sociedad las ha juzgado necesarias para conservar en un momento dado su propia armonía y existencia, de ahí que la misma sociedad esté interesada en su aplicación. Por tanto, si las disposiciones que regulan la lesión contienen una idea del tipo indicado, es correcto sostener que en su aplicación se interesan el orden público y las buenas costumbres. También resulta acertado, con apoyo en los conceptos anteriores, aplicar el artículo 15 del Código Civil de Guanajuato, para concluir que es irrenunciable el derecho a rescindir un contrato de compra-venta a causa de lesión.

"(Amparo directo 2498/65.- Rafael Buendía Díaz de León. 7 de marzo de 1977. - Unanimidad de Votos. - Ponente Jorge Olivera Toro. - Sala Auxiliar Séptima Epoca, Vol. Semestral 97-102-- Séptima parte página 111)"

La lesión también puede tipificarse en el delito de fraude, ya que el artículo 387 Fracción VIII del Código Penal vigente para el Distrito Federal dice:

Las mismas penas señaladas en el artículo anterior se impondrán:

F. VIII. - Al que valiéndose de la ignorancia o de las malas condiciones económicas de una persona, obtenga de ésta ventajas usurarias por medio de contratos o convenios en los cuales se estipulen réditos o lucros superiores a los usuales en el mercado.

LA FORMA.

Atendiendo a su forma, los contratos se clasifican en formales, consensuales y solemnes.

Los formales son aquellos en los que el consentimiento debe ser expresado -- por escrito, ya sea en escritura pública o en escritura privada. Si no es expresado en esta forma, el contrato será nulo, es decir, se afectará de nulidad relativa y para su validez será necesaria la ratificación ya sea expresa o tácita. (Art. 1833 C. Civil vigente)

El contrato consensual es aquel que para su validez, el consentimiento puede ser expresado verbal o tácitamente sin necesidad de manifestarlo por escrito. Los contratos solemnes no existen en nuestra legislación, ya que el matrimonio que es el único que exige solemnidad no entra en la categoría de los contratos desde el punto de vista patrimonial.

En todo contrato el consentimiento debe ser manifestado por cualquier medio, a fin de revelar la voluntad de los contratantes, estos medios pueden ser: La palabra o la escritura, además es aceptado en nuestro derecho el lenguaje mílico o la ejecución de determinados gestos, señas o actos.

Existen dos formas de consentimiento: Expreso y tácito.

EXPRESO cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos.

TACITO. El que resulta de hechos o de actos que lo presupongan o que autorizan a presumirlo.

El artículo 80. del Código Civil consagra que los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público, serán nulos.

En el acto jurídico ilícito el autor del acto debe proponerse un objeto o fin con

trario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Cuando el contrato contiene un hecho, motivo o fin ilícito, éste será afectado de nulidad relativa o absoluta según el caso. (Art. 2228)

El artículo 1795 del citado Ordenamiento, por su parte, dice que el contrato puede ser invalidado por incapacidad de las partes o de una de ellas, por vicios del consentimiento, porque su objeto, motivo o fin, sea ilícito o porque su consentimiento no se haya manifestado en la forma que establece la ley.

Estableciendo este artículo la invalidez del contrato cuando éste tiene como ba se un objeto, motivo o fin ilícito.

Es ilícito el objeto cuando su ejecución trae como consecuencia la violación de una norma jurídica, afectándose de nulidad.

2.4 CARACTERISTICAS DE LOS CONTRATOS EN GENERAL.

CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.

Atendiendo a sus características podemos clasificar a los contratos de la siguiente manera:

A) **UNILATERALES.** Son aquellos en los que se establecen derechos para una de las partes contratantes y obligaciones a cargo de la otra parte. (Art. 1835 C. Civil)

BILATERALES. Son aquellos en los que los derechos y obligaciones son para ambas partes. (Art. 1836 C. Civil)

B) **ONEROSOS.** En los cuales los provechos y gravámenes son recíprocos. (Art. 1837 C. Civil)

GRATUITOS. Son aquellos en que se establece que los provechos sean para una de las partes y los gravámenes para la otra. (Art. 1837)

C) **CONMUTATIVOS.** Son aquellos en que las prestaciones son ciertas y determinadas desde la celebración del contrato. (Art. 1838)

ALEATORIOS. Aquellos en que la cuantía de las prestaciones depende de un hecho incierto. (Art. 1839)

D) **REALES EN OPOSICION A CONSENSUALES.** Aquellos en los que, para su perfeccionamiento se necesita la entrega de la cosa.

CONSENSUALES EN OPOSICION A REALES. Son aquellos que para su perfeccionamiento no requieren la entrega de la cosa, basta con la expresión del consentimiento.

E) **CONSENSUALES EN OPOSICION A FORMALES.** Son aquellos en los que la manifestación del consentimiento puede hacerse sin formalidades, en la --

forma en que las partes lo convengan. (Art. 1796)

FORMALES EN OPOSICION A CONSENSUALES. Aquellos en los que el consentimiento debe expresarse en la forma designada por la ley. (Arts. - - 1796 y 1832)

F) INSTANTANEOS. Son aquellos en los que los efectos se producen en un solo acto.

DE TRACTO SUCESIVO. Son los que producen sus efectos a través del tiempo en actos diversos.

G) PRINCIPALES. Aquellos que existen por sí mismos sin depender de - - otro contrato.

ACCESORIOS. Aquellos que dependen de otro contrato, no tienen existencia propia.

H) NOMINADOS. Son aquellos que están regulados por el Código Civil y que reciben un nombre determinado, así como una clasificación.

INNOMINADOS. Aquellos que no están regulados expresamente por la -- ley, sino que se rigen por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y en lo que fueren omisos, por las disposiciones - del contrato con el que tengan más analogía de los regulados.

I) CONTRATOS QUE TIENEN POR OBJETO UNA FINALIDAD ECONOMICA.

CONTRATOS QUE TIENEN POR OBJETO UNA FINALIDAD JURIDICA.

CONTRATOS QUE TIENEN POR OBJETO UNA FINALIDAD JURIDICO- - ECONOMICA.

CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS REGULADOS EN NUESTRO CODIGO CIVIL VIGENTE.

- 1) **PREPARATORIOS**
 - a) Promesa de venta.
- 2) **TRANSLATIVOS DE DOMINIO**
 - a) Compra-venta
 - b) Permuta
 - c) Donación
 - d) Mutuo
- 3) **TRANSLATIVOS DE USO Y DISFRUTE**
 - a) Arrendamiento
 - b) Sub-arrendamiento
 - c) Comodato
- 4) **PRESTACION DE SERVICIOS**
 - a) Depósito
 - b) Mandato
 - c) Prestación de Servicios Profesionales
 - d) Contrato de Obra a Precio Alzado
 - e) Transporte
 - f) Hospedaje
- 5) **REALIZACION DE UN FIN COMUN**
 - a) Asociación
 - b) Sociedad
 - c) Aparcería Agrícola
 - d) Aparcería de Ganados

6) CONTRATOS ALEATORIOS

- a) Juego y Apuesta
- b) Renta Vitalicia
- c) Compra de Esperanza

7) CONTRATOS DE GARANTIA

- a) Fianza
- b) Prenda
- c) Hipoteca

8) CONTRATOS QUE PREVIENEN CONTROVERSIAS

- a) Transacción.

2.5 CLASIFICACION DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO ATEN-- - DIENDO A SUS CARACTERISTICAS Y FUNCIONES.

En atención a sus caracterfsticas y funciones el contrato de Tiempo Compartido puede clasificarse de la siguiente manera:

- 1) **BILATERAL.** Toda vez que produce obligaciones para ambas partes.
- 2) **ONEROSO.** Pues los provechos y gravámenes son recíprocos.
- 3) **CONMUTATIVO.** Ya que las prestaciones son ciertas y conocidas desde la celebración del contrato.
- 4) **CONSENSUAL EN OPOSICION A REAL.** Ya que no se necesita la entrega de la cosa para el perfeccionamiento del contrato.
- 5) **CONSENSUAL EN OPOSICION A FORMAL.** Toda vez que el consentimiento puede ser expresado en forma libre, no estableciéndose ninguna formalidad para su expresión, excepto en el Estado de Quintana Roo. (Considero que debería ser formal dada la complejidad de este contrato).
- 6) **PRINCIPAL.** Puesto que existe por sí mismo sin depender de otro contrato.
- 7) **DE TRACTO SUCESIVO.** Porque produce sus efectos a través del tiempo en actos diversos.
- 8) **INNOMINADO.** Pues no está regulado expresamente por la ley, sino que se rige por las reglas generales de los contratos, por lo estipulado por las partes y en lo que fueren omisos, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados.
- 9) **ES UN CONTRATO QUE TIENE POR OBJETO UNA FINALIDAD ECONOMICA.**

Entendiéndose por finalidad económica el aprovechamiento de una riqueza ajena y la utilización de un servicio.

El contrato que nos ocupa, es innominado y por tal motivo no encuadra en la clasificación de los contratos regulados en nuestro Código Civil vigente, proponiéndose clasificarlo como contrato Mixto Complejo, pues en su estructura intervienen diversos elementos de varios contratos nominados, pero advirtiéndose en él elementos que modifican su contenido ordinario, mientras que la contraprestación de la otra parte es sólo dinero.

Según Lozano Noriega, un contrato mixto o complejo es aquel en el que se hacen caber prestaciones que corresponden a diversos tipos de contratos, de ahí que sugiera su clasificación en tal sentido. (26)

(26) 4o. Curso de Derecho Civil. Contratos. Dr. Francisco Lozano Noriega. Editado por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. 1982. pág. 65, 67.

CAPITULO III

ANALISIS COMPARATIVO DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO CON OTROS CONTRATOS AFINES.

3.1 ARRENDAMIENTO

SEMEJANZAS

DIFERENCIAS

3.2 HOSPEDAJE

SEMEJANZAS

DIFERENCIAS

3.3 COMPRA-VENTA

SEMEJANZAS

DIFERENCIAS

CAPITULO III

ANALISIS COMPARATIVO DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO CON
OTROS CONTRATOS A FINES.

3.1 ARRENDAMIENTO.

DEFINICION: Arrendamiento es el contrato por el cual el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto. (27)

S E M E J A N Z A S:

El contrato de Tiempo Compartido se asemeja al de arrendamiento en los siguientes puntos:

- A) Al igual que el arrendamiento, el tiempo compartido es temporal.
- B) Ambos son contratos translativos de uso y disfrute, con la variante de que el de tiempo compartido lo es también de prestación de servicios.
- C) En el arrendamiento, el derecho del arrendatario al uso de la cosa arrendada es un derecho personal o de crédito, lo mismo que el derecho del com--partidario en el contrato de tiempo compartido.
- D) Ambos contratos son siempre onerosos.
- E) En los dos tipos de contratos existe la obligación por parte, en uno del --arrendador y en el otro del compartidor, de entregar las cosas con todas -sus pertenencias y en estado de servicio para el uso convenido y a falta de--convenio expreso, por aquel que por su misma naturaleza estuviere destinado.

(27) De los Contratos Civiles. Ramón Sánchez Medal.
Editorial Porrúa, México 1980. pág. 191

- F) Arrendador y compartidor se obligan a no estorbar ni embarazar el uso de la cosa materia del contrato correspondiente.
- G) Arrendatario y compartidario se obligan a conservar la cosa en el mismo estado en que se le entrega, haciendo para ello todas las cosas necesarias.
- H) Asimismo, arrendador y compartidor se obligan a garantizar el uso y goce pacífico de la cosa, por todo el tiempo de duración del contrato.
- I) Compartidario y arrendatario están obligados a responder por perjuicios que la cosa materia del contrato sufriera por su culpa o negligencia o por culpa de sus familiares, sirvientes, etc.
- J) Otra de las obligaciones de compartidario y arrendatario es la de servirse de la cosa sólo para el uso convenido o conforme a la naturaleza y -- servicio de ella.
- K) Asimismo, se obligan los antes mencionados a restituir la cosa al terminar el contrato.
- L) Las formas de terminación del contrato de arrendamiento son aplicables al contrato de tiempo compartido, siendo éstas:
1. - Por haberse cumplido el plazo fijado por el contrato o por la ley ó por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada.
 2. - Por convenio expreso de las partes.
 3. - Por nulidad.
 4. - Por rescisión.
 5. - Por confusión.
 6. - Por pérdida o destrucción total de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor.
 7. - Por expropiación por causa de utilidad pública.

8. - Por evicción.

M) Al igual que el contrato de arrendamiento, los bienes muebles pueden ser objeto del contrato de tiempo compartido.

D I F E R E N C I A S.

A) En el contrato de tiempo compartido se limita el número de personas que pueden usar y disfrutar la suite materia del contrato, mientras que en el arrendamiento, generalmente no se limita el número de personas que pueden ocupar el bien arrendado.

B) En el contrato de tiempo compartido, el uso de la cosa se limita generalmente a una semana por año, mientras que en el arrendamiento el uso es continuo a pesar de que ambos se contratan por un tiempo determinado.

C) En el arrendamiento, únicamente se paga una cantidad determinada por el uso de la cosa, que puede ser en dinero o en especie, y en el Tiempo Compartido el pago debe hacerse en dinero siempre; y además de éste, debe entregarse una cantidad más, por concepto de gastos de mantenimiento.

D) El pago en el Tiempo Compartido puede hacerse en una sola exhibición o en abonos, mientras que en el arrendamiento el pago se hace por mensualidades generalmente.

E) En el arrendamiento, el arrendador se obliga únicamente a otorgar el uso y disfrute de la cosa arrendada y en los contratos de Tiempo Compartido, además se obliga el compartidor al mantenimiento de la cosa.

F) La forma, ya que en el arrendamiento puede ser formal o consensual, mientras que en el tiempo compartido, por ser un contrato innominado la forma es siempre consensual. En el Estado de Quintana Roo, siempre es formal, pero en uno u otro caso, no existe dualidad.

3. 2 HOSPEDAJE

DEFINICION: El contrato de Hospedaje es aquel por el cuál una persona llamada hostelero se obliga a proporcionar a otra, llamada huésped, albergue a cambio de una retribución, comprendiéndose o no, según se estipule, los alimentos y otros servicios y bienes relacionados con el albergue. (28)

S E M E J A N Z A S.

- A) Ambos contratos, por regla general, originan deberes muy variados que podrían encuadrarse en diversos tipos de contratos.
- B) A pesar de que el contrato de Hospedaje es nominado y el de tiempo compartido es innominado, en la interpretación y ejecución de ambos deben aplicarse las reglas generales de los contratos, toda vez que, la ley no regula todas las posibles situaciones que pueden derivarse del contrato de hospedaje, por el alto grado de complejidad que pueden presentar.
- C) Ambos son contratos principales, bilaterales, onerosos, conmutativos, -- consensuales en oposición a reales y de tracto sucesivo.
- D) En ambos, como contenido de las prestaciones del hostelero y compartidor, el objeto puede ser múltiple y complejo.
- E) La forma de expresión del consentimiento es libre, pues la ley no exige formalidad determinada, aunque cuando el que presta el hospedaje lo hace en casa pública, debe ser tácito el consentimiento, y cuando no es así, el consentimiento se manifiesta en forma expresa, al igual que el tiempo compartido.

(28) Contratos Civiles. Miguel Angel Zamora y Valencia.
Editorial Porrúa, México 1981. pág. 211

- F) En ambos contratos, hostelero y compartidor deben prestar los servicios a que se hayan comprometido.
- G) Por su parte, huésped y compartidario se obligan a pagar un precio cierto.
- H) Asimismo, ambos se obligan a hacer uso del local del cuál contrataron, - así como de los bienes relacionados con el mismo, conforme al uso normal de éstos.
- I) Huésped y compartidario deben conservar las cosas relacionadas con el local en buen estado de uso.
- J) Deben restituir las cosas objeto del contrato al término de éste.
- K) Ambos contratos terminan:
1. - Por conclusión del plazo señalado.
 2. - Por convenio expreso de las partes.
 3. - Por incumplimiento de alguno de los contratantes.
 4. - Por nulidad.
 5. - Por confusión, evicción o expropiación.
- L) Ambos contratos tienen por objeto proporcionar el uso y disfrute, además de las habitaciones, de las demás instalaciones con que cuenta el establecimiento.
- M) En ambos contratos, hostelero y compartidor deberán conservar el local en buenas condiciones de limpieza, proporcionando ropa de cama, toallas, etc.

D I F E R E N C I A S .

- A) El contrato de hospedaje es de prestación de servicios únicamente, y el -

de tiempo compartido es de prestación de servicios y además translativo de uso.

- B) El contrato de hospedaje es nominado y el de tiempo compartido es innominado, aún cuando al de hospedaje se le aplican las reglas generales de los contratos debido a que no se reglamentan todas las posibles situaciones que pudieran darse en él.
- C) El contrato de tiempo compartido generalmente es expreso, en cuanto a la manifestación del consentimiento y el de hospedaje puede ser expreso o tácito, dependiendo del lugar en que se preste.
- D) Los elementos personales son distintos: en el hospedaje son hostelero y huésped, en el de tiempo compartido: compartidor y compartidario.
- E) El hostelero es responsable del deterioro, destrucción o pérdida de los efectos introducidos en el establecimiento con su consentimiento o el de sus empleados, por los huéspedes, sin que esta obligación exceda de \$ 250.00 cuando no se pueda imputar culpa al hostelero o a su personal, mientras que en el tiempo compartido, el compartidor no responde en este caso.
- F) En caso de falta de pago en el hospedaje, el hostelero tiene derecho de retención y de prenda sobre el equipaje, mientras que en el tiempo compartido, la falta de pago origina rescisión y la falta de pago del mantenimiento impide la ocupación de la suite durante esa temporalidad.
- G) Aunque ambos contratos son temporales, el de tiempo compartido generalmente se limita a una semana por año durante un plazo fijado previamente, mientras que el hospedaje, aunque es temporal, es continuo.

- H) En el tiempo compartido, además del pago por el uso y disfrute, se paga una cantidad más, aparte, por concepto del mantenimiento y en el hospedaje solamente se paga el precio.
- I) En el contrato de hospedaje se puede contratar la inclusión de alimentos, mientras que en el tiempo compartido sólo se proporcionan los servicios previamente contratados, no incluyéndose alimentación ni estando obligado el compartidor a proporcionarlos.
- J) En el hospedaje, el pago se hace generalmente en forma posterior a la prestación del servicio, en cambio, en el tiempo compartido es anterior a la prestación del servicio y la concesión del uso y disfrute, haciéndose mención de que además, si no se paga la cuota de mantenimiento antes de la temporalidad, ésta se anula.

3.3 COMPRA-VENTA.

DEFINICION: Es aquel contrato por virtud del cuál una persona llamada vende dor, se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho a la otra parte contratante llamada comprador, quien como contra-prestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero y que produce el efecto translativo de dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato. (29)

El Código Civil vigente en su artículo 2248 la define de la siguiente manera: - "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la -- propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez, se obliga a pagar - por ella un precio cierto y en dinero".

S E M E J A N Z A S .

- A) Ambos contratos son consensuales en oposición a reales, es decir, para su perfeccionamiento no se requiere la entrega de la cosa.
- B) Ambos, vendedor y comprador, se obligan:
 - 1) A entregar la cosa
 - 2) A garantizar las calidades de la cosa
 - 3) Prestar la evicción.
- C) Si se rescinde el contrato los contratantes se restituyen las prestaciones que se hubieren hecho, reservándose o exigiendo, comprador y vendedor, el pago de una cantidad e indemnización por el uso de las cosas en caso de que se haya dado posesión de ellas.
- D) Son onerosos, principales y bilaterales.

(29) Contratos Civiles. Miguel Angel Zamora y Valencia.
Editorial Porrúa, México 1981 pág 71.

E) Compartidario y comprador se obligan a pagar un precio cierto y en dinero.

D I F E R E N C I A S.

- A) En la compra-venta, las personas morales y extranjeras no pueden adquirir bienes raíces en las zonas restringidas según el artículo 27 Constitucional, mientras que en el Tiempo Compartido, sí pueden contratar en estas condiciones.
- B) La compra-venta es formal en caso de inmuebles y el Tiempo Compartido es consensual.
- C) En la compra-venta se transmite el dominio (la propiedad), en el tiempo compartido sólo el uso y goce temporal de la cosa.
- D) El contrato de compra-venta es instantáneo y el de tiempo compartido es de tracto sucesivo.
- E) El vendedor en la compra-venta debe tener capacidad especial consistente en ser propietario del bien, mientras que el compartidor sólo necesita capacidad para administrar el bien materia del contrato.
- F) El comprador puede ejecutar actos de dominio sobre la cosa que le ha sido vendida. El compartidario sólo puede usar y disfrutar, además de recibir la prestación de servicios materia del contrato, y si quiere ceder, enajenar o gravar, debe recabar el permiso del compartidor.

CAPITULO IV.

REGLAMENTACION ACTUAL.

- 4.1 ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.**
- 4.2 LEY PARA PROMOVER LA INVERSION MEXICANA Y REGULAR LA INVERSION EXTRANJERA.**
- 4.3 DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL CODIGO CIVIL.**
- 4.4 CODIGO CIVIL DE QUINTANA ROO.**
- 4.5 LEY FEDERAL DE TURISMO.**

CAPITULO IV.

REGLAMENTACION ACTUAL.

El contrato de Tiempo Compartido como se ha manifestado a lo largo del presente análisis, es un contrato innominado que no se encuentra regulado como tal en la legislación actual en la mayoría de los Estados ni en el Distrito Federal.

El Código Civil vigente para el D.F., en su artículo 1858 manifiesta que los contratos que no se encuentren regulados expresamente por dicho ordenamiento se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y en lo que fueren omisos por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía. Sin embargo, debido a su falta de nominación y a que carece de Naturaleza Jurídica, encontramos diversos ordenamientos que contienen disposiciones que son aplicables al contrato de Tiempo Compartido, entre los cuales tenemos los siguientes:

4.1 ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.

Los fragmentos de este artículo que son aplicables al contrato en estudio, -- son los siguientes:

Art. 27. -- La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del Territorio Nacional corresponden originariamente a la Nación la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. (30)

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular el --

(30) Art. 27 Constitucional párrafo I.

aprovechamiento de los elementos... (31)

La capacidad para adquirir el dominio de tierras y aguas de la Nación, se regirá por las siguientes prescripciones:

F. I. Solo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o - - - aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos, bajo la pena en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo.

En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta kilómetros en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas..... (32)

El artículo 27 Constitucional, en relación al presente estudio establece que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro del Territorio Nacional, corresponden originariamente a la Nación, siendo consecuencia de lo mismo que el Estado puede imponer a la propiedad privada las modalidades y limitaciones que dicte el interés público. (33)

"En este caso, modalidad significa el modo de ser del Derecho de Propiedad

(31) (32) Art. 27 párrafos II y III

(33) Mexicano: esta es tu Constitución. Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. XLVII Legislatura 1968. Editado por la Cámara de Diputados. pág. 116

que puede modificarse en ampliaciones o restricciones, con cargas positivas o negativas, en forma Nacional o regional general o para un grupo determinado, bien transitoria, o bien permanentemente, según lo vaya dictando el interés público, no su fondo, sino sólo la forma o su ejercicio. En algunos casos el Derecho de propiedad deberá ejercitarse con modalidades, como lo es no vender a extranjeros, ni permitir que éstos adquieran propiedades en la faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y cincuenta kilómetros en los litorales. (34)

De acuerdo al precepto mencionado, los extranjeros tienen capacidad restringida para adquirir en propiedad inmuebles que estén situados en la franja de cien kilómetros en la frontera y cincuenta kilómetros a lo largo de las playas. Sin embargo, a través del contrato de Tiempo Compartido, tienen la posibilidad de disfrutar en un centro vacacional que se encuentre cerca de las playas o fronteras, de una suite, con lo cual, al no adquirir propiedad no incurren en violaciones al artículo 27 Constitucional y sus disposiciones correlativas.

(34) El Derecho Agrario en México. Martha Chávez Padrón.
Editorial Porrúa 1980. pág. 284

4.2 LEY PARA PROMOVER LA INVERSION MEXICANA Y REGULAR LA IN- VERSION EXTRANJERA. (35)

En cuanto a este ordenamiento, encontramos las siguientes disposiciones, mismas que son aplicables al contrato en cuestión:

Art. 6o. Para los efectos de esta ley, se equipara a la Inversión Mexicana la que efectúen los extranjeros residentes en el país con calidad de inmigrados -- salvo cuando, por razones de su actividad, se encuentren vinculados con centros de decisión económica exterior, Esta disposición no se aplicará en aquellas áreas geográficas o actividades que estén reservadas de manera exclusiva a mexicanos o sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros o que sean materia de regulación específica.

La condición y actividades de los inmigrantes quedarán regulados por las disposiciones de la Ley General de Población.

Art. 7o. Los extranjeros, las sociedades extranjeras y las sociedades mexicanas que no tengan cláusula de exclusión de extranjeros, no podrán adquirir el dominio directo de las tierras y aguas en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta kilómetros en las playas.

Las sociedades extranjeras no podrán adquirir el dominio de las tierras y -- aguas u obtener concesiones para la explotación de aguas.

Las personas físicas extranjeras podrán adquirir el dominio sobre los bienes a que se refiere el párrafo anterior, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores y la celebración del convenio a que se refiere la fracción I del -

(35) Ley Para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 9 de marzo de 1973.

párrafo IV del Artículo 27 Constitucional.

CAPITULO IV

DEL FIDEICOMISO EN FRONTERAS Y LITORALES.

Art. 18. - En los términos de la fracción I del artículo 27 de la Constitución -- Política de los Estados Unidos Mexicanos y de su Ley Orgánica, se faculta a -- la Secretaría de Relaciones Exteriores para que autorice en cada caso la con -- veniencia de conceder a las instituciones de crédito, permisos para adquirir -- como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales y turísticas en la faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras o en la zona de cincuenta kilómetros a lo largo de las playas del país, siempre que el objeto de la adquisición sea el de permitir la utilización -- y el aprovechamiento de dichos bienes a los fideicomisarios, sin constituir de -- rechos reales sobre ellos, pudiendo emitir para estos fines, certificados de -- participación inmobiliaria, nominativos y no amortizables.

Art. 19. - La Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá sobre la constitu -- ción de los fideicomisos a que se refiere el artículo anterior considerando los aspectos económicos y sociales que implique la realización de estas operacio -- nes.

La Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras fijará los criterios y procedi -- mientos conforme a los cuales se resolverán estas solicitudes.

Art. 20. - La duración de los fideicomisos a que este capítulo se refiere, en -- ningún caso excederá de treinta años. La Institución Fiduciaria conservará -- siempre la propiedad de los inmuebles, tendrá la facultad de arrendarlos por plazos no superiores a diez años, y a la extinción del fideicomiso podrá trans --

mitir la propiedad a personas legalmente capacitadas para adquirirla.

El Gobierno Federal se reserva la facultad de verificar en cualquier tiempo, el cumplimiento de los fines del fideicomiso.

Art. 21.- Los certificados de participación inmobiliaria que se emitan con base en el fideicomiso, tendrán las siguientes características:

a) Representarán para el beneficio exclusivamente los derechos consignados en los incisos a) y c) del artículo 228-A y en el artículo 228-C de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sin que les otorguen derecho a ninguna parte alícuota en los derechos de propiedad sobre los inmuebles fideicomitidos.

b) Deberán ser nominativos y no amortizables, y

c) Constituirán el derecho de aprovechamiento del inmueble y a los productos líquidos que de dicho inmueble obtenga el fiduciario, en los términos del acta de emisión, así como el derecho al producto neto que resulte de la venta que haga la institución fiduciaria a la persona legalmente capacitada para adquirir el inmueble fideicomitado.

Art. 22.- En los términos del presente capítulo no se requerirá permiso de la Secretaría de Gobernación para la adquisición por extranjeros de los derechos derivados del fideicomiso.

Art. 28.- Serán nulos, y en consecuencia no podrán hacerse valer ante ninguna autoridad, los actos que se efectúen en contravención a las disposiciones de esta ley y los que debiendo inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, no se inscriban. Además, se sancionará al infractor con multa hasta por el importe de la operación, en su caso, que impondrá la Se -

cretaría o Departamento de Estado correspondiente.

Las infracciones no cuantificables se sancionarán con multa de \$ 100,000.00 -

ACUERDO QUE AUTORIZA A LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIO -
RES PARA CONCEDER A LAS INSTITUCIONES NACIONALES DE CREDITO, -
LOS PERMISOS PARA ADQUIRIR COMO FIDUCIARIAS EL DOMINIO DE BIE--
NES INMUEBLES DESTINADOS A LA REALIZACION DE ACTIVIDADES INDUS
TRIALES O TURISTICAS, EN FRONTERAS Y COSTAS.

Luis Echeverría Alvarez, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Me
xicanos, en ejercicio de la facultad que le confiere la fracción I del Artículo -
89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y,

CONSIDERANDO:

Que el Congreso Constituyente de 1917, celoso defensor de la Soberanía sobre-
el Territorio Nacional, plasmó en la Ley Suprema la prohibición absoluta a los
extranjeros para adquirir el dominio directo de las tierras y de las aguas que -
se encuentran en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de --
cincuenta en las playas.

Que es deber ineludible del Gobierno Federal vigilar y mantener la integridad -
del territorio de la Nación, así como guardar y hacer guardar la Constitución -
Política de los Estados Unidos Mexicanos y las leyes que de ésta emanen;

Que es imperativo sostener y acelerar el desarrollo industrial y turístico de --
las zonas fronterizas y litorales de nuestro país y que este desarrollo planifi -
cado debe realizarse con estricto apoyo a los principios de la Constitución y -
las leyes aplicables, sin que en ningún caso extranjeros adquieran el dominio-

directo sobre la tierra ni derecho real alguno.

Que por otra parte es conveniente eliminar los diversos subterfugios que se -- han venido utilizando para tratar de transgredir la prohibición constitucional de que los extranjeros adquieran el dominio directo de tierras y aguas en las zo -- nas prohibidas y, especialmente, la intervención de mexicanos "prestanom -- bres", o la simulación de diversos contratos y actos jurídicos;

Que la operación del fideicomiso, como está regulado en nuestro sistema jurf -- dico, en tanto permite que la institución fiduciaria, conservando el dominio di -- recto sobre los bienes fideicomitados, pueda permitir a los fideicomisarios en forma temporal, la utilización y el aprovechamiento de dichos bienes, constitu -- ye el medio adecuado para lograr los fines promocionales industriales y turf -- sticos antes mencionados, con estricto apego a las disposiciones constituciona -- les;

Que a partir del acuerdo del C. Presidente de la República, General de Divi -- sión Lázaro Cárdenas, de 22 de noviembre de 1937 y del acuerdo del C. Presi -- dente de la República General de División Manuel Avila Camacho de 6 de agos -- to de 1941, se habfa venido utilizando el fideicomiso con distintas modalidades para permitir a los extranjeros la utilización y el aprovechamiento de bienes -- inmuebles en las zonas fronterizas y costeras sin que hasta el presente se hu -- biera integrado una polftica definida para establecer los lfmities y las condicio -- nes de su autorización.

Que por otra parte, las instituciones de crédito autorizadas para actuar como -- fiduciarias, puedan captar recursos importantes, mediante la emisión de cer -- tificados de participación inmobiliaria que representen para los beneficiarios --

exclusivamente el derecho a la utilización y el aprovechamiento de los inmuebles objeto del fideicomiso, sin transmitirles en ningún caso su propiedad, ni crear a su favor derechos reales;

Que es propósito del ejecutivo a mi cargo, dentro de las normas establecidas por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que la Secretaría de Relaciones Exteriores pueda autorizar la constitución de este tipo de fideicomisos, previa opinión que emita una Comisión Consultiva Intersecretarial que estudie la conveniencia económica y social que tenga para la Nación la realización de estas operaciones por conducto de Instituciones de Crédito nacionales o privadas, que en todo caso conserven la propiedad de los inmuebles; he tenido a bien expedir el siguiente

ACUERDO

PRIMERO. - Se autoriza a la Secretaría de Relaciones Exteriores, para que en uso de la facultad discrecional que otorga al Estado la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos resuelva en cada caso sobre la conveniencia de conceder a las Instituciones Nacionales de Crédito los permisos a que se refiere el artículo 2o. de la Ley Orgánica de dicha fracción, para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales o turísticas, que se encuentren ubicadas en la faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras, o en la zona de cincuenta kilómetros a lo largo de las playas del país, siempre que el objeto de la adquisición sea el de permitir exclusivamente la utilización y el aprovechamiento de dichos bienes a los fideicomisarios, sin constituir derechos reales sobre los inmuebles, pudiendo emitir para tales fines certifica-

dos de participación inmobiliarios, nominativos y no amortizables.

SEGUNDO. - Cuando a juicio de la Secretaría de Relaciones Exteriores la naturaleza y características de las operaciones materia del fideicomiso hagan aconsejable la intervención de una Institución de Crédito privada con el carácter de fiduciario, podrá autorizarle la constitución del fideicomiso con las modalidades que expresamente señale, siempre que se salvaguarde el interés público.

TERCERO. - Se crea la Comisión Consultiva Intersecretarial integrada por representantes de las Secretarías de Relaciones Exteriores, quien la presidirá; Gobernación, Hacienda y Crédito Público, Industria y Comercio y el Departamento de Turismo, que tendrá como función emitir opinión sobre las solicitudes que turne la Secretaría de Relaciones Exteriores para la constitución de los fideicomisos a los que se refieren los artículos anteriores, considerando los aspectos económicos y sociales que implique la realización de estas operaciones.

CUARTO. - En los fideicomisos a que este acuerdo se refiere, la Institución Fiduciaria conservará siempre la propiedad de los inmuebles; tendrá la facultad de arrendar dichos inmuebles por plazos no superiores a diez años. La duración del fideicomiso en ningún caso excederá de treinta años; a la extinción del mismo, la Institución Fiduciaria solo podrá transmitir la propiedad de los inmuebles a personas que conforme a las leyes vigentes estén capacitadas para adquirirla y se reservará el Gobierno Federal la facultad de verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de los fines del fideicomiso.

QUINTO. - Los certificados de participación inmobiliarios que lleguen a emi-

tirse con base en el fideicomiso, representarán para el beneficiario exclusivamente los derechos consignados en los incisos a) y c) del artículo 228-A y en el artículo 228-E de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sin que otorguen a los particulares ninguna parte alcuota en los derechos de propiedad sobre los inmuebles fideicomitados; deberán ser nominativos y no -- amortizables y constituirán el derecho de aprovechamiento del inmueble destinado fundamentalmente para establecimientos industriales o turísticos, el derecho de los productos líquidos que de dicho inmueble obtenga el fiduciario en los términos del acta de emisión y el derecho al producto neto que resulte de la venta que haga la Institución Fiduciaria a la persona legalmente capacitada para adquirir el inmueble fideicomitado.

SEXTO. - No se requerirá el permiso de la Secretaría de Gobernación a que se refieren el artículo 71 de la Ley General de Población, el 14 fracción VII de su reglamento, para la adquisición por extranjeros de los derechos derivados del fideicomiso, en virtud de que no constituyen derechos reales.

TRANSITORIO.

UNICO. - El presente acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en el -- Diario Oficial de la Federación.

(Publicado en el "Diario Oficial de la Federación" el 30 de abril de 1971)

Este decreto beneficia al país en cuanto a que ayuda a impulsar el turismo, -- al otorgar a los extranjeros la posibilidad de adquirir legalmente el derecho de ocupación de un lugar en forma continua, en zonas en las que no pueden tener la propiedad, por ser zonas prohibidas.

Sin embargo, cabe hacer mención que el espíritu del artículo 27 Constitucio--

nal de preservar la integridad territorial se ve perturbado con esta disposición, toda vez que, podría darse el caso de que en una zona fronteriza, o bien en alguna costa, proliferara este tipo de fideicomiso, motivando con ello que dicha zona se viese invadida por extranjeros que si bien no poseen derechos reales, sí tienen en cambio, la posesión del lugar.

Asimismo, y en relación al tema de estudio, diremos que este Decreto es válido para el contrato de Tiempo Compartido solamente en aquellos casos en que el complejo turístico tiene entre sus compartidarios a extranjeros, al dar la base legal para la celebración del contrato de Tiempo Compartido con extranjeros en base a un fideicomiso, dentro de las zonas prohibidas.

Además, puede ser que el fideicomiso referido se establezca, pero no necesariamente deberá ser en Tiempo Compartido, y de la misma forma, pueden celebrarse contratos de este tipo sin tener como base un fideicomiso y excluyendo a los extranjeros entre sus compartidarios.

4.3 DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL CODIGO CIVIL. (36)

Los contratos innominados se rigen por las reglas generales de los contratos- en primer lugar, por las disposiciones de las partes y en lo que fueren omi -- sos por las disposiciones del contrato al que seán más afines.

Las reglas generales de los contratos se encuentran contenidas en el Código - Civil vigente en sus artículos 1792 a 1858, mismos que a la letra dicen:

Art. 1792. - Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Art. 1793. - Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

Art. 1794. - Para la existencia del contrato se requiere:

I. Consentimiento

II. Objeto que pueda ser materia del contrato.

Art. 1795. - El contrato puede ser invalidado:

I. - Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas

II. Por vicios del consentimiento

III. Porque su objeto, motivo o fin sea illícito

IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma
en que la ley lo establece.

Art. 1796. - Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento excepto aquellos casos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su natura

(36) Código Civil para el D. F. en vigor el 1o. de Octubre de 1932

leza, son conforme a la buena fé, al uso o a la ley.

Art. 1797.- La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

DE LA CAPACIDAD.

Art. 1798.- Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley.

Art. 1799.- La incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación en común.

REPRESENTACION.

Art. 1800.- El que es hábil para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado.

Art. 1801.- Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado -- por él o por la ley.

Art. 1802.- Los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, a no ser que la persona a cuyo nombre fueron celebrados los ratifique antes de que se retracten por la otra parte. - La ratificación debe ser hecha con las mismas formalidades que para el contrato exige la ley.

Si no se obtiene la ratificación, el otro contratante tendrá derecho de exigir daños y perjuicios a quien indebidamente contrató.

DEL CONSENTIMIENTO.

Art. 1803.- El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito --

resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumir lo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

Art. 1804.- Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar, queda ligada por su oferta hasta la expiración del plazo.

Art. 1805.- Cuando la oferta se haga a una persona presente, sin fijación de plazo para aceptarla, el autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente. La misma regla se aplicará a la oferta hecha por teléfono.

Art. 1806.- Cuando la oferta se haga sin fijación de plazo a una persona no presente, el autor de la oferta quedará ligado durante tres días, además del tiempo necesario para la ida y vuelta del correo público, o del que se juzgue bastante, no habiendo correo público, según las distancias y la facilidad o dificultad de las comunicaciones.

Art. 1807.- El contrato se forma en el momento en que el proponente reciba la aceptación, estando ligado por su oferta según los artículos correspondientes.

Art. 1808.- La oferta se considerará como no hecha si la retira su autor y el destinatario recibe la retractación antes que la oferta. La misma regla se aplica al caso en que se retire la aceptación.

Art. 1809.- Si al tiempo de la aceptación hubiere fallecido el proponente, sin que el aceptante fuera sabedor de su muerte, quedarán los herederos de aquél obligados a sostener el contrato.

Art. 1810. - El proponente quedará libre de su oferta cuando la respuesta --- que reciba no sea una aceptación lisa y llana, sino que importe modificación de la primera. En este caso la respuesta se considerará como nueva proposición, que se registrá por lo dispuesto en los artículos anteriores.

Art. 1811. - La propuesta y aceptación hechas por telégrafo producen efectos si los contratantes con anterioridad habfan estipulado por escrito esta mane-
ra de contratar y si los originales de los respectivos telegramas contienen -
las firmas de los contratantes y los signos convencionales establecidos entre
ellos.

VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.

Art. 1812. - El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arran-
cado por violencia o sorprendido por dolo.

Art. 1813. - El error de hecho o de derecho invalida el contrato cuando recae
sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contra--
tan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por -
las circunstancias del mismo contrato que se celebró este en el falso supues-
to que lo motivó y no por otra causa.

Art. 1814. - El error de cálculo solo da lugar a que se rectifique.

Art. 1815. - Se entiende por dolo en los contratos cualquier sugestión o arti-
ficio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los - -
contratantes, y por mala fé la disimulación del error de uno de los contratan
tes, una vez conocido.

Art. 1816. - El dolo o mala fe de una de las partes y el dolo que proviene de-
un tercero, sabiéndolo aquélla, anulan el contrato si ha sido la causa deter-

minante de este acto jurídico.

Art. 1817. - Si ambas partes proceden con dolo, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones.

Art. 1818. - Es nulo el contrato celebrado por violencia, ya provenga ésta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en el contrato.

Art. 1819. - Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

Art. 1820. - El temor reverencial, esto es, el solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento.

Art. 1821. - Las consideraciones generales que los contratantes expusieren sobre los provechos y perjuicios que naturalmente pueden resultar de la celebración del contrato, y que no importen engaño o amenaza alguna de las partes, no serán tomadas en cuenta al calificar el dolo o la violencia.

Art. 1822. - No es lícito renunciar para lo futuro la nulidad que resulte del dolo o la violencia.

Art. 1823. - Si habiendo cesado la violencia o siendo conocido el dolo el que sufrió la violencia o padeció el engaño ratifica el contrato, no puede en lo sucesivo reclamar por semejantes vicios.

DEL OBJETO Y DEL MOTIVO O FIN DE LOS CONTRATOS.

Art. 1824. - Son objeto de los contratos:

I. - La cosa que el obligado debe dar

II. - El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Art. 1825. - La cosa objeto del contrato debe: 1. - Existir en la naturaleza. - 2. - Ser determinable o determinada en cuanto a su especie. 3. - Estar en el comercio.

Art. 1826. - Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aún cuando ésta preste su consentimiento.

Art. 1827. - El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser:

I. Posible

II. Ilícito.

Art. 1828. - Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización.

Art. 1829. - No se considerará posible el hecho que no pueda ejecutarse por el obligado, pero sí por otra persona en lugar de él.

Art. 1830. - Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Art. 1831. - El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

FORMA

Art. 1832. - En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y térmi

nos que aparezcan que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

Art. 1833. - Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se de al contrato la forma legal.

Art. 1834. - Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.

Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

DIVISION DE LOS CONTRATOS.

Art. 1835. - El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada.

Art. 1836. - El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente.

Art. 1837. - Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, y gratuito aquel en que el provecho es solamente de una de las partes.

Art. 1838. - El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un aconteci-

miento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o la pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice.

CLAUSULAS QUE PUEDEN CONTENER LOS CONTRATOS.

Art. 1839. - Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley.

Art. 1840. - Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además daños y perjuicios.

Art. 1841. - La nulidad del contrato importa la de la cláusula penal, pero la nulidad de ésta no acarrea la de aquel.

Sin embargo, cuando se promete por otra persona, imponiéndose una pena para el caso de no cumplirse por ésta lo prometido, valdrá la pena aunque el contrato no se lleve a efecto por falta de consentimiento de dicha persona.

Lo mismo sucederá cuando se estipule con otro, a favor de un tercero, y la persona con quien se estipule se sujete a una pena para el caso de no cumplir lo prometido.

Art. 1842. - Al pedir la pena, el acreedor no está obligado a probar que ha sufrido perjuicios, ni el deudor podrá eximirse de satisfacerla, probando que el acreedor no ha sufrido perjuicio alguno.

Art. 1843. - La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la -

obligación principal.

Art. 1844. - Si la obligación fué cumplida en parte, la pena se modificará en la misma proporción.

Art. 1845. - Si la modificación no pudiere ser exactamente proporcional, el juez reducirá la pena de una manera equitativa, teniendo en cuenta la naturaleza y demás circunstancias de la obligación.

Art. 1846. - El acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la pena, pero no ambos, a menos que aparezca haber estipulado la pena por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación o porque ésta no se preste de la manera convenida.

Art. 1847. - No podrá hacerse efectiva la pena cuando el obligado a ella no haya podido cumplir el contrato por hecho del acreedor, caso fortuito o fuerza in superable.

Art. 1848. - En las obligaciones mancomunadas con cláusula penal, bastará la contravención de uno de los herederos del deudor para que se incurra en la pena.

Art. 1849. - En el caso del artículo anterior, cada uno de los herederos responderá de la parte de la pena que le corresponda, en proporción a su cuota hereditaria.

Art. 1850. - Tratándose de obligaciones indivisibles, se observará lo dispuesto en el artículo 2007.

INTERPRETACION.

Art. 1851. - Si los términos de un contrato son claros y no dejan lugar a duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláu

sulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquellas.

Art. 1852. - Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidas en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar.

Art. 1853. - Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto.

Art. 1854. - Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Art. 1855. - Las palabras que pueden tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato.

Art. 1856. - El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos.

Art. 1857. - Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquellas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses. Si fuere oneroso, se resolverá la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses.

Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cual fué la intención o la voluntad de los contratantes, el contrato será nulo.

DISPOSICIONES FINALES.

Art. 1858.- Los contratos que no están especialmente reglamentados en este Código se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueren omisos, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en este Ordena- - - miento.

Art. 1859.- Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a to--
dos los convenios y a otros actos jurídicos en lo que no se opongan a la natu -
raleza de éste o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos.

4.4 CODIGO CIVIL DE QUINTANA ROO.

El único ordenamiento que regula el contrato de Tiempo Compartido lo es el - Código Civil del Estado de Quintana Roo en su Título Noveno, artículos 2757 a 2773. (37)

Lo convierte en un contrato nominado al regularlo, pero sin embargo, no lo - abarca en todos sus aspectos, remitiéndonos en lo que fuere omiso al contrato de hospedaje y arrendamiento.

Los artículos en mención a la letra dicen:

Art. 2757. - Por el contrato de habitación en tiempo compartido de casas o departamentos amueblados, el compartidor se obliga a conceder al compartida--rio el uso del inmueble materia del contrato por el plazo que convengan; a cambio del uso el compartidario se obliga a pagarle al compartidor un precio cierto y en dinero en una sola exhibición o en abonos, así como una cierta cantidad más, también de dinero que puede ser variable, por gastos que se causen por el servicio y mantenimiento.

Art. 2758. - El compartidor podrá prestar los servicios a que se refiere la parte final del artículo anterior, por mediación de sus propios empleados o contratandolos con personas dedicadas a esas actividades.

Art. 2759. - El importe de los gastos de servicio y mantenimiento solo puede - aumentarse, cuando aumente su costo, y si el compartidor y compartidario no se ponen de acuerdo con el aumento, el importe de éste lo fijará el juez.

Art. 2760. - Para los efectos del artículo 2757, por casa o departamento amueblado se entiende todo inmueble equipado con muebles de comedor, recámara,

(37) Código Civil para el Estado de Quintana Roo. 8 de Oct. 1980.

utensilios de cocina, cocineta o estufa con su equipo de gas para cocinar, manteles o manteletes, vajilla y cubiertos, toallas para el cuarto de baño y ropa de cama.

Art. 2761. - Para celebrar el contrato de habitación en tiempo compartido, deberá de obtenerse de la Secretaría Estatal de Obras Públicas, una constancia de que la construcción de las casas o edificios de que se trate con sus pasillos, andadores, escaleras, elevadores, patios, estacionamientos y demás dependencias de uso común satisfacen las exigencias técnicas y de seguridad sanitaria que sirvieron de base para el otorgamiento de la licencia de construcción.

Art. 2762. - Los contratos celebrados sin la licencia a que se refiere el artículo anterior, estarán afectados de nulidad absoluta y el compartidor será sancionado por el Presidente Municipal con multas hasta del equivalente a cinco mil días del salario mínimo.

Art. 2763. - A los propietarios de inmuebles construídos al entrar en vigor este Código, les son aplicables, en lo conducente, las disposiciones de este artículo en cuanto a los nuevos contratos de habitación en tiempo compartido - - que en adelante se celebren, y las disposiciones del artículo siguiente en cuanto a las renovaciones de los contratos ya celebrados o que llegaren a celebrar.

Art. 2764. - La duración del contrato será de cinco años forzosos para ambas partes, renovables por periodos también de cinco años.

No podrá hacerse ninguna renovación si los cinco años de ella no están comprendidos dentro del tiempo probable de vida del inmueble.

Para los efectos de esta disposición el Presidente Municipal con la periodicidad que proceda, mandará practicar, estudios técnicos que determinen dicha

vida probable y cuyo resultado notificará al compartidor para su conocimiento y efectos.

La renovación que se haga contrariando el segundo párrafo de este precepto, - estará afectada de nulidad absoluta y además, independientemente de que se - promueva o no tal nulidad, el compartidor infractor será sancionado con una multa equivalente al importe de quinientos a dos mil quinientos días de salario mínimo que en cada caso le impondrá el Presidente Municipal.

Tanto el contrato de habitación en tiempo compartido, como su renovación, - son formales y consensuales y se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes expresado en dicha formalidad escrita, misma que solo será notarial si las partes así lo convienen.

Art. 2765. - El compartidario, ocupe o no el inmueble durante el plazo que le corresponda de acuerdo con su contrato, está obligado a pagar la cuota anual de servicio y mantenimiento a que se refiere la parte final del artículo 2757.

Art. 2766. - El incumplimiento en el pago por el compartidario de los citados gastos, faculta al compartidor para negarle el uso del inmueble sin perjuicio de que el compartidor arriende el inmueble y aplique la renta al pago del adeudo.

Art. 2767. - A efecto de facilitar y aún asegurar el arrendamiento, el compartidario deberá avisar con toda oportunidad al compartidor que no ocupará el inmueble en el tiempo que le corresponde.

Art. 2768. - El compartidario podrá ceder libremente sus derechos dando formal conocimiento al compartidor de quién es el nuevo titular de aquellos.

Art. 2769. - Con las limitaciones que imponen las leyes y reglamentos de or -

den público, la moral y las buenas costumbres, el compartidario goza de la -
más amplia libertad durante el tiempo que por su contrato le corresponda pa-
ra usar el inmueble, pudiendo, en consecuencia, habitarlo solo, con su fami-
lia, o con sus amistades, prestarlo, rentarlo, y recibir en él visitas o hués-
pedes.

Art. 2770. - Si los compartidarios fueren varios pueden designar a una o más
personas para que los representen en todo lo que a sus intereses comunes se
refiere, frente al compartidor y toda clase de autoridades o someterse, en lo
conducente, y en lo que no se oponga a las normas de este Título, a lo dis- -
puesto por este Código para el régimen de propiedad en condominio.

Art. 2771. - Ninguna multa de las autorizadas por este Título podrá imponer-
se sin oír previamente al interesado y recibirle, en su caso, las pruebas que
ofrezca y sean en derecho procedentes.

Art. 2772. - En todo lo no previsto en este Título son aplicables en lo condu--
cente, las disposiciones de este Código relativas a los contratos de arrenda -
miento y hospedaje.

Art. 2773. - Puede también darse el uso, en tiempo compartido, de bienes - -
muebles, como computadoras, tractores u otros similares, en cuyo caso se -
estará fundamentalmente a lo que sobre el particular convengan las partes y,
en lo que fueren omisos y en lo conducente, a lo que en este Título se dispone.

COMENTARIO AL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

Como lo mencionamos anteriormente, este Ordenamiento es incompleto, toda vez que no contempla todas las situaciones que pueden presentarse en relación a este contrato y básicamente se refiere a los requisitos que se imponen a los promotores para poder celebrar los contratos respectivos, mismos elementos que por ser de carácter administrativo no deberfan incluirse en este Código.

Asimismo, considero que el plazo que impone como máximo de duración del contrato es inadecuado, ya que impide a las partes contratar por un tiempo mayor si ese es su deseo, como se ha establecido en los contratos que hasta la fecha se han celebrado, mismos que tienen plazos de diez años o más.

Proponiendo que el plazo de cinco años sea considerado como el mínimo y dejando el máximo a voluntad de las partes.

Tampoco se contempla las causas de terminación del contrato, remitiéndonos a lo dispuesto en los contratos de arrendamiento y hospedaje, de tal manera que si una situación que alguna de las partes considere que podría ser causa de terminación del contrato no se encuentra prevista en estos títulos, no podrá hacerla valer.

Por último propongo que en la reglamentación del contrato de Tiempo Compartido, deberá tomarse en cuenta las disposiciones de la Ley Para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y el Acuerdo relacionado con los fideicomisos turísticos e industriales en las costas y fronteras para incluir en el Título lo relativo a la celebración de contratos de Tiempo Compartido con extranjeros.

4.5 LEY FEDERAL DE TURISMO. (38)

CAPITULO I

Disposiciones Generales.

Art. 40. - Serán considerados como servicios turísticos los siguientes:

1. - Hoteles, Moteles, Albergues, Habitaciones con sistema de Tiempo Compartido o de Operación Hotelera y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes.

.....
CAPITULO IX

Prestadores de Servicios Turísticos.

Art. 57. - Los prestadores de los servicios turísticos a que se refiere el artículo 40. , se sujetarán a lo establecido por esta Ley, sus reglamentos y demás disposiciones que expida la Secretaría.

Art. 71. - Son obligaciones de los Prestadores de Servicios Públicos:

I. - Proporcionar los bienes y servicios que ofrezcan a los turistas, en los términos convenidos y de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y sus reglamentos.....

CAPITULO XI.

Protección al Turista.

Art. 77. - La Secretaría en su carácter de dependencia responsable de asistir, auxiliar y proteger a los turistas, intervendrá en las controversias que se susciten entre éstos y los prestadores de servicios turísticos. De igual forma,

(38) Ley Federal de Turismo. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de febrero de 1984.

los asistirá cuando se hayan cometido violaciones o incumplimientos a la presente Ley o a sus reglamentos que afecten intereses de los turistas o de los prestadores, canalizando el asunto a la autoridad competente, y, en su caso, constituyéndose en coadyuvante del Ministerio Público.

Art. 78. - Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo anterior, la Secretaría recibirá y atenderá las quejas que los usuarios presenten por escrito, los que deberán acompañarse, de ser posible, de los elementos probatorios de los hechos asentados en las mismas. Asimismo, dará curso a las quejas que se contengan en los Libros de Registro con que deban contar los establecimientos donde se presten servicios turísticos.

Art. 80. - Si la queja del usuario contiene una petición de reembolso por parte del prestador, la Secretaría citará por escrito al quejoso y al prestador para que se lleve a cabo una audiencia de conciliación durante la cuál se exhortará para que lleguen a un acuerdo sobre la controversia. Al término de la audiencia, se levantará un acta en la que se hará constar el resultado de la misma.

CAPITULO XIII

Sanciones y Recursos de Revisión.

Art. 92. - Las violaciones a lo dispuesto en esta Ley, sus Reglamentos y demás disposiciones que de ella se deriven, serán sancionados por la Secretaría.

Art. 96. - En aquellos casos de incumplimiento en que la Secretaría estime que procede imponer una multa, citará al prestador del servicio turístico para que comparezca y manifieste lo que a su derecho convenga, en relación --

con la queja presentada en su contra, con los hechos asentados en el acta de inspección, o con los actos u omisiones que se le imputan.

Esta ley como ya lo hemos visto considera a los promotores del Contrato de Tiempo Compartido como prestadores de Servicios Turísticos y únicamente contiene disposiciones que obligan al cumplimiento de lo ofrecido, señalando multas y sanciones para aquellos que contravengan sus disposiciones, sin embargo y como la misma Ley lo establece, en cualquier caso que afecte a los intereses de los turistas o a los prestadores del servicio, los canalizará a la autoridad competente con lo cual nos deja en la misma situación de la falta de reglamentación civil.

CAPITULO V

CONSIDERACIONES

PERSONALES.

CAPITULO V.

CONSIDERACIONES PERSONALES.

Como hemos observado a lo largo del presente estudio, el contrato de Tiempo-Compartido es un contrato que nace sin fundamento y por lo mismo no encontramos antecedentes en los cuales podamos basar su estudio.

Ya hemos visto que se trata de un contrato complejo, basado en varios contratos nominados, sin embargo, a pesar de su complejidad no se ha legislado al respecto ni se le ha otorgado Naturaleza Jurídica.

Hemos propuesto la clasificación en la que el Dr. Francisco Lozano Noriega encuadra a otro contrato cuyas características son semejantes a las del contrato de Tiempo Compartido, siendo éste el contrato de hospedaje, y nos menciona que el contrato mixto o complejo es aquel en el que se hacen caber prestaciones que corresponden a diversos contratos (39) además, según la teoría alemana encuadraría en la sub-división de contratos combinados o gemelos donde la prestación a cargo de una de las partes es única y la contraprestación a cargo de la otra parte corresponde a diversos tipos de contratos. (40)

Considero que el contrato de Tiempo Compartido junto con el de Hospedaje, deben formar una clasificación aparte, dentro de nuestro Código Civil, la cual, como ya hemos mencionado sería: Contratos mixtos o complejos.

Debido a esta complejidad, el contrato de Tiempo Compartido debe ser formal y en el texto de dicho contrato deberán especificarse todas las condiciones que

(39) (40) 4o. Curso de Derecho Civil. Contratos. Dr. Francisco Lozano Noriega. Editado por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. 1982. págs. 65, 67.

se pactan en su celebración.

En cuanto al objeto del contrato, el Dr. Othón Pérez y el Dr. Julián Huitrón - en sus conferencias sobre el tema en estudio (41) no se ponen de acuerdo, so teniendo el primero que el objeto es el espacio, mientras que el segundo sostiene que es el tiempo y ambos rebaten la posición del contrario diciendo que el tiempo y el espacio no están dentro del comercio.

Mi punto de vista es que el objeto del contrato no es el tiempo ni el espacio, - el objeto directo como ya hemos dicho, es la creación o transmisión de derechos y obligaciones, y el indirecto serían los bienes materiales, es decir, el uso temporal de la suite, los servicios que se prestan y el consumo de algunos bienes. Dicha posición la baso en el hecho de que el compartidario al momento de contratar, busca el asegurar los objetos mencionados en un precio - determinado y por un periodo también determinado. No busca el espacio, ni - el tiempo, sino las cosas materiales determinadas.

En cuanto al compartidor, no le interesa vender, es decir, transmitir la propiedad, sino solamente ofrecer la adquisición en Tiempo Compartido para así incrementar sus ganancias, ya que, al vencer el término del contrato, puede volver a celebrar otro de la misma naturaleza, reservándose el dominio y al mismo tiempo, con la cuota de mantenimiento seguir teniendo el desarrollo - turfístico en buenas condiciones y con la facultad de poder arrendar la suite a - persona distinta en caso de falta de pago de la cuota de mantenimiento, tenien-

(41) Conferencias sobre el Contrato de Tiempo Compartido.

Ponentes: Dr. Julián Huitrón. Dr. Othón Pérez.

Facultad de Derecho U.N.A.M. Octubre 1981.

do ahí una ventaja, ya que este arrendamiento tendrá un precio, que le permitirá cubrir la cuota y al mismo tiempo obtener una ganancia.

En cuanto a la legislación, ésta deberá abarcar todos los aspectos del contrato, ya que, el Código Civil de Quintana Roo si bien contempla el contrato, no lo reglamenta totalmente, siendo la mayoría de sus disposiciones de tipo administrativo, refiriéndose a los requisitos para el funcionamiento del complejo turístico.

Además considero inadecuado el término de cinco años que se establece para el contrato, ya que el compartidario busca asegurar el precio en que se le ofrecen los servicios y un término de cinco años originaría que el precio para su recontractación se eleve en grado sumo.

CAPITULO VI

CONCLUSIONE S.

CAPITULO VI.

CONCLUSIONES.

1. - El contrato de Tiempo Compartido es aquel por medio del cuál, una persona denominada compartidor, otorga a otra denominada compartidario, el uso de un inmueble en la temporalidad y durante el plazo que ambos convengan. Asimismo, se le otorga al compartidario servicio de mantenimiento de dicho inmueble, obligándose éste al pago de un precio cierto y en dinero, y al pago de una cuota adicional (anual) por los servicios de mantenimiento.
2. - La Naturaleza Jurídica del contrato de Tiempo Compartido es compleja o múltiple, encontrándose en él, elementos que modifican los diversos contratos que podrían asemejarsele.
3. - Considero que deben unificarse las denominaciones que se le dan al contrato en estudio, toda vez que, como hemos visto a pesar de los diversos nombres con que se presenta, constituye una misma figura, que para su regulación deberá adoptar el nombre de contrato de Tiempo Compartido.
4. - El objeto directo del contrato de Tiempo Compartido consiste en crear o transmitir derechos y obligaciones. Su objeto indirecto es múltiple y complejo, comprende el uso temporal de una habitación y sus accesorios durante un periodo determinado, servicios de atención, limpieza y consumo de bienes.
5. - Las características del contrato de Tiempo Compartido son:
Es bilateral, oneroso, de tracto sucesivo, conmutativo, consensual en oposición a real, principal, y tiene por objeto una finalidad --

económica.

6. - Debido a la complejidad de la figura, considero que este contrato debe -- ser formal en oposición a consensual.
7. - Debe considerarse en nuestro Código Civil en forma apartada como contrato mixto o complejo, reglamentándose todas las posibles situaciones a que da origen.
8. - No existe actualmente una reglamentación adecuada para este contrato, - encontrándose diversos ordenamientos, los cuales regulan algunos aspectos, sin abarcarlo completamente, como por ejemplo, la Ley Federal de Turismo, la Ley Para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, el Código Civil para el Estado de Quintana Roo, etc.
9. - Respecto al aumento de la cuota anual por servicios de mantenimiento, - propongo que éste sea fijado de acuerdo al incremento al salario mínimo del lugar en que se ubique el inmueble.
10. - Considero que el plazo de cinco años que establece el Código Civil del - Estado de Quintana Roo como máximo de duración del contrato, deberá cambiarse, quedando como el mínimo de duración y dejando el máximo a voluntad de las partes.

SUMMA CONCLUSION: La falta de fundamento legal en la creación del contrato de Tiempo Compartido dió origen a un contrato que contiene elementos de otros diversos, pero con características que impiden que se identifique con uno solo de ellos.

Para la regulación de este contrato deberá considerarse en nuestro Código Civil en una clasificación aparte, como contratos Mixtos o Complejos.

BIBLIOGRAFIA .

- 1) Bañuelos Sánchez, Froylán.
De la Interpretación de los Contratos y de los Testamentos.
Cárdenas Editores. México D.F., 1975.
- 2) Borja Soriano, Manuel.
Teoría General de las Obligaciones.
Editorial Porrúa. México D.F., 1953.
- 3) Castán Tobeñas.
Derecho Civil Español, Común y Foral.
Editorial Reus. Madrid, España, 1941.
- 4) Chávez Padrón, Martha.
El Derecho Agrario en México.
Editorial Porrúa. México D.F., 1980.
- 5) Floris Margadant, Guillermo.
Derecho Romano.
Editorial Esfinge. México D.F., 1977.
- 6) Jörs-Wkunkel.
Derecho Privado Romano.
Editorial Barcelona. España, 1939.
- 7) Lozano Noriega, Francisco.
4o. Curso de Derecho Civil. Contratos.
Editado por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.
México D.F., 1982.
- 8) Muñoz, Luis.
Teoría General del Contrato.
Cárdenas Editores. México D.F., 1973.
- 9) Petit, Eugene.
Tratado Elemental de Derecho Romano.
Editorial Epoca. México D.F., 1977.
- 10) Rojina Villegas, Rafael.
Compendio de Derecho Civil. Tomo IV.
Editorial Porrúa. México D.F., 1979.
- 11) Rojina Villegas, Rafael.
Derecho Civil Mexicano. Tomo IV.
Antigua Librería Robredo. México D.F. 1951.

- 12) Ruggiero.
Instituciones de Derecho Civil.
Editorial Reus. Madrid, España, 1967.
- 13) Sánchez Medal, Ramón.
De los Contratos Civiles.
Editorial Porrúa. México D. F. , 1980.
- 14) Treviño García, Ricardo.
Sinopsis de los Contratos.
Librería Font. México D. F. , 1977.
- 15) Zamora y Valencia, Miguel Angel.
Contratos Civiles.
Editorial Porrúa. México D. F. , 1981.

OTRAS FUENTES.

- I) Acuerdo que autoriza a la Secretaría de Relaciones Exteriores para conceder a las Instituciones Nacionales de Crédito los -- permisos para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales o turísticas en fronteras y costas.
Abril 30 de 1971.
- II) Código Civil para el Distrito Federal.
Octubre 10 de 1932.
- III) Código Civil para el Estado de Quintana Roo.
Octubre 8 de 1980.
- IV) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Febrero 5 de 1917.
- V) Ley Federal de Turismo.
Febrero 6 de 1984.
- VI) Ley Para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.
Marzo 9 de 1973.
- VII) Mexicano: Esta es tu Constitución.
Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión.
XLVII Legislatura.
Publicada por la Cámara de Diputados. 1968.

VIII) Conferencias sobre el Contrato de Tiempo Compartido
Ponentes: Dr. Julián Huitrón y Dr. Othón Pérez
Facultad de Derecho de la U. N. A. M.
Octubre de 1981.

A P P E N D I C E .

CONTRATO DE OBRA Y PROMESA DE FIDEICOMISO QUE CELEBRA DE - -
CONFORMIDAD CON LA ANTERIOR RELACION DE DATOS GENERALES Y -
LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES .

Declara la FIDEICOMISARIA:

I. - Ser una Sociedad Mercantil constituida de acuerdo con las leyes de la Repu**bl**ica Mexicana con la Cláusula de Exclusión de Extranjeros.

II - Haber celebrado contratos para la adquisición en fideicomiso respecto de los lotes contiguos, 3, 10 y 11 de la Sección Roca Sola en la colonia Fraccionamiento Club Deportivo de Acapulco, cuya superficie conjunta es de 5,740.32 - M2., con frente a la Playa y a la Avenida Costera Miguel Alemán, situada entre el Hotel El Presidente y Puerto de Acapulco, Guerrero, y contar con los -- permisos, licencias y autorizaciones gubernamentales, para la construcción - de edificios en condominio sobre los terrenos citados, teniendo el derecho de - designar beneficiarios respecto de los apartamentos en condominio y zonas co- merciales que se construyan sobre los lotes de referencia.

III. - Que durante el término del fideicomiso está facultada para solicitar del Departamento Fiduciario del Banco Nacional de México, S.A., que transmita la propiedad de la parte proporcional del terreno correspondiente al aparta -- mento y del propio apartamento en condominio al CONTRATANTE o a la persona con capacidad legal para adquirir que designe el CONTRATANTE, o bien, - si el contratante, no tiene capacidad legal para adquirir de acuerdo con las le- yes de la República Mexicana, el apartamento y la parte proporcional del terreno que le corresponda permanecerán en fideicomiso a favor del CONTRATAN-

TE quien tendrá el derecho durante el término de treinta años del fideicomiso o al final de éste, de dar instrucciones al Departamento Fiduciario del Banco Nacional de México, S.A. en todo lo relativo al apartamento y a la parte proporcional del terreno que le corresponda incluyendo la venta del mismo a persona física o moral legalmente capacitada para adquirir.

Declara la CONTRATISTA:

I. - Ser una sociedad mercantil constituida de acuerdo con las leyes de la República Mexicana.

II. - Tener como objeto social, entre otros, la construcción, compraventa y administración de edificios y casas.

III. - Contar con los conocimientos, elementos, equipo, personal y experiencia necesaria para llevar a cabo la construcción de edificios en condominio, como contratista general independiente, o a través de subcontratistas.

Declara DECORSOL, S.A.:

I. - Que es una sociedad mercantil dedicada a la fabricación de muebles, así como a la decoración interior de apartamentos contando para ello con la experiencia necesaria, por lo que está dispuesta a amueblar y decorar el apartamento del CONTRATANTE.

Declara el CONTRATANTE:

I. - Que desea que la CONTRATISTA le construya el apartamento señalado en el punto 5 de la Relación, ubicado en el edificio señalado en el punto 6 de la mencionada Relación, así como las partes proporcionales de las áreas y servicios comunes que le corresponden al mismo.

II. - Que desea que DECORSOL, S.A., le decore y amueble su apartamento de

acuerdo con la lista de mobiliario que DECORSOL, S.A., le ha presentado y al precio fijado en el punto 8 de la Relación.

III. - Que desea que la FIDEICOMISARIA le designe a la vez fideicomisario, o bien, solicite del Departamento Fiduciario del Banco Nacional de México, S.A., que transmita a la persona física o moral que señale, en propiedad o en fideicomiso una vez terminada la construcción del apartamento en condominio, dicho apartamento, sus áreas y servicios comunes y la parte proporcional del terreno que le corresponda.

IV. - Que está de acuerdo en que la CONTRATISTA realice la construcción del apartamento señalado en la Declaración I anterior, así como las áreas y servicios comunes correspondientes, por lo que conviene en hacer pago de las cantidades y en las fechas a que se refieren los puntos 9 a 14 de la Relación a efecto de que la CONTRATISTA reciba fondos que le correspondan a su parte proporcional y pueda llevar a cabo la construcción del apartamento, que le ha solicitado.

V. - Que desea nombrar al Departamento de Bienes Raíces del Banco Nacional de México, S.A., como su representante para todo lo concerniente con la Administración del Edificio.

Con base en las declaraciones y habiendo manifestado su conformidad con los datos generales señalados en la Relación, las partes otorgan las siguientes: --

C L A U S U L A S .

PRIMERA. - La CONTRATISTA se compromete a llevar a cabo para el CONTRATANTE la construcción de su apartamento para sí, o a través de terceros, a quienes podrá ceder total o parcialmente su contrato de construcción de los-

edificios y especialmente del apartamento a que se ha hecho referencia, en el punto 5 de la Relación de datos generales, sobre el terreno relacionado anteriormente y de acuerdo con las especificaciones de la obra.

SEGUNDA.- El apartamento en condominio incluye la parte proporcional del terreno, de los corredores y pasillos propios de los apartamentos, azoteas, pisos, jardines, albercas paredes y bardas, y en su caso elevadores, y en general, todas las áreas y servicios comunes propios de los apartamentos habitacionales en condominio, excluyendo las áreas comerciales, así como el costo de cálculos estructurales, licencias de construcción y permisos, quedando convenido, salvo lo dispuesto en las cláusulas Décima y Décima Séptima que todas las alzas de materiales, mano de obra y en general de todos los elementos que forman parte integral de la obra no afectarán el valor de la operación que se estima en lo estipulado en el punto 7 de la Relación.

TERCERA.- La CONTRATISTA se obliga a ejecutar la obra al precio máximo señalado pero podrá variar éste de acuerdo con lo estipulado en la cláusula -- Décima y Décima Séptima.

CUARTA.- La FIDEICOMISARIA recibirá del CONTRATANTE por concepto de honorarios en la supervisión, administración y control de la obra, así como por la supervisión de la manufactura del mobiliario y decoración, el 15% del valor total indicado en el último renglón del punto 8 de la Relación, cantidad en la que se encuentran ya incluidos los honorarios estipulados.

QUINTA.- La CONTRATISTA se hace responsable por las relaciones provenientes de accidentes de trabajo o de conflictos laborales y obligaciones fiscales que le corresponden por la parte proporcional de sus ingresos.

SEXTA. - El CONTRATANTE se obliga a entregar a la FIDEICOMISARIA las cantidades estipuladas en los puntos 9, 10 y 11 de la Relación en las fechas indicadas en los puntos 12, 13 y 14 de la misma. Las cantidades recibidas por la FIDEICOMISARIA las distribuirá en la siguiente forma:

1. - Retendrá la parte proporcional del valor del terreno para aplicarlo según lo pactado en el fideicomiso celebrado con el Banco Nacional de México, S.A.

2. - Entregará a la contratista por cuenta del CONTRATANTE, la parte proporcional del costo de la construcción para pagos de materiales, mano de obra, seguros y en su caso, otros gastos relativos a la construcción del apartamento, áreas y servicios comunes, descontando sus honorarios correspondientes.

3. - Entregará a DECORSOL, S.A., el valor del mobiliario y decoración estipulado en el punto 8 de la Relación, menos sus honorarios estipulados en la cláusula cuarta.

SEPTIMA. - El CONTRATANTE se obliga a pagar puntualmente las cantidades a que se refiere la cláusula anterior a efecto de que la construcción prosiga conforme al calendario de obra.

OCTAVA. - La CONTRATISTA realizará las construcciones de acuerdo con los planos arquitectónicos, especificaciones, calendario de obra, planos estructurales y de instalaciones aprobados por las autoridades correspondientes.

NOVENA. - La CONTRATISTA se obliga durante el término de un año contado desde la fecha de terminación de la obra, a reparar sin costo alguno para el-

CONTRATANTE cualquier defecto de construcción del apartamento, no así -- los que provengan del mal uso de él o que sean consecuencia de caso fortuito o fuerza mayor. La CONTRATISTA se obliga a tener vigente un seguro sobre dicha construcción contra incendio, temblor y huracán hasta la entrega del inmueble.

DECIMA. - La CONTRATISTA se reserva el derecho de realizar las modificaciones en el proyecto o en las especificaciones para la construcción del apartamento que le solicitase el CONTRATANTE, en la inteligencia que de aceptar efectuar tales modificaciones el CONTRATANTE conviene desde ahora en aceptar el ajuste correspondiente, tanto en el presupuesto de construcción, - como en el plazo de entrega. La CONTRATISTA podrá libremente por razones de seguridad, por la estética del edificio, o en acatamiento de una disposición gubernamental, realizar las modificaciones al inmueble que considere convenientes.

DECIMA PRIMERA. - La CONTRATISTA y DECORSOL, S.A., se comprometen a proporcionar toda la mano de obra y materiales, herramientas, equipo y todos los demás bienes necesarios para ejecutar las obras materia de este contrato.

DECIMA SEGUNDA. - Las partes convienen en que la obra y mobiliario y decoración han sido terminadas y aceptadas por el CONTRATANTE cuando la CONTRATISTA así lo notifique por escrito y el CONTRATANTE dentro de 60 días después de la fecha en que reciba del CONTRATISTA el aviso mencionado inspeccione el mobiliario, decoración y la construcción y notifique su conformidad por escrito al CONTRATISTA dentro de los siguientes 10 días en el senti-

do de que las obras han sido ejecutadas de conformidad con los términos de este contrato. La falta de notificación del CONTRATANTE o la CONTRATISTA - dentro de los 60 días después de que la CONTRATISTA ha notificado a la CONTRATANTE que la construcción y el amueblado han sido terminados, será -- considerado como aprobación tácita del CONTRATANTE en el sentido de que acepta la construcción y amueblado. Los gastos de administración y mantenimiento del apartamento serán a cargo del CONTRATANTE desde la fecha en que la CONTRATISTA de el aviso de terminación a que se refiere el párrafo - precedente.

DECIMA TERCERA. - La FIDEICOMISARIA gestionará ante el Departamento Fiduciario del Banco Nacional de México, S.A., una vez terminado el apartamento y cubierto en su totalidad el valor de la construcción del mismo, lo necesario para entregar a cada uno de los copropietarios su título de Propietario del Apartamento en Condominio o Beneficiario del mismo. Los gastos, -- impuestos y honorarios que se originen con motivo de la entrega en fideicomiso y su registro o la titulación del apartamento y de la parte proporcional del terreno, así como de la constitución del régimen de condominio y el registro correspondiente, serán por cuenta del CONTRATANTE en la proporción que - le corresponda.

DECIMA CUARTA. - El CONTRATANTE, su familia y huéspedes, utilizarán - el apartamento y las áreas de servicios comunes del condominio a su propio - riesgo y bajo su propia responsabilidad y eximen por lo tanto al CONTRATISTA y a la FIDEICOMISARIA, así como a sus empleados y representantes por cualquier daño, accidentes y demás contingencias que ahí sufrieren.

DECIMA QUINTA. - Las partes convienen en que para el caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas por el CONTRATISTA, DECORSOL, S.A., y la FIDEICOMISARIA, bajo este contrato las obligaciones del CONTRATISTA, DECORSOL, S.A. y la FIDEICOMISARIA para con el CONTRATANTE se limitarán a devolver las cantidades recibidas, por lo que cualquier reclamación contra las partes indicadas no podrá exceder de lo aquí pactado.

DECIMA SEXTA. - Salvo lo dispuesto en la Cláusula Décima, el presente contrato no podrá ser modificado sino por acuerdo escrito firmado por las partes en el que se estipulan las modificaciones propuestas, conviniéndose en que las disposiciones aquí pactadas constituyen el único acuerdo entre los contratantes por lo que la CONTRATISTA, DECORSOL, S.A., y la FIDEICOMISARIA no quedarán obligadas por cualquier estipulación, declaración o promesa verbal o de otra índole que no conste en este Contrato, renunciando las partes a invocar cualquier otra circunstancia que no conste expresamente en el presente.

DECIMA SEPTIMA. - La responsabilidad del CONTRATISTA Y LA FIDEICOMISARIA no se extenderá a los casos fortuitos o de fuerza mayor, comprendiéndose entre los casos fortuitos la devaluación de la moneda mexicana, en cuyo caso habrá lugar a un ajuste en el precio de la obra por el saldo insoluto equivalente al pago del aumento en el tipo de cambio del dólar moneda de los Estados Unidos de Norteamérica, en relación a la moneda nacional.

DECIMA OCTAVA. - La falta de pago de alguna de las cantidades que se mencionan en este Contrato que exceda de 90 días al término estipulado, será causa de rescisión del mismo y por ese solo hecho, el CONTRATANTE faculta desde ahora al CONTRATISTA, a DECORSOL, S.A., y/o a la FIDEICOMISA-

RIA para rescindir este Contrato y enajenar por su cuenta a terceras personas y conforme al valor comercial que tenga en el momento en que ocurra el incumplimiento, sus derechos al apartamento objeto de este Contrato. A este efecto, la CONTRATISTA, DECORSOL, S.A., y/o la FIDEICOMISARIA descontarán - el 10% por concepto de honorarios sobre el monto de la enajenación, por transmisión de la venta y el remanente le será devuelto al CONTRATANTE en el momento en que se efectúe la venta.

DECIMA NOVENA. - Salvo lo dispuesto en la Cláusula Novena y las obligaciones de pago, este Contrato y todas las estipulaciones en él convenidas, así como todos los acuerdos y compromisos, expresos o tácitos, quedarán totalmente terminados al efectuarse la transferencia de propiedad a la persona -- que por escrito designe el CONTRATANTE o al designársele Beneficiario del Fideicomiso, así como también cuando el CONTRATANTE manifieste haber recibido de conformidad el apartamento, lo que primero ocurra.

VIGESIMA. - Las partes convienen desde ahora en que al efectuarse la transmisión del título de propiedad al CONTRATANTE o al designársele Beneficiario de acuerdo con la Cláusula que antecede, o bien, cuando el CONTRATANTE manifieste haber recibido de conformidad el apartamento, lo que primero ocurra, el CONTRATANTE documentará cualquier saldo que exista a su cargo a esta fecha en un pagaré a favor de la FIDEICOMISARIA en dólares, -- E.U.A., pagadero en las fechas y por las cantidades que adeude conforme a este contrato.

VIGESIMA PRIMERA. - Las partes convienen en que si por cualquier causa no se llegara a iniciar la construcción dentro de los 90 días siguientes a la fecha

señalada en el punto 15 de la Relación la CONTRATISTA DECORSOL, S.A., -- y la FIDEICOMISARIA no tendrán mayor obligación o responsabilidad ante el CONTRATANTE que la de hacer devolución íntegra al CONTRATANTE de la cantidad que éste haya entregado más los intereses correspondientes computados hasta la fecha de devolución a razón del 9% anual.

VIGESIMA SEGUNDA.- Este contrato será obligatorio para los derechohabientes o cesionarios de las partes y no podrá ser cedido por el CONTRATANTE sin el previo consentimiento dado por escrito por la CONTRATISTA DECORSOL, S.A., y/o la FIDEICOMISARIA.

VIGESIMA TERCERA.- El costo del mobiliario y la decoración que ya está incluido en el total global, (última línea del punto 8 de la Relación), será independiente del valor del apartamento y será fabricado y surtido por DECORSOL, S.A., o por terceros que esta empresa contrate.

VIGESIMA CUARTA.- El dueño no tiene ninguna restricción de cualquier naturaleza en el uso del apartamento está en absoluta libertad de habitarlo, prestarlo o rentarlo, siempre que sus huéspedes o inquilinos observen el reglamento interno del edificio para no causar molestias a los demás ocupantes del mismo.

VIGESIMA QUINTA.- Toda la correspondencia, avisos y notificaciones motivadas por el presente Contrato, serán dados por escrito, ya sea mediante entrega personal o por correo certificado con acuse de recibo o a los domicilios de los CONTRATANTES indicados en los puntos 1, 2, 3 y 4, de la Relación.

VIGESIMA SEXTA.- Para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento o ejecución de este Contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los-

Tribunales de la Ciudad de México, renunciando por lo tanto, al fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros, pudiere corresponderles.

Fecha de firma de este Contrato.

CONTRATANTE

CONSTRUSOL

DECORSOL, S.A.

PLAYASOL, S.A.

**CONTRATO DE OBRA Y PROMESA DE
FIDEICOMISO.**

- 1.- Contratante (Nombre y Dirección)
- 2.- Promitente Fideicomisaria: PLAYASOL, S.A. Reforma 76-1701.
- 3.- Contratista de la Construcción; CONSTRUSOL, S.A. Costera Miguel Alemán 1070, Acapulco, Gro.
- 4.- Contratista de Decoración y Mobiliario: DECORSOL, S.A. Reforma 76
- 5.- Apartamento No.
- 6.- Edificio LAS TORRES GEMELAS Torre Sur _____ Torre Norte _____
- 7.- Valor del apartamento y terreno \$
- Financiamiento \$ TOTAL \$
- Descuento por pago anticipado \$
- 8.- Valor del Mobiliario y Decoración \$
- Financiamiento \$
- Descuento por pago anticipado \$
- TOTAL GENERAL \$**
- 9.- Monto del enganche \$
- 10.- Mensualidades de \$
- 11.- Mensualidad final \$
- 12.- Fecha entrega DIA MES AÑO
- 13.- Fecha vencimiento primera mensualidad
- 14.- Fecha vencimiento última - mensualidad
- 15.- Fecha de inicio de la construcción
- 16.- Fecha de terminación de la construcción.

Para todos los efectos de este contrato a esta relación de datos generales se le denominará "LA RELACION".

FRACCIONADORA Y HOTELERA DEL PACIFICO, S. A.

CONVENIO DE MEMBRESIA QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, FRACCIONADORA Y HOTELERA DEL PACIFICO, S.A. A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "LA EMPRESA" Y POR LA OTRA PARTE, JUAN PEREZ-LOPEZ, A QUIEN ADELANTE SE LE DENOMINARA "EL SUSCRIPTOR" DE ACUERDO CON LAS SIGUIENTES ESTIPULACIONES:

1. - Membresía del club Maeva-Las Hadas, localizado en Manzanillo, Colima, México.

"La empresa" Fraccionadora y Hotelera del Pacífico, S.A., con domicilio en Av. Las Torres 2424, Monterrey, Nuevo León, México.

El "Suscriptor" JUAN LOPEZ PEREZ con domicilio en calle Tenango número 25 colonia Metropolitana, Ciudad Nezahualcóyotl, Estado de México.

Es obligación de "El Suscriptor" avisar a la "Empresa", de cualquier cambio de domicilio o teléfono.

2. - Se hace constar que "El Suscriptor" ha sido aceptado como miembro del Club Maeva-Las Hadas, a quien se le expedirá la tarjeta de membresía correspondiente.

3. - La membresía que se otorga tiene las siguientes características:

a) Naturaleza: Derecho de usar la unidad con capacidad para 5 cinco personas, así como a utilizar las facilidades que integran el club de acuerdo a los reglamentos que para el caso se expedirán.

b) Temporada: Las temporadas establecidas son las siguientes:

No. 1. - Diciembre y Enero.

No. 4. - Mayo y Septiembre

2. - Febrero y Junio

5. - Julio y Agosto

3. - Marzo y Abril

6. - Octubre y Noviembre

7. - Triple "A":

a) Navidad y Año Nuevo (25 de Dic. a 2 de Enero).

b) Semana Santa.

En virtud de la presente membresía, "EL SUSCRIPTOR" tendrá derecho de -- uso durante la temporada No. 7SIETE previa reservación confirmada por escrito de "LA EMPRESA".

c) Duración: 10 años a partir de la fecha del presente instrumento consultivo.

d) Fecha de expiración: 28 de Julio de 1991.

e) Objeto: 8 ocho días con 7 noches contínuas en cada año del calendario a par tir de un sábado o de un domingo.

4. - "EL SUSCRIPTOR" se obliga a pagar a "LA EMPRESA" como compensación por la presente membresía:

Precio Neto \$ 100,000.00 CIEN MIL PESOS. Abono inicial \$ 10,000.00 DIEZ MIL PESOS.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO \$ 10,000.00 DIEZ MIL PESOS.

Saldo pendiente \$ 8,000.00 OCHO MIL PESOS.

PRECIO TOTAL \$ 110,000.00 CIENTO DIEZ MIL PESOS.

El saldo pendiente será liquidado por "EL SUSCRIPTOR" en amortizaciones -- mensuales conforme al contrato de apertura de crédito celebrado por EL SUSCRIPTOR con

5. - "EL SUSCRIPTOR" podrá ejercitar el derecho de uso de la membresía en forma inmediata, en caso de que la compensación señalada en el punto 4 anterior haya sido cubierta de contado. En los demás casos "LA EMPRESA" de--

terminará la iniciación del ejercicio del derecho de uso de referencia.

6. - Independientemente de la compensación antes señalada "EL SUSCRIPTOR" se obliga a pagar a "LA EMPRESA" la cantidad de \$ 25,000.00 VEINTICINCO MIL PESOS como cuota para cubrir gastos de mantenimiento y operación del tipo de unidad objeto del presente convenio, por el primer periodo en que "EL SUSCRIPTOR" tiene derecho a usar la misma. La cuota para gastos de mantenimiento y operación se revisará y fijará anualmente.

7. - Los derechos que se otorgan a "EL SUSCRIPTOR" facultan a éste para -- aprovechar la unidad y las instalaciones que integran el Club Maeva-Las Hadas, en lo personal, en unión de su familia, así como para designar la persona o personas que harán uso de las mismas, en cuyo caso deberá notificarse lo anterior a "LA EMPRESA" haciéndose responsable "EL SUSCRIPTOR" de las cuotas anuales de mantenimiento y de cualquier otro cargo que se genere por concepto de consumos y aprovechamientos de las propias instalaciones o servicios. Será igualmente responsable "EL SUSCRIPTOR" de cualquier desperfecto que se cause voluntaria o involuntariamente en el club, con motivo del uso de la membresía, queda entendido que se hará cargo "EL SUSCRIPTOR" de los consumos que se generen por concepto de alimentos, bebidas u otros servicios de acuerdo con las reglas implantadas en el club Maeva-Las Hadas. Los conceptos antes mencionados serán cubiertos al salir del club.

8. - Tanto para el caso de uso por parte del "SUSCRIPTOR" o su familia, como para el de terceros que el propio "SUSCRIPTOR" designe al efecto, "EL SUSCRIPTOR" deberá dar aviso por escrito a la "EMPRESA" por lo menos con 20 veinte días de anticipación de ser esa su intención, indicando el tiern-

po en que se desee disfrutar de dicho derecho; si no se diere este aviso, solo proporcionará la unidad si hay disponibilidad de unidades. Dado el aviso mencionado, podrá procederse a su modificación siempre y cuando se notifique a la empresa por lo menos con 3 tres días de anticipación y medie disponibilidad de unidades.

9. - Si el "SUSCRIPTOR" no hace uso de su membresía dentro del año del calendario correspondiente, se entenderá perdido su derecho para usar la unidad y sus facilidades, en este supuesto, no serán acumulables los días correspondientes a dicho año-calendario, con los días de los años subsecuentes y no tendrá derecho a compensación alguna.

10. - "EL SUSCRIPTOR" podrá transferir su derecho de membresía, aunque requiriéndose previa autorización por escrito de la "EMPRESA", en cuyo caso, se procederá a la cancelación de la tarjeta del suscriptor original y se emitirá una nueva en favor de quien vaya a adquirir el derecho correspondiente. El precio de la transmisión de derechos, en ningún caso podrá ser superior al que hubiere pagado el suscriptor original, tomando en cuenta el tiempo que faltase para la expiración de la membresía.

11. - La calidad del suscriptor se comprobará únicamente con la tarjeta personal que se expida, la cual será utilizada de acuerdo al manual del suscriptor.

12. - En caso de destrucción o extravío de la tarjeta que se expida, previo aviso y solicitud por escrito a la empresa, ésta otorgará nueva tarjeta en favor del suscriptor, siendo a su cargo los gastos de expedición, en este caso, "El suscriptor" deberá dar aviso inmediato por escrito a "la empresa" a fin de -- que se proceda a la cancelación de la tarjeta destruída o extraviada en el registr

tro de suscriptores, así como para evitar responsabilidades futuras.

13. - "EL SUSCRIPTOR" aceptará sujetarse a lo establecido en el manual del suscriptor y cualquier reglamento que elabore la empresa en el futuro, por cuanto al uso de la unidad y facilidades que integran el club de referencia, dichos documentos pasan a formar parte de este convenio y surten los efectos legales de rigor.

14. - En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o previsiones contenidas en el presente instrumento, manual del suscriptor y/o reglamentos futuros, mencionados en el punto 13 anterior, dará derecho a la otra parte a exigir su cumplimiento o dar por rescindido el presente convenio. Sin perjuicio de lo anterior, las partes convienen que en caso de falta de cumplimiento por parte de EL SUSCRIPTOR a las obligaciones derivadas de los puntos 1, 4, 6, 7 y 13 de este convenio, traerán como consecuencia la pérdida de su derecho a usar la unidad e instalaciones del club, situación ésta que se mantendrá hasta en tanto no se corrija la irregularidad en que se haya incurrido. LA EMPRESA se reserva el derecho de intentar la acción correspondiente en la vía que más convenga a sus intereses, en lo que se refiere al contrato de apertura de crédito mencionado en el punto 4, bastando para ello el aviso que la Institución de Crédito proporcione a la EMPRESA del incumplimiento del SUSCRIPTOR en el pago de 4 cuatro amortizaciones vencidas, para que dicha Institución o la EMPRESA procedan a la cancelación de la operación, en este último caso, el SUSCRIPTOR acepta que LA EMPRESA le deduzca de los pagos que haya realizado, las cantidades que por concepto de gastos administrativos, intereses, gastos financieros, comisiones y gastos promocionales, que ésta hubiere efec

tuado con motivo de la presente operación.

15.- La EMPRESA no reconocerá obligación alguna que no esté contenida en el manual del suscriptor y/o cualquier otro documento oficial expedido por la misma empresa. Para todo lo no previsto en el presente convenio las partes se someten expresamente a las disposiciones de la ley de la materia. En caso de -- efectuarse controversias por la interpretación o cumplimiento de este convenio las partes se someten asimismo desde ahora, a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, renunciando al efecto, al fuero de su domicilio o al que en el futuro pudieran tener.

Y para constancia firman las partes de conformidad en el presente convenio de tiempo compartido a los dieciseis 16 días del mes de julio de 1981.

LA EMPRESA

EL SUScriptor.

CONTRATO DE COMPRA-VENTA
COMPLEJO TURISTICO CANCUN VIVA.

CONTRATO DE COMPRA-VENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE "IMPULSORA TURISTICA DE CANCUN, S.A.", EN LO SUCESIVO DENOMINADA "EL VENDEDOR" Y DE OTRA PARTE QUIEN EN LO SUCESIVO SERA DENOMINADO "EL COMPRADOR" DE ACUERDO A LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS QUE A CONTINUACION SE PUNTUALIZAN.

DECLARACIONES.

"A" Impulsora Turística de Cancún, S.A., declara:

- I. Ser una Sociedad Mexicana legalmente constituida mediante escritura número 50993 de fecha 21 de junio de 1978 pasada ante la fe Notarial del Notario Público número 121 del Distrito Federal e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 5 de Septiembre de 1978, bajo el número 12 a fojas 11, volumen 1080 del Libro 3 y cuyo objeto social es el de promover y realizar toda clase de inversiones relacionadas con la actividad turística.
- II. Que ha adquirido los derechos sobre el lote A2 de la Sección "A" de la zona turística de Ciudad Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, México, a efecto de construir un conjunto hotelero cuyo proyecto ha sido debidamente autorizado por el Fondo Nacional de Fomento al Turismo, Fideicomiso del Gobierno Federal, en Nacional Financiera, S.A.
- III. Que ha constituido en el Departamento Fiduciario del Multibanco Comermex, S.A., un fideicomiso translativo irrevocable de dominio sobre el lote de terreno A2 de la Sección "A" de la zona turística de Cancún, así como sobre las construcciones y obras que sobre ellos se lleven a cabo, reservándose a su favor los derechos de fideicomisario en primer y único lugar, tal y como se estipula en la escritura pública número 70108 de fecha 16 de febrero de - -

1979 pasada ante la fe del Notario Público número 30 del Distrito Federal e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 4 de abril de 1979, bajo el número 238, partida segunda, a fojas 258 del Tomo IV, Sección Primera, en la Ciudad de Cancún, Quintana Roo.

IV. Que en el conjunto hotelero de referencia, destaca el edificio denominado "A" que consta de planta baja y 8 pisos superiores, que aloja un total de 48 -- unidades dobles y 16 estudios, más sus áreas públicas y de servicio.

V. Que las unidades de referencia en que se divide el edificio "A" del conjunto hotelero se ofrecen en venta al público bajo la forma de Derechos de Fideicomisario limitados en su ejercicio a dicho edificio "A", tal y como se harán constar en el documento nominativo denominado "Certificado de Derechos de Fideicomisario", que una vez cumplidas las obligaciones que en este instrumento se pactan, expedirá en su oportunidad Multibanco Comermex, S. A., -- previa autorización por escrito de la Fideicomisaria "B", confiriendo a su titular los siguientes derechos y obligaciones:

a) El derecho a participar, en proporción al porcentaje de participación que -- represente, sobre los productos de los bienes afectos al edificio "A" a la li-- quidación del fideicomiso, una vez deducidos los gastos y obligaciones fisca-- les que se generen de tal operación.

b) El derecho de recibir en forma sucesiva, sujeta a calendario, el beneficio de uso de las instalaciones en general y en particular, de la parte privativa -- que le corresponda.

c) La opción a sustituir por un beneficio pecuniario en caso de no usar las ins-- talaciones cuando, de conformidad al calendario, le corresponda.

d) La obligación a su cargo de sufragar los gastos de mantenimiento y administración, obligaciones fiscales y honorarios del Fiduciario o cualesquiera otros que se causen por cualquier motivo relacionado con los fines del Fideicomiso.

e) La obligación a su cargo de sujetarse al reglamento del uso de las instalaciones y al calendario de disponibilidad para uso sucesivo.

Dicho "Certificado de Derechos de Fideicomisario" podrá ser enajenado por su titular bajo cualquiera de las formas previstas por las leyes vigentes, sin más limitación que la comunicación por escrito al Fideicomisario B, quien a su vez se obliga a dar aviso al Fiduciario para su debido registro y control y sujeta a las formalidades que en este instrumento se pactan.

B). - Declara el comprador:

I. Que desea adquirir bajo las condiciones que en este instrumento se pactan, los derechos de Fideicomisario que posteriormente se enuncian.

II. Que ha contratado con Viva Corporación Turfística, S.A., los servicios concernientes a la administración, operación, mantenimiento y conservación del inmueble de acuerdo con las estipulaciones establecidas en el contrato de Operación, Administración y Mantenimiento que ha suscrito.

Ambas partes declaran conocer ampliamente las condiciones de la operación y están conformes en celebrar el presente contrato con sujeción a las siguientes:

C L A U S U L A S.

PRIMERA. - El vendedor y el Comprador se obligan a vender y comprar, respectivamente, una porción de los derechos de Fideicomisario derivados del contrato de Fideicomiso que se especifican en la Declaración A.III de este con

trato.

La porción de Derechos de Fideicomisario objeto de la presente operación -- representa el porcentaje de participación indicado en el Anexo "A" sobre el edificio "A" y la totalidad de los bienes a él afectos.

SEGUNDA. - El valor de la operación de compra-venta que en este instrumento se pacta, aparece en el anexo "A", así como en la forma de pago.

Los pagos parciales quedan documentados por títulos de crédito suscritos por el comprador, mismos que el vendedor podrá negociar en la forma y términos que autoricen las leyes mercantiles en vigor.

Dichos títulos serán liberatorios salvo buen cobro y devengarán un interés -- del 2% mensual sobre saldos insolutos en caso de mora.

TERCERA.- Queda expresamente pactado que la porción de derechos de Fideicomisario que son objeto de la presente operación de compra-venta, dan derecho al comprador además del Derecho de Participación enunciado en la -- cláusula primera, a:

a) Recibir el beneficio de uso sucesivo, sujeto al reglamento de la unidad y -- semana indicados en el anexo "A" del Edificio "A" u otra de similares características, conforme al "Calendario de Ocupación" que se anexa al presente -- para formar parte integrante del mismo.

b) La opción de recibir un beneficio pecuniario en caso de sustitución, si el comprador no hace uso de la unidad e instalaciones en el lapso que le corresponde, sujeto a las normas pactadas en el Contrato de Operación, Reglamento de Uso y Calendario respectivo.

c) Usar temporalmente durante el lapso que le corresponde los lugares, --

áreas y espacios comunes, así como sus instalaciones: alberca, zonas de playa, restaurantes, bares, etc.

CUARTA. - Una vez que el comprador haya cumplido la totalidad de las obligaciones que contrae por medio de este instrumento, tendrá derecho a ser designado Fideicomisario "C".

Los "Certificados de Derechos de Fideicomisario" contendrán lo siguiente:

1. Nombre, nacionalidad y domicilio del Fideicomisario.
2. Datos de identificación del contrato de Fideicomiso.
3. Datos de identificación de los bienes del Fideicomiso.
4. Datos de identificación de los bienes de los cuales es Fideicomisario.
5. Datos de identificación de :
 - a) Unidad Privativa sobre la cuál tiene derecho a recibir el beneficio de uso sucesivo.
 - b) Lapso- durante el cuál tiene derecho a recibir el beneficio de uso sucesivo.
6. Porcentaje de participación que representa en relación al valor total de -- los bienes sobre los cuales participa.
7. La obligación de cubrir anualmente las cuotas para sufragar gastos de administración, mantenimiento, pago de impuestos y honorarios de la Fiduciaria.
8. Formalidades que deberán satisfacer para el momento de enajenación que por dichos "Certificados" adquiere.

QUINTA. - El vendedor se reserva el dominio de los derechos de Fideicomisario hasta en tanto el comprador haya cumplido la totalidad de las obligaciones de pago que por este instrumento contrae.

Los pagos deberá hacerlos en la oficina de la vendedora sin necesidad de requerimiento previo y el incumplimiento de dos o más de ellos será motivo de rescisión de pleno derecho.

En caso de rescisión por causa imputable al comprador, éste deberá pagar al vendedor como pena convencional, una cantidad igual al 30% del valor total de la operación, sin perjuicio de las obligaciones que le serán exigibles en caso de daño o perjuicio que cause a las instalaciones.

En caso de rescisión por cualquier causa, el vendedor queda facultado para enajenar a terceras personas los derechos de Fideicomisario que son objeto de la presente operación.

SEXTA. - Para que el Fideicomisario pueda ceder los "Certificados de Derechos de Fideicomisario" y los derechos que en el mismo se establecen, es necesario y por este documento expresamente se obliga, a observar las siguientes formalidades:

- a) Que la operación se consigne en documento que reúna las condiciones que señala la ley mexicana vigentes al momento de la enajenación, debiendo estar las firmas del enajenante y el adquirente debidamente certificadas por notario o corredor público. En caso de que la operación se celebre en el extranjero, el documento en el que conste deberá además, estar sancionado por un funcionario consular mexicano.
- b) Que se compruebe, a satisfacción del Fiduciario, que los impuestos que se causen, si los hubiere, han sido pagados a las autoridades fiscales correspondientes, o en su defecto, se provea de los fondos necesarios para el efecto.
- c) Que el enajenante se encuentre al corriente en el pago de las cuotas de man

tenimiento y honorarios del Fiduciario.

En tanto no se cumpla con las anteriores formalidades, la enajenación no sur tirá efecto alguno para el Fiduciario y en caso contrario, este deberá regis-- trar la operación y dar, en un plazo no mayor de 30 días, los avisos corres-- pondientes a las autoridades competentes.

SEPTIMA.- Los impuestos o derechos de cualquier naturaleza que causare és te contrato, serán por cuenta del comprador.

OCTAVA.- El comprador no podrá ceder, gravar o enajenar los derechos y - obligaciones que por este instrumento contrae sin el previo consentimiento -- por escrito del vendedor, salvo por cuanto a comprometer en garantía prenda ria algunos derechos, a efecto de garantizar el cumplimiento de las obligacio-- nes derivadas del contrato de operación, Administración y Mantenimiento de los bienes del Fideicomiso.

Para cualquier controversia que surja sobre la interpretación y cumplimiento de este contrato, serán competentes los tribunales de la Ciudad de México, - renunciando las partes a cualesquiera otro fuero que pudieren tener por ra-- zón de su domicilio presente o futuro.

ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO.

COMPLEJO TURISTICO CANCUN VIVA.

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE OPERACION, ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO, QUE CELEBRAN DE UNA -- PARTE VIVA CORPORACION TURISTICA, S.A. EN LO SUCESIVO "LA OPERADORA" Y DE OTRA QUIEN EN LO SUCESIVO SERA NOMINADO "EL CONTRATANTE", DE CONFORMIDAD A LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y -- CLAUSULAS.

A N T E C E D E N T E S .

I. - Declara LA OPERADORA que es una sociedad constituida legalmente según las leyes mexicanas, de acuerdo a la escritura pública número 57533 de fecha 27 de abril de 1977, pasada ante la fé del Lic. Juan Alberto Duhne, Notario -- Público No. 39 del Distrito Federal, con domicilio social en México, Distrito Federal.

El objeto de la empresa es el de operación, administración y mantenimiento -- hotelero y está conforme en operar por cuenta y orden del CONTRATANTE en la unidad o unidades que en este contrato se identifican de conformidad a las -- cláusulas que más adelante se especifican.

II. - El CONTRATANTE declara que en esta fecha ha adquirido los derechos de participación de fideicomisario sobre el fideicomiso denominado COMPLEJO -- TURISTICO CANCUN VIVA, constituido en Multibanco Comermex, S.A., se-- según escritura pública número 70108 de fecha 16 de febrero de 1979 pasada ante la fé del Notario Público No. 30 de la Ciudad de México, Distrito Federal.

III. - Que en el fideicomiso le asiste el porcentaje de participación indicado en el Anexo "A" sobre la totalidad de la masa fiduciaria, y tiene, por ese hecho-- los siguientes derechos y obligaciones:

a) participar simultáneamente con los demás fideicomisarios en el producto neto de la venta de los bienes del fideicomiso y según el porcentaje de participación mencionado.

b) Utilizar de una manera sucesiva con los demás fideicomisarios, conforme al calendario el beneficio de uso y disfrute de una parte privada y la totalidad de las instalaciones hoteleras, sujeto al reglamento.

c) El derecho de sustituirse con terceras personas, sujeto a las reglas previstas en el presente contrato y en el reglamento, de uso de las instalaciones y al calendario de disponibilidad para uso sucesivo.

d) La obligación a su cargo de sufragar los gastos de operación, administración y mantenimiento, obligaciones fiscales y honorarios del fiduciario o cualesquiera otros que se causen por cualquier motivo relacionado con los fines del fideicomiso.

IV. - Las partes declaran conocer ampliamente tanto el Contrato de Fideicomiso mencionado, así como el Reglamento de Uso de las Instalaciones y el Calendario de Ocupación y están de acuerdo en celebrar el presente contrato sujetándose a las siguientes:

C L A U S U L A S .

PRIMERA. - El CONTRATANTE y la OPERADORA convienen en que este último tomará por cuenta y orden del CONTRATANTE la operación de las instalaciones, bienes y servicios afectos al fideicomiso denominado "Complejo Turístico Cancún Viva" en proporción al porcentaje que representa, guardando en custodia, como simple depositario, los bienes que constituyen el Conjunto Turístico de referencia de conformidad a las reglas que por este instrumento

se pactan.

Ambas partes convienen en forma puramente enunciativa los servicios que a continuación se mencionan.

1. - Recepción, control y administración de las cuotas anuales que más adelante se establecen, así como su aplicación para recursos para operación, administración y gastos.
2. - Contratar personal para la recepción, atención y control de tránsito de los huéspedes a su ingreso, estancia y salida, aseo y arreglo de las habitaciones y lugares de uso común, vigilancia y seguridad, reparación y mantenimiento de muebles e inmuebles, realizar los trámites y representación, etc.
3. - Adquisición de suministros normales y extraordinarios en servicios de hotelería como ropera de habitaciones, reposición, limpieza de sanitarios y detector, papelería, combustible, energía eléctrica, agua, servicios telefónicos, locales, etc.
4. - Realizar los trámites para la obtención de registro, permisos y licencias de funcionamiento, liquidación de impuestos federales y municipales y pago de honorarios al Fiduciario.

Como consecuencia de la OPERACION las partes convienen en que el servicio de habitación, consistirá en forma meramente enunciativa lo siguiente:

5. - Disponibilidad de la habitación al inicio de cada uno de los periodos de ocupación, en condiciones adecuadas de uso, de conformidad con el calendario de ocupación y de acuerdo con las normas de hotelería generalmente aceptadas.
6. - Limpieza general en la habitación, cada 24 horas, Se excluye lavado y aseo de ropa, utensilios y objetos personales de los huéspedes, utensilios y

muebles de cocina, en su caso.

7. - Suministrar papel higiénico, jabón y lavado de toallas, una vez cada 24 horas.

En caso de que el CONTRATANTE desee sustituir sus derechos de uso y disfrute a terceras personas o bien, decida no hacer uso de las instalaciones durante el periodo de ocupación que conforme al calendario le corresponda, deberá sujetarse a las siguientes reglas:

8. - Notificar con un mínimo de 10 días de anticipación a la OPERADORA de cualquier cambio o sustitución, sin exceder en ningún caso del límite de ocupación permitido.

9. - Notificar con 60 días de anticipación a la OPERADORA en el caso de no usar las instalaciones durante el periodo que conforme al calendario de ocupación le corresponda, a efecto de que ésta sin ninguna responsabilidad o compromiso pueda intentar la ocupación por terceras personas y en caso de que lo logre, entregue al CONTRATANTE el producto neto de la ocupación que obtenga, descontando una cantidad igual al 25% en concepto de gastos, o bien, previa autorización del contratante, se aplique el producto neto al pago de las cantidades que sean a su cargo en virtud del presente contrato.

10. - El CONTRATANTE en cualquiera de los casos previstos de sustitución será responsable solidario de los daños y perjuicios que originen las terceras personas a favor de las cuales haya sustituido sus derechos de uso y disfrute de las instalaciones durante el periodo que le corresponda.

11. - El CONTRATANTE sólo podrá ejercitar los derechos que aquí se enuncian siempre y cuando se encuentre al corriente en sus pagos de acuerdo a --

los plazos previstos.

SEGUNDA.- El CONTRATANTE y la OPERADORA convienen en que este último tomará la Administración y Mantenimiento de las instalaciones, construcciones, muebles y servicios afectos al fideicomiso denominado "Complejo -- Turfstico Cancún Viva", guardando como simple depositario los bienes que constituyen el conjunto residencial y turfstico de referencia, en proporción al porcentaje de participación que el primero representa de conformidad a las reglas que en este instrumento se pactan.

Las partes convienen en que la OPERADORA en forma enunciativa tendrá -- las siguientes facultades:

- 1.- Contratar por cuenta y orden del fideicomisario, los seguros necesarios para la protección de los inmuebles, muebles y maquinaria propiedad del fideicomiso.
- 2.- Pagar por cuenta y orden del fideicomisario los honorarios, comisiones, gastos, etc., que se causen con motivo del manejo del fideicomiso, en especial, los honorarios del fiduciario.
- 3.- Pagar por cuenta y orden del beneficiario los impuestos y obligaciones -- fiscales de cualquier índole que sean a cargo de la propiedad de la fideicomisaria.
- 4.- Mantener en condiciones adecuadas de funcionamiento los inmuebles, -- muebles e instalaciones afectos al fideicomiso.
- 5.- Notificar bajo su más estrecha responsabilidad al fiduciario, de los -- eventos, actos de terceras personas o cualquier acontecimiento que pongan -- en riesgo cualquiera de los bienes afectos al fideicomiso.

6. - Preparar las liquidaciones definitivas anuales que con motivo de cualesquiera de los conceptos señalados en la presente, se requireren, determinando la cantidad que el CONTRATANTE deba cubrir para expensar los gastos.

TERCERA. - El CONTRATANTE se obliga a pagar:

a) La cantidad de costo de operación y mantenimiento que se enuncian en la cláusula primera, una cuota anual de \$ 1,500.00 por habitación y \$ 3,000.00 M.N. en departamento doble, con un mínimo de 90 días de anticipación a la fecha de ocupación.

b) La cuota a que se refiere el inciso anterior no será cubierta durante el primer año de ocupación en operaciones realizadas hasta el 30 de noviembre de 1979.

c) La OPERADORA se reserva el derecho de incrementar la cuota de operación, administración y mantenimiento en caso de que las condiciones económicas del País lo ameriten. Este incremento será fundamentado de acuerdo al porcentaje de aumento que la Secretaría de Turismo autorice para las cuotas hoteleras.

El CONTRATANTE se obliga a pagar las cantidades mencionadas en el domicilio de la OPERADORA o en el conjunto hotelero de referencia, en los plazos señalados y sin necesidad de aviso o notificación expresa.

CUARTA. - La OPERADORA podrá, sin previo aviso al contratante y éste otorga su consentimiento expreso al respecto, cancelar los derechos de ocupación en el caso en que este último no se encuentre al corriente de todas y cada una de sus obligaciones, en los plazos que para cada una se preveen.

QUINTA. - El CONTRATANTE y la OPERADORA convienen en que esta última

deberá publicar el resultado de la administración, las relaciones de gastos y los montos de las liquidaciones a que se refiere la cláusula segunda inciso 6) - a efecto de que tanto el CONTRATANTE como el Banco en su calidad de Fiduciario, puedan, en caso de necesidad, supervisar las funciones de la OPERADORA.

SEXTA. - El CONTRATANTE y la OPERADORA convienen en la observancia de todas y cada una de las disposiciones contenidas en el contrato de fideicomiso, reglamento de uso y calendario de ocupación y se obligan expresamente a pasar estos documentos mutuamente, con efectos de cosa juzgada.

SEPTIMA. - Para cualquier controversia que surgiere con motivo de la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes convienen de manera expresa en someterse a la jurisdicción de los jueces de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando en consecuencia a cualquier otro fuero a que pudieren tener derecho por razón de sus domicilios presentes o futuros.

A N E X O "A" C A N C U N

NOMBRE EL COMPRADOR-CONTRATANTE
DOMICILIO IMPULSORA TURISTICA DE CANCUN, S.A.
CIUDAD Y PAIS VENDEDOR
TELEFONO NACIONALIDAD VIVA CORPORACION TURISTICA, S.A.
LA OPERADORA

PORCENTAJE DE PARTICIPACION.	SUITE	PERIODOS	PRECIO	TESTIGO.	TESTIGO.
-----	-----	-----	-----		
-----	-----	-----	-----		
-----	-----	-----	-----		

130

MONTO DE LA OPERACION M.N. -----

CONDICIONES -----

El presente anexo forma parte integrante de los contratos de compra-venta y de operación que se celebran en -
la Ciudad de ----- el día -----

RESUMEN DEL FIDEICOMISO.

Escritura Número: 70108

Volumen No. 1168

Página: 169

Fecha: 16 de febrero de 1979

Notario: Lic. Francisco Villalón Igarúa (No. 30)

Fideicomitente: Nacional Financiera, S.A. como Fiduciaria del Gobierno Federal en FONATUR.

Fiduciaria: Multibanco Comermex, S.A.

Fideicomitente y Fideicomisaria: Impulsora Turfstica de Cancún, S.A.

Aportación FONATUR: Lote A2 del Boulevard Cancún, Sección "A", Zona Turfstica en Cancún Quintana Roo, con superficie de 15,082.00 M2.

Aportación "IMPULSORA": Obras y construcciones que lleve a cabo en el terreno fideicomitado para integrar un Complejo Turfstico, así como bienes muebles u equipo que se instalen para su operación y explotación.

Fideicomisario "A".
FONATUR para garantizar el pago total de la contraprestación a que tiene derecho por la afectación del terreno. Conserva su categoría hasta que le sea cubierta la totalidad de la contraprestación.

Fideicomisario "B".
"IMPULSORA" por el importe de las obras, construcciones, mobiliario y equi

po que aporta, así como por las cantidades que vaya cubriendo a FONATUR - por la aportación de éste. Está facultado para usar, aprovechar y explotar, como unidades hoteleras los inmuebles fideicomitidos y para ceder total o -- parcialmente sus derechos a personas físicas o morales nacionales o extranjeras en relación a la totalidad o parte de la masa fideicomitada.

Fideicomisarios "C"

- Las personas físicas o morales, nacionales o extranjeras que designe la Fideicomisaria "B" para tal efecto. Tendrán los siguientes derechos:
 - a) Usar y aprovechar temporalmente conforme al reglamento y calendario de ocupación que al efecto se expida, una o más de las unidades que integran la Torre "A" y sus áreas comunes, con las limitaciones que se establezcan en -- los contratos.
 - b) Percibir la parte proporcional que les corresponda del producto de la venta de la Torre "A".

Fideicomisarios "D"

Las personas a cuyo favor se graven los bienes fideicomitidos, en garantía de los créditos que otorguen a la "IMPULSORA" para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

Patrimonio:

Terreno, las obras y construcciones que se realicen, los bienes muebles e inmuebles que se aporten o fueren adquiridos con fondos del Fideicomiso para -- sus fines y por los equipos e instalaciones propias del complejo turístico.

Fines:

Que el Fiduciario mantenga la titularidad de los bienes fideicomitidos y adhe-

rencias para la integración del complejo turfstico que el fiduciario permita a "IMPULSORA" o a quien ésta indique, la realización de los actos necesarios para la creación del complejo turfstico por lo cuál "IMPULSORA" entre en posesión derivada y material de los inmuebles, estando a su cargo la custodia administrativa de los mismos, garantizar a "FONATUR" el pago de los saldos de la contraprestación a que se aludió, que el fiduciario de conformidad con las -instrucciones de "IMPULSORA" grave los bienes para garantizar los créditos que ésta obtenga para la realización de los fines del fideicomiso, que el fiduciario permita la transmisión de la posesión y los derechos del fideicomisario "C", en relación a las unidades que formen la Torre "A" a las personas que IMPULSORA designe; que el fiduciario por instrucciones de "IMPULSORA" otorgue los certificados que acrediten la calidad de fideicomisarios "C" a las personas que haya designado una vez que haya terminado de pagar la contraprestación que en su favor se establezca, que el fiduciario -- por instrucciones de los fideicomisarios "B" y "C" al finalizar el término -- del fideicomiso, liquide el patrimonio fiduciario cumpliendo con las obligaciones pendientes y enajenando los bienes a la persona o personas que le indiquen los fideicomisarios y distribuyendo el producto entre los fideicomisarios, en la inteligencia de que los fideicomisarios "C" sólo tendrán derecho a la parte proporcional que les corresponda de la venta de la Torre "A" y -- sus áreas comunes.

Saneamiento.

FONATUR se obliga al saneamiento para el caso de evicción.

Facultades y obligaciones del Fiduciario:

Las más amplias para actos de pleitos y cobranzas, de administración y de dominio pudiendo otorgar poderes generales y especiales y revocarlos; otorgar las garantías necesarias en relación con los créditos que contrate IMPULSORA para la realización de los fines del fideicomiso y previas instrucciones de ésta, invertir previa instrucción de IMPULSORA los recursos en efectivo en valores de renta fija así como realizar o vender dichos valores, pagar los impuestos y derechos que ocasione cualquier acto que el fiduciario realice -- con motivo de los fines del fideicomiso, previa instrucción de IMPULSORA -- exceptuando los que correspondan exclusivamente a los fideicomisarios "C"-- y ejercitar todos los derechos y acciones que se derivan de los bienes que integren el patrimonio fideicomitado, tengan relación con ellos o con los fines del mismo, por sí o por apoderado, de acuerdo con las instrucciones de los fideicomisarios "B" y "C".

"IMPULSORA" deberá cumplir con todas las disposiciones aplicables y realizar todos los trámites y gestiones necesarios para la construcción de las -- obras; será facultad del fiduciario, pero no obligación, el vigilar que las --- obras y construcciones se vayan realizando conforme a los planes aprobados.

Impuestos:

El fideicomisario "B" tiene a su cargo los impuestos que se causen o lleguen a causarse por el terreno fideicomitado, las obras y construcciones que se -- realicen, así como los derivados de su arrendamiento y explotación, salvo los que correspondan a los fideicomisarios "C".

Los fideicomisarios "C" pagarán los impuestos, derechos y demás cargos por conducto de la empresa operadora y administradora, siendo obligación del Fi-

deicomisario "B" vigilar su cumplimiento.

"IMPULSORA" debe informar al Fiduciario mensualmente de todas las operaciones que realice, así como las generales de los adquirentes de las unidades de la Torre "A".

El fiduciario podrá expedir los certificados de Fideicomisario "C" aún cuando los bienes se encuentren gravados, en cuyo caso la responsabilidad correrá a cargo de la Fideicomisaria "B", haciéndose constar tal circunstancia en dichos certificados.

Ejecución:

El fideicomiso se liquidará a petición de los Fideicomisarios "A" (FONATUR) y cuando el Fideicomisario "B" no realice las construcciones dentro de los -- plazos, proyectos y especificaciones aprobados de FONATUR, si se dejan descubrir dos o más abonos consecutivos a los Fideicomisarios "A" o "D". Si se dejan de hacer dos o más pagos consecutivos de cualquier tipo de impuesto; - si la Fideicomisaria "B" deja de cumplir con cualquiera de las obligaciones - que contraiga con motivo de los fines del fideicomiso, cuando éstas den origen a gravamen o afectación de los inmuebles fideicomitados y si los Fideicomisarios abandonan las obras, construcciones o mejoras que deban llevarse a cabo en el terreno fideicomitado.

Responsabilidad del Fiduciario:

No será responsable de los hechos y actos de terceros que dificulten o impidan la realización de los fines del fideicomiso, ni de los pagos de las obligaciones de los fideicomitentes en favor de terceros, impuestos y derechos y -- demás prestaciones fiscales, así como tampoco está obligado a hacer desem-

bolso alguno de su peculio con motivo de este fideicomiso.

Defensa:

El fiduciario sólo está obligado a otorgar el o los poderes necesarios para la defensa de los bienes, de acuerdo con las instrucciones que le gire la Fideicomisaria "B" y no incurrirá en responsabilidades por la actuación de los -- apoderados.

Modificaciones:

El contrato puede ser modificado por el Fideicomisario "B" siempre que no se viole el permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores, ni disposición legal alguna y sin que se perjudiquen los derechos de los Fideicomisarios "C" y "D".

Vigilancia:

El Gobierno Federal tiene facultad para verificar el cumplimiento de los fines, de acuerdo con la Ley Para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.

Extranjeros:

Los Fideicomisarios "C" pueden ser extranjeros. El Fiduciario, después de cada registro y en un plazo no mayor de 30 días lo comunicará a la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Fideicomisarios "C"

Podrán celebrar todo acto lícito en relación con sus derechos; podrán cederlos, venderlos o transmitirlos en cualquier forma legal, usar y utilizar su -- fracción de acuerdo con el contrato que celebre con la Fideicomisaria "B", -- participar en el producto de la venta de la Torre "A", dar en administración

la unidad que le corresponda usar y disfrutar.

Las designaciones de Fideicomisarios "C" podrán ser revocadas si dejan de hacer los pagos previstos en el contrato que celebren, si no cumplen con las condiciones y restricciones en el uso, utilización, posesión y aprovechamiento de sus fracciones y por cualquier otra violación al contrato de compra-venta y reglamento correspondiente.

Los Fideicomisarios "C" pueden nombrar un representante común de sus intereses, quien analizará los informes que rinda la empresa con quien se haya contratado la administración de las unidades, llevará la relación con dicha -- empresa, haciéndole saber las quejas y exigencias y responsabilidades y en -- general, vigilar los intereses de los Fideicomisarios.

Todas las obligaciones y derechos de los Fideicomisarios "C" se estipularán -- en los contratos de compra-venta, operación y administración que se celebren.