

203
24/

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ARAGON"



QUE ES EL TIEMPO COMPARTIDO Y EL POR
QUE SE DEBE GRAVAR

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A

JOSE MANUEL MANSILLA Y BAEZA

Auxilio: Lic. Yulic Barrientos Solís

Estado de México

1990

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



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

	Página
INTRODUCCION	3
CAPITULO I ANTECEDENTES DEL TIEMPO COMPARTIDO	10
Su desenvolvimiento histórico en México	10
La problemática de los tiempos con partidos	13
CAPITULO II QUE ES EL TIEMPO COMPARTIDO EN MEXICO	33
1. Personalidad jurídica que se le da en México al tiempo compartido	33
A) nacimiento del tiempo compartido por medio del fideicomiso -- destinado al sector turístico	51
B) Requisitos para la creación de fideicomisos en las fajas reservadas por la fracción I del Artículo 27 constitucional, destinadas al desarrollo turístico	56

	C) Modalidades empleadas para la creación de tiempos compartidos en México	75
CAPITULO III	LA SEGURIDAD JURINICA DEL TIEMPO COMPARTIDO	81
	1. El tiempo compartido como un nuevo tipo de propiedad	81
	A) Certificados de participación inmobiliaria como garantía del fideicomisario por el inmueble destinado al tiempo compartido	95
CAPITULO IV	TRATAMIENTO FISCAL DEL TIEMPO COMPARTIDO	113
	1. Ingreso gravable en el fideicomiso	113
	2. Evasión fiscal en el tiempo compartido	130
	A) Asignación del ingreso gravable al tiempo compartido	130
	B) El impuesto sobre la renta del tiempo compartido	143
	C) El impuesto al valor agregado del tiempo compartido	154

CONCLUSIONS	161
BIBLIOGRAFIA	164
APPENDICES	168

INTRODUCCION

Habiendo creado Dios y la naturaleza al hombre para vivir en sociedad, no solo le ha inspirado el deseo y le ha hecho sentir la necesidad de vivir con sus semejantes y no semejantes, sino que le ha dotado de la facultad de reglamentar su conducta, que debía de ser el gran instrumento y lazo común de toda sociedad.

Para cultivar mejor esta sociedad, el ser humano tiene sus órganos jurídicos dispuestos, de tal manera, que resulten idóneos para impartir justicia.

Creemos que, en efecto, con el deseo de hacernos entender una vez educados universitariamente; nos sirve para razonar y comprender en lo posible al mundo, aunque sea una pequeña fracción en nuestro campo del Derecho y poder decir satisfactoriamente que podemos transmitir a los demás ayuda.

Nuestra recatada aportación y sugerencia en la presente tesis versa sobre unas posibles estructuras jurídicas al tiempo compartido, ya que se hace vital una constante adecuación legal a los estados históricos de nuestra amada Nación, al existir una creciente actividad mercantil, resulta obligado actualizar los devenires de los hechos y actos jurídicos creando dispositivos para una mejor actuación de la tan buscada impartición de la justicia.

Actualmente sabemos que para nuestro país el turismo, además de ser una actividad comercial, es una importante fuente generadora de divisas y de empleo.

Para darnos una idea de lo que hablamos, según una nota publicada el 11 de junio de 1989, en el periódico "El Universal", se comenta: "... que uno de cada doce mexicanos, de nuestra población -- económicamente activa, desempeña sus labores dentro del sector servicios turísticos ...".

Seguimos con la mencionada publicación periodística, que nos trae oferta hotelera en de 3000,000 habitaciones. La iniciativa privada, el sector social con ayuda del Gobierno mexicano están desarrollando una estrategia de seis destinos turísticos en vías de expansión que representan 7,450 millones de dólares, independientemente del gasto por la publicidad internacional.

Nuestra actual administración persiguió una meta para el año - 1989, de captar visitantes, a 10 millones de turistas.

Por lo tanto, nuestro régimen debe tomar medidas contra la incidencia antijurídica contra los turistas nacionales como extranjeros, dentro de los marcos legales previstos en nuestras leyes. En este sentido, seguir tutelando la seguridad jurídica sobre su patrimonio y pertenencias o patrimonio.

De acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo, el Sector Turístico tiende al crecimiento de la inversión extranjera.

Esta situación de las condiciones propicias e implica la posible rama turística en manos extranjeras, lo cual puede dejar en entredicho los posibles beneficios a nuestro país. Es ahí nuestra -- preocupación y de la investigación de nuestro trabajo; donde realmente vemos que si existe fundamento legal para regular la inversión mexicana y extranjera para el tiempo compartido.

Nuestra tesis pretende al Derecho como base de entendimiento y razón, como una necesidad de proyectarse, fundada en la realidad y las aspiraciones de una lucha contra la inseguridad jurídica.

Entenderemos nuestra labor como una posible alternativa a la naturaleza del tiempo compartido. No como un monopolio del saber o verdad absoluta. Dejando a un lado otro tipo de figuras legales -- que pueden ser también válidas como el arrendamiento y hospedaje.

Es natural que el abogado pueda quedarse atrás en el desarrollo de ideas más profundas o mejor expresadas de las dichas aquí.

El hombre conquista su libertad, barre las diferencias injustas sobre las cuales quiere cimentar su sociedad, aquellas que sirven para explotarle o aniquilar su dignidad. La industria, la eco-

nomía deben ir tomando vida junto al Estado en su proceso de desarrollo, por eso es preciso se organicen y siga teniendo el hombre un orden jurídico cada vez verdaderamente humano.

CAPITULO I

ANTECEDENTES DEL TIEMPO COMPARTIDO

CAPITULO 1

ANTECEDENTES DEL TIEMPO COMPARTIDO

1. El desarrollo histórico en México

La idea de tiempo compartido para vacacionar nació en los Estados Unidos de Norteamérica ante lo elevado de las tarifas de los centros turísticos. En México se ha desarrollado a lo largo de los últimos 19 años una construcción masiva de "condominios", destinados al hospedaje de una modalidad llamada sistema de "tiempo compartido".

En la ciudad de Acapulco, Guerrero, se construyeron los primeros "condominios vacacionales" (llamados así), como experimento para resolver el problema de vivienda turística. Fue tal el éxito, que se vendieron en solo meses. Posteriormente se crearon más inmuebles destinados para tal fin, como: "Torres Playasol", consiguiendo un segundo triunfo; creándose más tarde las empresas denominadas: "OceotrucoSol", "LaternSol" y "BentSol", condominios vacacionales de 10 pisos para 10 familias. Otra negociación pionera fue "La Jalapa", que introdujo una nueva variante, que consistía en vender cada "condominio" a cuatro compradores, que lo usaban en tiempo compartido de tres meses cada uno, con precios diversos, según la época del año de mayor o menor flujo turístico, tratándolo como una variante singular del condominio.

En sus mismas lapas, surgió un empresario francés que impartió el primer sistema de tiempo compartido general. La compañía "Torre Blanca" es la que aprovecha las ideas francesas y organizó un área vacacional en Puerto Marqués para vender el tiempo compartido, aparentemente más barato, pero como es historia, la suma total de la venta por departamento en sus tiempos respectivos, es mucho mayor.

Figuraron "Torres de la Loma" y "Playa del Secreto", la primera realizó sus enajenaciones a 12 "copropietarios" con derecho a usar su "condominio" una semana al año y la segunda quebró.

Cerca de Isacese surgió "Club del Sol". El propietario de dicho club adquirió dos hoteles que remodeló, cambiándoles de nombre por "Delifines" y "Sirenas"; ofreciendo condominios a cuatro copropietarios con derecho a disfrutar los tres meses del año respectivamente. Al igual que otros como "Torres de la Loma" vendió el proyecto llamado "Arco Iris" de manera anticipada, ya que solo existían dibujos y maquetas; pero al vencimiento del término de la entrega de los "condominios" y al no estar terminado el proyecto y ante la necesidad de dar alojamiento a los compradores, los alojaron en los hoteles remodelados de que se hace mención.

En México el tiempo compartido trata de un sistema que se comenzó aproximadamente antes de 1968 y que vende un supuesto derecho de uso sobre un condominio que no traspasa la propiedad del mismo.

pero sí todas las obligaciones que se derivan de la misma.

El tiempo compartido se encuentra en nuestro país en pleno desarrollo, alcanzando connotaciones internacionales. Para las empresas vendedoras ofrecen intercambio dentro de la República Mexicana o -- fuera, como en Miami, Niza, Biarritz, Monte Carlo, La Costa Brava, Estados Unidos, El Caribe y África, como uno de sus objetivos de -- poder eliminar el problema de vacaciones respectivas en fecha y lugar. Para manejar la organización de estos intercambios, los promotores constituyen la "Asociación Nacional de Turismo en Tiempo Compartido".

A fines de los años setentas, el movimiento de aquel sistema genera y recoge en su esteros (como hasta la fecha), registra cifras e incrementos cuantiosos. Se convierte en un gran negocio para constructores, con el pensamiento de que resulta más fácil encontrar muchos con pocos recursos, que menor número con muchos; siendo un negocio productivo porque, en conjunto, la venta de "derechos" genera un ingreso superior a la exajeración del bien. 1/

Cabe señalar que el tiempo compartido bien aprovechado, puede ser una alternativa para la vivienda de carácter turístico del futuro; por los altos precios de las tarifas de hospedaje, así como por

1/ Situación que guarda el país, el sistema de condominios de "tiempo compartido". Secretaría de Turismo. S. F.

bién el costo de los terrenos y materiales de construcción, para poder edificar instalaciones turísticas.

a) la problemática de los tiempos compartidos

En virtud de la evasión de impuestos y fraudes cometidos por las personas físicas e morales que venden "condominios" en tiempo compartido, la Procuraduría Federal del Consumidor, con la colaboración de la Secretaría de Turismo y el Banco de México realizaron un estudio de constitución legal, funcionamiento e irregularidades, con el fin de tomar medidas correctivas apropiadas. Los resultados fueron los siguientes:

De 5,162 quejas presentadas hasta diciembre de 1979, 46 por ciento son por incumplimiento en el momento de la ocupación de la habitación; el 20 por ciento, por incremento al precio inicial; el seis por ciento de obra no terminada y el porcentaje restante por malos servicios de administración y pélimas estado físico del departamento. En la República Mexicana la venta de condominios en tiempo compartido se ha ampliado en cinco zonas: Acapulco, Cancún, Puerto Vallarta, Zihuatanejo y Manzanillo.

Hasta el año de 1980 su ritmo de crecimiento era de: 4,391 - apartamentos en construcción, en proyecto y terminados, de los cuales 2,188 están concluidos, 611 en construcción y el faltante con 1,512 en proyectos. Inmuebles ubicados así: en Acapulco se donde -

Se encuentra la mayor cantidad de este tipo de inversión; hay 1,518 apartamentos terminados, 310 en construcción y 1,200 en programa. - Puerto Vallarta es el segundo polo de ampliación turística en tiempo compartido, contando con 62 en edificación y 131 en proyecto. - Cancún cuenta con 88 departamentos en funcionamiento, 163 en construcción en dos edificios y 143 en proyecto. En Manzanillo hay 83 apartamentos, 76 en construcción y 44 en proyecto y, en Zihuatanejo, existen dos inmuebles con un total de 176 unidades en funcionamiento.

De acuerdo con el análisis realizado por la Procuraduría Federal del Consumidor, los problemas referentes al tiempo compartido se enmarcan en dos campos o etapas: antes y durante la operación de compraventa y después de dicha transacción, durante el uso de la unidad. En los años 1979 y 1980 los precios por los tiempos compartidos fluctuaban de la siguiente manera: en Acapulco de costado, mínimo 174 mil pesos a 180 mil pesos, para comparecer dos semanas durante el mes de octubre; en Manzanillo dos semanas durante la segunda quincena de diciembre con un precio de costado de 99,865 pesos o en mensualidades de 4,160 pesos durante dos años, sin incluir la cuota de mantenimiento.

Algunos "condominios" rebasan el millón de pesos de precio base (recordando que estamos en los años setenta y ochenta), como por ejemplo:

LISTA DE PRECIOS DE LOS CONDOMINIOS DE TIEMPOS COMPLETOS
DE FLATACOL-CANCUN

PISOS	PRECIO BASE	25% PAGO INICIAL	18 PAGOS MENSUALES	10.5% DE DESCUENTO PAGO ADELANTADO
1	1 300 000	325 000	54 167	1 163 500
2	1 315 000	328 750	54 792	1 176 925
3	1 330 000	332 500	55 417	1 190 350
4	1 345 000	336 250	56 042	1 203 775
5	1 360 000	340 000	56 667	1 217 200
6	1 375 000	343 750	57 292	1 230 625
7	1 390 000	347 500	57 917	1 244 050

Es de señalar una vez más, que estos precios dados por la venta, no incluye los gastos de mantenimiento y administración respectivo, que se cargan al comprador.

Para mencionar otro tipo de problemas, después de la compra y durante el uso del inmueble, se detectó, lo siguiente: el no cumplimiento de parte del promotor, con respecto a las fechas convenidas para la utilización del departamento; variedad entre los acabados y el mobiliario ofrecidos, por ser distintos a los ofrecidos, siendo los que existen de menor calidad; deficiencias de la administración y aumento en el precio pactado inicialmente como el de la cuota de mantenimiento. En este último hecho, las cláusulas de los contratos han sido incrementadas por las inmobiliarias, al incrementar las citadas cuotas de mantenimiento en forma más que --

fiscal es completa, en función de que las ventas se realizan por un club extranjero, a extranjeros, para pagar el importe en el extranjero y la parte verdadera es extranjera. En tal virtud, no existe ningún ingreso de divisas al país. Pagan la cuota de mantenimiento, pero no impuesto al Valor Agregado ni impuesto Sobre la Renta."

2/

Como ejemplo en importancia de estos inversionistas son el Comodó Vacations Club Internacional y el Royal Mayan Beach Club. Contando con más de mil unidades, con un ingreso superior a los 400 millones de dólares.

Como se denota, la cuestión crece y los hoteleros interesados abordan los acontecimientos al preguntarse: "¿Por qué la Secretaría de Gobernación permite que se viole la soberanía y se comercialice esta parte mexicana en el extranjero? ¿A qué obedece que la Secretaría de Turismo no vigile debidamente este tipo de negocios? ¿Cuál es la razón de que la Secretaría de Relaciones Exteriores y la del Trabajo, dejen que labores de este tipo sean desempeñadas por extranjeros ilegales? ¿Por qué la Secretaría de Hacienda no hace nada por impedir la fuga de divisas? y la Secretaría de Comercio ¿Por qué no frana las violaciones a la Ley Federal de Protección al Consumidor? Aportaron información y declaraciones hotele-

3/ Revista Proceso No. 541, México, D. F.

ros de todos los niveles establecidos en Cancún." 4/

A continuación se ilustra como dos sujetos pasivos tocan y comentan de lo que acontece en Cancún entre sus tiempos compartidos - (el primer caso es el presentado en la página 16):

14 de septiembre de 1966: el Cónsul de Estados Unidos en Cancún, recibió copia de una carta remitida al Director del Royal Holiday Club, con sede en San Diego California. La misiva llegó también a manos de un Senador Federal de Norteamérica. Es una "queja" de un adquirente de tiempo compartido, que dice más o menos así:

Me informaron que usted era el que podía asumir una decisión - con mi problema. El jueves cuatro de septiembre de 1966 hice un contrato para comprar una semana de tiempo compartido en el hotel - Sheraton de Cancún, México. Me puse en contacto con su representante el día siguiente, le manifesté que había cambiado de parecer y - que quería mi dinero (2 179 dólares), asegurándome que los fondos - me habían remitido a usted y que no habría dificultad alguna. Fue el día seis cuando me informé que esperara para el lunes. El día - ocho me dijeron que usted estaba en Acapulco, pero su representante me dió seguridad que para el día diez de septiembre vería a un administrador de un proyecto llamado "Westafat" y que éste resolvería - mi problema, quien también estaba en Acapulco. Vi a mi agente de -

4/ Ibidem. Pág. 24

ventas y ella dijo que no podía hacer nada. El miércoles 10 de septiembre su representante me dijo que "Mustafat" estaría en la tarde y le llamé por teléfono contestándole que me atendería el viernes 12 del mismo septiembre. El viernes por fin lo ví y me dijo, que usted había dicho que se había manera que se devolvieran el dinero y cancelar el contrato. Sin embargo siempre me decía que no había problema y puesto que yo había notificado a la oficina en unas pocas horas, pensé que demostrar buena fé, pero era obvio que el Club le daba vueltas al asunto. Puesto que el Departamento de ventas cometió un error y se dió un tiempo compartido de primera clase por un precio menor, probablemente le convenga a usted cancelar el contrato por esta razón, aunque hay otras morales y humanitarias -- referentes a la forma que podría haberse manejado el caso. 3/

Otro hecho que recorre dependencias y oficinas en busca de una solución; en mayo de 1954, durante unas vacaciones en México un extranjero fué invitado a una presentación de compraventa de tres horas, de tiempo compartido situado en Canadá. El proyecto no concluyó aún, se llamaba Canadá Clipper Club. El vendedor Clipper Club era una supuesta corporación sin fines de lucro de California quien le prometió entre otros particulares, que al después de haber concluido la construcción y luego de pasar una semana de vacaciones en el mencionado proyecto, no lo aprobaba, la inversión sería reembolsada. Y la obligación sería pagar la estancia por la semana.

En junio se presentó a vacaciones, encontrándose que solo la mitad del proyecto estaba terminado y el resto en necesidad de reparación, por construcción deficiente. De acuerdo con el contrato, el comprador regresó el certificado de muestra, dentro de los 30 días especificados, e indicó su deseo de recuperar su dinero. Regresó un mes más sin respuesta, por lo cual llamó al representante en Miami, el cual le informó que el Canoa Clipper ya no respetaba la "acción de cancelación" del contrato. Al cliente se le prometió que el pacto era igualmente obligatorio para las partes y que si hubiera algún cambio de parecer estas lo aceptarían.

El turista extranjero, de quien se habla, trata así su caso:

"Mi preocupación, aunque principalmente de tipo legal. Conozco al principio de individuo contra corporación, en el que un individuo tiene muchos problemas para cobrarle a una Sociedad Anónima, mientras que ésta fácilmente embarga al cliente: congela sus cuentas, afecta sus créditos, etc. Además esta compañía el asunto lo hace, aún más difícil, al declarar en el contrato que todo aspecto legal contra la compañía depende de los Tribunales de las Islas Gran Caymán, en las Islas Occidentales Británicas, sin embargo, el individuo corresponde a los Tribunales de la jurisdicción donde reside. Una vez más, para el Clipper Club es fácil iniciar la acción legal contra el comprador; pero muy difícil para el cliente del Club de Clipper Club. Durante las cinco horas de prisión dura de ventatas, no se permite consultar a un abogado.

"Yo invertí cinco mil dólares y ahora tengo que pedir ayuda a' personas como usted para que mi dinero me sea devuelto o cuando menos que el asunto se haga público, para que no continúe ocurriendo . . ."^{5/}

Como es de notarse, Cancún es de las zonas más conflictivas al respecto. El líder de los hoteleros de Cancún da su parecer del -- conflicto:

A los vendedores de tiempo compartido, se les encuentra por -- todas partes, en el aeropuerto, frente a los hoteles, en las calles de la ciudad, molestando al turista, por actuar como vendedores ambulantes. "Como hoteleros no podemos defender este tipo de acciones, hemos tenido reuniones con el Gobierno del Estado y parece que se va a legislar con la finalidad de castigar a quienes se salen de las normas, ya que lo que hacen muchos desarrolladores es adquirir terrenos, hacer maquetas, editar folletos y vender, sin tener el proyecto autorizado, algunos hasta sin planos, lo que es ya' criminal, porque venden nada."^{6/}

La Secretaría de Turismo, debido a las acusaciones recibidas -- por los adquirentes de tiempo compartido, ordenó que se investigara

^{5/} *Ibidem*. Pág. 35

^{6/} *Ibidem*. Pág. 35

a las empresas las Palmas, Torres Marlín y Dunas, en Cancún. Dichas quejas versan: falta de cumplimiento de las cláusulas contractuales (como anteriormente se mencionó), por la calidad de los materiales empleados, alteración en las especificaciones de superficies de los proyectos y la posible venta múltiple del espacio. Como es de notarse, este tipo de prácticas comerciales pueden presentarse -- fraudulentas, en consecuencia, la Secretaría de Cita y la Dirección General de Fomento Nacional de Turismo, realizaron una investigación preliminar física de las obras, revisión de planos autorizados y una auditoría interna; del sondeo, afloraron cambios a la esencia de la cosa en relación a las maquetas originales por constructores y comercializadores. Dentro de los "hoteles" señalados en este párrafo, además, encontramos: a Condohotel y Condohotel Bana, que -- también quedaron al descubierto por su incumplimiento generalizado con los particulares y en un caso la invasión de terreno federal.

En declaraciones a la prensa durante la ceremonia inaugural del VII Congreso Nacional de Derecho Registral, se afirmó que más de -- cuarenta mil semanas en contratos de compra de tiempo compartido, -- corren el riesgo de convertirse en "fraude compartido", debido al -- vacío legislativo que existe para regular este fenómeno, que se -- veía en los centros turísticos más importantes del país.

Lo más grave, se dijo, es que en múltiples casos se encuentran participando empresas extranjeras, domiciliadas en el exterior, que

no tributan al erario mexicano, ni tienen representantes legales,' sin embargo, venden bienes situados en México, que no son leyes...., se afirmó, que el sistema de tiempo compartido, se está convirtiendo en un conflicto de orden internacional, por lo que se demandó -- legislar sobre la materia. ^{B'}

Después de 15 años de haber surgido el tiempo compartido en -- los importantes centros turísticos del país, y con más de 225,000 -- denuncias, por incumplimiento e irregularidades en dicho servicio,' presentadas ante la Procuraduría Federal del Consumidor, se efectuó en el mes de septiembre de 1977, una reunión nacional de especialistas del tema, convocada por la Secretaría de Turismo, con el fin de analizar el tiempo compartido.

Con la participación de la Procuraduría Federal del Consumidor, miembros de la Asociación de Doctores en Derecho y diversos organismos públicos y privados (de los cuales se desconocen sus nombres), -- los asistentes coincidieron en señalar que existe vacío jurídico en la regulación de la práctica comercial del tiempo compartido.

'Un negocio que raya en el escándalo, por las estratofónicas' garantías, evasión fiscal, fraude, incumplimiento de contratos, alza desmedida de precios, falta de mantenimiento y discriminación de los inversionistas, principalmente extranjeros, que con el cos--

^{B'} Ibidem. pag. 25

sentimiento de las autoridades Federales, Estatales y Municipales, violan la Constitución." ^{2/}

De la concurrencia de la problemática, se puede decir que versa sobre las mismas cuestiones jurídicas, en diferente tiempo y espacio. Con el auge turístico en los periodos presidenciales próximos pasados y el actual en México, los corredores de bienes raíces, fagoran absorbidas por las Inmobiliarias, Financieras y Fraccionadoras, así como los Bancos, que a pesar de ser estas últimas Sociedades -- Nacionales de Crédito (actualmente al proceso de privatización), en contraron todas ellas en el Fideicomiso, la fórmula mágica y jurídica, para sus negocios; en virtud de que, dicha figura legal en México, posibilita a los extranjeros adquirir en forma indirecta en las zonas prohibidas, y como se observa en los centros de mayor abundancia mercantil y de este modo "legalizan" su práctica comercial.

En la República Mexicana, hasta la fecha únicamente dos Estados han legislado sobre la materia: Quintana Roo, para Coahuila y Nayarit, para Bahía de Banderas, y próximamente lo hará el Estado de Guerrero, para Acapulco e Ixtapa-Silustancillo; en el primer caso se agregó un Capítulo al Código Civil en donde se estableció la hipoteca de un contrato nominado entre el "compartidor" y el que "comparte" que se regula dentro de la legislación de las obligaciones y contratos; y en el segundo, se promulgó una Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit; por lo

^{2/} Revista Proceso No. 165. México, D.F.

que concierne al Estado de Guerrero, las autoridades, tanto estatales y municipales, estudian la forma de enviar a la Legislatura local un anteproyecto de Ley del tema.

A pesar de que en México existen disposiciones jurídicas federales de aplicación estatal y municipal, así como la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera; la Ley Federal de Turismo, Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y el Código de Comercio, entre otras. Los prestadores o vendedores de tiempo compartido en múltiples ocasiones infringen las disposiciones legales, incluso la Constitución, como el ejemplo ya referido de la sociedad Plaza Holiday Club, administradora del Hotel Acapulco Plaza registrado en las Islas Caimán, donde ejerce la titularidad de sus derechos y obligaciones fuera del territorio nacional; cuando las Leyes mexicanas disponen que los bienes inmuebles situos en territorio nacional, se registran por las disposiciones de los Códigos Civiles locales y, el Código Civil para el Distrito Federal - en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, en su artículo 13, hace mención, que los efectos jurídicos de los actos y contratos celebrados en el extranjero que se ejecuten en territorio de la República, se gobernarán por las disposiciones de este Código. Ciertamente los asociados tienen que sujetarse a los Tribunales de esas Islas Británicas Occidentales, el llamado paraíso fiscal donde no se pagan impuestos.

La defraudación fiscal se da en virtud de que la obligación tribu-

ordenamiento legal y costumbres citadas, son pasadas por alto por los obligados a la prestación del derecho. En el caso de las transacciones comerciales se realizan en moneda extranjera, y que es el dólar. 10/

Aunque en México, la moneda extranjera no está fuera del comercio, ni tampoco es ilícito, ni nulos los contratos con este tipo de dinero acuñado, el Estado para mantener la soberanía monetaria - y que la nacional no sea desplazada en su circulación, ha establecido normas imperativas que no pueden ser modificadas por los particulares, tales normas son:

1) La regla general, es que la moneda extranjera, no tiene circulación legal, de manera que las obligaciones nacidas del precio de la cosa en divisa, se deben solventar en moneda nacional (Artículo 80., primer párrafo, de la Ley Monetaria).

2) Dentro de la regla general, la cantidad de moneda nacional que ha de pagarse por la extranjera, se determina en función del tipo de cambio vigente en el lugar y fecha de pago (Artículo 80., párrafo segundo, de la Ley Monetaria) e en el supuesto que se tomó en cuenta para hacer la operación moneda nacional y se hizo luego la conversión a moneda extranjera, en este supuesto para efectuar la retribución también en moneda nacional, se es el mencionado tipo de cambio vigente en el lugar y fecha de liquidación, sino el que re-

10/ Revista Proceso No. 566.

gía entonces en el sitio y tiempo en que se pactó la obligación en moneda extranjera, artículo 9o., transitorio de la Ley Secretaria y, lo sostiene la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (ámbros 4255/336 de Ferrando Lira, 5224/336; 2450/77 de San Rayosa, S. A.; 5455/77 de Banco de Londres y México, S. A.; 2935/78 de Blanca Aguila de Lechuga; 3743/78 ...; 3390/80 ...). 11/

Ignorando o desconociendo las reglas, los vendedores de tiempo compartido, aplican una verdadera anarquía en su tratamiento.

En la mencionada Reunión Nacional de Tiempos Compartidos, la Asociación Nacional de Doctores en Derecho, A. C., reveló que en nuestro país, existe la más variada formas para hacer a la vida jurídica el tiempo compartido: "como forma documental, desde las acciones de Sociedades Anónimas, las membresías de Asociaciones y Sociedades Civiles, al derecho real de uso, de usufructo, de habitación, de propiedad plena, de copropiedad, de condominio, de fideicomiso, de certificaciones de participación inmobiliaria no amortizables, de promesas de hospedaje, de cooperativas turísticas, etc."

Antes de reiterar, que hoy por hoy estamos frente a un vacío legislativo, ... manifesté que la estructura jurídica es definitiva. Es el madamaaje que soporta el proyecto. La comercialización, ya sea dirigida al mercado nacional o extranjero, ya es apte por el fi

11/ Sánchez Medel, Ramón. De los Contratos Civiles. Ed. Porrúa, - S. A. México, 1964.

deicomico, el condominio, las casas-casas u otras formas, se sustentan en la adecuada organización jurídica". 12/

Lo inexplicable, es que a falta de una legislación uniforme el Fondo Nacional de Turismo, continúe otorgando créditos para construcción de "condominios" y hoteles, que prestan este servicio de manera irregular, no ya solo en Acapulco y Cancún, sino en lugares de verano del país, donde también los usuarios son lesionados del incumplimiento de los contratos.

Los Hoteles que ofrecen este singular negocio, con el visto bueno de la Procuraduría Federal del Consumidor en Acapulco, abarcan alrededor de 20 establecimientos: Condominio Villa Napoli, S. A., - Inmuebles Residenciales Cardena, Hotel De Brasil, Acapulco Tortuga, Marcella, Olimpia Friases y Villa Borada, entre otros; tan liberal ha sido el comercio, que en el Hotel Acapulco Plaza, en sus tres torres, dispone de 1,000 habitaciones designadas a tiempo compartido, en las llamadas épocas de oro del turismo, en verano y fin de año.

Algunos datos son reveladores de este engaño compartido, de las habitaciones del Acapulco Plaza, cuyos huéspedes son en su mayoría extranjeros, conservadoramente la mitad se maneja mediante el "time sharing" o sea 50%, a razón de 10,272 dólares por una semana al año. Dicha cantidad multiplicada por las semanas que contiene -

12/ Revista Proceso, 536. Ibidem. pag. 24

el año (52) da como resultado la cifra de 395,000 millones de pesos mexicanos, tomando la paridad del siete de septiembre de 1963, dirigidos enviados a las Islas Caimán. La empresa Plaza Holiday Club, cuenta con intercambio vacacional en más de 300 centros turísticos en el mundo, quien constriñe a sus clientes a pagar 165 dólares anuales, más de 235,000 pesos, por concepto de gastos de mantenimiento y supuestos impuestos que incluyen inadmitidamente: como para el caso de huracanes y ciclones, educación; en contratos que dejan mucho -- que decir, dejando en estado de indefensión a los adquirentes, en virtud de que, existe cláusula expresa, donde el vendedor puede rescindir en cualquier tiempo el pacto, sin ninguna disposición penal, del incumplimiento al vendedor.

La Procuraduría Federal del Consumidor en el Estado de Guerrero, explicó que se ha experimentado en varios caminos el contrato - bilateral sobre el uso del inmueble en tiempo compartido, con el objeto que surta efectos contra terceros y quede protegido el interés del usuario.

Se excluyeron, en principio, los certificados de participación inmobiliaria, los cuales permiten lograr la posesión de manera inmediata y el dominio se transmite totalmente con el pago del inmueble en su parte proporcional (punto que trataremos en el capítulo número tres), pero la Comisión Nacional Bancaria se negó a autorizarlos.

En una segunda opción, a la posible relación problemática del tiempo compartido, la misma Procuraduría propone la figura del fideicomiso, de ahí el promotor establezca, al momento de construir su inmueble turístico, un Fideicomiso en Administración, y según sea de una seguridad jurídica más amplia, alternativa en que estamos de acuerdo; al mismo tiempo permitirá la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, con sus características propias y con esta acción se protegerá al comprador al dejar de ser un contrato de adhesión. 13/

Las facilidades que proporciona nuestro sistema legal, para la constitución del tiempo compartido, demuestra una disparada regulación, por ello se requiere una compilación adecuada y funcional a modo de encuadrarlo a algún Código o Ley. Esto debido a su trascendencia social y política de manera que el Estado pueda cumplir mejor la administración de la justicia.

13/ Revista Proceso No. 566, Ibidem.

CAPITULO II

QUE ES EL TIEMPO COMPARTIDO EN MEXICO

CAPITULO II
QUE ES EL TIEMPO COMPARTIDO EN MEXICO

1. Personalidad Jurídica que se le da en México al tiempo comparti-
do

Una de las formas para atraer turismo nacional como extranjero, que a partir de los años setentas se utiliza en México, ha sido mediante el desarrollo del sistema de tiempo compartido. Con este artificio que venden un supuesto derecho de "uso", por un período determinado al año sin traspasarse la propiedad, pero sí todas las obligaciones que emanan de la misma, como se mencionó en el capítulo que antecede.

Actualmente, esta práctica mercantil se ha convertido en un negocio dinámico para los constructores y vendedores del mismo, pues como ya sabemos, en conjunto la venta de los espacios produce una ganancia muy superior a la venta total del bien inmueble.

Simultáneamente, cabe señalar que el tiempo compartido bien aprovechado, puede ser la vivienda turística del futuro; por los altos precios de las tarifas hoteleras, del incremento del valor de los predios en zonas destinadas para el caso y de los materiales de construcción para las instalaciones apropiadas.

Los promotores de tiempo compartido nos dan su definición de -

"I. En el contenido que es restringido solo para el uso, y en algunas cosas para percibir ciertos frutos; y"

"II. En el carácter intransmisible, peculiar al uso, no puede enajenarse, tampoco gravarse, en cambio, al comprador del tiempo -- compartido, si puede transmitir esos derechos. En el uso son personalísimos en su doble aspecto, tanto porque se extingue por la muerte, como se confieren exclusivamente tocando la calidad de la persona, por amistad, parentesco, etcétera, y no puede transmitirse a -- ninguna otra. El uso consiste en una forma permanente y constante' de utilizar la cosa. 15/

Entre el uso y el tiempo compartido existen diferencias de cualidades entre sí: en el primero se faculta al usuario a percibir -- frutos y el ejercicio del jus utendi, en cambio en el tiempo compartido se concreta al ejercicio o acción de disfrutar determinado ley se una unidad sucesional, por tanto, se entiende este último como -- un derecho personal y no real, para las promesas.

Ya sabemos que el uso es intransmisible por ser personalísimo, en el tiempo compartido, el titular del derecho puede arrendar, donar, legarlo o dejarlo como parte de su masa hereditaria. Concluimos que se trata de dos actos jurídicos opuestos; aunque en la práctica se maneja como un derecho de uso.

15/ Eugenia Vallegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Edita. Porrúa - S. A., México, 1981.

Otra configuración que tenemos del tiempo compartido es la siguiente:

"El negocio jurídico que rige la adquisición de derechos de uso de departamentos, casa o locales construidos en un solo conjunto, vertical, horizontal o mixto, que puede ser usado de manera independiente, porque tiene una vía de acceso a áreas comunes e directamente a la vía pública." 15/

En nuestra primera definición de tiempo compartido no quisimos tocar el tema del condominio, en virtud de que, en esta segunda al hablaríamos al respecto.

Es un error grave de parte de los vendedores de tiempo compartido quererle dar la fisonomía a éste de nuestro sistema de propiedad en condominio. Puesto que la naturaleza de este régimen se encuentra regulada por el primer párrafo, del artículo 10. de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, donde se establecen los elementos que lo configuran:

"Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda,"

15/ Ibidem, p. 34.

casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute."

De nuestra primera definición que nos ocupa, sabemos que contempla en forma expresa el concepto jurídico del condominio y en la segunda también, pero más desfigurada, hemos de notar que toca los elementos propios del sistema de referencia, como se desprende del análisis del artículo 10. inmediatamente antes transcrito.

Si bien es posible ver una vez más la confusión por ignorancia o dolo, error y/o mala fé, de los comercializadores del tiempo compartido. El régimen de condominio en su género está destinado a departamentos, casa y local, exclusivamente para habitación familiar, comercio u oficinas; el tiempo compartido refleja su propia naturaleza al ofrecer el disfrute temporalmente cada año de un alojamiento en cierto inmueble destinado a fines turísticos, esta última modalidad se desarrolla en lugares turísticos, playas y centros de recreación y, la edificación de condominios se efectúa en todas las ciudades. Cabe mencionar, por disposición de la Ley, cada condominio se integrará con un máximo de 120 departamentos o unidades, como que no pasa en el tiempo compartido ya que en algunos casos rebasa dicha cantidad.

Siendo el alma del negocio jurídico del tiempo compartido los

contratos de adhesión donde solo una de las partes establece las -- condiciones bajo las cuales se va a efectuar el acto, que la otra -- se concreta exclusivamente a aceptar.

Tomemos una muestra del Gran Club Océano, S.A. de C.V., donde -- los contratos se documentan en vouchers impresos, en esencia son el prototipo de este acto jurídico; con el objeto de seguir realizando su propia naturaleza existente.

El objeto social de la promotora es:

"La compraventa de toda clase de bienes y/o sus fracciones, y' la ampliación, construcción, arrendamiento, operación y administración de los mismos, así como la adquisición de bienes muebles e inmuebles, necesarios e convenientes para el desarrollo de la Sociedad, incluyendo todos los actos relativos para un buen funcionamiento de los objetos citados, así como la celebración de toda clase de actos y contratos, que se relacionan con los anteriores finés."

Lo que nos quiere decir esta declaración es parte de toda estructura de constitución de una sociedad mercantil, la especialidad de su actividad a que habrá de dedicarse, y ella deberá expresarse' en la escritura constitutiva, objeto que no aparece en la estipulación que comentamos, puesto que no se menciona la actividad o dedicarse, es decir, a la compra-venta de tiempo compartido o solamente

a la enajenación de éstos, y para no hacer un objeto social "ilícito" recurrimos a la fórmula conocida y escrita en su parte final en la cláusula correspondiente:

"... así como la celebración de toda clase de actos y contratos, que se relacionan con los anteriores fines."

En rigor, a nuestro modo debe mencionarse en el objeto social que se dedicarán al negocio del tiempo compartido, estableciéndose en forma indudable la identificación del acto en el contrato. No obstante, hay promotoras usando la denominación correcta.

No solo el objeto social está mal determinado, sino el rubro del contrato analizado también, al llevar el título de:

"CONTRATO DE PROMESA DE VENTA EN COPROPIEDAD DE VACACIONES EN GRAN CLUB OCEANO."

De la idea de copropiedad empleada por esta promotora podemos decir, como concepto general: "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenezca, pre-indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota." ^{17/}

^{17/} *Ibídem*, p. 14.

Concepto consagrado en el artículo 908 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.

Estableceremos que se hay copropiedad en la venta de tiempo compartido, puesto que el "promotente comprador" se ha adquirido al guna especie de bien inmueble que ingresará a su patrimonio, solo a contraído el derecho de ocupar un espacio temporal en períodos vacacionales, como es sabido, sin embargo, si ha comprado un bien o derecho.

Podemos afirmar con la breve explicación de la, que la institución de copropiedad está mal explicada por la promotora en cuestión.

Hasta aquí el somero estudio del contrato del Gran Club Odessa en su parte que nos interesa, las declaraciones y cláusulas relativas con los demás elementos del convenio y obligaciones de los contratantes, que se puede decir que están dentro de un marco legal.

La Procuraduría Federal del Consumidor como instrumento de la política social del Estado para regular las relaciones entre proveedores y población consumidora; ante la detección de los problemas referentes al tiempo compartido y en la búsqueda de posibles soluciones a los mismos ha "creado" un contrato que ha sido inscrito en la misma Procuraduría en el Departamento de Registro Público de Con

En el hospedaje la oferta del albergue es vitalicia, en cuanto al tiempo compartido ésta solo se mantiene hasta que se da la condición de tener el número determinado de compradores que ocupen el inmueble en un año, dentro de los períodos vacacionales correspondientes.

A diferencia en el hospedaje la cosa será pública siempre y en el tiempo compartido es privada, al existir un conjunto de compradores que tienen sucesivamente el derecho de gozo de llenar las unidades en venta.

La doctrina dominante considera al hospedaje como un contrato de naturaleza compleja, clasificada que entraría en el tiempo compartido. Así en el hospedaje al huésped no se le obliga a hacer reparaciones locativas como en el caso del arrendamiento, en nuestra figura existe una cuota de mantenimiento a cargo del comprador, la cual se aplica entre otras particularmente a reparación del inmueble y muebles.

Entendemos que en estas dos formas proporcionamos el uso de muebles y ropa (llamada bienes), presta servicio de agua, pero en el tiempo compartido se entendería que los compradores son los propietarios de las casetas destinadas a cada unidad, pensamos que el.

Otra de las responsabilidades del huésped y del administrador

1. El intervalo que ocupará la unidad comenzará a las 15:00 horas del sábado y desocupar el cuarto a las 11:00 horas del sábado siguiente. Así mismo se hará un inventario de los muebles a la hora del primer día de entrada al alojamiento y salida de la misma.

En el hospedaje, el huésped toma posesión del alojamiento en cualquier momento que llegue al hotel, puede permanecer los días que desee sin determinar el número de los mismos o en su defecto se hará el lapso que permanecerá alojado; la hora de desocupar es de las 12:00 a 14:00 horas después de haber pasado la noche, ambos supuestos como regla general, con sus diferencias.

2. Tanto en el hospedaje como en el tiempo compartido los administradores se encargan del buen funcionamiento de las unidades y partes comunes, semejara entre ambos; así como el mantenimiento del bien.

3. El cliente en el tiempo compartido solo podrá ocupar la unidad, si se encuentra al corriente del pago a que se obligó y de la cuota de mantenimiento. Condición suspensiva que no se da en el hospedaje.

4. En este punto se habla de cesión de derechos, el cliente podrá transferir a terceras personas, notificando a la proveedora por lo menos con 30 días de anticipación, la cual dará su visto bueno.

Consideramos que es correcta esta condición, ya que la administración expora determinados huéspedes y se le aparecen otros, complicaría el buen funcionamiento del conjunto inmobiliario, pero por regla general la propiedad no está condicionada para tal efecto.

Pasemos al análisis de la cláusula sexta en donde al cliente se obliga al pago del precio de la cuota anual de mantenimiento y - su contraprestación.

El pago de la cuota debe efectuarse en la plaza que los contratantes convengan y, el pago se efectuará en el mes de enero, pero - dicho pago puede ser hecho hasta el día 14 de marzo del año comprometido. Independientemente se usa o no la unidad.

En la primera parte denotamos conducta equilibrada por los contratantes, pero en la segunda, cabe mencionar, que si la promotora arrenda la unidad en el período que al comprador le toca usarla sin permiso de este, se estará haciendo una gestión de negocio, conforme al Artículo 1396 del Código Civil para el Distrito Federal: "El que sin mandato y sin estar obligado a ello se encarga de un asunto de otro, debe obrar conforme a los intereses del dueño del negocio"

En la práctica se ha demostrado, según la Procuraduría Federal del Consumidor, y en las denuncias hechas por la revista Proceso, - que las promotoras hospedan sin mandato de parte del "dueño" de la

unidad correspondiente, o sin hacer una gestión de negocios, por un precio que consiste en una determinada cantidad de dinero, el cual nunca llega a manos del titular afectado, siendo que éste tendría derecho a la cantidad de dinero recibido por el servicio a un tercero, menos los gastos necesarios que se hubieran generado en el ejercicio de su cargo al gestor, por tener el derecho de posesión de la unidad en su tiempo pasado; además el artículo 1902 del Código Civil contempla, que el gestor debe dar aviso, tan pronto como le sea posible, al dueño y superar su decisión.

Por lo anterior se requiere la imperiosa necesidad de legislar sobre el tema, para que, no exista conculcación abusiva de confianza, fraudes, daños y perjuicios; debido a lo grave que resultaría entablar juicio contra la inversionista, en razón que, la suerte principal del negocio es de menor valor al pago de honorarios de un abogado más la duración del proceso judicial; desde la balanza se inclina a la vendedora, la cual se resaca con los medios para afrontar las consecuencias frente a sus incumplimientos. Este negocio brinda una autonomía privada que satisface las pretensiones de los constructores de las unidades vacacionales.

La tercera parte de la cláusula sexta estipula el aumento de la cuota de mantenimiento que será igual al porcentaje que se incrementará en relación al salario mínimo diario del lugar donde se obligaron los contratantes.

La "pura convencional" por falta de pago de cuotas de mantenimiento tras como sanción; la de no prestar el servicio, más los intereses moratorios.

Hemos pensado que la cantidad fijada para la conservación del bien, por ser anual, incluir el servicio de limpieza de techos y - algunas alturas, "los servicios de amenidades del hotel", facilidades para el campo de golf y marina, impuesto a la propiedad, seguros, vigilancia, canchas de tenis, albercas, servicio de tratamiento de agua, recepción las 24 horas, caja de seguridad y fondo de reemplazo de mobiliario; se puede entender que no se le cobra para el cliente, según lo pactado.

Quisiera una vez más, como al comprador del tiempo compartido se le imponen obligaciones fiscales como si fuera dueño del inmueble, en concreto, la parte que menciona el pago del impuesto a la propiedad.

Si el contrato es de prestación de servicios de hospedaje y no de compra-venta, ¿por qué el cliente debe pagar impuesto que son propios de enterar el dueño del hotel y abonar para el mantenimiento del bien?

El estilo del lenguaje empleado por las promotoras es de forma sublimada, donde el cliente siente ser dueño de algo que en la rea-

Artículo 28 de la Ley Federal de Protección al Consumidor."

Este criterio es válido, que los intereses y el impuesto al va-
lor agregado no sean retribuidos al cliente, estamos de acuerdo, --
porque la proveedora debe tener alguna retribución en el ejercicio
de su actividad mercantil y, por ser cantidades pequeñas sería muy
fácil hacer el trámite de devolución del impuesto, además si se ga-
nare el servicio y, las partes así lo conviniere, por lo tanto, el
pago del uso de la unidad es correcto.

En lo que estamos en desacuerdo es en la fundamentación de es-
ta segunda parte de la cláusula septima que comentamos, ya que el -
artículo 28 de la Ley esta del consumidor dispone:

"En los casos de compraventa a plazos de bienes muebles o in-
muebles a que se refiere esta Ley, si se rescinde el contrato, ven-
dedor y comprador deben restituirse mutuamente las prestaciones que
se hubieren hecho." (Párrafo primero).

En estricto rigor, el transcrito artículo representa la compra
venta de muebles o inmuebles; una vez más las partes contratantes -
está equivocadas, porque como hemos dicho, no se está adquiriendo
un bien inmueble o mueble, sino sólo el derecho de usar una unidad
vacacional llamada tiempo compartido, en determinado período pacta-
do de equis días al año. Se paga el derecho de contar con seguri--

dad de alojamiento en la temporada vacacional que se ajuste al deseo del cliente.

En relación a la octava cláusula, ésta se divide en dos, una - que se refiere al domicilio de los contratantes y la otra parte, a' la competencia de la autoridad que por algún caso podría intervenir en la interpretación o derisar controversias que dimanen de lo enti pulado.

Hasta aquí algunas formas contractuales que se funda el tiempo' compartido para nacer jurídicamente.

A) Nacimiento del tiempo compartido por medio del fideicomiso' destinadas al sector turismo

El Estado de Hungría, debido a la gran demanda de comercializa ción y, por ende celebración de contratos (de tiempo compartido) a' futuro en terrenos no construídos aún, cuya mecánica es que los eg tidados de dinero aportadas por los adquirentes, se utilizarán para las construcciones del inmueble destinada para tal servicio.

El principal atractivo de preventa, consiste en la adquisición a un precio bajo del derecho de disfrute del conjunto inmobiliario' para vacacionar.

El Estado de Hungría legisla en el ámbito estatal sobre el - -

tiempo compartido, buscando el mecanismo legal que regule el acuerdo de voluntades y cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos respectivos, estrictos privados de naturaleza mercantil, que no surten efectos contra terceros, pues carecen de publicidad, por tratarse de derechos personales, por lo que existe una menor seguridad jurídica en caso de incumplimiento.

El Fideicomiso de Banderas (en Maripit) se encuentra estrechamente vinculado con las corrientes actuales del mercado inmobiliario que constituyen entre otras, la atracción turística de los tiempos compartidos.

Ante las ventas y promotoras fantasma que realizan presentas de proyectos a futuro, contando con el predio y en algunos casos se lo con dibujos, folletos o maquetas del conjunto vacacional que por lo común nunca llegan a existir, donde el adquirente al ir a disfrutar de sus vacaciones encuentra terrenos baldíos o "cacaharones" del inmueble y desaparecida de empresas argentinas quebra o se - otras veces desaparecen sin dejar rastro; a falta de regulación de los contratos de cesión por nuestras Leyes, el Gobierno Federal interviene administrando a la Ley Federal de Turismo el tiempo compartido.

En la fracción I del Artículo 40. de la Ley de Turismo, se -- ordena lo siguiente:

"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."

El Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, Campamentos y Paradores de Casas Rodantes, en su artículo 3o. nos señala que, el tiempo compartido y los demás señalados en la Ley Federal de Turismo, serán identificados con la denominación genérica de: establecimientos de hospedaje; y su artículo 4o. (del Reglamento) nos da una definición aplicable, por ende, al tiempo compartido;

"Se considerará como establecimientos de hospedaje, aquellos inmuebles en los que se ofrecen al público, el servicio de alojamiento en habitación."

El sector turismo dentro de su programación a la actividad turística encuadra para los efectos de su Ley al tiempo compartido dentro de prestación de servicios de hospedaje.

Dentro de los terrenos del Fideicomiso Bahía de Bandera, se encuentran los desarrollos turísticos llamados: Playas de Huahuacilla, Del Nuevo Rincón de Guayabitos, Nuevo Vallarta y Fiancingos Mayorita.

es indubitable al uso y disfrute de la unidad asignada. 18/

La Ley del condominio del Estado de Mayarít, en su Capítulo -- del tiempo compartido, nos motiva hacer una reflexión:

Es de gran mérito que el Estado mayarita haya sido el primero en abordar legislativamente el problema, encuadrándolo en el Código Civil, pero a pesar que en su exposición de motivos, que el término de condominio no es adecuado; se mantienen en la posición de denominarle condominio e incluso aplicarle las mismas reglas, creando así una estructura legal que puede confundir a los compradores, pues se generaría en la posible transmisión de la propiedad a su patrimonio. Posición grave porque ahora la ley coopera a la espiral de mantener en un posible error al consumidor. Haremos una aclaración, que en ningún momento interpretamos a la Ley como ésa.

El artículo 44, de la Ley en cita, a la letra dice:

"Cuando los condominios sean destinados a fines turísticos podrá pactarse la venta de los mismos en tiempo compartido, por un período determinado y para uso específico en los términos del presente Capítulo."

El artículo 45 del mismo ordenamiento legal establece:

18/ El tiempo compartido en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Mayarít, s/r.

"Se entienda por tiempo compartido el derecho que adquiere el comprador para usar el departamento, vivienda, casa o local de que se trate, por un período determinado de tiempo al año."

Omitiendo la exposición de motivos, pasaremos a la interpretación de los dos artículos transcritos inmediatamente. El primero - de ellos, tal parece que existe previamente un verdadero condominio y que fue comprado para fines vacacionales, donde los copropietarios deciden vender de sus departamentos derechos de tiempo compartido.

El siguiente artículo nos da la definición del tiempo compartido. Estamos de acuerdo a todas luces que el adquirente compra un derecho para servirse de una cosa ajena, por un determinado lapso, en lo referente a un departamento, casa, vivienda, excepto local, en virtud de que, el local es un sitio cerrado y cubierto, lo que se explica por sí solo, ya que nadie quiere un lugar de este tipo para vacacionar.

Los demás artículos de la Ley de Condominio de Bayarrit, en lo que se refiere a nuestro trabajo, nos servirán de vital apoyo en nuestro siguiente Capítulo.

- B) Requisitos para la creación de Fideicomiso en las fajas reservadas por la fracción I del Artículo 27 constitucional, designadas al desarrollo turístico

El por qué de esta limitación, es la preocupación de los malos manejos del patrimonio nacional por extranjeros, de lo que hablaremos en forma muy general; el fundamento legal para que los no nacionales no puedan adquirir el dominio de las aguas y tierras en la no está prohibida, lo encontramos en el Artículo 2o. de la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 de la Constitución General.

Conforme a lo dispuesto por la Constitución General de la República en su Artículo 27, establece los principios fundamentales a que está sujeta la propiedad de las tierras, aguas y el subsuelo de nuestro territorio nacional.

El Artículo 27 que nos ocupa, en su párrafo novena fracción I constituye el privilegio a favor de los mexicanos por nacimiento o naturalización, la capacidad para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesorios o para obtener concesiones para explotación de minas y aguas.

Podrá considerarse el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, en considerarse como nacionales respecto a los bienes y no invocar la protección de sus gobiernos en caso de conflicto por lo que se refiera a aquellos. Y en caso de faltar el convenio procederá en beneficio otorgado por la Nación Mexicana, en cuanto a los bienes inmuebles que hubieran adquirido (Clásculo Calvo).

Señala además la prohibición absoluta, respecto de los extranjeros, de adquirir el dominio directo de tierras y aguas en una franja de diez kilómetros, a lo largo de las fronteras y de cincuenta - en las playas.

La Ley Orgánica de la fracción I del Artículo 27 constitucional, en su Artículo Primero, añade, además de lo dicho en el párrafo que antecede, que ningún extranjero podrá ser socio de sociedades mexicanas que adquirieran tal dominio en la misma franja. En su propio Artículo Segundo, habla también de que, los extranjeros podrán formar parte de sociedades mexicanas pero que se sujeten a la cláusula Calvo.

El Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del Artículo 27 de la Constitución General de la República, en sus artículos afines a nuestra tesis determinan:

Artículo 5o. "Las asociaciones y sociedades mexicanas ya existentes que tengan el dominio de tierras, aguas y sus accesorios o concesiones de explotación de minas, aguas y combustibles minerales dentro de la República Mexicana, estarán obligadas para el caso de transmisión de acciones o participaciones a extranjeros, a aceptar como parte integrante de su escritura social o de sus estatutos, la cláusula a que se refiere el artículo 2o. en los términos que éste dispone." (párrafo primero).

tro de la República Mexicana, cumplirán con todo lo dispuesto en el artículo anterior, pidiendo previamente el permiso respectivo de la Secretaría de Relaciones Exteriores."

Dentro del mismo Reglamento, refiere a disposiciones que permitan a las personas morales mexicanas adquirir el dominio de terrenos en la zona prohibida, con el permiso previo de la multitudinaria Secretaría de Relaciones, conviniendo expresamente que ninguna persona extranjera sea física o moral, podrá tener participación alguna o ser propietaria de acciones de la empresa, bajo la pena de fallar el convenio, dicha adquisición será nula.

Lo que nos hace concluir hasta este momento: la imposibilidad de adquisición de cualquier derecho real que implique un poder de dominio jurídico del extranjero sobre tierras y aguas en las zonas fronterizas y costeras prohibidas. Pero si condiciona tales adquisiciones fuera de la zona prohibida.

Por lo que se refiere a las verdades expuestas, nos encontramos con un hecho que marca un cambio dentro de la reglamentación -- de la fracción I, del Artículo 27 Constitucional, trayendo como consecuencia flexibilidad a las normas que imponían la prohibición de adquirir en forma directa estas tierras y aguas en la franja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas de la República Mexicana. Estivando esta medida por la fecha de --

Madrid con Alemania, Italia y Japón, dentro de la Segunda Guerra --
Mundial:

En el Diario Oficial de siete de Julio de 1944 se publicó el -
Decreto de 29 de junio de 1944, del que haremos referencia a la - -
transitoriedad de los extranjeros de obtener permisos para adquirir -
bienes y modificaciones a las sociedades mexicanas con socios ex-
tranjeros.

El Presidente de ese entonces, Manuel Ávila Camacho, en ejer-
cicio de sus facultades extraordinarias, aprobó la suspensión de garan-
tías individuales mediante el Decreto de fecha: primero de junio de
1942, y con base a esta suspensión nace el Decreto de 29 de junio -
de 1944, que atiende lo siguiente: ante la notable afluencia de ca-
pitales procedentes del exterior, habiendo de sus países originales -
por la misma guerra, pudiéndose emplear estos capitales en adquisi-
ción de inmuebles y empresas en perjuicio de la conveniente distri-
bución de la propiedad territorial y la debida participación de me-
xicanos en el buen desenvolvimiento económico de la República; se-
gún se expone en el considerado primero del decreto de referencia,
promulgando entre otros preceptos los correlativos:

"Artículo 1o. Durante el tiempo que permanezcan en vigor la --
suspensión de garantías decretada el 1o. de junio de 1942, los ex-
tranjeros y las sociedades mexicanas que tengan o puedan tener so-
cios extranjeros, solo podrán mediante permisos que previamente y en

cada caso otorgue la Secretaría de Relaciones Exteriores:

"a) Adquirir negociaciones o empresas, o el control sobre ellas, de las ya existentes en el país, que se dediquen a cualquier actividad industrial, agrícola, ganadera, forestal, de compra venta o de explotación, con cualquier fin, de bienes inmuebles rústicos o urbanos, o de fraccionamiento y urbanización de dichos inmuebles;

"b) Adquirir bienes inmuebles destinados a alguna de las actividades señaladas en el inciso anterior;

"c) Adquirir bienes raíces, ya sean urbanos o rústicos, cualquiera que sea la finalidad a que se dediquen;

"d) Adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesories a que se refiere la fracción I del artículo 27 Constitucional;

"e) Adquirir concesiones de minas, aguas o combustibles mineros las permitidas por la legislación ordinaria.

"Para los efectos de este Decreto, se asimilan a las adquisiciones a que se refieren los incisos a), b), c) y d), el arrendamiento por más de diez años y los contratos de fideicomiso sea alguna de las personas a que se refiere el primer párrafo."

En el Decreto suscrito encontramos la fundamentación de adquirir el dominio indirecto de tierras y aguas en la zona prohibida por parte de extranjeros.

El Decreto en estudio resulta de mucho interés, en su artículo

especial, en cuanto tipifica a los individuos llamados "prestatarios", al disponer:

"Cuando la infracción a las disposiciones del presente ordenamiento se verifique mediante declaraciones, exaltación de carácter extranjero o por interposición personal, se impondrá a los que resulten responsables la pena de seis meses a tres años de prisión y multa hasta de \$10,000.00."

Es de suma importancia para nosotros, que se le de más auge a la persecución de este delito, en virtud de que, el que realiza actos ocultos, auxilia o proporciona dolosamente y sin autorización de algún precepto legal, elementos necesarios para adquirir el dominio directo o indirecto de tierras y aguas en la zona prohibida a extranjeros, destruye la existencia misma de la Nación y desgarra la conciencia del sero de la sociedad que le vió nacer. La consecuencia es una conducta humana objeto de reproche ético y jurídico como lo anota la misma Ley invocada.

Fronte al problema del Decreto de 1944, de determinar, a ciencia cierta, si se encuentra o no vigente; sobre el particular hay dos explicaciones, una administrativa y otra judicial.

La interpretación administrativa atiende a la circular de la Secretaría de Relaciones Exteriores, de fecha 14 de octubre de - - -

1949, encomendado al Consejo de Notarios y al Registro de la Propiedad y de Comercio, cuyo espíritu es:

En razón de algunas prácticas viciadas en la constitución de sociedades o de adquisición de bienes inmuebles en las que no se han llenado los requisitos legales para tal efecto, se giran instrucciones de esta índole:

Los Notarios Públicos no podrán autorizar ninguna escritura de creación de sociedades sin el permiso previo de la Secretaría de Relaciones Exteriores, así como tampoco modificar las escrituras constitutivas sin el permiso aludido.

No podrán autorizar escrituras de adquisición de bienes raíces en sociedades sin el permiso relativo, ni tampoco inscribir escrituras de adquisición sino contra del permiso requerido.

La fracción VI de la Circular evocada, establece:

"VI. No deberá tampoco autorizar los notarios ni inscribir, en el Registro Público de la Propiedad, los registradores, escrituras de adquisición de bienes raíces por parte de extranjeros si éstos no han obtenido previamente de esta Secretaría el permiso relativo, el que, invariablemente, deberá ser íntegramente transcrito en la escritura correspondiente;"

Y la fracción VII de la circular de esta establecen:

"Cualquiera infracción a las anteriores disposiciones se sancionará de acuerdo con lo prevenido por los artículos 1o. y 2o., el último párrafo y 3o. del Reglamento de la Ley Orgánica, de las fracciones I y IV del artículo 27 Constitucional, y los artículos 5o., 6o. y 7o. del Decreto del 29 de junio de 1944."

Observamos de la circular del año 1943, que ya había estado la suspensión de garantías afectuadas por motivo de la segunda guerra mundial y, se deduce por la clara y continua práctica de la Secretaría de Relaciones Exteriores, que para ella sigue en vigor el Decreto de 1944.

Respecto al Decreto de 29 de junio de 1944, encontramos la interpretación jurisprudencial, con las resoluciones de amparo que niegan la vigencia del Decreto comentado, que aún no son tesis jurisprudenciales de carácter obligatorio, obligan solamente a los que se le concedió el amparo.

El por qué de mantener vigente al Decreto de 1944, lo explicaremos a continuación:

A ese efecto, decimos que el artículo 1o. del Decreto de 28 de septiembre de 1945 nos señaló el levantamiento de la suspensión

de garantías referidas, restableciéndose, el orden Constitucional.

El artículo 6o. de este mismo Decreto, ya reformado el 28 de diciembre de 1945, decaró expresamente:

"Se ratifican con el carácter de leyes las disposiciones emanadas del Ejecutivo durante la emergencia y relacionadas con la integridad del Estado en la vida económica, quedando encomendado su cumplimiento a la Dependencia Federal competente, en los términos establecidos por la ley de Secretarías de Estado ..."

No hay duda alguna que el artículo antes citado en el párrafo que antecede inmediatamente, ratificó la vigencia en forma general el Decreto de 29 de junio de 1944, vigencia condicionada al tiempo que permaneciera en vigor la suspensión de garantías decretada el 1o. de junio de 1942, pero sin pecar de reiterativo, es cierto que la vigencia transitoria se prolongó en razón del Decreto que quitó la suspensión temporal de garantías en general, pero en forma particular ratificó la prolongación del Decreto de 1944 citado. 19/

En verdad que de esta manera no podemos dejar de mencionar también para que los extranjeros puedan tener dominio en la zona - prohibida sobre bienes inmuebles y partes sociales.

19/ Apollano García, Carlos. Derecho Internacional Privado. Edit. Porrúa, S.A. México, 1944.

Hay que advertir que es diferente deliberar de la inconstitucionalidad del Decreto conestado, cuestión que no nos ocuparemos de ello por ser materia diferente al análisis de nuestro trabajo.

Conviene señalar que la Ley General de Población en su artículo 46 y su Reglamento en el artículo 127, nos da otra fundamentación del derecho a extranjeros de celebrar actos de adquisición de bienes inmuebles o derechos reales de los mismos, previo permiso de la Secretaría de Gobernación, sin perjuicio de otras autorizaciones.

La sustancia principal de este nuestro inciso B) que nos sirve como complemento del inciso A) del presente Capítulo lo encontramos en el acuerdo de 29 de abril de 1991, publicado por el Boletín Oficial al día siguiente. Acuerdo que se fue forjando a raíz de las situaciones anteriormente expresadas aquí.

El entonces Presidente de la República en ejercicio de la facultad que le otorga la fracción I del artículo 89 de la Constitución, faculta a la Secretaría de Relaciones Exteriores para otorgar a las Instituciones Nacionales de Crédito, los permisos para ser fiduciarias en forma exclusiva y ende adquirir llegado el contrato de fideicomiso el dominio de bienes inmuebles destinados o destinados a la realización de actividades industriales o turísticas, en fronteras y costas.

El Ejecutivo de la Unión, en la parte considerativa del Acuerdo de 23 de abril de 1931, refiere el deber de respetar la Constitución y leyes emanadas de ella, frente a la necesidad de mantener y sostener un imperioso desarrollo industrial como turístico en las zonas fronterizas y litorales, con la proporción Constitucional irrevocable que ningún extranjero pueda adquirir dominio directo en zona prohibida.

En los mismos considerandos se hace referencia de los ilegales subterfugos que utilizan los extranjeros con el fin de adquirir el dominio directo de tierras y agua en la superficie no permitida de hecho, aunque no sea de derecho, por medio de simulación de actos jurídicos; por tal motivo se clasificó tal Acuerdo, omitiendo las medidas para perseguir dicha apariencia sin realidad.

Se añade también que el fideicomiso permite a la institución fiduciaria conservar el dominio directo de los bienes fideicomitidos, puede permitir a los fideicomisarios, en forma temporal, la utilización y el aprovechamiento de dichos bienes para lograr los fines promocionales industriales o turísticos. 20/

El acuerdo aun señala el principio de seguir el establecimiento de derechos reales sobre inmuebles, para el caso, sólo se consiente

20/ Idem. Págs. 448 a 471.

el derecho del aprovechamiento, un dominio indirecto (sin embargo, en el caso de arrendamiento sí existe un derecho real, pero lo entendamos como una excepción).

Situada por una serie de interpretaciones la Guía del Extranjero en su primera parte: Internación y Estancia en el País, en su última parte constituye lo siguiente:

"Bienes raíces. Solamente los visitantes, consejeros, estudiantes, enviados políticos, visitantes distinguidos, inmigrantes e inmigrantes, mediante permisos expedidos de las Secretarías de Gobernación y de Relaciones Exteriores, pueden adquirir bienes inmuebles en cualquier lugar del país con excepción de las zonas federales, que son las comprendidas en una faja de cincuenta kilómetros a lo largo de las costas y de diez kilómetros a lo largo de las fronteras. En estas últimas pueden adquirir los derechos derivados de un fideicomiso, sin que necesiten el permiso de la Secretaría de Gobernación, por no tratarse de derechos reales. (Art. 1º. y 2º. de la Ley Orgánica de la Frontera y del artículo 77 constitucional, 87 de la Ley General de Población, 127 del Reglamento de la misma y 6º. del acuerdo que autoriza a la Secretaría de Relaciones Exteriores para conceder permiso a instituciones nacionales de crédito para adquirir como fiduciarias, bienes inmuebles."

La exploración de esta labor nos conduce a la Ley para Promo-

dades mexicanas con socios extranjeros, si adquirieron dominio directo es una prohibición; aunque todos los preceptos legales emanados en la presente dicen lo contrario.

El tercer párrafo del mismo artículo 7o. de la Ley para Promover ..., de la interpretación consagrada en el párrafo I de la fracción I del artículo 27 constitucional, en relación con el párrafo IV de la fracción I del artículo 27 de la Carta Magna.

Continuando con el ordenamiento que regula la inversión nacional y extranjera, en su artículo 17, nos exige:

"Deberá obtenerse permiso previo de la Secretaría de Relaciones Exteriores para la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros y para la constitución y modificación de sociedades. La expedición del permiso se ajustará a las disposiciones legales vigentes y a las resoluciones que dicte la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras."

Se plantea la observación de la parte última del artículo a que se hace mérito que antecede, y que se refiere también al permiso referido en el artículo 66 de la Ley General de Población, refiriéndose a que los extranjeros para celebrar actos relativos a la adquisición de inmuebles, derechos reales e acciones o partes sociales de empresas dedicadas a cualquier actividad mercantil, sólo con

la debida autorización de la Secretaría de Gobernación.

El Capítulo IV de la Ley que promueve las inversiones mexicanas y extranjeras, en concreto, expone en su artículo 18 el fideicomiso en fronteras y litorales incorporando el Acuerdo de 29 de abril de 1971, Acuerdo publicado al día siguiente. En este acto se producen el artículo 18 que establece:

"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 agorde en cada caso la conveniencia 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 franja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras e en la zona de 50 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 derechos reales sobre ellos, pudiendo emitir para estos fines certificados de participación inmobiliarios, nominativos y no amortizables."

Su artículo 19 establece que, la Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá sobre la constitución de fideicomisos conforme a los criterios que determine la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras.

En cuanto a los artículos 20 y 21 del mismo ordenamiento los abordaremos en el Capítulo III de nuestra tesis, por el momento solo mencionaremos que tratan de la duración del fideicomiso y de los certificados de participación inmobiliaria.

En esta organización jurídica -la Ley para Promover la Inversión...- encontramos la sanción por incumplimiento de requisitos del fideicomiso, sanción que llega hasta para corporal de nueve años de prisión, como lo estipula en su artículo 31.

En los artículos 28 y 29 de la misma Ley establecen otras sanciones, en primer lugar la nulidad del acto por no inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras y en segundo término multa a los responsables que incurran en la omisión.

La obra de Derecho Internacional Privado el Profesor Carlos Aroldo García hace mención que, mantener la restricción absoluta del dominio directo en la zona prohibida, en razón que, tener el dominio directo de parte de los capitales extranjeros entrarían a una especulación comercial desmedida sobre los inmuebles perjudicando los intereses de nuestros compatriotas, el poder adquisitivo entraría más al alcance expansionista extranjero.

No obstante la prohibición constitucional y de existir un marco legal para adquirir el dominio indirecto en la zona prohibida, -

la realidad nos muestra la intermediación de nacionales que facilitan sus nombres para que los extranjeros puedan adquirir bienes inmuebles en dicha zona. 21/

El porqué de todo este seguimiento es también, a modo de referencia, como ya mencionamos, que estuviéramos convenientes en tomar las medidas pertinentes para la vigilancia de actos simulados, en nuestra visita a cuestiones relativas a fines turísticos, de parte de la Secretaría de Turismo con auxilio de Gobernación y Relaciones Exteriores.

Resulta beneficioso para nuestro país la llegada de capital extranjero destinada al sector turístico y ahora más que la economía nacional lo requiere. Todo ser humano tiene derecho al trabajo por ser éste un valor universal, también tenemos la potestad de invertir nuestra hacienda en lo que convenga a nuestros intereses, así como disponer de nuestros bienes, pero eso no nos da fundamento para transgredir derechos de terceros y límites nacionales que aplican a nuestro estado jurídico. La actividad especulativa extranjera se hace cada día más intensa en el campo del turismo y en mi opinión debemos penetrar en el mérito que recibe nuestra Nación, pero siempre conforme a derecho.

21/ Ibidem. Pág. 71 a 473.

I. La fiduciaria es banco nacional, el fideicomitente es banca múltiple por mandato de una persona moral extranjera (norteamericana) y el fideicomisario es el mismo mediante y una sociedad anónima mexicana.

Para en el asunto, el cual consiste en saber en este primer modelo: ¿con qué potestad tiene bienes inmuebles en la zona prohibida para fideicomisos, una persona moral extranjera?

II. La fiduciaria puede ser banco nacional o múltiple, con fideicomitente mexicano por nacimiento o naturalización y el fideicomisario nacional o extranjero, o ambos.

III. La fiduciaria es banca múltiple, el fideicomitente una sociedad anónima y el fideicomisario otra sociedad anónima con administración extranjera.

IV. La fiduciaria banca nacional, el fideicomitente persona física mercantil y el fideicomisario persona física extranjera.

V. La fiduciaria banca múltiple, el fideicomitente una sociedad anónima mexicana y los fideicomisarios más de una persona física extranjera, o en su defecto una sola persona física extranjera.

VI. La fiduciaria banca nacional (Nacional Financiera) por ley

tesoreros del Gobierno Federal (Fondo Nacional de Turismo), el - - fideicomitente es también la fiduciaria y el fideicomisario es persona moral extranjera.

VII. La fiduciaria banca múltiple por instrucciones del Gobierno Federal (Fondo de Desarrollo Portuario), el fideicomitente banca nacional (Banco Nacional Progreso y Portuario, S.N.C.; actualmente en liquidación) y los fideicomisarios el Gobierno Federal (Fondo de Desarrollo Portuario), una sociedad anónima de capital variable y - todas aquellas personas físicas o morales mexicanas o extranjeras - que aporten numerario para invertir en el desarrollo turístico.

VIII. La fiduciaria banca múltiple por instrucciones de una - banca nacional, siendo esta última fideicomitente y los fideicomisarios una sociedad anónima con cláusula de exclusión de extranjeros, y aquellos nacionales y extranjeros que sean personas físicas o morales que designe la primera fideicomisaria.

IX. La fiduciaria banca nacional, el fideicomitente sociedad - anónima (inmobiliaria). Se requiere constituir el fideicomiso en - condominios que ya tienen propietarios (condominios), siendo estos - últimos los fideicomisarios y aquellas personas físicas o morales - de nacionalidad mexicana o extranjera que adquieran derechos fidei- - comisarios, respecto a dichos inmuebles.

En este tipo, se trata con la naturaleza del patrimonio por ser destinado a otros fines.

X. La fiduciaria banca múltiple, el fideicomitente sociedad -- anónima de capital variable con cláusula de exclusión de extranjeros, los fideicomisarios son tres personas morales, la primera una Sociedad Anónima de C. V. con cláusula de exclusión de extranjeros, la segunda es igual a la primera pero sin cláusula de exclusión y la última es una compañía extranjera; con la característica que todas tendrán a su cargo la administración del desarrollo turístico.

XI. La fiduciaria banca nacional, los fideicomitentes persona física nacional y sociedad anónima de capital variable con administración extranjera y el fideicomisario persona física extranjera.

XII. La fiduciaria banca múltiple, el fideicomitente sociedad anónima, que hará varios contratos, con diversas personas físicas o morales, nacionales o extranjeras que adquirirán la calidad de fideicomisarios.

XIII. La fiduciaria banca múltiple, el fideicomitente Sociedad Anónima de C. V., los fideicomisarios la misma sociedad anónima más las personas físicas o morales que otorguen créditos para la construcción del centro turístico y personas físicas o morales nacionales o extranjeras que designe el fideicomitente.

XIV. La fiduciaria banco múltiple, el fideicomitente banco múltiple y el fideicomisario persona moral que designe el fideicomitante con un capital extranjero del 49 %.

XV. La fiduciaria banco múltiple, el fideicomitente una sociedad anónima, el fideicomisario persona física extranjera, que puede ser sustituida por otro, ya sea por socios o empleados del fideicomitente.

Como la atención que de 34 solicitudes de permisos para la -- constitución de fideicomisos el 44 % sean para centros turísticos -- en la zona prohibida, para los efectos del permiso serán controlados hoteles, moteles, albergues, habitaciones con sistema de tiempo compartido y demás servicios de hospedaje inmersos al servicio.

Nuestro interés, como ya es sabido, es el hecho que existe una gran evolución y preferencia por el sistema de tiempo compartido de parte de la inversión mexicana y extranjera que debe ser regulada -- jurídicamente en forma uniforme. Cuestión que trataremos con nuestras propuestas en el Capítulo siguiente.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

CAPITULO III

LA SEGURIDAD JURIDICA EN EL TIEMPO CONSTATADO

CAPITULO III

LA SEGURIDAD JURIDICA DEL TIEMPO COMPARTIDO

La primera que interesa en esta tesis es dar una orientación jurídica al tiempo compartido, debido a su comercio como una actividad de la vida diaria en nuestro país.

La irregularidad arcaica como se ha tratado por parte de los interesados tiende a la defraudación que conduce a una gran confusión en las adquisiciones del servicio, por eso es nuestro afán darle utilización jurídica, como renuncia al caprichoso acto pactado entre los convenientes y que no se puede expresar con claridad.

1. El tiempo compartido como un nuevo tipo de propiedad

Antes de introducirse recordaremos dos conceptos, el de bien y propiedad.

El licenciado Roberto Atwood, en su Diccionario Jurídico nos define que son los bienes: "(lat. bene, causar felicidad). Todas aquellas cosas y derechos que pueden ser objeto de comercio y prestar alguna utilidad al hombre, y más especialmente los que constituyen la hacienda o caudal de una persona determinada."

Dentro de la clasificación de bienes tomamos en principio la de los incorporales: "que son los que no existen sino intelectual-mente o se pueden localizar, como las servidumbres, herencias y en general todos los derechos." Así lo describe el Magistrado Don Joaquín Encricho en su Diccionario Razonado.

El primero de los letrados nos dice: "Propiedad.- Derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes; lo mismo que DOMINIO." y del dominio, añade: "La facultad de gozar y disponer libremente de una cosa, si no está limitada por la Ley, pacto o costumbre."... Inro del dominio vemos luego con comenta: "Es el que se tiene sobre la cosa cuando se carece de alguno de los derechos de arrendarse, de percibir todos los frutos y de excluir a los demás del uso de la cosa."...

El segundo de los juriscónsultos coincide con la definición del primero: al mismo tiempo, nos da también la de dominio como es: "Cualquiera de las fracciones del dominio que se haya dividido entre diferentes personas, como cuando uno tiene derecho a concurrir a la disposición de alguna cosa o exigir algo en reconocimiento de su señorío, y otro tiene derecho de arrendarla con alguna restricción y el de percibir todos los frutos pagando algún cánon o pensión al primero."

Ahora bien, los bienes corporales son los que se hallan en la

ter nacional y una extranjera con el objeto de hacer consecuencias" a nuestro trabajo; no solo nos basaremos en la definición sino también en toda su normatividad, como vaya avanzando nuestra labor, -- así, como el concepto que maneja la Secretaría de Turismo.

Queremos hacer mención que, descartamos la constitución del -- tiempo compartido dentro del régimen del condominio, por razones ya dadas, es decir, éste tiene su propia personalidad jurídica.

El Estado de Nayarit, en su Ley Sobre el Régimen de Propiedad' en Condominio, Capítulo III destinado al tiempo compartido, en su -- artículo 45, expresa:

"Se entiende por tiempo compartido el derecho que adquiere el' comprador para usar el departamento, vivienda, casa o local de que' se trate, por un período determinado de tiempo al año."

El Estado de Quintana Roo, lo menciona dentro del arrendamiento en su Código Civil, del contrato de tiempo compartido:

Artículo 2757. "Por contrato de habitación en tiempo comparti- do de casas o departamentos aneblados, el compartidor se obliga a' concederle al compartidario el uso del inmueble materia del contra- to, 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 cantidad más, también de dinero, que puede ser variable, por gastos que se causen por el servicio y mantenimiento."

El Decreto-Ley portugués de 31 de diciembre de 1957, regulador del derecho real de habitación en inmuebles destinados a fines turísticos, en su fracción I del artículo 1º., así señala el derecho que aludimos, que dice:

"Sobre un inmueble o conjunto inmobiliario urbano, destinados a fines turísticos o sobre sus respectivas fracciones, pueden constituirse, con eficacia real, derecho de habitación periódica limitada a un período cierto de tiempo de cada año, con duración mensual."

La Secretaría de Turismo da su concepto de tiempo compartido, - en los siguientes términos:

"El vocablo Tiempo Compartido. (Time Sharing o Interval - - Ownership) se es sinónimo, aludimos del alojamiento turístico, para una época vacacional, casi siempre fija, en condiciones pre-establecidas. Un mismo lugar, un mismo alojamiento, una misma fecha."

"Se presume que el tiempo compartido debe constituir una unidad funcional y servicios, con mobiliario, equipo y espacio, en con-

diciones de utilización para el normal disfrute del alojamiento a -
costo de inversión baja y un costo de usar muy reducido. Por sus -
mismas características tiene que estar bajo la administración de al-
guien."

Ahora bien, las palabras empleadas por la legislación común de
Guatemala son y que son: compartidor y compartidario, que expresan -
la idea clara de las personas que intervienen en la celebración del
contrato de tiempo compartido, las retomamos para introducirlas a -
nuestra definición que adoptaremos. Nos parece razonable dar una -
breve explicación semántica de esos dos conceptos:

Compartidor: es el vendedor del derecho, el inversionista ---
que aporta capital para la construcción del inmueble para fines tu-
rísticas en tiempo compartido y accesorios, administrador del mismo
inmueble, por ende, propietario de dicho conjunto vacacional a ----
quien limitará su propiedad por mandato de Ley; como regla general.

Compartidario: el que adquiere el derecho sobre la unidad des-
tinada al tiempo compartido, en su espacio de tiempo.

Ya es tiempo de adentrarnos al umbral de nuestras ideas y con-
cer lo que entendemos para nosotros la estructura del tiempo compa-
tido; y así lo concebimos:

El tiempo compartido es el derecho de estancia vacacional, por un lapso cierto y determinado al año, en casas, departamentos o toda clase de inmuebles amueblados, destinados al disfrute de fines turísticos o vacacionales; donde al compartidor se obliga a concederle al compartidario la disponibilidad del bien destinado a la obligación y éste último pagar lo convenido.

En nuestra definición vemos los siguientes elementos:

Es un nuevo derecho real, que en la práctica equivale a un régimen de propiedad fraccionada no ya por segmentos materiales de la cosa, sino por cuotas partes temporales.

En este derecho, con el fin de garantizar las relaciones jurídicas que nos interesa tutelar, necesitamos superar lo previsto por el concepto normativo de propiedad y copropiedad, avanzando sin ningún perjuicio a una legislación que se trabase en la configuración de un derecho de alojamiento temporal de vivienda de vacaciones turísticas y que surta efecto inter vivos y mortis causa. 22/

Sigamos con el análisis de nuestro concepto. No quisimos llamarlo derecho de uso vacacional o de habitación vacacional, en razón, que como ya expresamos, el uso y la habitación tienen su propia reglamentación jurídica, aunque semánticamente pudieran haberse

22/ Decreto Ley Portugués de 3^o de diciembre de 1961.

empresado, como tampoco acoger la voz de, hospedaje y alojamiento -- por las mismas razones y ada más la última es usada en el ámbito -- castrense, a fin de no enredarnos más allá de sus proporciones propias.

Dentro de los elementos configuramos el de estancia vacacional. Nuestra idea es simple para la comprensión, la estancia puede ser definida de varias maneras y cada una de éstas nos basta para reconocer lo que pretendemos expresar. Estancia, en sus sinónimos: estancia, hospedaje y vacación, morada, casa de reposo y cantinada que -- por ello se desvenga: morada, habitación en un lugar, apartamento, caja donde se habita ordinariamente.

Las demás conlindas de nuestra definición de tiempo compartido, basta la razón, que lo muestra posible a la vida jurídica y que son las que le dan un nuevo derecho real al hombre en comunicación con la doctrina explicada brevemente sobre el derecho real al inicio de este Capítulo y que nos adelanta tocarnos.

Como, nuestro derecho de estancia vacacional es de naturaleza mercantil, queremos hacer algunas observaciones acerca del compartir por ser éste el inversionista que aporta capital para construcción del inmueble y accesorios, tiene que proporcionarle un rendimiento o utilidad social significativa en la venta del derecho de tiempo compartido y su administración. Es un negocio comercial, --

tal como nació en la práctica y como tal se le debe dar su tratamiento y como se mencionó en la definición de copartidor éste tampoco pierde su propiedad originaria, pero sigue siendo el dueño del conjunto habitacional que destinó al negocio, solo limita su propiedad.

El tiempo compartido puede construirse sobre un conjunto inmobiliario urbano o rústico, destinados al recreo vacacional.

El derecho de estancia vacacional abarca el disfrute de la unidad exclusiva y a las instalaciones recreativas, se exceptúan el consumo de alimentos y bebidas, servicios de lavandería y otros. Y en de, todos los copartidarios tienen el derecho común a las vías públicas.

Se puede legislar sobre lo siguiente: para evitar las prácticas monopolísticas de intermediarios, por ser el sistema que nos ocupa de turismo social al darle cabida a las economías con menos poder adquisitivo una garantía de alojamiento accesible, nadie podrá tener más de dos unidades en la misma zona turística en el carácter de copartidario.

Para la enunciación de las cualidades de nuestro tiempo compartido debe entenderse que toda unidad destinada al servicio debe contar con muebles de comedor, recámara, utensilios de cocina, cocina-

ta, vajilla y cubiertos, toallas y demás blancos, clima artificial y como elementos adjuntos las demás utilidades que brinde, por ejemplo, un hotel: canchas de juego, restaurante, discoteca, bar, alberca y chapotadero, gimnasio, biblioteca, etcétera, y en fin, dependiendo de la magnitud del proyecto.

Mantener en buen estado y limpieza al inmueble en todo su conjunto, así como todo el equipo respectivo, estará a cargo del administrador.

El compartidor tendrá a su cuenta una cuota de mantenimiento, dicha cantidad no podrá exceder de un tercio o hasta dos tercios -- del importe de los días de alojamiento dependiendo de la calidad -- del servicio a juicio de la Secretaría de Turismo en base a los criterios tomados de hoteles de una a cinco estrellas, porque precisamente de eso se trata de hacerlo lo más accesible al adquirente; -- además de la cuota de mantenimiento el administrador o dueño tiene otras ganancias por prestar otros servicios en el aseguramiento de una continuidad en la estancia de huéspedes, más la cantidad de la venta del derecho.

Los aumentos de la cuota de mantenimiento se incrementarán según los índices del salario mínimo general del lugar anualmente, lo pactado o los indicadores de las tablas de precios al consumidor.

Ya que en toda Ley debe de haber una sanción, nos permitimos sugerir en caso de incumplimiento de parte del copartidario, lo siguiente:

En caso de incumplimiento de una cuota anual de mantenimiento' faculta al compartidor suspenderle el servicio de recreo a partes comunes, solamente dándole acceso a su unidad y de haberes pactado, una pena convencional e intereses legales.

La falta de pago de los citados gastos por dos anualidades faculta al compartidor regarle el uso de la unidad al copartidario,' sin perjuicio que el compartidor arriende el inmueble y, aplicando' los frutos obtenidos al pago del adeudo, más los quebraderos reales' de, los intereses legales y de existir ramos, lo recibirá el copartidario.

Cuando el compartidor no vaya ocupar la unidad correspondiente en su lapso, podrá avisar al compartidor con tiempo razonable, de ser posible, para que este último pueda arrendar la unidad, donde obtendrá una garantía por el mandato, que será negociada por las partes o en su defecto dejar el cuarto sin ocupar.

El titular del derecho de tiempo compartido cuidará la unidad' durante su estancia que la ocupe como lo haría un buen padre de familia, absteniéndose de realizar uso diverso al que está destinado,

con el hecho de la inscripción hay más formalidad y menos posibilidad fraudulenta por parte del inversionista.

Por lo que respecta a la sanción del comartidor por no cumplir con su obligación de dar el alojamiento al comartidario en su lapso correspondiente, habrá la posición conforme al delito de abuso de confianza, ya que el derecho que consagra el tiempo compartido se considerará como un bien mueble y por ser éste señalado por estas partes temporales y no por segmentos materiales del bien inmueble como lo propusimos en la página 87 de la presente tesis.

Por otro lado, queremos señalar los requisitos generales que deben cumplir los solicitantes de permisos para la constitución de fideicomisos, en las fajas reservadas por la fracción I del artículo 27 de la Constitución, y para el caso que nos ocupa queremos:

Cuando el fideicomitente sea persona moral, deberá expresar la forma como se integra su capital social, nombre, nacionalidad, así como el documento que acredite la titularidad del bien raíz. En caso de persona física serán los mismos requisitos; señalando ambas - el destino que se le dará a la cosa.

Los futuros fideicomisarios se determinarán en el contrato que señalará quienes pueden adquirir esa calidad, ya sean personas físicas o morales mexicanas y/o extranjeras.

La fiduciaria como tal es una Institución Nacional de Crédito.

Queremos señalar un punto importante que es la coordinación que existe entre la Secretaría de Relaciones Exteriores y de Turismo en relación a la promoción del turismo, dicho lo cual, para los desarrollos turísticos en tiempo compartido, se deberá presentar autorización de la Secretaría de Turismo de acuerdo a los lineamientos establecidos por los programas oficiales referentes a la actividad turística, con apoyo en el artículo 46 de la Ley Federal de Turismo. A lo que hacemos alusión es un acuerdo que celebrará dicha Secretaría con los prestadores del servicio que contendrá un papel trascendental en la fijación de la calidad del servicio y su reciprocidad pactada.

A fin de dar otra seguridad jurídica al compartidario y movilidad al negocio, propendremos la expedición de certificados de participación inmobiliaria en nuestro siguiente inciso A), que tendrá las características inherentes a su naturaleza. 23/

Para concluir este punto, diremos: la organización reglamentaria sobre el tiempo compartido se aplicará a nacionales y extranjeros con sus respectivas cualidades propias.

23/ Código Civil del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Capítulo sobre el Contrato de Tiempo Compartido.
Decreto-Ley Portuguesa de 31 de diciembre de 1961. *Ibidem*.
Código Civil del Estado Libre y Soberano de Nagasat. Capítulo sobre el Condominio en Tiempo Compartido.

A) Certificados de participación inmobiliaria como garantía -- del fideicomisario por el inmueble destinado al tiempo compartido

Es muy conveniente hacer algunas observaciones a manera de introducción. Los beneficios que aporta el fideicomiso y los certificados de participación inmobiliaria que son parte de la misma figura mercantil, está aprovechado por los posibles adquirentes de tiempo compartido ya sea en las modalidades de allegarse financiamiento de parte de los futuros titulares de las unidades respectivas para la construcción del inmueble, cuando ya está el bien y se constituye un fideicomiso en administración y para el caso del titular de este inciso a).

La investigación efectuada por nosotros en el Capítulo respectivo sobre el fideicomiso tiene su finalidad y como ya sabemos, que existe un orden jurídico para que los extranjeros tengan un dominio con sus limitaciones sobre las playas y fronteras.

En ningún momento nos manifestamos en contra de la inversión de capitales extranjeros y menos aún que el país necesita más que nunca entrada de divisas, pero si protestamos en forma enérgica contra la forma que has manejado el tiempo compartido compañías extranjeras en territorios turísticos, de ahí nuestra preocupación de darle más formalidad a este negocio por medio del canal jurídico del -

fideicomiso, como una alternativa al problema.

Para dar mayor fundamentación a nuestro trabajo, nos remitimos a la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera en su artículo 18., nos estipula:

"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 conveniencia 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 franja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras o en la zona de 50 kilómetros a lo 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 derechos reales sobre ellos, pudiendo emitir -- para estos fines certificados de participación inmobiliaria, nominativos y no amovibles." (artículo transcrito en la página 72)

El conocimiento de nuestro medio de constitución de tiempo -- compartida para los efectos de este Capítulo lo encontramos en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 346, que lo entendemos así, para formar nuestra representación legal, -- por conducto del fideicomiso:

Son partes en el contrato:

a) El fideicomitente, que transmite la titularidad de derecho real a la fiduciaria. En nuestro caso es el propietario del inmueble o conjunto inmobiliario destinado a fines turísticos.

b) La fiduciaria es quien recibe los derechos de la propiedad de parte del fideicomitente y se encarga dar el cumplimiento a los fines del fideicomiso. En nuestra hipótesis es el que administrará los inmuebles destinados al tiempo compartido, siendo Institución Nacional de Crédito que al efecto designe el fideicomitente.

c) Los fideicomisarios son las personas físicas o morales nacionales o extranjeras que tienen el derecho a recibir los beneficios del fideicomiso. Los fideicomisarios son para nosotros los adquirentes de las unidades destinadas al tiempo compartido. Existe una regla que determina que el fideicomitente puede recibir los beneficios del fideicomiso pero la fiduciaria no.

La finalidad u objeto de nuestro fideicomiso es:

Para el hecho que los conjuntos inmobiliarios ya están constituidos y el patrimonio fideicometido está colocado sea manifiestamente por los siguientes fines, conceder a los fideicomisarios el uso y disfrute de la unidad vacacional que se trate, por un lapso deter-

mirado al año, que vencerá desde una semana hasta 30 días, tiempo - que se precisará con suma exactitud. 24/ 25/

Tenemos una segunda hipótesis, cuando el tiempo compartido es un proyecto y lo queremos dar formalidad por medio del fideicomiso, y lo describimos de la siguiente manera: es un contrato en el cual una o varias personas físicas o morales concurren como fideicomitentes, transmitiendo la titularidad de un predio sin construcción, a la fiduciaria, actuando ésta última como enlace entre el fraccionador, e inversionistas que serán los futuros adquirentes de la unidad en su tiempo correspondiente.

En nuestros dos supuestos, la fiduciaria supervisará los requisitos legales de operación, así como para el caso, hasta la terminación de la obra. La fiduciaria agilizará los trámites de adquisición, administrar los recursos provenientes de las ventas y rendir cuentas a los inversionistas. Del fondo que recibe de las aportaciones anuales de parte de los compartidores y del remanente de los servicios prestados en el inmueble y cuyas cantidades, además de la ganancia correspondiente al inversionista inicial y a la misma fiduciaria, se constituirá un fondo patrimonial, que permitirá cubrir mensualmente los gastos de administración y mantenimiento; propiamente lo que sería un fideicomiso de administración.

24/ Cervantes Abundado, Edif. Título y Operaciones de Crédito. Ed. - Ferraro, S.A. México 1934.

25/ Código Civil del Estado Libre y Soberano de Yucatán. Ibidem.

Por cuanto toca a la operación de emisión de certificados de participación inmobiliaria, atenderemos al artículo 21 de la ley para Promover la Inversión ..., que a la letra dice:

"Los certificados de participación inmobiliaria que se emiten con base en el fideicomiso, tendrán las siguientes características:

"a) Representarán para el beneficiario exclusivamente los derechos consignados en los incisos a) y e) del artículo 228-a y en el artículo 228-e 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 fideicometidos;

"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 acto 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 fideicometido"

Del texto del artículo 21 aludido señala el artículo 228-e y que nos dice en lenguaje directamente lo siguiente:

"Tratándose de certificados de participación inmobiliaria, la sociedad emisora podrá establecer, en beneficio de los tenedores, -

derechos de aprovechamiento directo del inmueble fideicometido, cuya extensión, alcance y modalidades se determinarán en el acta de la emisión correspondiente."

Entre estos dos últimos artículos situados entenderemos para nuestro caso que estos certificados son verdaderos títulos de crédito y representarían el derecho a sus tenedores a una parte proporcional y tiempo del uso y disfrute de la unidad y partes comunes en el inmueble materia de la emisión.

Abundando más a la explicación de los certificados, comprendríamos lo subsecuente:

Al construirse el inmueble destinado a tiempos compartidos en sus respectivos departamentos se expedirán tantos certificados de participación como cuotas partes temporales correspondan a cada unidad, así cada certificado ampararía la propiedad o el derecho de usar temporalmente su unidad departamental. E inclusive, dichos certificados pueden ser aplicados a los tiempos compartido que se originaron en otra modalidad.

A la par de la inscripción del fideicomiso al Registro Público de la Propiedad, será también el acta de emisión de los certificados con el permiso previo de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

El artículo 228-a de la misma Ley mercantil establece:

"Los certificados de participación son títulos de crédito que representan:

"a) El derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los valores, derechos o bienes de cualquier clase que tenga el fideicomiso irrevocable para ese propósito la sociedad fiduciaria que los emite;

"b) El derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad o de la titularidad de esos bienes, derechos o valores;

"c) O bien el derecho a una parte alícuota del producto neto - que resulta de la venta de dichos bienes, derechos o valores." ...

Dentro de las tres hipótesis representativas de los certificados de participación y en relación al artículo 2º de la Ley para Promover la Inversión ..., planteado así, el inciso a), estos configuran los certificados de copropiedad de cuotas partes temporales, que incorporaría el derecho del tiempo compartido que queremos tutelar. Es conveniente señalar que la propia Ley mercantil de -- que nos ocupamos, señala en su artículo 228-b que dichos títulos de mobiliarios serán considerados como bienes muebles.

Nuestra doctrina para dar nacimiento a nuestro título y a su vez al tiempo compartido lo entendemos así:

Lo llamaremos, certificado de propiedad al derecho a una parte alícuota sobre cuotas partes temporales. Con apoyo a lo expresado al inicio de este Capítulo de la propiedad: "Derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las Leyes ...", y compartiendo lo dicho del dominio menos pleno: "Es el que se tiene sobre la cosa cuando se carece de alguno de los derechos de enajenar, de percibir todos los frutos y de excluir a los demás del uso de la cosa, ..."

A lo anteriormente expuesto, cabe agregar que nuestros títulos pueden llevar otro nombre, por ejemplo: títulos de participación en tiempo compartido, títulos vocacionales en tiempo compartido, títulos en cuotas partes temporales en tiempo compartido o certificados de participación de cuotas partes temporales en tiempo compartido.

La misma Ley mercantil nos determina los requisitos que debe contener todo certificado de participación, y en su artículo 238-a nos da las condiciones específicas, las cuales asociaremos a nuestro título en el orden correspondiente:

"El certificado de participación deberá contener:

"I. la mención de ser "certificado de participación" y la expresión de si es ordinario o inmobiliario;"

Este certificado llevará la mención de inmobiliario, en razón de los bienes fideicomitidos, porque nuestro tema se relaciona con bienes inmuebles; según el artículo 218-a del mismo ordenamiento legal.

"II. La designación de la sociedad emisora y la firma autógrafa del funcionario de la misma, autorizada para suscribir la emisión correspondiente;"

En este sentido entendemos al Banco Internacional Sociedad Nacional de Crédito, que está autorizada para el efecto, por medio de la División de Fideicomiso, y el que firmará será su Director General.

"III. La fecha de expedición del título;"

Aquí existen dos opciones, la primera para el caso de que el inmueble destinado para el tiempo compartido se encuentre terminado en su totalidad y la oferta se da después de esta condición y la segunda, cuando la construcción sea un proyecto y la finalidad sea proporcionar financiamiento a la empresa, para después de concluido la perspectiva participará en su derecho.

"IV. El importe de la emisión, con especificación del número y valor nominal de los certificados que se emiten;"

Aquí se refiere a la cantidad que amonta el número total de certificados y al valor inscrito para efecto de comercio de cada una de las unidades en su lugar destinado al tiempo compartido.

"V. En su caso, el mínimo de rendimiento garantizado."

En esta fracción comprendemos dos rendimientos, el que el inversor original obtendrá por su negocio, y el otro será la utilidad que le darémos al tiempo y espacio destinado a vacacionar.

"VI. El término señalado para el pago de productos e rendimientos y del capital y los plazos, condiciones y forma que los certificados han de ser amortizados;"

Señalaremos en principio que los certificados no son amortizables una vez cumplida la condición en su totalidad, es decir, cumplido los 30 años de disfrute del bien no se redimirán los capitales, solamente en el caso de vender dentro de los años mencionados se tendrán el derecho al producto neto de la venta o en su caso de alquilar el espacio habrá rendimiento tanto para el mandante y mandatario o dueño de una gestión de negocios por parte del administrador. Esta fracción la relacionamos con el artículo 21 de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión ...

"VII. El lugar y el modo de pago;"

El lugar de pago será las oficinas que marquen para el fideicomiso o en el banco fiduciario, para el caso de la venta de los terrenos compartidos se entenderá el contado o plazos.

"VIII. La especificación, en su caso, de las garantías especiales que se constituyan para la enajénación, con expresión de las inscripciones relativas en el Registro Público;"

Esta fracción es de mucha importancia, porque aquí nos hallamos ante la seguridad jurídica y económica que se pretende buscar en la protección de posibles incumplimientos de parte del fideicomitente. La fiduciaria sería la encargada de garantizar el cumplimiento por ser una institución nacional de crédito.

Al efectuar la declaración notarial de las voluntades de destinar lo pactado a fines específicos y al inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, el fideicomiso irrevocable garantizará ante terceros y propios la realización de la obra y su destino.

Si no bastaran las garantías anteriores, que se otorgue a satisfacción de las Secretarías General de Gobierno de cada Estado para el supuesto, fianza suficiente para responder de posibles daños y perjuicios que puedan causarse en caso de no realizarse la entrega vacacional.

"II. El lugar y la fecha del acta de emisión, con especificación de la fecha y número de la inscripción relativa en el Registro de Comercio;"

La fracción nos da otro requisito para darle más formalidad al título por ser una actividad comercial.

"X. la firma autógrafa del representante común de los tenedores de certificados."

Para representar al conjunto de los tenedores de los certificados se designará un representante, cargo que será desempeñado por un empleado designado por la fiduciaria, como lo estipula el artículo 228-q de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

En efecto, el certificado de participación contendrá los elementos de existencia y validez del respectivo derecho, es decir, su objeto y contenido temporal, así como los derechos y obligaciones del copartidario y del propietario del inmueble o copartidor. Como podemos darnos cuenta, documentaremos fehacientemente los derechos derivados del tiempo compartido.

En esta operación de fideicomiso para la emisión de certificados puede darse una vez constituido en toda su magnitud el proyecto inmobiliario turístico a tiempo compartido.

El malestar mayor en la explotación de la industria turística con las preventas de tiempo compartido, aún no construido el inmueble para el caso, en donde no existe garantía para el adquirente, y se ha llegado que los propietarios del proyecto engañen a los futuros compartidarios alcanzando un lucro indebido al no transferir la posesión correspondiente.

Después de mostrar dos primeras sugerencias, educaremos a una tercera dentro del contexto del fideicomiso también en emisión de certificados de participación, de la siguiente manera:

Descripción de la operación. En este contrato y mediante la constitución de un fideicomiso sobre un inmueble destinado a tiempo compartido, la fiduciaria emite certificados a fin de proporcionar financiamiento a la construcción del proyecto; los títulos se pondrán a la venta en el mercado común.

Estos certificados como ya sabemos son verdaderos títulos de crédito y representan el derecho de sus tenedores a su cuota parte temporal en la unidad invertida.

Finalidad. Proporcionar financiamiento al proyecto a través de dichos certificados.

Provecho para el propietario del inmueble o fideicomitente.

Obtención de mayores recursos monetarios que se puede allegar por otros medios, por ejemplo: un crédito hipotecario.

Provecho para el adquirente en calidad de compartidario. Participar de su cuota parte temporal una vez terminado el proyecto.

Las condiciones para la celebración. Las mismas formalidades de inscripción y documentación señaladas en nuestro primer certificado en participación.

Por consiguiente, obtendremos una mayor seguridad para los cog-partidores, cuando inviertan a futuro.

Debemos concluir nuestro Capítulo con otra operación de fideicomiso; veamos como sería nuestro supuesto:

Ya tendríamos los inmuebles construídos y destinados a tiempo compartido. Lo que sería propiamente un fideicomiso en administración.

Descripción de la operación. La administración recibirá de los compartidarios las aportaciones necesarias de cantidades que constituirán un fondo patrimonial, cuya inversión y reinversión por mí tiré cubrir mensualmente los gastos de administración y mantenimiento; las cuentas serán anuales.

Aquí contamos con certeza de que los gastos sean aplicados - - realmente a la conservación de las unidades y partes comunes, obteniendo inmuebles verdaderamente funcionales.

La procección va dirigida a cualquier persona capaz, sea mexicana o extranjera.

Ahora hablemos en forma general, el gravamen que caiga sobre un tiempo compartido en particular por acto entre vivos se hará mediante constatación en el certificado a hoja adherida a él, con la firma de los constituyentes. En caso de enajenación se hará lo propio en el certificado con las firmas legítimas del enajenante y cada cónyuge.

La transferencia del derecho real de tiempo compartido por - - acuerdo de voluntades permitidos por la Ley común y mercantil; ó por causa de muerte del titular implica efectuada la transmisión frente a terceros, para el propietario del inmueble donde se asientan las unidades, sin necesidad de consentimiento de éste y cualquier cláusula en contrario se tendrá por no puesta.

Cuando el dueño del conjunto inmobiliario quisiera cambiar en forma sustancial la construcción del inmueble lo hará por cuenta de él y con aprobación de la mayoría de los titulares de los tiempos - compartidos y para el caso de cambio de mobiliario se aplicará la - misma regla.

Los titulares de tiempo compartido gozarán del derecho del tanto, recordando que solo gozarán de otra unidad en la misma plaza o ciudad.

Queremos subrayar, que dentro de la cuota de mantenimiento como prestación pecuniaria y fijada proporcionalmente para cada unidad dentro de su fracción espacial y temporal incluirá conservación y reparación, limpieza, administración, gastos de luz, agua, sin descartar otros posibles gastos dentro de la misma cuota.

El derecho de estancia vacacional periódica será de carácter vitalicio, y cuando se constituya por fideicomiso la duración durará treinta años como lo consagra la Ley mercantil; también el acuerdo de voluntades puede establecer al término que pacten.

En caso de ruina o vetustez del inmueble, previo dictamen de las autoridades competentes, de existir demolición se dará por terminada la relación contractual.

Se puede legislar sobre la práctica indiscriminada del turista nacional frente al extranjero en el sentido de que el 50 % de las unidades destinadas a tiempo compartido podrán ser adquiridas por nacionales.

Como se ve el fideicomiso, es una institución jurídica que nos

permite ver su disposición con un extenso campo de aplicación para adecuarlo al tiempo compartido, así como lo estudiado en la Ley común.

Por las consideraciones y razonamientos vertidos en el presente Capítulo, estimamos que se puede lograr una mayor seguridad legal en la práctica comercial del derecho real de estancia vacacional de cuotas partes temporales.

CAPITULO IV

TATAMIENTO FISCAL DEL TIEMPO COMPARTIDO

CAPITULO IV

TRATAMIENTO FISCAL DEL TIEMPO COMPARTIDO

El notable y constante incremento de la cesión fiscal de parte de los dueños de inmuebles destinados a la actividad comercial - de la venta de tiempos compartidos por medio de los administradores de éstos, lo cual es investigado por la Secretaría de Hacienda y -- Crédito Público.

No solo del conocimiento de la autoridad hacendaria es el incumplimiento tributario por parte de los propietarios de los conjun- tos inmobiliarios a tiempo compartido, sino también del dominio pú- blico en todo el país, como lo hemos marcado en nuestro primer Capí- tulo de la información periódica.

1. Ingreso gravable en el fideicomiso

Consideraciones generales. Es de gran dificultad generalizar' y establecer un esquema fiscal impositivo al fideicomiso, puesto -- que se requeriría examinar la naturaleza de los bienes y derechos - aportados, la de los que generará, la posición del fideicomitente, fideicomisario y fiduciaria.

Con el mismo lente se tiene que saber las implicaciones que -- tendrá el fideicomiso para la fiduciaria, que consistiría en su cog

ga laboral, tales como las respectivas retenciones, avisos y declaraciones.

Resulta imposible para el educando agotar el tema precisando todos y cada uno de los impuestos que pueden emerger de la variedad que se puede dar en fideicomisos destinados a tiempo compartido; lo que pretendemos es dar lineamientos generales en nuestra Leyes fiscales y que pueden gravarse.

Nos introduciremos a nuestro tópico haciendo una breve remembranza de la forma como se fue gravado el fideicomiso:

Estamos de acuerdo en la situación privilegiada que en materia de impuesto se encuentra expresada en la exposición de motivos de la Ley de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 1942.

Esta Ley protege la empresa bancaria de concesión federal estableciendo los únicos impuestos que tienen que enterar tales instituciones, y prohíbe que los Estados y Municipios los graven dentro del impuesto federal.

Tal lineamiento político obedece a una mayor organización entre los gobiernos federales, estatales y municipales, en virtud de que, las legislaciones no federales pueden contrarrestar propósitos

consagrados en las leyes federales, teniendo por objeto prevenir -- que los diferentes gobiernos traten de sustraer a las instituciones -- de crédito por otros sistemas diferentes de impuestos. Siendo ta- -- les sociedades el resorte del Gobierno Federal, y todo cuanto -- con ella se relacione, debe ser legislado por una Ley federal, evi- -- tando la entrada a la esfera federal de parte de otras autoridades.

Queda precisado el pago de los impuestos locales por parte de' instituciones de crédito: impuesto predial, impuestos y derechos -- por servicios municipales.

La Ley de Bancos de Fideicomisos, de 30 de junio de 1962, no -- contenía normas referentes al régimen fiscal de esta operación y se -- aplicaba supletoriamente el artículo 86 de la Ley General de Insti- -- tuciones de Crédito de 1942. Sigió para estos en materia de fidei- -- comiso la excepción fiscal.

La Ley de Instituciones de Crédito de 31 de agosto de 1962, -- reiteró el sistema de exenciones.

La Ley General de Instituciones de Crédito del 28 de junio de' 1952, derogó obviamente a la próxima pasada. Para esta fecha se -- considera pronta la promulgación de la Ley de Fideicomisos y Operaciones de Crédito que regularía el fideicomiso, fechada el 26 de agosto de ese mismo año.

La Ley Bancaria de 1932, da por primera vez un tratamiento impositivo especial para el fideicomiso. En su artículo 228 dice: "En caso de operaciones de fideicomiso o de comisiones o mandatos confiados a instituciones autorizadas para actuar como fiduciarias, el acto constitutivo del fideicomiso o el documento en que consten la comisión o el mandato, quedarán comprendidas en la exención fiscal al impuesto del timbre, se entienda, todas las partes que intervengan en los contratos, títulos y documentos. Se hace la aclaración, sin embargo, que los actos, contratos o documentos que deban ejecutarse para la realización del fideicomiso o por el desempeño del mandato o de la comisión, causarán el impuesto del timbre que corresponda como si tales actos, contratos o documentos hubieran sido ejecutados u otorgados por el fideicomiso, mandante o comitente."

La Ley de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares promulgada el tres de mayo de 1941, deroga a la Ley de 1932, conteniendo ésta un grupo de normas idénticas.

Continuando con nuestra remembranza, hablaremos de la Ley del impuesto del Timbre en relación a nuestro tema del fideicomiso:

Conforme a la rama impositiva se expedieron normas sobre la transmisión o enajenación de bienes, a través de fideicomiso y particularmente cuando recaía en inmuebles. De donde resulta la legislación del impuesto del timbre, en su Ley General del Timbre de 26

de diciembre de 1975, que gravó el fideicomiso cuando el acto constitutivo de este afecta a un bien inmueble y la cesión de derechos del fideicomitente o del fideicomisario derivados de este tipo de contrato (artículo 2o. fracción II de la derogada Ley del Timbre), pero seguía el criterio de exención de impuestos en los siguientes supuestos: constitutivos de fideicomiso en administración, de garantía o testamentario, pues se consideraba para estos actos la no transmisión de propiedad. Posteriormente la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles derogó en su artículo 2o. a la Ley General del Timbre.

Conviene, tener presente que, la Ley de Hacienda del Distrito Federal, en sus artículos 443 y 444 se aplicaba el impuesto sobre la traslación del dominio que se hacía en forma completa y no restringida, pues el que adquiere la propiedad tendrá el derecho de gozar y disponer del inmueble incrementando su patrimonio.

Terminando con la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, a su artículo 443 se le adicionó un párrafo, que contemplan lo siguiente: se gravará a cargo del fideicomitente el traslado de dominio que haga la fiduciaria en cumplimiento; posteriormente se reguló el régimen impositivo de transmisiones de bienes inmobiliarios en fideicomiso que fueren enajenados al fideicomisario o a un tercero, la transmisión de derechos de un fideicomitente a otro fideicomitente, que un fiduciario le haga a otro fiduciario, -

cuando haya cambiado de fideicomitente o de fideicomisario; de lo que derivamos que una Ley local imponía el impuesto.

El Código Fiscal de 1966, consideró al fideicomiso como unidad económica diversa de sus miembros y persona moral, lo que lo convirtió en sujeto de impuesto federal.

En 1960 el Código Fiscal reformado en su artículo 13, desaparecieron las unidades económicas (como concepto fiscal) sujetas al impuesto. Reforma que mantenía armonía con la Ley del Impuesto Sobre la Renta también de 1960, que solo encuadró como contribuyentes a las personas físicas y morales.

Con el Código Fiscal de la Federación de 1981 y de la Ley del Impuesto Sobre la Renta del mismo año, se incorporó al régimen tributario mexicano el principio de transparencia fiscal, que establece que el responsable definitivo del gravamen es el sujeto que recibe realmente los beneficios, el que obtiene la ganancia e incrementa su hacienda.

Principio aplicable a nuestra pretensión de la imposición tributaria al tiempo compartido.

En caso del fideicomiso en tiempo compartido, serán por regla general los que obtengan un lucro comercial los fideicomitentes.

Dentro de nuestra hipótesis de la creación del tiempo compartido por medio constitutivo de fideicomiso, hablemos en materia fiscal:

Este sujeto pasivo puede ser persona física o moral mexicana o extranjera.

En principio, la laboriosidad mercantil a través del fideicomiso quedó regulada en su artículo 90. de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y que expresa la siguiente imposición:

"Cuando a través de un fideicomiso se realicen actividades empresariales, la fiduciaria determinará en los términos del Título II, de esta ley, la utilidad fiscal ajustada o la pérdida fiscal --ajustada de dichas actividades y cumplirá por cuenta del conjunto --de los fideicomisarios las obligaciones señaladas en esta ley, incluso la de efectuar pagos provisionales. Los fideicomisarios acumularán a sus ingresos en el ejercicio, la parte de la utilidad ---ajustada que les corresponda en la operación del fideicomiso, o en su caso, deducirán la pérdida fiscal ajustada y pagarán individualmente el impuesto del ejercicio y acreditarán proporcionalmente el monto de los pagos provisionales efectuados por el fiduciario."

En este primer párrafo se desprende un supuesto que no concuerda a nuestra imposición, pero en su segundo párrafo sí, que dice:

"Cuando alguno de los fideicomisarios sea persona física conaj derará esas utilidades como ingresos por actividades empresariales. En los casos en que no se hayan designado fideicomisarios, o cuando éstos no puedan individualizarse se entenderá que la actividad empresarial la realiza el fideicomitente."

Como vemos en este segundo párrafo podemos encuadrar perfectamente a la actividad empresarial del tiempo compartido, señalando como sujetos de pago del impuesto sobre la renta a los fideicomitentes, en razón de que, los fideicomisarios no se pueden determinar como personas que obtuvieron una ganancia por su actividad.

Los últimos tres párrafos del artículo 9o. de cita nos habla: del ejercicio fiscal, pagos provisionales y que los fideicomisarios y el fideicomitente responderá por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de la fiduciaria.

Nuestro sistema impositivo, por otro lado, propicia una adecuada estructura al tiempo compartido, especialmente tratándose del fideicomiso. Recordando que nuestro derecho de estancia vacacional - la entendemos como una erogación de un derecho.

El Código Fiscal de la Federación en su artículo 14 nos da siete supuestos que se interpretan en el sentido que sea aplicable a toda clase de bienes, comprendiendo los derechos.

Se aplicarán, tratándose de fideicomiso, se plasma en las ---
fracciones V y VI del artículo 14 que nos ocupa:

"Se entiende por enajenación de bienes:

"I. Toda transmisión de propiedad, ...

"II. Las adjudicaciones, ...

"III. La apertación ...

"IV. La que se realiza ...

"V. La que se realiza a través del fideicomiso, en los siguientes
casos:

"a) En el acto que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.

"b) En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho.

"VI. La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:

"a) En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.

"b) En el acto en el que el fideicomitente cede sus derechos - si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor."

En este último inciso b) encontramos el hecho imposible, en razón de que, el fideicomitente cede sus derechos de disfrutar el inmueble a fines vacacionales en tiempo compartido y más tarde recupera su bien.

En el mismo ordenamiento fiscal y artículo comentado en su --- fracción VII nos da la disposición de los certificados de participación que también tomamos para nuestras sugerencias, y dispone:

"VII. La transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo que se efectúe a través de enajenación de títulos de crédito o de la cesión de derechos que los representan. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a las acciones o partes sociales.

Lo importante de este artículo comentado es la referencia que nos hace del concepto de enajenación de bienes en relación con nuestro trabajo. Sigamos con nuestra observación jurídica, como ya lo hacemos la enajenación de bienes a través del fideicomiso está gravada por la Ley del Impuesto Sobre la Renta y debe entenderse su -- contexto suficientemente que es la enajenación de bienes que señala

el Código Fiscal de la Federación; habida cuenta que estas normas tienen un alcance general, pues se refieren a toda clase de bienes, sean muebles o inmuebles (y derechos) para el caso del fideicomiso.

No obstante lo comprendido queremos reiterar nuestra posición de la siguiente manera:

Esta investigación nos dió las proposiciones legales para gravar el negocio jurídico del tiempo compartido; en razón y fundamento de los artículos 9o. del Impuesto de renta y 14 del Código Fiscal. Para nuestro caso, la cesión del derecho que hará el compartidor a los compartidarios sobre la limitación de disponer el bien inmueble en las cuotas partes temporales, y como sabemos la unidad y todo el conjunto varacional será transmitido en todo momento como propietario del bien que enajenó su derecho de disponibilidad o uso correspondiente. Sabemos también que al término del fideicomiso la propiedad y accesorios sin limitaciones pasará al absoluto dominio y disponibilidad del mismo.

Ahora, observemos que la transmisión del bien equis se puede efectuar en cualquier momento (al dueño), si nuestro juicio en la interpretación es correcta, y para nuestro tiempo compartido la transmisión se efectuará al final del fideicomiso, como lo expresamos en el párrafo que antecede. 26/

26/ Bernal Molina, Lic. Julian. El Fideicomiso Teoría y Práctica. (En prensa.)

Con el objeto de evitar la partición de la base gravable, se introdujo en la Ley del Impuesto Sobre la Renta a partir de 1981 el precepto que considera, que los rendimientos del fideicomiso son ingresos del fideicomitente con excepción de los fideicomisos irrevocables.

Si nuestro tiempo compartido constituido por medio de fideicomiso es de carácter revocable por revertirse el patrimonio fideicometido a la esfera patrimonial del fideicomitente, una vez llegado a su fin; generará ingreso gravable, a cargo de la obligación tributaria del fideicomitente.

Considerado así el fideicomiso en tiempo compartido genera ingresos propios, y que en efecto, es sujeto pasivo del impuesto.

Por el lado de los fideicomisos que establece la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera está gravada por la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según lo expresado.

A pesar de la medida estructural de nuestras leyes fiscales y de la investigación en la Dirección General de Diagnóstico de las Contribuciones, las fiduciarias que han realizado actividades en tiempo compartido, restringen la naturaleza de sus obligaciones a lo que establece la Ley para regular las inversiones extranjeras y de manera natural lo que establece la Ley General de Eftulco y Opac

facilidades de Crédito que rige el fideicomiso, sin cumplimiento de --
las obligaciones fiscales conexas.

Recordando nuestra preocupación de la posible evasión fiscal -
de parte de propios y extranjeros, ofrecemos una descripción de li-
neamientos generales a nuestra intranquilidad:

En principio queremos determinar que hay responsabilidad soli-
daria de la fiduciaria o administrador particular con los cesantes
que opere. La fundamentación la encontramos en el artículo 26 del
Código Fiscal de la Federación vigente:

"Son responsables solidarios con los contribuyentes:

"I. Los retenedores y las personas a quienes las leyes impen-
gan la obligación de recaudar contribuciones a cargo de los contri-
buyentes, hasta por el monto de dichas contribuciones.

"II. Las personas que están obligadas a efectuar pagos previ-
cionales por cuenta del contribuyente, hasta por el monto de estos
pagos.

"III. Los liquidadores y síndicos ...

"No será aplicable lo dispuesto ...

"La persona o personas cualquiera que sea el nombre con que se les designe, que tengan conferida la dirección general, la gerencia general, o la administración única de las sociedades mercantiles, - serán responsables solidarias por las contribuciones causadas o no causadas por dichas sociedades durante su gestión, así como por -- las que debieran pagarse o enterarse durante la misma, en la parte del interés fiscal que no alcance a ser garantizada con los bienes de la sociedad que dirigen, cuando dicha sociedad incurra en cualquier de los siguientes supuestos:

"a) No solicite inscripción en el registro federal de contribuyentes.

"b) Cambie su domicilio sin presentar avisos ...

"c) No lleve contabilidad, la oculte o la destruya.

"IV. Los adquirentes de negociaciones, ...

"V. Los representantes, sea cual fuere el nombre con que se les designe, de personas no residentes en el país, con cuya intervención éstas efectúen actividades por las que deban pagarse contribuciones, hasta por el monto de dichas contribuciones.

"VI. Quienes ejerzan la patria potestad ...

"VII. ...

De lo que concluimos que la fiduciaria, en virtud de las actividades u objeto del fideicomiso sabrá quien es el sujeto del impuesto por los ingresos obtenidos del fideicomitente, recaudará la contribución correspondiente para que se realice el pago del ejercicio fiscal o en su defecto el pago provisional; cometería aplicable al particular en caso de tiempo compartido conforme a la Ley comú.

Por otro lado, nuestra ley de renta, no hace excepción alguna o distinción de personas nacionales o extranjeras que realicen actividades en fideicomiso de algún tratamiento especial privilegiado y menos de aquellas que perciben ingresos de fuentes situadas en nuestro territorio nacional.

A este respecto la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se explicita en su artículo 144 párrafo 1, que nos habla del sujeto y objeto del impuesto, al disponer:

"Están obligados al pago del impuesto sobre la renta conforme a este título los residentes en el extranjero que obtengan ingresos en efectivo, en bienes, en servicios o en créditos, procedentes de fuentes de riqueza situada en territorio nacional, cuando no tengan un establecimiento permanente en el país o cuando teniéndolo, estos ingresos no sean atribuibles a dicho establecimiento. Se considera que forman parte de los ingresos mencionados en este párrafo, los pagos efectuados con motivo de los actos o actividades a que se re-

fiere este Título, que beneficien al residente en el extranjero, -- inclusive cuando le eviten una erogación." 21/

Cuando hablamos en nuestra introducción sobre la posible aplicación de otras figuras jurídicas que pueden aplicarse al tiempo compartido (página siete) era con la idea de aplicar otra alternativa fiscal, y tenemos para el caso en primer término una disposición del Código Civil en su artículo 1056, que dispone:

"Los contratos que no estén 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 omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía, de los reglamentados en este ordenamiento."

De lo anterior es aplicable el artículo 348 de la Ley del Impuesto de renta, que dispone de la fuente de riqueza en la concesión del uso o goce temporal de inmuebles, y en su párrafo I dice:

"En los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, se considerará que la fuente de riqueza se encuentra en territorio nacional cuando en el país estén ubicados dichos bienes."

21/ Comentarios sobre Tratamiento Fiscal del Tiempo Compartido mediante Fideicomisos. Id. Clara Elena Rollins S. 1987. (No publicado).

En cuanto al fideicomiso que daría lugar a los certificados de participación en tiempo compartido, los que incorporarían un derecho a una parte espacial y temporal de una unidad vacacional, se le aplicaría la disposición del artículo 123 fracción II, de la Ley -- del Impuesto Sobre la Renta, que contempla un ingreso gravable:

"Se consideren ingresos por intereses para los efectos de este Capítulo, los obtenidos de personas residentes en el país, por los" conceptos siguientes:

"I. Los provenientes de toda clase de bonos u obligaciones ...

"II. Los percibidos con motivo de certificados, aceptaciones," títulos de crédito, préstamos u otros créditos a cargo de instituciones de crédito o de organizaciones auxiliares de crédito."

Recordando que se gravará al rendimiento que tenga el comparti--
dor; en este párrafo segundo la Ley no hace distinción a la suje--
ción de determinados certificados, por lo tanto, se debe de enten--
der como norma de carácter general, lo que englobaría nuestro certifi--
cado en tiempo compartido.

Por último, como vimos en nuestra situación existen una varia--
dad de gravámenes federales (como locales), que se son aplicables --
al tiempo compartido en su nacimiento,

2. Evasión fiscal en el tiempo compartido

La irregularidad anárquica como es tratado el tiempo compartido por parte de los inversionistas que ofrecen en venta este derecho, tiende a una deformación típica en dicho negocio, por eso es nuestro afán darle tipicidad, como renuncia caprichosa al tratamiento de enterar al Fisco de parte de los dueños de los conjuntos turísticos que nos ocupa, como renuncia a la evasión fiscal, fundando nuestro impuesto de renta y del valor agregado y se pueda expresar claramente en la obligación tributaria.

El negocio del tiempo compartido por ser relativamente nuevo - en nuestro ámbito legal puede generar la negligencia o mala fé del conciente; o de la espontaneidad de su conducta para acatar la ley. Precisas los criterios anteriores, consideramos que debemos razonar nuestro arbitrio, tomando fundamentación y activación en esas leyes fiscales como mandamiento, dar los elementos para individualizar nuestro derecho impositivo, citando la ley y los preceptos de ella en que nos apoyaremos, justificando (legalmente) nuestra tesis haciendo ver que no sean arbitrarias nuestras providas,

A) Asignación del ingreso gravable al tiempo compartido

Nuestra Constitución General, en su artículo 51 fracción IV, - había de contribuir, de lo que se deduce que utiliza el vocablo ---

"contribución" como equivalente al tributo, y nuestro Código Fiscal en su artículo 70. es acorde a la disposición constitucional al hacer mención que las contribuciones se clasifican en impuestos, aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos; en razón de lo anterior, la palabra contribución como un concepto - en el campo fiscal, tiene aceptación en la legislación mexicana.

Sin embargo, los tratadistas y en la práctica o costumbre toman el concepto de impuesto para determinar contribución o tributo.

Hemos encontrado una idea fundamental que nos da el significado en esencia de impuesto o contribución consagrada en nuestras leyes tributarias: es la aportación que deben dar los miembros de un Estado por un imperativo legal derivado de la convivencia en la sociedad políticamente organizada para que dicho Estado se encuentre en posibilidad de realizar sus atribuciones que es lo que hemos señalado.

En un nuevo análisis trataremos los elementos del impuesto, - que destinaremos a nuestra hipótesis de tiempo compartido:

Los sujetos de la relación jurídica-tributaria.

El sujeto pasivo, en principio asentaremos que este sujeto debe ser una persona física o moral, en los términos del derecho común, como lo admite de cierto el artículo primero del Código Fiscal, por

lo que afirmamos que son sujetos del impuesto las personas físicas¹ e morales que se encuentren obligadas al pago de la obligación tributaria, en virtud de que, han realizado un hecho generador que la ley prevé.

El sujeto pasivo principal, por adeudo propio, se le denomina² causante o contribuyente.

En apoyo a lo anterior transcribiremos el párrafo primero, del artículo 10. del Código Fiscal de la Federación:

"Las personas físicas y las morales están obligadas a contribuir para los gastos públicos conforme a las leyes fiscales respectivas; las disposiciones de este Código se aplicarán en su defecto. Sólo mediante ley podrá destinarse una contribución a un gasto público específico."

Para nuestra Tesis, el sujeto pasivo será el copartidor, propietario del complejo turístico y quien venderá los derechos derivados de las unidades destinadas a tiempo compartido. Sujetos del impuesto de renta y del valor agregado.

Aplicando a nuestro campo fiscal en materia de impuestos, los extranjeros están obligados a pagar las contribuciones ordinarias y extraordinarias, como a satisfacer cualquier otra prestación pecuniaria

ria, en efecto, la Ley de Nacionalidad y Naturalización en su Capítulo IV de los derechos y obligaciones de los extranjeros, específicamente en su artículo 32:

"Los extranjeros y las personas morales extranjeras están obligadas a pagar las contribuciones ordinarias y extraordinarias y a satisfacer cualquier otra prestación pecuniaria, siempre que sean ordenadas por las autoridades y alcancen a la generalidad de la población donde residen. También están obligados a obedecer y respetar las instituciones, leyes y autoridades del país, sujetándose a las fallas y sentencias de los tribunales, sin poder interponer otros recursos que los que las leyes conceden a los mexicanos. Sólo pueden apelar a la vía diplomática en los casos de denegación de justicia o retardo voluntario y notoriamente malicioso en su administración."

Como vemos, si algún extranjero es capacidad jurídica para ser contribuyente, tendrá la obligación tributaria del impuesto sobre la renta y del valor agregado, en virtud de la propia naturaleza de los hechos imposables.

El sujeto activo, es el Estado, pero no como un derecho de fisco de percibir impuestos, sino es la obligación de cobrar las contribuciones, porque la Ley tributaria obliga tanto al Estado como al particular, es decir, la figura del sujeto activo en la relación

jurídico-tributaria tiene la facultad de exigir el cumplimiento de la obligación en los términos fijados por la propia Ley.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, como nuestro máximo Tribunal, reconoce la facultad de exigir el cumplimiento de parte del Estado, sino también la obligación de hacerlo, la afirmación anterior tiene base en la siguiente jurisprudencia:

"Las autoridades fiscales están obligadas a recibir el pago de impuestos o de derechos, sin discriminación alguna, según sus atribuciones. (Doctrina de información judicial, Edm. 9, pág. 297)."

Hecho generador. En la doctrina encontramos dos tendencias -- respecto de la identificación de la conducta del sujeto pasivo que le damos origen a hecho generador y hecho imponible, y en muchas ocasiones confundimos entre sí estos conceptos, por lo que resulta necesario, concretar que se trata de aspectos de un mismo fenómeno de la tributación, pero con sus diferencias.

Aclarando lo anterior decimos que el hecho imponible, es la situación jurídica o de hecho que el legislador estableció en la Ley para que al sujeto al realizar dicha conducta, se genera precisamente la obligación sustantiva (de dar); es un precepto de carácter económico, de ahí su criterio de atribución imponible prevista por la Ley, por ejemplo, si el hecho imponible es venta de determinado

Bien, la ley puede determinar como sujeto pasivo al vendedor o al comprador o ambos solidariamente, según la responsabilidad directa con la legislación, dentro de sus elementos esenciales: objeto, sujeto, base, tasa o tarifa; y el hecho generador, es la realización del supuesto previsto en la norma, que dará lugar a la obligación tributaria en general, es una conducta que al adecuarse al supuesto genérico de la norma, da lugar a la obligación tributaria en general.

Consideramos que para nuestra Tesis el sujeto pasivo principal es el comprador, como vendedor de los derechos correspondientes, como ya vimos; el hecho generador es la venta de tiempos compartidos, por ser ésta de naturaleza económica debe adecuarse a una hipótesis genérica de la norma y que es la venta de un bien.

Y nuestro hecho imponible en todas y cada una de las normas -- que se encuentran identificadas de manera indubitada en este trabajo en relación a lo tributario.

Nacionalidad, cualidad relevante y punto de vinculación con el hecho imponible y generador. Ya hemos estudiado a lo largo de los Capítulos anteriores, la gran actividad mercantil turística como negocio de extranjeros en territorio nacional, por lo que debemos insistir que son sujetos pasivos de nuestra soberanía tributaria.

Existe el principio de la obligación de pagar impuestos, en estado de igualdad para mexicanos y extranjeros, los primeros estanse obligados por nuestra nacionalidad y los segundos por otros conceptos de sujeción, como el hecho de realizar en nuestra República actos económicos gravados por el origen de su renta.

Domicilio y la residencia. El domicilio como elemento de la personalidad tiene relevancia en materia tributaria, ya que de él depende la sujeción de la persona y aplicación de la ley, para el efecto la legislación fiscal concentra la regulación en el Código Fiscal de la Federación, en su artículo 10, tanto el de las personas físicas y morales, haciendo mención al lugar en que se realizan los hechos de contenido económico, que son gravados.

Conforme a la anterior enunceración, transcribimos el citado artículo 10:

"Se considera domicilio fiscal:

"I. Tratándose de personas físicas:

"a) Cuando realicen actividades empresariales, el local en que se encuentre el principal asiento de sus negocios.

"b) Cuando no realicen las actividades señaladas en el inciso anterior y presten servicios personales independientes, el local...

"c) En los demás casos, el lugar donde tengan el asiento principal de sus actividades.

"II. En el caso de personas morales:

"a) Cuando sean residentes en el país, el local en donde se en-
cu-entre la administración principal del negocio.

"b) Si se trata de establecimientos de personas morales resi-
dentes en el extranjero, dicho establecimiento; en el caso de ve-
ricos establecimientos, el local en donde se encuentre la adminis-
tración principal del negocio en el país, o en su defecto el que design-
ren.

"Las autoridades fiscales podrán practicar diligencias en el lu-
gar que conforme a este artículo se considere domicilio fiscal de -
las contribuyentes, en aquellos casos que éstas hubieren designado
domicilio fiscal en lugar distinto al que les corresponde de acuer-
do con lo dispuesto en este mismo precepto. Lo establecido en este
párrafo no es aplicable a las notificaciones que deban hacerse en -
el domicilio a que se refiere la fracción IV del artículo 18."

De acuerdo con lo anterior, se considera domicilio fiscal de -
las personas físicas el local donde se encuentra el asiento de su -
negocio, por lo tanto, para determinar el domicilio del contribuyente
será el donde se ubique su principal negocio, que es el inmueble --
en que recaen el tiempo compartido; respecto a las personas morales
se establece como base el domicilio en donde se encuentra la admi-
nistración principal del negocio, ya sean residentes en México o en
el extranjero, o en su defecto, el lugar que ellas designen.

Respecto a la residencia para efectos fiscales, la legislación la regula en el artículo 5o. del Código Fiscal de la Federación, -- que expresa lo siguiente:

"Se consideran residentes en territorio nacional:

"I. A las siguientes personas físicas:

"a) Las que hayan establecido su casa habitación en México, -- salvo que en el año calendario permanezcan en otro país por más de 183 días naturales consecutivos o no y acrediten haber adquirido la residencia para efectos fiscales en ese otro país.

"b) Las de nacionalidad mexicana que sean funcionarios del Estado o trabajadores del mismo, aun cuando por el carácter de sus -- funciones permanezcan en el extranjero por un plazo mayor al señalado en el inciso a) de esta fracción.

"II. A las personas morales que hayan establecido en México la administración principal del negocio.

"Salvo prueba en contrario, se presume que las personas físicas o morales, de nacionalidad mexicana, son residentes en territorio nacional."

En más, el artículo 2o. de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establece el concepto de establecimiento permanente y cuando un Re-

aidante en el extranjero actúe a través de un representante en Méxi-
co, en sus párrafos primero y segundo que dicen textualmente:

"Para los efectos de esta ley, se considera establecimiento per-
manente cualquier lugar de negocios en el que se desarrollen, par-
cial o totalmente actividades empresariales. Se entenderá como es-
tablecimiento permanente, entre otros, las sucursales, las agencias,
las oficinas, las fábricas, los talleres, las instalaciones, las mi-
nas, las canteras o cualquier lugar de explotación o extracción de
recursos naturales.

"No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando un -
residente en el extranjero actúe en el país a través de una persona
física o moral que tenga y ejerza poderes para celebrar contratos a
nombre del residente en el extranjero, tendientes a la realización
de actividades empresariales de éste en el país que no sean de las
mencionadas en el artículo 30., o que tengan existencias de bienes
o mercancías con las que efectúe entregas por cuenta del residente
en el extranjero, se considerará que existe establecimiento perma-
nente en relación a todas las actividades que dicha persona realice
para el residente en el extranjero, aún cuando no tenga un lugar de
negocios en territorio nacional."

De las disposiciones enunciadas anterior del domicilio, es un -
elemento de gran importancia, por generar sujeción del sujeto pasiva-

va, así mismo en lo relativo al establecimiento permanente, ya que una persona tenga su domicilio fuera del país, puede quedar sujeta a nuestras leyes fiscales por tener en México un lugar de negocios sujeto a gravamen; y por tanto, a nuestro compartir se le aplicarán las mismas reglas como sujeto del impuesto.

En este contexto general incluiremos el artículo 10, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que dispone quienes son sujetos de su impuesto, y que a la letra expresa:

"Las personas físicas y las morales están obligadas al pago -- del impuesto sobre la renta en los siguientes casos:

"I. Las residentes en México respecto de todos sus ingresos -- cualquiera que sea su ubicación de la fuente de riqueza de donde -- procedan.

"II. Las residentes en el extranjero que tengan un estableci-- miento permanente en el país, respecto de los ingresos atribuibles' a dicho establecimiento.

"III. Las residentes en el extranjero, respecto de los ingre-- sos procedentes de fuentes de riqueza situadas en territorio nacio-- nal, cuando no tengan un establecimiento permanente en el país o -- cuando teniéndolo, estos ingresos no sean atribuibles a dicho esta-- blecimiento."

El texto de este artículo lo, nos revela en forma por demás -- clara la fundamentación para nuestro hecho generador de la obligación tributaria de parte del compartidor, para nuestro tiempo compartido, el precepto nos enuncia claramente que cualquier ingreso -- de equis fuente, será gravado por dicha ley, taxicando desde luego, ' repercusión en territorio nacional.

Nuestro tiempo compartido ya sea vendido en el extranjero, su enajenación se considerará hecha en México, aún cuando los propietarios de los conjuntos destinados a la explotación turística no -- tengan su domicilio en la República. La ley tributaria considera -- sujetos del impuesto de renta (y del impuesto al valor agregado) a los residentes en el extranjero cuando su ingreso proceda de fuente de riqueza establecida en la Nación mexicana.

Según lo comentado con la Subdirección de Diagnósticos de las Contribuciones, los extranjeros que tienen negocios de tiempo compartido, mantienen la creencia que si se efectúa la venta de las -- unidades vacacionales fuera de nuestro espacio territorial no son -- objeto de impuesto alguno. Pero como se desprende de lo observado' en los elementos del impuesto se da a conocer la considerable actividad de la evasión fiscal de parte de aquellos extranacionales que se -- comportan de manera delictiva.

De lo que resumimos, que nuestras Leyes fiscales contemplan en

forma explícita la fuente de riqueza o del ingreso, al lugar en -- que produce sus efectos el hecho generador o imponible.

La celebración del contrato de compraventa de tiempo compartido es el acto jurídico que está ligado al impuesto y especifica el deber real de satisfacerlo.

Para concluir con el inciso a), hablaremos de la fuente principal del derecho tributario que, en la ley. El poder tributario que ejerce la Federación como los Estados, encuentra su fundamentación en la Constitución General de la República, así como la actividad financiera para allegarse ingresos que destinará a sus fines de -- utilidad general (artículo 74 fracción IV).

El principio de legalidad se encuentra consagrado en el artículo 74 constitucional al establecer en su fracción IV:

"Son obligaciones de los mexicanos:

"IV. Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación como del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes."

Como sabemos, la fracción transcrita ataca el principio de -- legalidad previsto en el párrafo segundo del artículo 74 constitu--

fiscal, que entre otras particulares menciona, que nadie puede ser privado de sus propiedades si no es conforme con la Leyes expedidas por el Congreso.

Al principio de legalidad en materia fiscal o tributaria podríamos aplicarle el aforismo adoptado por el Derecho Fiscal: "nullum tributum sine lege." 18/ 19/

b) El impuesto sobre la renta del tiempo compartido

Antes de continuar con nuestro trabajo hacemos la siguiente -- observación: nuestro tratamiento fiscal es tan solo para fundamentar legalmente al tiempo compartido, y la mecánica contable la excluimos por ser labor de contadores, por lo tanto, mereceremos la Ley tributaria a nuestro alcance y exclusivamente en una categoría de encuadrar nuestro supuesto a ordenamientos referidos para el caso a las Leyes de la materia ya establecidas, y sin pecar de ser -- legisladores someteremos la propuesta a consideración.

El impuesto de renta pretende gravar el patrimonio en forma--- ción, está constituido esencialmente por los ingresos del contribuyente en moneda o en especie, que provengan de su trabajo o capital o de la combinación de estos.

18/ De la Cueva, Sergio Francisco. Derecho Financiero Mexicano. México 1988. Editorial Porrúa, S.A.

19/ Flores Zavala, Ernesto. Elementos de Finanzas Públicas Mexicanas. México 1978. Editorial Porrúa, S.A.

La estructura jurídica que debe contener nuestra Tesis, la encuadraremos en un silogismo:

Nuestra primera proposición, es el tiempo compartido.

La segunda premisa es la norma tributaria.

Y nuestra conclusión, es el cumplimiento de la Ley tributaria¹ o la sanción por incumplimiento de la norma.

En otras fórmulas generales, nos queda de la siguiente forma:

La persona que enajena bienes o derechos en contrato de compraventa de tiempo compartido, recibe como vendedor un ingreso de ---- carácter económico (hecho generador y sujeto pasivo).

A esta hipótesis le sigue un mandato legal tributario, el impuesto de renta y del valor agregado.

De lo que se concluye, que se pagará una cantidad determinada² en dinero a la Federación por concepto de impuesto. Y si no paga,³ se le cobrará por vía de ejecución más accesorios, sin perjuicio - que se formule querrela por la defraudación fiscal.

Hecha la observación, nos introduciremos pausadamente a la Ley

del Impuesto Sobre la Renta, en lo referente a venta de bienes o enajenación de bienes, para encuadrarlo al negocio del tiempo compartido; prestando en un artículo que más adelante ubicaremos, la adecuación a la fracción correspondiente, según nuestro modesto criterio nos lo permita.

Queremos recordar que para nosotros el tiempo compartido es la venta de un bien o derecho derivado de un inmueble que implica el goce o disfrute por cuotas partes temporales y espacial destinadas a fines turísticas.

Para nuestro propósito aludido, evocáremos el artículo 9o. de la Ley de Renta que dispone quienes son sujetos de dicho impuesto; al artículo 2o. en su párrafo I da el concepto de establecimiento permanente y en su párrafo II de la misma Ley y artículo nos determina quienes son extranjeros con representantes en nuestro país - - (ver páginas 138 y 139); por otra parte, y en concordancia con el artículo 2o. de cita, el artículo 9o. del Código Fiscal de la Federación califica el criterio jurídico de residencia para los efectos tributarios.

De lo anterior, y como ya indicamos en el número uno del Capítulo III de nuestra Tesis, consideramos al tiempo compartido como un bien que se encuentra en el comercio y presta utilidad al hombre en su patrimonio. En ese orden nos remitimos en principio al Cód-

go Fiscal de la Federación por ser éste el que enumera los conceptos jurídicos de enajenación de bienes de las Leyes relativas y dicha facultad la detalla en su artículo 14, en la siguiente forma:

"Se entiende por enajenación de bienes:

"I. Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado

"II. Las adjudicaciones, aún cuando se realicen a favor del -- acreedor.

"III. La aportación a una sociedad o asociación.

"IV. La que se realiza mediante el arrendamiento financiero.

"V. La que se realiza a través del fideicomiso, en los siguientes casos:

"a) En el acto en el que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a rescatar del fiduciario los bienes.

"b) En el acto en que el fideicomitente pierde el derecho a -- rescatar los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal -- derecho.

"VI. La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes' afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:

"a) En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará - que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.

"b) En el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos - si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su - favor.

"VII. La transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo que se efectúe a través de enajenación de títulos de crédito o de la cesión de derechos que los representan. Lo' dispuesto en esta fracción no es aplicable a las acciones o partes' sociales.

"Se entiende que se efectúan enajenaciones a plazo con pago diferido o en parcialidades, cuando se efectúan con cliente que sean' público en general, se difiera más del 35% del precio para despacho' del sexto mes y el plazo pactado exceda de doce meses. No se considerarán enajenaciones al público en general, cuando en la documentación comprobatoria se traslade en forma expresa y por separado el - impuesto al valor agregado.

"Se considera que la enajenación se efectúa en territorio nacional, entre otros casos, si el bien se encuentra en dicho territorio al efectuarse el envío al adquirente y cuando no habiendo envío, en el país se realiza la entrega material del bien por el enajenante.

"Cuando de conformidad con este artículo se entienda que hay enajenación, el adquirente se considerará propietario de los bienes para efectos fiscales."

Para el desenvolvimiento de nuestra asignación tributaria al tiempo compartido y que la Ley determina su naturaleza y funciones' en principio por conducto del Código Fiscal de la Federación como regidor de las normas fiscales, entendemos al citado artículo 14 en su fracción I, lo que nos ocupa o pretendemos:

"Se entiende por enajenación de bienes:

"1. Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado."

Como sabemos, nuestro tiempo compartido es un bien, que se encuentra en el mercado sujeto a enajenación, el compartidor se reserva el dominio (menos pleno) del bien, por lo tanto, por lógica jurídica lo adopta como hecho generador, el propio Código Fiscal, la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la del Valor Agregado. Es decir,

nuestro hecho generador consagrado en la Ley fiscal: que transmite la propiedad de un derecho o bien por enajenación, con las limitaciones de la Ley que lo enmarca, como el hecho de la modalidad de que el comprador conserva un dominio en la administración de las unidades destinadas al espacio temporal en vacaciones.

De lo que hemos visto, nos da la pauta a nuestra segunda premisa que corresponde a la Ley del Impuesto Sobre la Renta y de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. Con ese ánimo comencamos con la -- primera legislación tributaria citada y que abstractamos a nuestro hecho generador e imponible.

La Ley de renta que nos ocupa, en su Capítulo IV nos determina los ingresos por enajenación de bienes en su artículo 95, que a la letra dice:

"Se consideraran ingresos por enajenación de bienes, además de los que derivan de los casos previstos en el Código Fiscal de la Fg. Nación, los obtenidos por la expropiación de bienes.

"En los casos de permuta se considerará que hay dos enajenaciones.

"Se entenderá como ingreso el momento de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito. ..."

Efectivamente, frente a estos dos preceptos fiscales encontramos la relación afín por lo que se entiende por enajenación de bienes, con la salvedad que la Ley de renta en este caso, nos Enriquezca al determinarnos el ingreso para efectos gravables. Y nuestro tiempo compartido, por ende, queda comprendido dentro del artículo 93 de cita.

En ese orden de ideas, nos remitimos al artículo 96 del mismo ordenamiento de renta que nos da la mecánica para calcular la ganancia gravable y del impuesto anual, y que transcribimos:

"Las personas que obtengan ingresos por enajenación de bienes, podrán efectuar las deducciones a que se refiere el artículo 93 de esta Ley, con la garantía así determinada se calculará el impuesto anual como sigue:

"I. La garantía se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años.

"II. El resultado que se obtenga conforme a la fracción anterior será la parte de la garantía que se sumará a los demás ingresos acumulables del año calendario de que se trate y se calculará," en los términos de este Título, el impuesto correspondiente a los ingresos acumulables.

"III. La parte de la ganancia no acumulable se multiplicará - por la tasa del impuesto que se obtenga conforme al siguiente párrafo. El impuesto que resulte se sumará al calculado conforme a la fracción que antecede.

"El contribuyente podrá optar por calcular la tasa a que se refiere el párrafo que antecede, conforme a lo dispuesto en cualquiera de las dos incisos siguientes:

"a) Se aplicará la tarifa que resulte conforme al artículo 141 de esta Ley a la totalidad de los ingresos acumulables obtenidos en el año en que se realizó la enajenación, disminuidos por las deducciones autorizadas por la propia Ley, excepto las establecidas en las fracciones II, III y IV del artículo 140 de la misma. El resultado así obtenido se dividirá entre la cantidad a la que se le aplicó la tarifa y el cociente será la tasa.

"b) La tasa promedio que resulte de sumar las tasas calculadas conforme a lo previsto en el inciso anterior para los últimos cinco ejercicios, incluso aquel en el que se realizó la enajenación, dividida entre cinco.

"Cuando el pago se reciba en parcialidades el impuesto que correspondiera a la parte de la ganancia no acumulable se podrá pagar en los años de calendario en que efectivamente se reciba el ingreso, siempre que el plazo para obtener sea de mayor a 18 meses y se garantice el interés fiscal. Para determinar el monto de impuesto a

enterar en cada año de calendario, se dividirá el impuesto calculado conforme a la fracción III entre el ingreso total de la enajenación y el cociente se multiplicará por los ingresos efectivamente recibidos en cada año de calendario. La cantidad resultante será el monto del impuesto a enterar por este concepto en la declaración anual"

Como lo hemos manifestado, el citado artículo 96, es aplicable a nuestro caso, en virtud de que, y como queda asentado, la enajenación de un bien es un hecho impositivo o generador y como consecuencia se aplica un gravamen que se expresa en dinero y que se le hace imponible o base gravable por mandato de una norma tributaria y elemento esencial del hecho imponible. Por lo tanto, la magnitud del ingreso por enajenación de bienes compartidos produce una cantidad de renta a la que se le determinará la base gravable, y para tal efecto, la ley del Impuesto Sobre la Renta en su artículo 97 párrafo antepenúltimo nos rige y explica nuestro dicho de su texto:

"Las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes podrán efectuar las siguientes deducciones:

"I. El costo aprobado de adquisición ...

"La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones a que se refiere este artículo, será la ganancia sobre la cual,

siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 96, se calculará el impuesto."

Por último, queremos señalar en este inciso, lo que la doctrina fiscal llama "determinación", y consiste en la calidad constitutiva del contribuyente.

Nuestra determinación estriba en saber si los enajenantes de tiempos compartidos son contribuyentes menores o mayores y saber bajo qué régimen tributarán; para tal efecto nos concentramos a la reforma fiscal de 1990, que marca los siguientes requisitos:

Contribuyentes menores:

Sólo pueden tener este régimen las personas físicas que realicen actividades empresariales al menudeo en puestos fijos o semifijos en la vía pública o como vendedores ambulantes y que enajenen, productos agrícolas, ganaderos, pesqueros o silvícolas no industrializados; también pueden tener este régimen los locatarios de mercados públicos que realicen al menudeo. (Artículos 173 y 173-A de la Ley del Impuesto Sobre la Renta).

Condiciones adicionales para ser contribuyente menor:

Tener un ingreso máximo en el ejercicio anterior, de diez ve-

interpretación lo referente al sujeto pasivo, objeto, tasa, recuperación y forma de traslado.

Sujeto del impuesto:

"Están obligados al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:"

Objeto del impuesto:

"I. Enajenen bienes.

"II. Presten servicios independientes.

"III. Otorguen el uso o goce temporal de bienes.

"IV. Importen bienes y servicios."

Tasa del impuesto:

"El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta Ley, la tasa del 15%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores."

Traslación del impuesto:

"El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa"

y por separado, a las personas que adquirieran los bienes, los usen o gocen temporalmente, o reciban los servicios. Se entenderá por - - traslado del impuesto el sobre o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta Ley."

Acreditamiento del Impuesto:

"El contribuyente pagará en las oficinas autorizadas la diferencia entre el impuesto a su cargo y el que le hubieran trasladado o el que él hubiese pagado en la importación de bienes y servicios, siempre que sean acreditables en los términos de esta Ley."

Forma de Traslado:

"El traslado del impuesto a que se refiere este artículo no se considerará violatorio de precios o tarifas, incluyendo los oficiales."

Aquí la Ley del Impuesto al Valor Agregado, es clara e lo manifestado en el primer párrafo de este inciso e); y así mismo hace -- distinción en lo referente a la enajenación de bienes, por lo que, todas aquellas personas estén en el supuesto están obligadas al pago del mismo, de la observancia de cita, nos precisa la introducción para la adecuación de nuestro tiempo compartido en el concepto

de enajenación de bienes.

La fracción I, del artículo 14, de la Ley al valor agregado, -- que a su vez, nos determina, que el objeto de dicho impuesto es la enajenación de bienes; nos remite a su artículo 60, párrafo primero que nos marca lo siguiente:

"Para los efectos de esta ley, se entiende por enajenación, -- además de las señaladas en el Código Fiscal de la Federación, el -- faltante de bienes de los inventarios de las empresas. En este último caso la presunción admite prueba en contrario."

Además nuestra premisa consagrada en el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación (página 146) y a la primera parte del párrafo primero, del artículo 60, que nos ocupa, encontremos una -- vez más el concepto de enajenación de bienes para nuestro caso o -- tiempo compartido.

La Ley del Impuesto al Valor Agregado por ser ésta de un carácter abierto a nuestra hipótesis (tiempo compartido), nos determina la asignación de una tasa del 15%, a carga del copartidario, como lo consagra el artículo 14, párrafo segundo de la propia Ley.

El artículo 120, de la misma Ley del Impuesto al Valor Agregado, nos da la base del impuesto en el caso de enajenaciones; porque

dicho aduanal establece, en su párrafo primero lo siguiente:

Base del impuesto en caso de enajenaciones:

"Para calcular el impuesto tradicional de enajenaciones se considerará como valor el precio pactado, así como las cantidades que siendo se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto. A falta de precio pactado se usará el valor que los bienes tengan en el mercado, o en su defecto el del avalúo

De los artículos 1º. y 2º. transcritos, deducimos que tenemos una cantidad de dinero que percibirá por tributo el fisco, en atención con la base del impuesto del hecho imponible que sería la cantidad del monto de las unidades en tiempo compartido vendidas, a la cual se le aplicará por la enajenación la tasa del 15%.

Entonces nuestra preocupación por la evasión fiscal de extranjeros y mexicanos, en el supuesto de la actividad de enajenación de tiempos compartidos fuera de nuestra Nación, la Ley que lo establece asignando, en su artículo 3º. párrafo tercero, nos señala que se entiende por residencia para los efectos del impuesto:

Residencia en territorio nacional:

"Para los efectos de este impuesto, se consideraran residentes - en territorio nacional, además de los señalados en el Código Fiscal de la Federación, las personas físicas o morales residentes en el extranjero que tengan uno o varios establecimientos en el país, por todos los actos o actividades que en los mismos se realicen."

Como lo expresa el párrafo del artículo que antecede inmediatamente, la Ley del Impuesto al Valor Agregado sustenta el criterio - que la fuente de riqueza se encuentra en territorio mexicano, para' el caso del tiempo compartido, por ende, obliga a cumplir con los - deberes por demás aliados.

Terminando nuestra segunda premisa concluimos ésta con lo que' a continuación expresamos:

Nuestro compartido y enajenante de bienes en tiempo compartido se coloca en los supuestos previstos y comentados a lo largo de la Tesis y por las disposiciones legales del Código Fiscal de la Federación, Ley del Impuesto al Valor Agregado y de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en virtud de que, desde el momento en que se -- traspasa el dominio del bien a título oneroso como una actividad -- mercantil o de negociante obteniendo un lucro que aumenta su hacienda, desde ese instante está obligado al pago del impuesto establecido en las mencionadas leyes, resulta automáticamente afectado por - las disposiciones citadas, de tal suerte, a mi entender sólo se re-

quiera la adecuación a la legislación como propuesta como una emanación de un bien; así como tampoco es necesaria de un acto posterior de nuestros legisladores a la Ley fiscal en comento, para que el compartidor y compartitario en su carácter de contribuyente sean sujetos de pago del impuesto.

Concluyendo con nuestra tercera proposición del silogismo, seguimos y deducimos que: sabiendo que el tiempo compartido es objeto de un hecho generador porque la Ley fiscal lo señala como tal, - existe la obligación de satisfacer su contenido tributario de pago' que puede hacerse en dinero o en especie.

Dentro de la propia deducción, encontramos otra conducta contraria a la prescrita por la Ley fiscal, o lo que es lo mismo, a la conducta prohibida por dicha norma jurídica. Al no cumplir con la obligación tributaria los sujetos captados en el tiempo compartido, nace un ilícito tributario que puede ser tipificado como infracción y como delito; tenemos dos aspectos uno penal y otro administrativo independientemente cada uno.

Como vemos las obligaciones tienen un proceso de nacimiento, - existencia y extinción, aplicable al tiempo compartido.

CONCLUSIONS

CONCLUSIONES

1. El interés y objetivo de nuestra Tesis es el denunciado con la evasión fiscal en el negocio jurídico del tiempo compartido, fenómeno que se da en la relación tributaria por parte del compartidor y compartidario, como sujetos pasivos, frente a su deber de pagar el impuesto correspondiente.

2. El Código Fiscal de la Federación, la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Ley del Impuesto al Valor Agregado, ofrecen fórmulas impositivas diferentes y el contribuyente optará por la que mejor beneficio represente en su economía; y el análisis de este hecho nos revela que se hace necesario, que la opción en razón de su naturaleza jurídica sea determinada con exactitud (hecho imposible) y no se espere de otra alternativa legal que devirta los conceptos ya existentes, repercutiendo en una fuga económica en perjuicio de la Nación.

3. Pretendamos, en forma modesta al plantear el tema, el otorgar conforme al derecho común y tributario al tiempo compartido, de tal manera que dicha figura no se pueda apegar a otro marco de legalidad afín a él, donde no se encuentre la menor imposición fiscal - uero pegado al principio de equidad.

En el ámbito de las relaciones jurídicas tributarias, la eva-

ción legal consiste en un proceder que sin infringir un texto de Ley, procura una alternativa de pago de impuesto mediante la utilización de figuras anómalas o atípicas para el caso concreto.

4. Para el desarrollo del mercado del tiempo compartido con disciplina, adecuada protección al consumidor y un cumplimiento satisfactorio de las obligaciones fiscales, requerimos mantener un equilibrio entre el fomento del negocio que nos ocupa y una regulación mínima indispensable. Por ello, nuestra aportación como un reforzamiento de la regulación jurídica contractual y que bien puede acompañarse de un régimen tributario como lo expresamos, que incite a los sujetos pasivos y activos a regularse.

5. El tiempo compartido bien aprovechado puede ser una opción a la vivencia turística de un futuro, por los altos precios de las tarifas de hospedaje y el incremento alcanzado del valor de los terrenos y costes de los materiales de construcción para instalaciones con fines vacacionales; el inversionista tiene otra alternativa para edificar un negocio y el turista diversión más barata.

6. El tiempo compartido funciona alrededor de capacidades económicas de estratos sociales medios en su necesidad válida de recreación y descanso, por lo que, además representa un esfuerzo y compromiso que se extiende de hecho por años, por eso la necesidad de regularlo.

7. El tiempo compartido en México, mantiene una relación vital en el sector turismo, planteando una amplia gama de posibilidades para su creación que implica una grave problemática que debe resolverse jurídicamente, motivo que originó lo sugerido a la materia -- que tratamos.

8. Es resulta labor fácil recuperar lo perdido mediante las -- formas propuestas en que hemos manejado el tiempo compartido; más, tampoco cruzamos de brazos y aparecer como espectadores distantes ante los abusos y fraudes perpetrados tanto al Estado como al particular. Así vemos que existen millones de familias mexicanas y extranjeras involucradas en ésto que requieren una seguridad jurídica en su patrimonio.

BIBLIOGRAFIA

I. Libros

1. Arcilano García, Carlos. Derecho Internacional Privado. -- Editorial Porrúa, S.A. México, 1964.
2. Bernal Solino, Julian. El Fideicomiso. Teoría y Práctica. (En prensa)
3. Cervantes Ahumada, Raúl. Títulos y Operaciones de Crédito. Editorial Herrero, S.A. México, 1964.
4. De la Garza, Sergio Francisco. Derecho Financiero Mexicano. Editorial Porrúa, S.A. México, 1966.
5. Flores Zavala, Ernesto. Elementos de Finanzas Públicas Mexicanas. Editorial Porrúa, S.A. México, 1970.
6. Rojas Villagas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo III. Editorial Porrúa, S.A. México, 1961.
7. Sánchez Nadal, Ramón. De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A. México, 1964.

II. Legislación mexicana

1. Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos.
2. Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 de la Constitución General.
3. Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo

- 27 de la Constitución General.
4. Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.
 5. Ley General de Población.
 6. Ley de Nacionalidad y Naturalización.
 7. Ley Federal de Turismo.
 8. Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y --
para toda la República en Materia Federal.
 9. Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio.
 10. Ley Federal de Protección al Consumidor.
 11. Código Civil del Estado Libre y Soberano de Yucatán.
 12. Código Civil del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.
 13. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
 14. Código Fiscal de la Federación.
 15. Ley del Impuesto Sobre la Renta.
 16. Ley del Impuesto al Valor Agregado.

III. Legislación extranjera

1. Decreto-Ley Portugués de 31 de diciembre de 1931. Regular el Derecho Real de Habitación Periódica en Inmueble o Conjunto Inmobiliario Destinados a Fines Turísticos.

IV. Material de consulta

1. Secretaría de Relaciones Exteriores. Dirección de Permisos artículo 27 Constitucional. Comisión Consultiva Intersecretarial.

Documento: Relación de Permisos para la Constitución de - - Fideicomisos para el Desarrollo Turístico.

2. Secretaría de Turismo.

Documento: Situación que guarda el país, el sistema de condominios por "TIEMPO COMPARTIDO".

3. Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Dirección General de Política de Ingresos. Subdirección de Diagnóstico de la Contribuciones.

Documento: La Problemática de Los Tiempos Compartidos y. -- Reunión sobre Tiempos Compartidos.

4. Licenciada Clara Elena Molina Gamboa.

Documento: Comentario sobre el tratamiento fiscal del Tiempo Compartido mediante fideicomiso. 1987.

V. Revistas

1. Proceso. Semanario de información y análisis No. 169. México, 1981.
2. Proceso. Semanario de información y análisis No. 167. México, 1981.
3. Proceso. Semanario de información y análisis No. 141. México, 1987.

4. Proceso. Sumario de información y análisis No. 566. Mé-
xico, 1967.

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS DE HOSPEDAJE (TIEMPO COMPARTIDO), QUE CELEBRAN POR UNA PARTE :

REPRESENTADA POR SU DIRECTOR GENERAL _____

Y A OTRA EN LO SUJETO DE LE DENOMINADA " _____ "

Y POR LA OTRA _____

_____ , A QUIEN EN LO SUJETO DE LE DENOMINADA "EL CLIENTE".

DECLARACIONES

I.- "LA PROVEEDORA", declara que es una Sociedad constituida por Escritura Pública No. _____ con fecha de _____ de _____ de _____ ante el Notario Público Ulises _____ de _____, e inscrita en el Registro Público de Comercio de _____, bajo el No. _____ a fajas _____, Tomo _____, Sección _____.

II.- Que es propietaria del lote del _____ Zona _____ Sección _____ adquirida de FORATIN, por Escritura Pública No. _____ con fecha de _____ de _____, y es inscrita en el Registro Público de la Propiedad de _____, bajo el No. _____ a fajas _____, Tomo _____, Sección _____.

III.- Por Escritura Pública No. _____ de fecha de _____ de _____, tomada ante el Notario Público No. _____ lit. _____ de _____, "LA PROVEEDORA", designó Director General al LIC. _____ con todas las facultades, entre ellas la de ejercer actos de dominio, inscribiéndose al testamento en el Registro Público de la Propiedad de _____, bajo la partida No. _____ del libro _____, Tomo _____, Auxiliar _____.

IV.- Fundóstele "LA PROVEEDORA" que ha construido en el lote de terreno No. _____ del _____, Zona Nacional de _____, un Hotel y del cual se destinan _____ Unidades, a la prestación de Servicio de Hospedaje (Tiempo Compartido), que incluye o incluye de comedor, recepción, cochera y utilería, a las que se denomina HOTEL _____ para este efecto; cada Unidad tiene un intervalo de una semana anual, durante 30 años.

Verificadas las partes contratantes en acuerdo se celebró el presente contrato, sujeción a las siguientes:

CONDICIONES

PRIMERA.- _____, se compromete a prestar el Servicio de Hospedaje, y al SR. _____

con domicilio en: _____

Ciudad _____

Estado _____

País _____

C.P. _____ Teléfono _____

recibirá dicha prestación en la Unidad y en las monedas que se describen:

EN EL MONED _____

UNIDAD TIPO _____

NÚMERO DE SEÑAS (S) _____

LA OCUPACION CORRIENTA ES _____

FECHA DE VENCIMIENTO DE LA OCUPACION _____

OCUPACION BASICA _____

GRUPO JUDICIAL DE MANEJAMIENTO _____

SOLERA.- "El CLIENTE" se obliga a pagar a "LA PROVEEDORA", como contraprestación por los servicios mencionados las siguientes cantidades:

PRECIO (I.V.A. INCLUIDO) MONEDA _____

NACIONAL _____

ENLARGUE _____

SALDO A FINANCIAR _____

INTERES AL _____% ANUAL SOBRE _____

SALDO INSOLUTO (I.V.A. INCLUIDO) _____

SALDO A PAGAR _____

El saldo será pagadero en _____ mensualidades consecutivas de cuantías y en Moneda Nacional de _____ incluíendo el primer pago el _____ hasta su total liquidación, pudiendo pagar anticipadamente con la corres- pondiente reducción de intereses, los cuales no podrán retroceder - se establecido por los artículos 28 y 29 de la LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

"El CLIENTE" se compromete a pagar a "LA PROVEEDORA" las cantidades arriba mencionadas en _____, los pagos - eros en Moneda Nacional; en caso de que ocurra algún cambio en las Leyes Mexicanas, en lo referente al derecho de uso en Costas Mexicanas, ambas partes están de acuerdo en someterse sin previo aviso, a las Leyes Mexicanas.

RESERVA.- Las partes convienen que la prestación de servicios a que se refiere este contrato, es temporal y por lo tanto, no se imputa el _____ del mes _____ del año _____, conforme al Art. 2387 del Código Civil de Quintana Roo.

NOTA.- En caso de que "EL CLIENTE" no pague puntualmente las mensualidades, se computan intereses moratorios sobre los saldos liquidados, equivalentes a una cuarta parte sobre el interés

plazo antes del 15 de Marzo de cada año correspondiente.

La cuota de mantenimiento debe ser fijada cada año y su monto será igual al porcentaje que amonta el salario mínimo diario - general de Casaca, Quintana Roo. La falta en el pago de esta cuota dará facultades a "LA PROVEEDORA" de no prestar el servicio, en el caso de tener intereses moratorios con un recargo de una cuarta parte sobre el interés periodado mensual, en tanto dura la mora. La cuota de mantenimiento incluye servicio completo de Limpieza de techos y afuera diariamente, los servicios y amenidades con que cuenta el Hotel, Facilidades para el Campo de Golf y Marina, Deposito a la propiedad, seguros, vigilancia las 24 horas, mantenimiento en las canchales de tenis, albercas, Club Spa, servicio de tratamiento de agua, cafeteria de recepción - las 24 horas, caja de seguridad y fondo de recepción de mobiliario, siendo prestados estos servicios por la Administradora del Hotel.

b).- "EL CLIENTE" se obliga a cumplir estrictamente con los reglamentos que surgen al funcionamiento del Hotel, al cual se anexa el Contrato.

SEPTIMA.- "LA PROVEEDORA" podrá a su discreción demandar la rescisión del contrato, por mora de "EL CLIENTE", si ha dejado de cumplir el compromiso en su totalidad, o más de tres mensualidades o el cumplimiento del contrato, pero si "EL CLIENTE" ha cancelado más de la tercera parte del precio, podrá si así lo desea pagar su adeudo vencido, más las prestaciones que precedan, a partir - por la rescisión en los términos del artículo 29 de la LEY FEDERAL DEL COMERCIO AL POR MENOR, anotando en cuenta que la tercera parte a que se ha hecho mención, se refiere al precio de la prestación del servicio, sin contar las cuotas de mantenimiento.

En el caso de la devolución de las cantidades a que se refiere este inciso, se computará solo respecto de la parte que corresponda al precio sin incluir los intereses ni el I.V.A., y por su parte "EL CLIENTE", pagará una renta que se fijará por períodos, por el tiempo que hubiera estado a su disposición la Unidad, en los términos del Artículo 29 de la LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

OCTAVA.- Las partes convienen en fijar como se detallan para todos los efectos del presente contrato, los siguientes:

a).- "LA PROVEEDORA": _____, Despacho

b).- "EL CLIENTE": Sr. _____

Concluido: _____

QÜ.- Para los efectos de la interpretación y cumplimiento de lo pagado en el presente convenio, así como para el ejercicio de los derechos que se conceden a las partes, se someten expresamente a la arbitral de la PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, para dirimir sus controversias, y en caso de subsistir éstas, a la competencia de las tribunales de la Ciudad de México, Quintana Roo, Distrito Judicial de Santa Fe de la Cueva, Estado de Quintana Roo, renunciando expresamente al beneficio de cualquier otro fuero que dispongan a favor de su domicilio actual o futuro.

Cancún, Quintana Roo, a _____ de _____ de 19 ____.

"LA PROVEEDORA"

"EL CLIENTE"



Queens County High School, 240 10th St.
 Brooklyn, N.Y. 11215
 Telephone: (718) 778-1100
 Fax: (718) 778-1100

**COMMUNICATIONS SECTION OF HONORABLE JUDGE
 JEFFREY M. COHEN**

Phone: _____ at _____

Page # _____

Enclosed are the following documents: _____

EXHIBITS
