



868
2eJ
**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO MERCANTIL

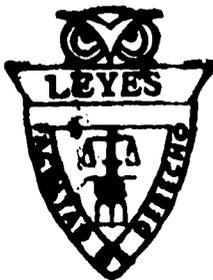
**ANALISIS JURIDICO DESCRIPTIVO DEL CONTRATO
DE PRESTACION DEL SERVICIO DE TIEMPO
COMPARTIDO, EN APLICACION A SU
PROBLEMATICA.**

FALLA DE ORIGEN

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADA EN DERECHO
P R E S E N T A ;
ARACELI SOLANO SANCHEZ

ASESOR: LIC. GILDARDO ENRIQUE BAUTISTA OLALDE



CIUDAD UNIVERSITARIA,

1995

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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 esta 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.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO MERCANTIL

C. COORDINADOR DE SERVICIOS ESCOLARES
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
P R E S E N T E .

La alumna ARACELI SOLANO SANCHEZ, realizó bajo la dirección de este Seminario y con la asesoría del Lic. Enrique Bautista Olalde, el trabajo titulado "ANÁLISIS JURÍDICO DESCRIPTIVO DEL CONTRATO DE PRESTACION DEL SERVICIO DE - TIEMPO COMPARTIDO, EN APLICACION A SU PROBLEMÁTICA", que presentará como tesis para obtener el título de Licenciada en Derecho.

El mencionado asesor nos comunicó que el trabajo realizado por dicha alumna, reúne los requisitos reglamentarios para los efectos de su aprobación formal.

En vista de lo anterior, comunico a usted que el trabajo de referencia puede ser sometido a la consideración del H. Jurado que habrá de calificarlo.

Atentamente
"POR MI RAZA HABLARÉ EL ESPÍRITU"
Cd. Universitaria, D.F., 14 de marzo de 1995
El Director del Seminario

DR. PEDRO ASTUDILLO URSUA
FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO MERCANTIL

c.c.p.- Secretaría General de la Facultad
c.c.p.- Lic. Enrique Bautista Olalde
c.c.p.- La alumna.

FALLA DE ORIGEN



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO MERCANTIL

Ciudad Universitaria, D.F. a, 27 de febrero de 1995.

DR. PEDRO ASTUDILLO URSUA.

P r e s e n t e.

Por este conducto, me permito presentar para -
su revisión la tesis titulada "ANALISIS JURIDICO DESCRIPTIVO DEL
CONTRATO DE PRESTACION DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO, EN APLI
CACION A SU PROBLEMÁTICA", que bajo la dirección del suscrito el
boró en el seminario a su digno cargo la Srta. ARACELI SOLANO --
SANCHEZ con número de cuenta 8721396-4; trabajo que en mi opinión
reune los requisitos exigidos por el Reglamento General de Exame-
nes Profesionales y de Grado, para ser sometido a la consideración
del H. Jurado que habrá de calificarlo en el examen profesional --
que para obtener el título de LICENCIADA EN DERECHO deberá susten
tar dicha persona.

De no tener inconveniente alguno de su parte, -
una vez agotada la correspondiente revisión, ruego a Usted, sea -
tan amable de ordenar la impresión de la tesis de mérito; en caso
contrario, me repito a sus apreciables órdenes para cualquier ---
aclaración o comentario al respecto.

A T E N T A M E N T E

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

LIC. ENRIQUE BAUTISTA OLALDE.

*"Como radiante e incorruptible
es la sabiduría con la facilidad la
contemplan quienes la aman y ella se deja
encontrar por quienes la buscan y se anticipan
a darse a conocer a los que la desean.*

*A los que son dignos de ella,
ella misma sale a buscarlos por los
caminos; se les aparece benévola y colabora
con ellos en todos sus proyectos". Sab. VI 12-15.*

*A la Universidad Nacional Autónoma de
México y a la Facultad de Derecho.*

*"Puesto que los hijos de la sabiduría
forman la congregación de los justos;
y la estirpe de ellos no es otra cosa
que obediencia y amor". Ecl. III,1.*

A mi padre José Cruz Solano Sampedro.

*"Bálsamo de vida y de
inmortalidad es un fiel
amigo, nada hay comparable;
ni hay peso de oro ni plata que
sea digno de ponerse en balanza con
la sinceridad de su fe y porque el amigo
fiel es una defensa poderosa: quién la halla,
ha hallado un tesoro". Ecl.VI,14-16*

*A mi madre y amiga.
Virginia Sánchez Píscil.*

*Porque soy amante del amor,
de la sonrisa y de todos nuestros
momentos felices.*

*A mis hermanos Javier y José Cruz, a mi hermana Guadalupe
y a mis sobrinos Alejandro y María Fernanda.*

*"Porque viví en amistad con muchos,
pero tomé a uno entre mil para consejero mío". Ecl. VI,6*

A Brenda.

*"Porque son cómo agua profunda
e inagotable las palabras que salen
del varón sabio y esta fuente de la
sabiduría es un caudaloso torrente". Prov. XVIII*

*A mi maestro
Lic. Enrique Bautista Olalde.*

*"Porque más vale la sabiduría
que las fuerzas; y el varón prudente
más que el valeroso". Sab. 17,1.*

A Enrique.

ÍNDICE

ANÁLISIS JURÍDICO DESCRIPTIVO DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO, EN APLICACIÓN A SU PROBLEMÁTICA.

- PRÓLOGO	I
- INTRODUCCIÓN	II
- ABREVIATURAS UTILIZADAS	III
- CAPÍTULO PRIMERO.	
I. Marco legal del contrato de prestación del servicio de tiempo compartido.	
A. Antecedentes internacionales..... 1	
a) Gran Bretaña	2
b) Francia	3
c) Portugal	5
d) España	7
e) Italia	10
f) Argentina	11
g) Estados Unidos.....	12
B. Antecedentes nacionales.	
a) <i>Ámbito federal.</i>	
1. Ley Federal de Turismo de 1984.....	15
2. Reglamento de la prestación del servicio turístico del sistema de tiempo compartido.....	20
3. Ley Federal de Protección al Consumidor de 1975.....	25
4. Reglamento al artículo 29 bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor de 1975.....	32
5. Ley de Inversión Extranjera de 1993.....	36
b) <i>Ámbito estatal.</i>	
1. Código Civil de Quintana Roo.....	42
2. Ley de fraccionamientos, unidades habitacionales, condominios y uso de inmuebles en tiempo compartido del Estado de Campeche.....	46
3. Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit.....	46
4. Ley de regulación y fomento del sistema de tiempo compartido del Estado de Guerrero.....	49
5. Ley de regulación y fomento del sistema de tiempo compartido del Estado de Sonora.....	54
c) <i>Ámbito municipal.</i>	
1. Reglamento para la operación de la promoción, comercialización y venta de condominios e inmuebles en tiempo compartido en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.....	56

2. Reglamento para la promoción, publicación, comercialización y ventas de condominios e inmuebles en tiempo compartido en el Municipio de Mazatlán, Sinaloa.....	57
C) Regulación vigente.....	60
a) Ley Federal de Protección al Consumidor de 1992.....	61
b) Norma Oficial Mexicana Número 29, "Información comercial-elementos normativos del servicio de tiempo compartido" de 1993.....	66
c) Elementos que integran una propuesta de coordinación en la regulación del contrato de tiempo compartido.....	70
- CAPÍTULO SEGUNDO.	
II. Elementos constitutivos.....	76
A. Concepto.	
a) Jurídico.....	76
b) Gramatical.....	78
B. Elementos.....	84
a) Elementos personales.....	84
b) Elementos reales.....	86
c) Elementos formales, el tiempo compartido como contrato de adhesión.....	88
d) El tiempo.....	95
C. Naturaleza jurídica del tiempo compartido.....	97
- CAPÍTULO TERCERO.	
III. Análisis operativo del contrato.	
A. Requisitos de constitución.	
a) Afectación del inmueble al sistema de tiempo compartido.....	107
b) Autorización del contrato por la Procuraduría Federal del Consumidor.....	110
B. Celebración del contrato.....	114
a) Venta, preventa y precontrato.....	114
b) Derechos y obligaciones de las partes.....	116
1. Derivados del contrato.....	117
2. Del reglamento interno.....	119
3. Establecidos en la ley.....	121
C. Precio del servicio de TC.....	122
a) Cuotas ordinarias y extraordinarias.....	123
b) Formas de pago.....	123
c) Contratos celebrados en moneda extranjera.....	124

D. Técnicas jurídicas de seguridad en el sistema.....	125
a) Seguro de vida y daños.....	125
b) Fianza y/o garantía solidaria de uso alternativo.....	126
E. Sistemas de intercambios, una estrategia de comercialización para el tiempo compartido.....	129
F. Cesión de derechos sobre el servicio.....	138
G. La administración en el tiempo compartido.....	139
H. Terminación del tiempo compartido.	
a) Como sistema.....	141
b) Como contrato.....	143
I. Solución de controversias.....	145
- CONCLUSIONES.....	151
- I. BIBLIOGRAFÍA.....	156
- II. HEMEROGRAFÍA	159
- III. ENCICLOPEDIAS.....	160
- IV. LEGISLACIÓN	161
- ANEXOS	163

PRÓLOGO

Producto de la nueva tendencia contractual tipo, llevado a los últimos extremos de la comercialización mediante tácticas en extremo agresivas para atraer capitales antes que usuarios satisfechos, irrumpe en el ámbito mercantil, el otrora turístico "tiempo compartido", bajo una designación estandarizada de contrato de prestación de servicio de tiempo compartido, regulado precisamente bajo normas de operación uniformes producto del intercambio comercial con América del Norte, en el que nuestro país participa precariamente más con recursos naturales, que con tecnología o productos manufacturados.

Precisamente, la esencia de éste contrato mercantil halla su justificante en la participación aludida: la "industria sin chimeneas" en la que descansa la operación del contrato de tiempo compartido; aun cuando no sólo turístico resulta su funcionamiento, es interesante el análisis de una figura doblemente compleja por sus implicaciones como sistema primero y como contrato después.

Tal dualidad se fundamenta, decíamos, en la constitución de un sistema complejo de operaciones que involucra un acto de afectación de bienes a un fin determinado, sancionado y protegido por la ley; por supuesto, es el fideicomiso el negocio constitutivo que con mayor frecuencia encontramos en la práctica como origen de este sistema y que sólo es sustento, porque el tiempo compartido es aun más.

En efecto, partiendo del fideicomiso constitutivo, diversos factores jurídicos y humanos se entrelazan para dar a la operación la tónica comercial necesaria para brindar a los prestadores y usuarios, los fines que persigue: de especulación por un lado y recreativos por el otro.

Tales fines, se concretan en la celebración del contrato respectivo, documento derivado de la marcha eficaz del sistema, que permite a los interesados ahora usuarios, participar directamente de las ventajas, beneficios y demás prestaciones que el servicio de tiempo compartido involucra, significa desde una perspectiva social, la quinta esencia del bienestar humano: el aseguramiento por largo tiempo, de merecidas vacaciones a la orilla del mar.

De esta sugestiva idea, parte un sinfín de problemas que ensombrecen el horizonte de aquéllos paradisiacos lugares, empezando por la deficiente regulación sobre sistema y contrato propiciado por nuestro sistema de Gobierno Federal, Estatal y Municipal, sumado al problema de la determinación de su naturaleza jurídica, por largo tiempo considerado como civil, acaparado al hospedaje y en el extremo, llevado al absurdo de considerarle condominio o multipropiedad, figuras que resultan inaplicables a una operación sobre bienes que no son traslativas de dominio y que sólo otorgan derechos de uso o goce, siendo por esta razón, instrumento para canalizar inversión extranjera en nuestro país sobre zonas restringidas, en términos de la Ley de Inversión Extranjera.

Larga es la lista de la problemática del sistema contrato en cuestión, sobre todo, en aspectos que escapan a la esfera jurídica, pero que no deben permanecer ajenos al derecho: el impacto económico-social que representa en la actualidad para los usuarios de este servicio.

El viejo truco del "desayuno gratis" en el complejo turístico o hotel de muchas estrellas y reconocida calidad sigue cobrando "víctimas" que bajo el engaño de la compra de vacaciones aseguradas por muchos años, mueve el ánimo de hombres y mujeres, jóvenes de clase media sobre todo, para celebrar el contrato entregando fuertes cantidades como pago inicial, o mediante la suscripción de pagarés al amparo de una tarjeta de crédito, personas que después de efectuar varios pagos, se disipa la ilusión primigenia y con todo el horror de la realidad, aprecian el sumamente oneroso compromiso contractual que se han echado a costas sobre su ya precaria economía.

Se presenta en seguida otro grave problema, que es el de la solución de controversias, claro, que en los más de los casos, los usuarios dejan de hacer los subsecuentes pagos, quedando en favor del prestador el anticipo y demás pagos que hasta ese momento hubieren efectuado, causando con ello la crisis emotiva derivada de las frustradas vacaciones que de mala fe se les "vendió", y lo más grave, el deterioro de su situación económica, aunada a la crisis actual, constituye un auténtico colapso personal.

Decíamos, el problema arriba anunciado podría abordarse desde una doble perspectiva: o se acude en queja ante la Procuraduría Federal del Consumidor (procedimiento que por demás resulta no muy eficiente) o se demanda la rescisión o cumplimiento forzoso del contrato en la vía ordinaria mercantil (esto en atención al carácter mercantil que reviste en contraposición al civil); sin embargo, seguro le espera al usuario del servicio, un largo litigio sin fin, que acabará por agotarlo tanto física como económicamente.

En fin, largo se avizora aun el camino que tendrá que recorrerse para que en el foro, tanto litigantes, postulantes y juzgadores adquieran un criterio aplicativo en los problemas sustantivos y adjetivos que el contrato de servicio de tiempo compartido amerita en la actualidad.

El trabajo que presenta la pasante Araceli Solano Sánchez es una investigación ricamente documentada, que participa como toda investigación, de los tropiezos propios que el investigador encuentra en su búsqueda: negativa de información de dependencias públicas, rechazo a la entrevista por algunos profesores escuetamente incursionadores en el tema, por celos o por descortesía simplemente y lo más grave aun y que no tiene disculpa, es la carencia de información en nuestra propia Universidad sobre el tema, traducida en la pereza de investigar sobre un tema que "corre como el agua" modificándose cada día hasta llevarle a ser, una operación tan compleja como interesante.

Así pues, la tesis que plantea quién hoy aspira a obtener el título de Licenciada en Derecho, es un valiente intento para superar los tropiezos que se sucedieron en su elaboración, presentando al estudioso del tema, un panorama normativo, estructural y operativo, seriamente actualizado, que permite adentrarse en un orden legislativo que la investigación elaboró, partiendo de una vorágine de disposiciones Municipales, Estatales y Federales, procurando un sentido que la norma máxima impone.

Asimismo, se presenta un análisis estructural partiendo del estudio de la naturaleza jurídica del negocio que involucra la operación y funcionamiento del contrato de tiempo compartido, finalmente, el estudio del documento en que se instrumenta, en sus más variadas formas y modalidades, el contrato en comento, ahondando en los modelos que en la práctica actualmente se utilizan, como se desprende del nutrido apéndice que la tesis contiene.

Sinceramente, una investigación seria y profunda como la que se contiene en la tesis que oportunamente será presentada ante el jurado que habrá de calificarla en el correspondiente examen profesional que la autora presentará para obtener el título de licenciada en la materia, es una muestra fehaciente de lo que con esmero, atención y sacrificio, es capaz de producir la Universidad Nacional Autónoma de México, en la persona de jóvenes con ideas innovadoras, espíritu combativo y reflexivo; misma que constituye un compromiso de mantener actualizado, lo actualizable, como el trabajo que hoy aparentemente culmina, sino todo lo contrario, constituye en sí la obligación de seguir estudiando para afrontar ese compromiso de actualidad, labor que no culmina nunca.

ATENTAMENTE

"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU"

Ciudad Universitaria, D.F., marzo de 1995.

Lic. Gildardo Enrique Bautista Olalde.
Profesor asesor.

INTRODUCCIÓN

Todo trabajo de investigación en el campo del derecho debe contener los elementos que armonicen o hagan de él "Una actividad intelectual que pretenda descubrir soluciones jurídicas adecuadas para los problemas que plantea la vida social de nuestra época cada vez mas dinámica y cambiante"¹, de manera que busquemos lograr una situación similar con la presente tesis.

En consecuencia, estimamos al TIEMPO COMPARTIDO como un tema adecuado para el logro de tales fines, esto en tanto que implica un fenómeno socioeconómico jurídico caracterizado por la complejidad en la técnica de su funcionamiento, como por tratarse de una figura novedosa con una proyección internacional que ha contribuido significativamente al incremento de beneficios para nuestro país, pero que al mismo tiempo requiere de una forma jurídica precisa y exacta, del mismo modo que con los años y la experiencia ha ocurrido para otras operaciones comerciales que son hoy en día cotidianas.

En tal virtud, a lo largo de este trabajo anotamos mecanismos a nuestro parecer pertinentes, para que mediante la obtención de las características del objeto en estudio (determinación de su naturaleza jurídica, parámetros internacionales y análisis de su funcionamiento práctico y de su regulación actual), logremos una regulación adecuada a nivel nacional, atendiendo a la ideosincrasia y prioridades específicas de nuestro país ; y ¿por qué no?, obtener posteriormente una normatividad globalizada, en razón de que como ya dijimos, se trata de una figura con proyección internacional.

Anticipadamente la hotelería desde su modesta aparición, se limitaba a ofrecer al visitante los servicios hoteleros mas elementales de alojamiento; hoy en día esta actividad como ingrediente vital del quehacer turístico, brinda al cliente una amplia gama de atractivos y servicios en constante perfeccionamiento.

¹ FIX ZAMUDIO, Héctor. Metodología, docencia e investigación jurídica. México: Porrúa, 1984. p. 416.

A tal grado ha evolucionado la hotelería y tomando en cuenta el explosivo incremento del costo de la vida, reflejo indudable de la inflación que agobia al mundo entero surge un nuevo concepto que revolucionaría al turismo, el tiempo compartido, esta figura es novedosa a pesar de haberse originado el sistema en los años sesenta en Europa y comercializarse diez años después masivamente en Estados Unidos, actualmente su mercado en México a pesar de ser una de las mejores opciones para el crecimiento del turismo, presenta diversos problemas debido a su complejidad y a los sistemas convencionales de comercialización empleados hasta la fecha, de manera que lejos de posicionarse el servicio en un mejor lugar en el mercado, ha provocado una desconfianza generalizada.

Hemos calificado al tiempo compartido como un fenómeno multifacético a propósito de la complejidad en su carácter socioeconómico y jurídico, pues no solo atañe a la hotelería y al turismo, piedra angular de la economía nacional, sino al turismo fundamentado en los derechos consagrados por el artículo 11 constitucional que establece que "Todo hombre tiene derecho para entrar en la República, salir de ella, viajar por su territorio y mudar de residencia...". Finalmente el tiempo compartido es un negocio por necesidad jurídico, en atención a que de no ser regulado por normas de esta índole no sería posible su desenvolvimiento normal en la práctica, toda vez que se trata de un contrato considerado como una fuente de obligaciones, en tal virtud y en razón del principio PACTA SUNT SERVANDA resultan necesarias las normas que obliguen a las partes a cumplir sus obligaciones, de tal forma que se proporcione seguridad a los contratantes y en general a todos los Intervinientes.

Ahora bien, aun reconociendo la importancia del tiempo compartido en el ámbito económico y aun cuando abordamos temas como la Inversión extranjera, los sistemas de comercialización, etc. uno de nuestros objetivos principales fue la determinación de su naturaleza jurídica analizando su operación o funcionamiento a la luz de las normas de derecho.

Encontramos que, aparte de constituir todo un sistema, es un contrato mercantil, una especie de negocio jurídico bastante complejo cuya complejidad consiste en la intervención de diversas operaciones para su existencia misma y para poder funcionar, tal es el caso del fideicomiso como acto de afectación al sistema, el contrato mismo de tiempo compartido que celebren el prestador y el usuario, el contrato de seguro, la fianza o garantía solidaria y el contrato de afiliación a intercambio vacacional, entre los mas importantes. (Siendo éste último un concepto que hace diferenciar totalmente a nuestro objeto de estudio del hospedaje).

Consecuentemente, aun cuando legal o doctrinariamente se ha considerado al contrato como una especie de hospedaje, en la definición que aportamos derivado de nuestra investigación por determinar su naturaleza jurídica, lo separamos no sólo del hospedaje sino de la compraventa, del arrendamiento, condominio, etcétera, figura última con la que generalmente se le ha confundido en legislaciones locales.

No obstante, origina esto un interesante problema de regulación, cuestión que ha quedado excluida de nuestro trabajo, en tanto que estaríamos en un campo de derecho constitucional. Sin embargo nos pronunciamos de alguna forma, por ciertas reglas para hacer frente a la diversidad de legislación y reglamentación.

Hemos considerado el hecho de que se trata de un contrato de prestación de servicios, proporcionado con profesionalidad y de una manera constante por un empresario, de manera tal que este contrato es de índole mercantil, dejando en segundo término, su carácter turístico.

Desde luego, se hizo un análisis del tiempo compartido no solo a la luz del derecho patrio sino también del derecho comparado, determinando respecto del primero que constituye en principio un problema por la diversidad de ordenamientos que lo regulan a nivel Federal, Local y Municipal.

Por otra parte, tomando en cuenta que en aproximadamente el 45% del territorio mexicano se localizan lugares atractivos, no sólo para nacionales sino también para extranjeros (viabiles para el desarrollo del sistema) y que dichos lugares forman parte de la "zona restringida", resulta también aplicable en el tema, el relacionado con el fideicomiso y la inversión extranjera que mas que ser una opción de afectar un inmueble ubicado en esta zona al sistema, resulta ser el instrumento indispensable para el logro de la inversión extranjera en México.

Podemos decir entonces, que la importancia de este contrato deriva de la complejidad misma en su estructura, la problemática que genera la diversidad de regulación que hay al respecto, su importancia práctica en la economía y la problemática generada por su comercialización, ocasionando fraudes a los usuarios, derivados entre otras cosas por las confusiones que origina verbigracia, su inadecuada publicidad, al hablar de ventas, propiedades vacacionales, etc. y las técnicas tan agresivas empleadas

para tal efecto, de tal forma que los contratos respectivos son celebrados por parte de los usuarios bajo la influencia de una serie de "maquinaciones" realizadas por el prestador, lo que a la larga generará conflictos, cuestión que también se analiza.

Finalmente, debemos manifestar que para el logro de la finalidad primeramente planteada, fué sometido a investigación el multicitado contrato de prestación del servicio de tiempo compartido, (como en lo subsecuente será denominado), por considerar que se trata de un problema actual, dinámico y cambiante cuyo vacío legal hacía necesario su estudio.

El método que se consideró adecuado fue analizar sus características esenciales en su devenir histórico y práctico y lograr hacer la diferenciación con las diversas figuras con las que se le pretendía asemejar, para encontrar su verdadera naturaleza jurídica ya que de esa forma nos es posible aportar soluciones en cuanto a su regulación, evitando así la mala comercialización del servicio que implica actualmente, proporcionando mayor seguridad a las partes intervinientes en la contratación, desde luego con el objeto de frenar la problemática que ha generado: defraudación a usuarios nacionales y extranjeros

Por último, quedan expuestos mis razonamientos y soluciones, esperando sean aplicables y fructifiquen como semillas en tierra fértil y de alguna manera, el trabajo efectuado contribuya al mejoramiento de nuestro sistema jurídico.

Araceli Solano Sánchez.

ABREVIATURAS UTILIZADAS

AMDETUR	<i>Asociación Mexicana de Turismo, A.C.</i>
II	<i>International Interval. (Empresa comercializadora de intercambios vacacionales).</i>
LFIF	<i>Ley Federal de Instituciones de Fianzas.</i>
LFPC	<i>Ley Federal de Protección al Consumidor.</i>
LFT	<i>Ley Federal de Turismo.</i>
LGTOC	<i>Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.</i>
LRFSTCEG	<i>Ley de Regulación y fomento del sistema de tiempo compartido del Estado de Guerrero.</i>
LIE	<i>Ley de Inversión extranjera.</i>
NOM 29	<i>Norma Oficial Mexicana 29, "Información Comercial- Elementos Normativos del Servicio de Tiempo Compartido".</i>
PROFECO	<i>Procuraduría Federal del Consumidor.</i>
RCI	<i>Resort Condominium International. (Empresa comercializadora de intercambios vacacionales).</i>
RPPVCITC	<i>Reglamento para la promoción, publicación, comercialización y ventas de condominios e inmuebles en tiempo compartido.</i>
SECOFI	<i>Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.</i>
SECTUR	<i>Secretaría de Turismo</i>
SHCP	<i>Secretaría de Hacienda y Crédito Público.</i>
STC	<i>Servicio de Tiempo Compartido.</i>
TC	<i>Tiempo Compartido.</i>

CAPÍTULO PRIMERO

I. MARCO LEGAL DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO.

A. ANTECEDENTES INTERNACIONALES

En virtud de considerar al STC como un fenómeno socioeconómico jurídico internacional, es pertinente realizar un breve estudio de derecho comparado, ésto con el fin en un momento dado de estar en condiciones de establecer parámetros mundiales de calidad en los servicios y características de los inmuebles, garantías para promotores y consumidores y en la expedición de reglamentos Internos para el uso apropiado del sistema.

Este sistema se comercializa de muy diversas formas en México y más aun de país a país; sin embargo, el contrato en estudio encuentra su internacionalización en dos momentos principalmente: a) Con la inversión extranjera, puesto que participarán promotores y consumidores de distintas nacionalidades y b) En los intercambios vacacionales característicos del sistema, en donde se ofrece al usuario el derecho de uso respecto de bienes ubicados en diversas partes del mundo.¹

¹ TORRES MALDONADO, Eduardo. Tiempo compartido en México. México: Ed. Universidad Autónoma Metropolitana. 1992. p.100.

a) GRAN BRETAÑA

Se ha manejado la idea de que el STC surgió en éste país, lugar industrializado que basa parte de su economía en la agricultura, siendo ésta mecanizada, la maquinaria era muy costosa en determinados ciclos, además de los gastos que implicaba su mantenimiento. Consecuentemente algunas compañías ofrecieron a los agricultores la utilización de un "sistema de venta de uso y aprovechamiento" de tractores, por determinado tiempo al año, haciéndose cargo la compañía de los gastos y mantenimiento de las unidades; esto contribuyó al ahorro del agricultor en el costo total de la adquisición de dicha maquinaria y las compañías tenían mayor afluencia de usuarios que les generaban utilidades muy razonables bajo el sistema de tiempo compartido, así los adquirentes de una unidad pasaban a ser copropietarios temporales de la misma.²

Nuestra figura nació a mediados de los años sesenta en Europa, y a principios de la década de los setenta, el concepto de tiempo compartido se trasladó a Estados Unidos, en donde comenzó a comercializarse en forma masiva.³

² MALDONADO LÓPEZ, Rosa Isela. Problemática y beneficios del tiempo compartido. México: tesis inédita del Instituto de Estudios Superiores de Turismo, 1990. p. 1.

³ BAUTISTA GAONA, I.; BEDOLLA CERÓN, Sonia y MUÑOZ ALVAREZ, Gabriela. Propuestas de una nueva estrategia de comercialización al sistema de tiempos compartidos. México: tesis inédita en la Escuela Superior de Comercio y Administración, 1992. p. 1.

En Inglaterra el tiempo compartido surge como la respuesta a una necesidad agrícola, mientras que en México se ha desarrollado esencialmente para la prestación de servicios turísticos.

b) FRANCIA

Tiempo después se adoptó este tipo de contratación en zonas turísticas de Europa, específicamente en 1967, en los Alpes Franceses.

En ese país, la práctica comercial se inclinó a la forma societaria para el , primeramente conforme a la ley de 28 de Junio de 1938, éste cuerpo legal regulaba la constitución de las llamadas "sociedades de construcción", definiéndolas como aquellas sociedades que tuvleran por objeto tanto la construcción y adquisición de inmuebles, con vistas a su división por fracciones destinadas a ser distribuidas a los socios de los inmuebles así divididos.⁴

⁴ PAU PEDRON, Antonio. "La multipropiedad en el derecho comparado". Rev. de derecho registral del Centro Internacional de Derecho Registral. Año. IV, No. 10, Madrid: Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, 1984. p. 26.

Posteriormente el STC encontró fundamento en dos leyes que derogaron la ley citada anteriormente, éstas son las de 10 de julio de 1965 y la de 16 de julio de 1971 cuyos títulos: "las sociedades civiles de atribución" y "las sociedades civiles de construcción y venta" regulan a la multipropiedad (así denominado al STC francés) de la siguiente forma: Se constituye una sociedad a la que se le atribuye la propiedad de un inmueble, mas no a sus socios, no existe por ende propiedad individual en este STC, el capital social se divide en partes sociales repartidas en grupos y clasificadas en categorías, se les denomina cuotas, son indivisibles y el disfrute de una unidad durante un período del año depende de la categoría de dicha cuota. Cada socio debe aportar una suma determinada de dinero a fin de liberar la cuota que le ha sido atribuida y contribuir en proporción a sus derechos a los gastos que devengue el giro societario. La titularidad de una participación social otorga al socio un derecho de estancia, limitado temporal y especialmente, a un departamento y a un lapso que puede ejercitarse con periodicidad indefinida mientras la sociedad exista y el titular sea miembro de ella.⁵

El derecho de disfrute en los términos señalados reviste el carácter personal y no tiene existencia autónoma, ni una naturaleza jurídica propia, sólo se trata de un derecho particular del socio en el activo social, la periodicidad en el disfrute no concierne más que al ejercicio del derecho de estancia, la titularidad en cambio de la cuota es permanente. "...de semejante régimen legal se infieren límites importantes impuestos a las prerrogativas de cada socio: deberán sujetarse a las reglas de la mayoría aplicables a ese tipo de sociedades y al poder de decisión conferido a los administradores y órganos de gestión (las asambleas extraordinarias, vgr.

⁵ PAU PEDRÓN, Ob. cit. p. 27.

están autorizadas a modificar el destino del inmueble). El derecho de los socios se encuentra limitado respecto de terceros, pues comporta un status jurídico personal (no real), de suerte que no podrá oponer su derecho frente a terceros, no lo registrará y no podrá utilizar su bien como garantía real de ninguna especie..”⁶

Como veremos posteriormente, en nuestro país se ha recurrido a muy diversas figuras para desarrollar al STC, no obstante ninguna de ellas se asemeja a las sociedades de atribución de que hemos hablado.

c) PORTUGAL

Es el primer país europeo que por un decreto ley, (el de 31 de diciembre de 1981) estatuyó un régimen especial aplicable a éste sistema. Lo ha organizado como un derecho real que si bien lo ha rotulado como derecho de habitación, en rigor de verdad se está refiriendo a una propiedad fraccionada a través de un ejercicio limitado y periódico del mismo.

En este sistema, existen por un lado los llamados titulares dominiales del inmueble y por otro aquéllos que sólo serán titulares del disfrute, los primeros deberán expresar su voluntad de afectación del inmueble al sistema creado a través de una declaración efectuada en escritura pública; por el contrario los derechos de disfrute, se crean o se

⁶ DI FILIPPO, Ma. Isabel. Tiempo compartido, un condominio especial. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1987. p. 136.

transfieren por el simple acuerdo contractual, donde la respectiva inscripción registral no hace más que darle oponibilidad frente a terceras personas a la operación.

La función estatal se singulariza con la expedición de los certificados prediales. Estos documentos son verdaderos títulos, ya que de ellos emana la descripción del inmueble objeto de la multipropiedad,(sic) y el período en el que se ejercita el disfrute. "...el propósito del derecho ha sido crear un valor de mercado, por lo tanto la transmisión del derecho de habitación se efectúa por un endoso y su certificación en las firmas..."⁷

La citada ley portuguesa, fue modificada por la de 4 de octubre de 1983, sufriendo las siguientes modificaciones: a) reducción a una semana del período ocupacional, b) posibilidad de que el mismo derecho se constituya en forma perpetua o limitado a un período no inferior a 20 años y c) que la prestación periódica que ha de pagar el titular del derecho de habitación sea sustituida por una suma única a liquidar junto con el precio de adquisición del título.⁸

Es característico del sistema portugués, la declaración unilateral de voluntad hecha en escritura pública por los propietarios de los inmuebles para afectarlos al STC, lo mismo ocurre en México, aunque debemos considerar que en la práctica se presenta el fideicomiso como la

⁷ HIGHTON, Elena I.; LUIS ALVAREZ, Julia y LAMBOIS, Susana. Nuevas formas de dominio. Vol.II; Argentina: Ad-hoc, 1987. p. 206.

⁸ DI FILIPPO, Ma Isabel. Ob. cit. p. 139.

forma normal de afectación, aun cuando las normas que lo regulen prevean también a la primera señalada. Respecto a la emisión de certificados prediales, cabe señalar que, no deben confundirse con los certificados de participación inmobiliaria emitidos por las fiduciarias para el ejercicio de los derechos de fideicomisario, existentes en el fideicomiso ya señalado.

d) ESPAÑA

En la década de los sesenta comienza a extenderse en España el fenómeno inmobiliario desconocido hasta entonces en aquél país, fenómeno que ya se denominaba en el ámbito anglosajón "time sharing" y que comenzó entonces planteando problemas en orden a su adaptación, a sus estructuras jurídicas, tanto sustantivas como tributarias, al no existir una regulación específica que lo contemplara ni en el código civil ni en el de comercio.

Este contrato en su aplicación práctica, adopta diversas modalidades y a falta de una regulación específica, los pactos entre las partes determinarían las modalidades concretas de la contratación. Las formas mas usuales son las siguientes:

1. la inmobiliaria, que se instrumenta a través de la compra de un porcentaje en la propiedad de un inmueble, es decir, el promotor vende cuotas indivisas de un inmueble y establece un reglamento interno que regula la forma de uso y disfrute, se crean dos comunidades de propietarios: la horizontal, que engloba a los propietarios del mismo edificio y la de los copropietarios, multipropietarios del inmueble. Esta operación es temporal

o perpetua, se escritura y se inscribe en el registro público de la propiedad.

2. La accionarial, aquella en que el derecho de uso y disfrute tiene como soporte documental la acción, dentro de esta modalidad debemos distinguir dos formas: la primera, denominada accionarial societaria, en donde la promotora lleva a cabo la constitución de una sociedad que será la propietaria del inmueble, su capital social está dividido en un número de acciones tal que coincida con los períodos de tiempo anuales que van a determinar el uso de dicho bien. Este sistema es ilimitado en cuanto a su vigencia y sin posibilidad de reversión del bien al promotor. La otra forma es la accionarial discriminada, en ella el promotor gestiona la creación de tantas sociedades como inmuebles vayan a ser objeto de la operación. El capital social de estas sociedades se divide en un número determinado de acciones de las cuales el promotor se reserva un número tal que le garantice la mayoría y el resto se pone a la venta; las acciones del promotor se depositan en un fideicomiso y las restantes son las que tienen el derecho de ocupación del inmueble por una semana al año u otro período. Si tras un acuerdo de los accionistas, promotor y adquirentes deciden vender el inmueble lo podrán hacer en los términos que convengan.

3. La forma hotelera es la constituida por un período máximo de 99 años, reservándose el promotor de la operación y propietario del bien, el derecho a que transcurrido este período el bien vuelva a su patrimonio. En este sistema los adquirentes ejercitan su derecho sobre la habitación de un hotel. El título en el que se formaliza el derecho es un contrato privado denominado "certificado de vacaciones".

4. El sistema club es la figura mas compleja, el promotor constituye varias sociedades que serán propietarias de los inmuebles, sus acciones se depositan en un fideicomiso bajo depósito fiduciario cuya misión es garantizar y velar por los derechos de ocupación de los adquirentes. A la vez se promueve por parte del promotor la creación de un club y se emiten títulos denominados miembros de club, cuya venta se lleva a cabo por la

promotora que es quien se encarga de poner en marcha toda la operación y a su vez se reserva generalmente derechos especiales y además puede ofrecer prestaciones adicionales.

5. Finalmente, el sistema conocido como lease-back, consistente en la venta de un inmueble en que el adquirente del mismo se compromete a entregarlo al promotor para que lo explote en régimen de STC durante determinado tiempo, transcurrido el cual, el inmueble pasa a un régimen de propiedad exclusiva al adquirente resultando beneficiado con una reducción en el precio de adquisición.⁹

El proyecto de ley de unificación de la legislación civil y comercial de la nación regula al STC colocándolo como un condominio de indivisión forzosa.¹⁰ Mas adelante exponemos una crítica respecto a este calificativo.

De las diversas formas adoptadas por la práctica española, consideramos que la única en quien encuentra su antecedente el STC de México es el sistema club, en tanto que deriva de un fideicomiso, aunque desde luego en España resultan ser directamente los usuarios los propios fideicomisarios, y en nuestro país este último lo será una empresa comercializadora, quien a su vez se encargará de proporcionar el uso del inmueble a terceras personas. Ahora bien, los derechos de los tiempo compartidarios se fundan en certificados de miembros de club y en México se denomina membresía al documento que acompañado del contrato mismo

⁹ ALVAREZ ARZA, Magdalena y DE SALAZAR ORMAECHEA, Luis Allen. El time sharing, su configuración jurídico tributaria en España. 2da ed.; Madrid: 1989. pp. 26-30.

¹⁰ HIGHTON, Elena I.; Ob. cit. p. 205.

que se haya celebrado al respecto, legitimará al usuario para ejercer tal derecho de uso, lo cual constituye otra semejanza. Cabe señalar que los certificados arriba mencionados en ningún momento deben confundirse con los certificados de participación inmobiliaria que intervienen con motivo del fideicomiso.

e) ITALIA

En este país el STC se ha denominado multipropiedad, y ha sido encarado con cuatro reglas: a) La del sistema accionario en donde se distinguen dos clases de acciones; las ordinarias, que confieren el derecho de copropiedad sobre el Inmueble y las privilegiadas que confieren el derecho de disfrute por turnos. b) La forma Inmobiliaria, es aquella por la que se conforma una comunidad proindivisa en la que cada cuota corresponde a un período fijo de disfrute. c) Otra es la forma de albergue, similar a la anterior, pero en donde el servicio de hotelería lo cumple una sociedad ad-hoc. El último supuesto es el de la multipropiedad cooperativa que se desarrolla mediante sociedades cooperativas.¹¹

Respecto de las cuatro figuras expuestas consideramos que únicamente la tercera se asemeja al funcionamiento del STC en tanto que la finalidad principal de nuestro STC es turística y se presta mediante hoteles.

¹¹ HIGHTON, Elena I.; Loc. cit.

f) ARGENTINA

Aquí la práctica comercial se ha orientado hacia distintas figuras jurídicas. Entre los derechos personales, la sociedad civil o comercial tiene algunas figuras que en realidad funcionan como contratos de hospedaje mediante reserva, derechos de uso operados mediante cesión, etc. Entre los derechos reales en cambio se suele utilizar el condominio y en mayor medida, los derechos de uso, usufructo y habitación.

Las empresas argentinas han tenido la intención de establecer condominios sobre unidades vacacionales afectadas al sistema de STC, o constituir en favor de los adquirentes un usufructo de mero placer. Así, suelen ofrecerse contratos de cesión de uso, que en la práctica se desarrollan de diversas formas: hospedaje mediante reservas anuales fijas o flotantes, sujetas a intercambio vacacional interno o internacional o bien locación de cosas inmuebles con la particularidad de pactarse plazos discontinuos.

Las figuras de que hablamos podemos analizarlas brevemente de la siguiente manera:

a) Arrendamiento o locación: Da a los adquirentes la posibilidad de acceder mediante el pago de un precio al disfrute de unidades de edificios destinados al servicio de hotelería, durante espacios relativamente cortos de tiempo cada año, se trata de un contrato de tracto sucesivo.

b) Contratos semejantes a la forma societaria: El dominio correspondiente a la persona jurídica y el STC asume la naturaleza de un

derecho personal, siendo precisamente la calidad de socio la que permite ejercer los derechos de disfrute.

c) Contratos semejantes al condominio (que involucra derechos reales), en el que hay una copropiedad y propiedad individual como en el derecho patrio.

d) Contratos semejantes al usufructo, uso y habitación, en ellos se transfiere a los adquirentes el derecho limitando el disfrute a una o dos semanas cada año, durante 99 años y se pacta su transmisibilidad mortis causa e inter vivos; en este caso está a cargo del titular, afrontar los gastos de manutención y administración.¹²

El derecho argentino por regla general da el tratamiento de condominio al STC, luego entonces es considerado como un derecho real; a diferencia de éste país, en el nuestro únicamente se le considerará un derecho personal de uso, a pesar de que el Código Civil de Quintana Roo habla de un derecho de habitación.

g) ESTADOS UNIDOS

La respuesta legislativa en aquél país fue inmediata. El primer paso consistió en reformar los Condominium Acts, esto fue en Colorado, New Hampshire, Utah y Florida. El segundo paso fue dictar leyes específicamente reguladoras de esta figura, como en el caso de California, Florida, Hawai, Nebraska, etc. El tercero y último paso consistió en la

¹² DI FILIPPO, Isabel; Ob. cit. pp. 30-31.

elaboración de una ley uniforme.¹³

Esta ley, es la reguladora de la propiedad temporal de bienes inmuebles "Uniform Reall State Time-Share Act" y las diversas formas en que regula al STC son las siguientes:

a) La división de la propiedad en el tiempo, mediante la cual, diversas personas adquieren en comunidad un apartamento para establecer turnos y renunciar al derecho a pedir la división.

b) El interval ownership, en que los distintos partícipes no son comuneros porque la división ya ha sido efectuada a través de la adquisición directa del derecho de STC atribuido en la forma de un sólo derecho, un derecho para un número de años dado referente a períodos anuales de goce, mas una expectativa a la reversibilidad una vez que haya transcurrido el número de años pactado, volviéndose los tiempo compartidos comuneros.¹⁴

c) Mediante la licencia de vacaciones (Time share licences). El club del que cada adquirente del derecho al uso temporal del inmueble es miembro, es propietario de los apartamentos y del terreno sobre el que se hallan. Cada miembro del club es titular de un certificado que le autoriza al ejercicio de su derecho, no se concede el goce a los adquirentes en cuanto tales sino sólo en su faceta de miembros del club, al tratarse de una licencia de participación temporal no se configura una propiedad ni un derecho real sobre un inmueble sino solamente un derecho contractual personal.¹⁵

¹³ *Ibidem.* p. 139.

¹⁴ ALVAREZ ARZA y otros. *Ob. cit.* p. 112.

¹⁵ DI FILIPPO, Ma. Isabel; *Ob. cit.* p. 141.

Este último sistema es el que ha sido tomado tanto en la práctica como en la legislación mexicana debido a que podremos observar claramente que una de las formas de explotar los inmuebles destinados al STC es mediante la creación de clubes en donde se conceden membresías a los usuarios del servicio.

B. ANTECEDENTES NACIONALES**a) ÁMBITO FEDERAL****1. LEY FEDERAL DE TURISMO DE 1984.**

La actividad turística en los últimos años se ha constituido como una de las herramientas para el crecimiento económico de nuestra nación, (para 1987 México ocupaba el octavo lugar en la captación de ingresos turísticos a nivel mundial y octavo lugar en número de cuartos hoteleros, siendo superado en orden de importancia por Estados Unidos, Italia, Francia, Reino Unido, España, Austria y Canadá).¹⁶

Es por ello que el turismo ha requerido de un marco normativo que permita el desarrollo armónico de todas las actividades que implica, vgr. transportación, alojamiento, servicios en centros vacacionales y hoteleros, etc., todo esto no sólo con el fin de garantizar y mantener la competitividad en los mercados nacional e internacional sino también y muy principalmente, para coadyuvar al desarrollo mediante la creación, conservación y mejoramiento de los recursos y atractivos turísticos mexicanos, desde luego sin descuidar los derechos y obligaciones de quienes intervienen en dichas actividades.

Resultaba preciso entonces, efectuar una adecuada reglamentación jurídica de todos aquellos actos concernientes a la Industria turística que experimentaba un gran auge. La Barra Mexicana Colegio de

¹⁶ SECRETARÍA DE TURISMO. DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA TURÍSTICA. Estadísticas básicas de la actividad turística. México: 1987. p. 71.

Abogados, por conducto de su comisión de Derecho mercantil, tomó en consideración esta necesidad respecto del STC, operación que comenzaba a darse en repetidas ocasiones en la praxis y sugería la adición al código civil del Distrito Federal de un artículo como el que sigue:

"Los contratos que se celebren para compartir la propiedad o el uso de bienes, por personas que no se dediquen habitualmente al comercio, se sujetarán a las disposiciones del propio código, pero los contratos que celebren empresas de turismo deberán sujetarse a las disposiciones de la Ley Federal de Turismo"¹⁷

Por otra parte, considera el profesor Olvera de Luna que deberán adicionarse a ésta ley los artículos referentes y que bien podrían quedar ubicados en el título correspondiente al "Fomento y desarrollo de la oferta" o en el correspondiente a la "Regulación y operación de los servicios turísticos", señalando entonces las características que debería reunir el STC."¹⁸

De esta opinión, se desprende que se pretendía excluir desde un principio al STC de los contratos civiles, a lo largo de nuestro estudio analizaremos cuál es la naturaleza jurídica de esta figura, así, el legislador mexicano se dio a la tarea de regular como tal, por primera vez al STC en la LFT de 1984, (derogada).¹⁹ Esta ley, le otorgaba el carácter de

¹⁷ OLVERA DE LUNA, Omar. Contratos mercantiles. México: Porrúa, 1982. pp. 280-281.

¹⁸ OLVERA DE LUNA, Omar. Ob. cit. p. 281.

¹⁹ LEY FEDERAL DE TURISMO, Diario Oficial de 6 de diciembre de 1984.

servicio turístico al igual que a las demás actividades que regulaba, esto en virtud de que el ordenamiento turístico de que hablamos era de carácter económico.

El citado artículo 4 enuncia al STC como sigue:

"Serán considerados servicios turísticos los siguientes:

I. Hoteles, moteles, albergues y habitaciones con sistema de STC y operación hotelera y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paraderos de casas rodantes..."

Ahora bien, para poder determinar lo que se entiende por "servicio turístico" debemos atender al artículo 3 de la misma ley que define a los prestadores de servicios turísticos como "...la persona física o moral que proporcione o contrate la prestación de dichos servicios turísticos..."; por otra parte se define al turista como "...la persona que viaje trasladándose temporalmente fuera de su lugar de residencia habitual o que utilice alguno de los servicios a que se refiere el artículo 4 sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley General de Población...", de aquí que tengamos que distinguir entre turista nacional y extranjero. Al respecto, la Ley General de Población en su artículo 42 menciona que "...turista es el extranjero no inmigrante que con permiso de la Secretaría de Gobernación se interna en el país temporalmente con fines de recreo o de salud, para actividades turísticas, culturales y deportivas no remuneradas ni lucrativas con temporalidad máxima de seis meses improrrogables..."

Queda precisado que el sujeto activo en el servicio turístico lo será una persona física o moral y éstas además pueden serlo de carácter público o privado como mas adelante se detallará; es decir, podrá serlo la Federación, los Estados o los Municipios. El sujeto pasivo de la relación lo será el turista, nacional o extranjero.

El Lic. José Luis Dávalos Villaseñor, en su obra "Derecho Turístico Mexicano", establece que servicio turístico es "...toda actividad realizada por persona física o moral, pública o privada, tendiente a satisfacer necesidades específicas directamente planteadas por el desplazamiento turístico...",²⁰ ahora bien, "Jurídicamente hablando la palabra servicio es muy antigua y tiene inserción en el derecho romano, en la figura de la locación de servicios..."²¹. Sin embargo el jurista Guillermo Floris Margadant señala que la locatio-conductio romana no tiene un equivalente exacto en el derecho moderno, es una figura que dentro del derecho actual comprende varios contratos distintos como lo son el arrendamiento, la aparcería rural, etc. "...el denominador común de estos contratos era proporcionar temporalmente y mediante remuneración objetos o energía humana..."²² Estos elementos que se acaban de citar pueden equipararse a los que integran actualmente al STC, por lo tanto ha sido correcto el carácter que se le dio conforme a la LFT, hasta estos momentos.

²⁰ DÁVALOS VILLASEÑOR, José Luis. Derecho Turístico Mexicano. México: Harla, 1992. p. 185.

²¹ CAPÓN FILAS, Rodolfo. Diccionario de derecho social. Argentina: Rubinzal luizoni, 1976. p. 897.

²² MARGADANT S., Guillermo Floris. Derecho romano. México: Porrúa, 1990. pp. 410-411.

Luego de realizar estas consideraciones podríamos decir que servicio turístico es la actividad realizada por una persona física o moral, pública o privada, de manera regular, bajo una forma constante por un espacio de tiempo tendiente a satisfacer las necesidades de los turistas, sin materializar los bienes participantes.

En síntesis, se ha destacado en este apartado que la denominada LFT le da un enfoque al STC de un servicio turístico sujeto a todas las restricciones y requerimientos de los prestadores de servicio de esta índole. Los requisitos establecidos por la ley se vieron modificados entre otras cosas por la nueva LFT publicada en D.O. de 31 de diciembre de 1992 bajo los siguientes lineamientos: a) Se conservan por parte de SECTUR las facultades normativas de verificación de la correcta operación de los servicios y la aplicación de sanciones cuando haya infracciones a la ley. b) Entre otros servicios, se excluyen los establecimientos de STC por estar regulados por otras dependencias gubernamentales. (Ahora SECOFI y PROFECO), c) El Registro Nacional de Turismo ahora es optativo. d) Las cédulas turísticas y las tarifas por parte de SECTUR desaparecen. e) La clasificación y categoría que en un momento dado hizo en el artículo 3 la Secretaría de Turismo en la ley de 84, ahora será realizada por los organismos nacionales de normalización mediante las Normas Oficiales Mexicanas. f) Ya no es la Secretaría de Turismo quien interviene en las controversias que se susciten entre prestadores y turistas sino la PROFECO y g) finalmente, se modifica al sistema de reglamento por cada servicio, por el esquema de un reglamento único complementado con las NOMs, mismas que estudiaremos más adelante.

2. REGLAMENTO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO TURÍSTICO DE TIEMPO COMPARTIDO.

Con fecha 16 de agosto de 1989 y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 89 fracción I constitucional, fue expedido el reglamento citado por el presidente en turno, así mismo, el 21 de agosto del mismo año dicho reglamento fue publicado; el cuerpo de disposiciones a que se refiere este decreto es reglamentario de los artículos 2, 4, fracciones I, III, IV y VII y 57 de la LFT de 84. Ya hemos dicho que el STC se encontraba regulado en el artículo 4 de la citada ley, entonces, nuestra institución fue reglamentada en este ordenamiento.

Cabe mencionar que en los considerandos de esta disposición se dijo lo siguiente:

"Resulta indispensable contar con un esquema jurídico que permita el adecuado desarrollo del sistema de STC, en virtud de que éste representa ventajas indiscutibles para la industria del turismo, pues incrementa en forma considerable la oferta de servicios turísticos en el país y hacia el exterior y crea corrientes permanentes y afluencia de turistas nacionales y extranjeros..."

El Plan Nacional de Desarrollo de 1989 a 1994, incluye un capítulo relativo a la modernización del turismo, en donde se establece entre otros el objetivo de adecuar la normatividad turística mediante la actualización de los reglamentos vigentes y la expedición de aquellos que contribuyan a dar mayor seguridad jurídica a los usuarios.

La fracción I del artículo 89 constitucional consagra la facultad reglamentaria, que consiste en proveer en la esfera administrativa a la exacta observancia de la ley, en consecuencia, se trata de actos materialmente administrativos y formalmente legislativos que tienen por objeto llevar a detalle los preceptos de las leyes emanadas del órgano legislativo, de esta manera podemos decir que cumple con su cometido el ordenamiento que nos ocupa; esto a lo largo del articulado que se desarrolla en seis capítulos: I. Disposiciones generales, II. Inscripción en el Registro Nacional de Turismo, III. Categorías, IV. Normas de operación, V. Comisión consultiva y VI. Protección al usuario turista.

Podemos citar respecto de este reglamento las siguientes características: "Tomando en cuenta que la materia turística es de orden federal, las disposiciones del reglamento rigen en todo el territorio nacional y quien tiene atribuciones para aplicarlo es la Secretaría de Turismo".

El artículo 3 de este reglamento expone:

"Para efectos de este reglamento se entiende por sistema de STC, independiente de la forma que se le de a la contratación; todo acto jurídico por el cual se concede a una persona el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, ya sea una unidad, considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada, durante un período específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables..."

En este artículo, además se conceptualizan los otros cuatro términos en torno de los cuales gira el reglamento en comento, el maestro Colín Sánchez dice que "... el significado de tales conceptos es exclusivamente respecto del reglamento que se analiza, ya que los mismos pueden tener una connotación diversa en otros ordenamientos jurídicos..."²³. Se hace preciso analizar los conceptos que se nos proporcionan en el ordenamiento citado:

a) "Todo acto jurídico", entendido éste como la conducta humana encaminada a crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas entre particulares, mismas que están protegidas coactivamente en sus consecuencias.

b) "Por el cual se concede a una persona". El concepto persona es el centro de imputación de derechos y obligaciones, sin olvidar que ésta puede ser física o moral, atento a lo establecido por el Código Civil para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en materia federal.

c) "El uso o goce" (de un bien) lo aquí indicado, constituye el objeto del servicio principal de los establecimientos.

d) "...y los demás derechos que se convengan". Estos derechos constituyen los servicios complementarios.

e) "Sobre un bien o parte del mismo". El bien en este caso es la cosa objeto de la relación de derecho entre quien otorga y quien adquiere la misma.

f) "Ya sea una unidad cierta considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada". Es decir, un bien concreto o el tipo de bien que reúna las características que se especifiquen en el acto jurídico respectivo.

²³ COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Reglamento de la prestación del servicio de tiempo compartido, comentado. 2a ed.; México: Porrúa, 1990. p. 25.

g) *"Durante un período específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables". Estamos hablando de tres espacios temporales: el lapso durante el cual produce efectos el acto jurídico, el tiempo por el que se puede disponer del bien y la fecha o fechas fijadas o no desde un inicio en que se conceda el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre el bien objeto de la operación.*²⁴

En el artículo 5 se hace mención de la obligación del prestador de inscribir el establecimiento en el Registro Nacional de Turismo, que tiene como fundamentos legales los artículos 73, 74, 75 y 76 de la LFT que regulan su creación, funciones, personas obligadas al registro, establecimientos, categorías, así como también las consecuencias y efectos de dicho registro y todos los supuestos en que procedía.

El capítulo IV del Reglamento de 89 se refiere a las "Normas de operación", este consta de nueve artículos y considero que en esta ocasión se logró el objetivo de la norma reglamentarla puesto que se detalla claramente el funcionamiento de este negocio. En los artículos 18 y 19 se define al servicio como sigue:

"El servicio principal de los establecimientos es proporcionar a una persona, a cambio de un precio cierto y determinado, el uso y goce de un bien o parte del mismo, ya sea una unidad cierta considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada durante un período específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables".

²⁴ COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Ob. cit. pp. 26-28.

Respecto del concepto explicado el artículo 3 introduce un nuevo elemento: la contraprestación, consistente en un precio cierto y determinado.

"...como servicios complementarios se consideran todos aquéllos que los prestadores se obliguen a otorgar a los usuarios, distintos del previsto en el artículo anterior..."

Por servicio complementario debe entenderse que es el derecho que se haya convenido sobre el bien objeto del STC y que sean distintos al uso o goce del bien.

Los artículos restantes nos hablan de la obligación por parte del usuario de utilizar el bien con apego al reglamento interno, cuya obligación de presentar ante la secretaria está a cargo del prestador. Cuando el usuario turista no este al corriente en el pago de sus cuotas, el prestador podrá suspenderle el servicio.

Es importante este reglamento en virtud de que cuenta con un apartado denominado "Comisión Consultiva" y se refiere al órgano colegiado cuyo objeto es analizar lo relacionado con la operación de los establecimientos de STC. Este órgano tuvo las siguientes facultades: a) Actuar como órgano de consulta de la Secretaría, b) Emitir opinión en la determinación de las características de las categorías de los establecimientos. c) Opinar respecto del otorgamiento o modificación de las categorías de los

establecimientos y e) emitir opinión sobre los reglamentos internos de los establecimientos.

No menos importante es el capítulo VI de "La protección al usuario-turista"; el artículo 36 expresa que la Secretaría de Turismo es la encargada de atender las quejas de los usuarios pero es indispensable la presentación de las pruebas de los hechos asentados en dichas quejas; se citaba al quejoso y al prestador a una audiencia de conciliación, se recibían y valoraban las pruebas y finalmente se proponía a las partes una solución conciliatoria. La Secretaría podía iniciar el procedimiento de imposición de sanciones independientemente de que se hubieran conciliado los interesados; las sanciones consistían en multas o clausuras del establecimiento dependiendo de la clase de incumplimiento por parte del prestador y tomando en cuenta que mediaba la visita al establecimiento para cerciorarse de tales faltas, de lo cual se levantaba el "acta de verificación o de las pruebas mismas que haya aportado el quejoso. Contra esa sanción solo procedía el recurso de revisión.

3. LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DE 1975.

El STC es una fórmula de promoción de inmuebles en zonas turísticas. Es una operación inmobiliaria que pretende acercar la inversión en inmuebles en estas zonas a aquellas personas con capacidad adquisitiva, de tal suerte que no podrían de otra forma realizarla o bien que no estarían dispuestas a invertir de manera estática para su período de vacaciones.

Esta operación irrumpe en el mundo inmobiliario con las fuerzas del capitalismo, proporcionando altas tasas de rendimiento en tiempos cortos de recuperación de la inversión generando una amplia derrama económica y con muchos otros rasgos que hacen que el sistema deba ser fomentado, ordenado e impulsado como parte importante del sector turístico.

Sin embargo, existió la necesidad no sólo de seguir profundizando en el estudio del novedoso fenómeno turístico sino de adoptar medidas sencillas pragmáticas que fomentaran su sano desarrollo, tomando en cuenta que desde el inicio de estas operaciones hubo un sinnúmero de quejas y los principales motivos eran los siguientes: "a) Deficiencias en los servicios contratados, b) cancelación de contrato, c) inconformidad en las cuotas de mantenimiento y d) incumplimiento en el período de reservación".

Cabe destacar que el mal funcionamiento de los contratos se dio en mayor medida en sus orígenes que en la actualidad, esto por la falta de regulación, si tomamos en cuenta que el año en que surge el STC es en 1972 ²⁵ y es hasta 1975 que la ley en comento, (derogada),²⁶ pretende extender su manto protector a los usuarios o consumidores del STC al prever en su artículo 3, segundo párrafo, que:

²⁵ TORRES MALDONADO, Eduardo. Ob. cit. p. 115.

²⁶ LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, publicada en Diario Oficial de 22 de noviembre de 1975.

"Los actos jurídicos relacionados con inmuebles solo estarán sujetos a esta ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar o disfrutar de inmuebles durante lapsos determinados dentro de cada mes o año o dentro de cualquier otro período de determinado de tiempo, cualquiera que sea la denominación de los contratos respectivos".

Ahora bien, toda vez que los contratos de que se habla en este apartado cubren los elementos de la figura en estudio, podemos desprender que se trata de su regulación sin llegar a denominarlo como tal.

El artículo 29 bis dice que puede haber sistemas de comercialización sobre servicio, si consideramos que el STC es la prestación de servicios, bien podría ser objeto de sistemas de comercialización.

Consideramos pertinente hacer referencia a la definición que aporta en el diccionario de economía de Santiago Zorrilla Arena:²⁷

"Servicios son los bienes que no se materializan en objetos tangibles. El servicio es la realización del trabajo de los hombres con el fin de satisfacer necesidades ajenas, capaz de lograr la satisfacción directa o indirectamente sin materializar los bienes".

²⁷ ZORRILLA ARENA, Santiago y Silvestre Méndez José. Diccionario de economía. 7a ed., México: Océano. 1987 p. 87.

Esta definición, aporta dos elementos muy importantes, el primero de ellos es el consistente en excluir la posibilidad de materializar los bienes, por lo tanto podremos anotar que el STC no implica la entrega de la propiedad de los bienes, sino únicamente su uso para la satisfacción de determinadas necesidades, siendo esto último el segundo elemento de importancia de nuestra definición.

En este apartado ya no se menciona a los destinatarios del servicio como turistas sino como consumidores, y se les define como "Quien contrata para su utilización la adquisición, uso o disfrute de bienes o la prestación de servicios".

Por otro lado, en virtud de que los contratos celebrados entre el usuario y el prestador adoptan en la práctica la forma de un contrato de adhesión, desde este punto de vista el presente ordenamiento también lo regulaba y es más, tales contratos debían inscribirse en el Registro de Contratos de Adhesión dependiente de la PROFECO.

Pero no sólo el artículo 3 y 29 bis de la LFPC75, de los que hablaremos en el apartado siguiente regulan y protegen al consumidor en su actividad como tiempo compartido sino también en los siguientes artículos:

En el artículo 27 de la ley en cita, se menciona que las compraventas de inmuebles cuya entrega sea a futuro, se exige que se garantice el cumplimiento de esta entrega.

El artículo 28 establece que para el caso de rescisión por incumplimiento "el comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses de la cantidad que entregó computados conforme a la misma tasa con que se pagaron". Este precepto también resulta aplicable.

El artículo 35 es de vital importancia para el cumplimiento de las obligaciones por parte del prestador en cuanto a la calidad en el servicio que preste, remitiéndonos para tal efecto a las Normas Oficiales Mexicanas (desde entonces) o a falta de ellas sería conforme a los métodos que determine la SECOFI, o la dependencia competente del Ejecutivo Federal, previa audiencia de los interesados. Aquí cabe mencionar como es que se le está otorgando un carácter federal al contrato que estudiamos.

Finalmente los artículos 52 y 53 que se encuentran en el capítulo de las "Disposiciones Generales" se refieren a la obligación de los proveedores (tiempocompartidores), de respetar precios, intereses, cargos, términos, plazos, fechas, condiciones, modalidades, reservaciones y demás circunstancias a las que se hubieran obligado bajo pena de la sanción que imponga la autoridad competente , independientemente de la multa que corresponda, con la cancelación o revocación de la concesión, licencia, permiso o autorización respectivos y en su caso con la clausura temporal o definitiva del establecimiento. Esto es totalmente equitativo bajo el principio "Los contratos se celebran para ser cumplidos", luego entonces resultan aplicables estas normas de seguridad a nuestro contrato.

No obstante las medidas adoptadas por el legislador, entre los principales problemas derivados de la operación y comercialización del tiempo compartido, pueden mencionarse los siguientes: Imagen y prestigio inconvenientes, proyectos basados en folletos y maquetas, precios exorbitantes, inadecuadas fórmulas de adquisición, operación y administración, dificultades de financiamiento, incumplimientos en los compromisos adoptados, dificultades de los particulares para tener acceso a la justicia o a una expedita administración de la misma, poca seriedad profesional y situación legal de las empresas promotoras, evasión fiscal e inclusive fraudes encubiertos a consumidores nacionales y extranjeros.²⁸

Toda esta problemática tiene su origen desde la promoción que se hace al sistema, vgr. las frases más comunes que encontramos en la publicidad escrita son las siguientes:

" No gaste su dinero en hoteles, con el mismo dinero que gasta en unas vacaciones se convierte en propietario vitalicio".

"Club, villas y condominios bajo el régimen de propiedad semanal vitalicia con garantía fiduciaria. Vacaciones cada año sin límite, usted elige la playa, la fecha, además: acumule, anticipe, traspase, Intercambie, obsequie, invite, rente, gane plusvalía, herede... adquléralo cómodamente, sin intereses, mensualidades desde..."²⁹

²⁸ TORRES MALDONADO, Ob. Cit. p. 96

²⁹ TORRES MALDONADO, Eduardo. Ob. Cit. p. 115

Analizando esta promoción uno se preguntaría : Si, ¿Con lo que se gasta en hotel se paga el enganche o mensualidades por mantenimiento?, ¿Qué debemos entender por propiedad vitalicia, que uno se hace acreedor a la propiedad del inmueble para siempre o sólo se puede hacer uso del inmueble por unos días al año durante el plazo contratado?, ¿Bajo qué circunstancias se efectúa la acumulación de que se habla?. Estas y muchas otras dudas surgirían en un momento dado al querer ejercitar sus derechos supuestamente adquiridos y verse incapacitada a prestar lo que ofreció la empresa prestadora del servicio.

Los consumidores cuentan formalmente, con la protección de esta ley, no obstante su aplicación y efectividad real para la protección de sus intereses no ha sido la deseada en parte por su carácter administrativo y a la relativa eficacia de sus sanciones, en parte por la naturaleza tan compleja del STC.

De acuerdo con datos proporcionados por la PROFECO correspondientes a junio de 1987, hubo quejas ante tal institución correspondientes a: vicios ocultos, cobro indebido en el servicio, negación a rescindir el contrato, incumplimiento en la entrega del bien, cobro indebido de intereses, incumplimiento en el propio servicio, negación a la cesión de derechos y en general, incumplimiento de las obligaciones contractuales.³⁰ Este porcentaje de quejas fue esencialmente un signo revelador de que existen problemas, susceptibles de corregirse y encauzarse.

³⁰ SECRETARÍA DE TURISMO. Manual de comercialización hotelera. Serie: Programa de gerencia profesional hotelera. México: 1987. p.9.

4. REGLAMENTO AL ARTICULO 29 BIS DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DE 1975.

Primeramente debemos determinar que el artículo 29 bis de esta ley se refiere a los sistemas de comercialización a que pueden estar sujetos los sistemas de STC que hemos venido analizando.

Los cambios operados a partir de la Segunda Guerra Mundial en la sociedad occidental, nos plantean hoy una imagen económica muy distinta de la que probablemente haya servido de ejemplo a la antigua codificación pues los hechos y la iniciativa privada en materia de derechos de propiedad han evolucionado quizá con un ritmo mucho mas vertiginoso que el imprimido a las reformas legislativas. La iniciativa privada en muchos casos ha precedido a la ley y las nuevas formas de contratación ideadas por el creciente tráfico comercial han puesto a disposición del público mayor cantidad de bienes y servicios.

Existe hoy por hoy, un mayor acceso a bienes de disfrute, aunque cada vez se hace dificultoso en atención a los altos costos de adquisición y manutención. Sin embargo se han ideado soluciones diversas, entre ellas la creación de empresas comercializadoras con nuevas formas de intercambio que hacen posible una mas, esto con el fin de satisfacer nuevas demandas sociales. A esta realidad socioeconómica le fue creado un marco legal ya necesario surgiendo así el reglamento señalado, publicado en el Diario Oficial de 7 de junio de 1982 que consta de 57 preceptos y que establecía las reglas de operación de los sistemas de comercialización.

El artículo 29 bis de la Ley de Protección al Consumidor proporciona el concepto de los sistemas de comercialización referidos y establece que:

"...es la integración de grupos de consumidores que aportan periódicamente sumas de dinero para constituir un fondo común administrado por un tercero, destinado a la adquisición de determinados bienes o servicios..."

El STC podrá ser adquirido mediante estos sistemas, desde luego previa autorización de la SECOFI. Esto tiene su fundamento en el artículo 3 del reglamento, que establece que el sistema de comercialización podrá ponerse en práctica entre otras cosas cuando se trate de:

"Servicios turísticos consistentes en pasajes, estancia y demás gastos inherentes al mismo viaje, siempre que este sea para lugares dentro del territorio nacional, cuyo costo no sea inferior a noventa veces el salario mínimo general en la zona económica mencionada, siempre que los prestadores de servicios turísticos se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo y cuente con el respectivo permiso de operación"

Considero que debemos entender encuadrado al STC en el servicio turístico de estancia debido a que este es el principal objetivo al que se reduce. Intervienen en esta operación:

a) La empresa: la persona moral autorizada por la SECOFI y la encargada de administrar el fondo común integrado por el grupo de consumidores.

b) Integrante del grupo: es el solicitante que ha sido aceptado por la empresa administradora y forma parte de un grupo ya integrado.

c) Grupo de consumidores es el conjunto de integrantes cuyas aportaciones forman un fondo común con el fin de obtener, cada uno de ellos el bien o servicio de que se trate mediante los procedimientos de adjudicación que se establezcan en el contrato respectivo.

d) Adjudicatario integrante del grupo que por los procedimientos establecidos en este reglamento ha obtenido el derecho a recibir o ha recibido el bien o servicio objeto del contrato.

e) Cuota de inscripción: La cantidad que se autorice a cobrar por la empresa con motivo de la aceptación del solicitante.

f) Aportación: Cantidad mensual resultante de dividir el precio del servicio entre el número de mensualidades establecidas en el contrato, en el cual podrá preverse la modificación de dicha aportación en razón de los incrementos o disminuciones de dichos precios.

g) Gastos de administración: Es el porcentaje del precio del bien o servicio que podrá cobrar la empresa administradora por los diversos actos que debe realizar para la consecución de los fines del sistema.

h) Cuota mensual total: La cantidad que cada mes debe cubrir el integrante del grupo a la empresa administradora resultante de la suma de los siguientes conceptos: aportaciones, gastos de administración, primas de seguro de vida y demás previstos en el contrato.

Ahora bien, respecto a la comercialización podemos decir que es un término que se utiliza con bastante frecuencia para referirse a la mercadotecnia, sinónimo de "marketing", término utilizado en Estados Unidos. El término marketing (comercialización) proviene de la palabra

inglesa "market", (mercado) que se puede definir como un grupo de compradores y vendedores (habitualmente productores y consumidores).³¹

La Secretaría de Turismo expresa que comercialización y mercadotecnia son la misma cosa y señala al respecto lo siguiente:

"La comercialización o mercadotecnia debe funcionar como un sistema de respuesta del hotel ante su medio, formado por el mercado, clientes y competencia. La respuesta debe adecuarse a las condiciones y características del mercado..."³²

Ahora bien, tradicionalmente las empresas que ofrecen el STC comercializan sus desarrollos dividiendo el año en 52 semanas de las cuales solo destinan 51 de ellas para cada unidad y a la semana restante la dejan fuera de servicio por concepto de mantenimiento y reparación, en consecuencia, habrá 51 usuarios, quienes a cambio de obtener su período de servicio adquieren el derecho de uso e infinidad de facilidades, teniendo que pagar una cuota por concepto de mantenimiento anual por cada semana adquirida.

En México normalmente, además de ofrecer sus servicios de alojamiento a sus clientes, están afiliadas a una cadena internacional de intercambios vacacionales, con el fin de dejar a sus usuarios la opción abierta de intercambiar sus semanas a otro lugar en el mundo y al mismo tiempo

³¹ Ibidem. p. 9.

³² Ibidem. p. 10.

poder recibir usuarios en intercambio de otros proyectos. Durante la primera etapa de comercialización de los desarrollos de STC, las semanas se vendían a un tiempo fijo; lo que limitaba al usuario la disponibilidad de su tiempo, en la actualidad la venta de las semanas se ofrece en tiempo flotante, esta estrategia se implantó para contrarrestar las inconformidades del usuario, en cuanto a la disposición de su tiempo, de esta forma, se permite al usuario disponer de ellas en cualquier época y mes del año con previa reservación.³³

5. LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA

En el artículo 27 de la Constitución Política Federal hay una restricción referente a las limitaciones legales fijadas para los extranjeros en cuanto al dominio directo o propiedad en las zonas fronterizas y costeras de nuestro país . Esta restricción ya se encontraba regulada desde 1824 y posteriormente la constitución de 1857 también la consideró, de manera que las dimensiones de esa zona llamada prohibida para los extranjeros (hoy zona restringida) se ha ido modificando con los años hasta quedar finalmente trazada en una forma de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y 50 kilómetros a lo largo de las costas en cuya faja ningún extranjero podrá adquirir el dominio directo de inmuebles.

La Constitución es definitiva y no admite ninguna excepción, sin embargo, el desenvolvimiento dinámico que ha tenido la industria turística ha venido proporcionando una serie de situaciones anómalas con las que hábilmente se ha procurado sortear tal prohibición y

³³ MALDONADO LÓPEZ, Rosa I. Ob. cit. p.1.

se han logrado inversiones, mismas que han fortalecido el crecimiento económico de nuestras costas y centros de turismo. De informes proporcionados por la Unidad de Programación y Estudios Técnicos dependiente de la Procuraduría Federal del Consumidor, se desprende que los promotores, agentes u operadores del STC han recurrido entre otras figuras al fideicomiso para el desarrollo de tal servicio.

En 1937 y 1941 los presidentes Lázaro Cárdenas y Avila Camacho respectivamente, permitieron el sistema de fideicomisos como un medio para que los extranjeros pudieran utilizar los inmuebles situados en las zonas vedadas para ello, toda vez que en su carácter de fideicomisarios no adquieren el dominio directo sobre el bien inmueble, sino que la titularidad fiduciaria permanece con la institución fiduciaria y el extranjero recibe sólo el uso o aprovechamiento útil del inmueble como fideicomisario.

En el Diario Oficial de la Federación del 30 de abril de 1971, fue publicado el acuerdo en el que se creó el régimen de fideicomisos para zonas prohibidas en fronteras y costas.

Según este acuerdo, mediante la emisión por parte de una fiduciaria de certificados de participación inmobiliaria nominativos y no amortizables, los extranjeros podían tener el uso y disfrute de los inmuebles hasta por 30 años.

El lic. Ramos Garza en la mesa redonda sobre: "Los fideicomisos sobre inmuebles situados en zonas prohibidas", comentó a propósito que "...dicho acuerdo indudablemente es el producto del reconocimiento oficial a una necesidad de desarrollar económicamente nuestras fajas fronterizas y nuestras costas, necesidad consistente en crear nuevas fuentes de trabajo, arraigar a los nativos a sus ciudades de origen, ayudando a establecer nuevas y más grandes poblaciones que impulsen el crecimiento ordenado de nuestro país y finalmente evitar el centralismo de la Ciudad de México...la necesidad de desarrollar esta zona prohibida se hace mas alarmante cuando se toma en consideración que esas fajas representan un 43% aproximadamente de nuestro territorio nacional..."³⁴

Este acuerdo resultó ser un buen instrumento que vino a definir prácticas sobre operaciones efectuadas, tales como la utilización de certificados de participación inmobiliaria, cuya regulación se encontraba ya en los artículos 228a y siguientes de la LGTOC.

En el artículo primero del acuerdo en cita, se autorizó a la Secretaría de Relaciones Exteriores para que resolviera en cada caso, la conveniencia de conceder a las instituciones nacionales de crédito los permisos para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales o turísticas ubicados en la zona restringida, siempre que el objeto fuera el de permitir exclusivamente la utilización y el aprovechamiento de dichos bienes a los fideicomisarios sin constituir derechos reales sobre los inmuebles.

³⁴ RAMOS GARZA, José Luis. Los fideicomisos sobre inmuebles sitos en zonas prohibidas. México: Instituto Mexicano de Derecho Internacional Privado, 1972. p. 16.

Las fiduciarias conservarían siempre la propiedad de los inmuebles, tendrían la facultad de arrendarlos por plazos no mayores a 10 años, la duración del fideicomiso jamás excedería de 30 años , a la extinción, la fiduciaria solo podría transmitir la propiedad a personas con capacidad legal para adquirirlos. No obstante, la duración del fideicomiso es una cuestión que se ha venido modificando, hasta lograr una duración de 50 años prorrogables, conforme al artículo 13 de la LIE.

Se creó la Comisión Consultiva Intersecretarial Integrada por representantes de la Secretaría de Gobernación, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Industria y Comercio y el Departamento de Turismo, con la función de emitir opinión sobre las solicitudes para la constitución de los fideicomisos materia del acuerdo, considerando los aspectos económicos y sociales en la realización de estas operaciones.³⁵ Posteriormente, con la ley de 73 se sustituye la citada Comisión, por la Comisión Nacional de Inversiones extranjeras.

La mayor parte de las disposiciones del acuerdo presidencial anterior se convirtieron casi en forma literal en el capítulo IV "Del fideicomiso en fronteras y litorales" de la Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Extranjera de 1973, desde luego con algunas modificaciones, la ley de 73 ya no establece "instituciones nacionales de crédito".

³⁵ BATIZA, Rodolfo. El Fideicomiso, Teoría y Práctica. México: Porrúa, 1990. pp. 372-373.

"Por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas", frase bastante repetida, ahora, ¿Qué se entiende por dominio directo?, aun cuando nuestra legislación carece de una definición al respecto, se admite que el dominio se divide en directo y útil ; que es el que consiste en el derecho de disposición sobre una cosa, sin el derecho al dominio útil, este consiste en el poder de aprovechamiento, o sea, el de percibir los frutos, Se reconoce en realidad que son dos derechos que solo unidos, constituyen el verdadero dominio del inmueble.

Es incuestionable que en ningún caso le corresponderá al fideicomisario el dominio directo, puesto que entonces ya no sería fideicomisario, sino propietario. Le asiste sólo, en principio, un derecho de crédito contra el fiduciario para exigirle las prestaciones que a su favor deriven del contrato de fideicomiso. Los fideicomisos constituidos sobre inmuebles en zona prohibida, casi exclusivamente en los litorales, y de preferencia en el occidental, han tenido como fin principal que los beneficiarios dispongan de un lugar de residencia temporal.³⁶

En el Diario Oficial de 27 de diciembre de 1993 fue publicada la Ley de Inversión Extranjera que derogó a la citada ley de 73. En este nuevo ordenamiento el título segundo se denomina "De la adquisición de bienes inmuebles y de los fideicomisos" y su capítulo segundo se refiere a los "Fideicomisos sobre inmuebles en zona restringida".

³⁶ BATIZA, Rodolfo. Ob. Cit. pp. 368-369.

El notario José Alfredo Domínguez Martínez en su obra denominada "El Fideicomiso"³⁷ menciona que conforme al artículo 1 de la LIE vigente , su objeto es la determinación de reglas para canalizar la inversión extranjera hacia el país y propiciar que ésta contribuya al desarrollo nacional. Señala además que en esta ley desaparece la expresión errónea en el sentido de que la fiduciaria conservará la propiedad de los bienes fideicomitidos, actualmente se dice que a la fiduciaria le corresponden derechos y obligaciones sobre los bienes inmuebles objeto del contrato de fideicomiso.

De la ley de 93 desaparece la posibilidad expresa para la fiduciaria de emitir certificados de participación, así señalados en la ley anterior, no obstante, nada impide que en el fideicomiso que al efecto llegara a constituirse así se prevea, con fundamento en los artículos 228 a, inciso a) y 228 e de la LGTOC.

El artículo 12 de la propia ley, señala qué debe entenderse por utilización y aprovechamiento de los bienes inmuebles fideicomitidos al efecto en zona restringida, los derechos al uso o goce de los mismos, incluyendo en su caso la obtención de frutos, productos y en general, cualquier rendimiento que resulte de la operación y explotación lucrativa, a través de terceros o de la institución fiduciaria. "...debe entenderse que la utilización y aprovechamiento por el fideicomisario de los bienes fideicomitidos, corresponden respectivamente al uso y en su caso al goce que el arrendatario tiene por el arrendamiento..."

³⁷ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, José Alfredo. El Fideicomiso. Negocio jurídico, régimen fiscal inmobiliario, instrumento en la inversión extranjera. 4a ed.; México: Porrúa. 1994. pp. 306-309.

La prórroga de los fideicomisos permitida por el artículo 13 modifica el aspecto temporal, pues se hablaba en la LFIMRIE de 30 años improrrogables, en tanto que ahora se trata de 50 años prorrogables además por otros 50 años conforme a la LIE.

El fideicomiso ha sido la figura adecuada para el desenvolvimiento del STC, actualmente constituye una de las formas legales con las que se puede afectar un inmueble al servicio multicitado, la otra, es la declaración unilateral de voluntad, cabe señalar que en la práctica, el primero es el mas usual.

b) ÁMBITO ESTATAL

1. CÓDIGO CIVIL DE QUINTANA ROO.

Este código³⁸ se refiere exclusivamente en su título noveno al "Contrato de Tiempo Compartido", de manera que con mucha propiedad técnica lo define en su artículo 2757 de la siguiente manera:

"Por el contrato de habitación en TC de casas o departamentos amueblados , el compartidor se obliga a concederle al compartidario el uso del inmueble materia del contrato, por el plazo que convengan; a cambio del uso, el compartidario se obliga a pagarle al

³⁸ CÓDIGO CIVIL para el Estado libre y soberano de Quintana Roo. Decreto no. 97 publicado en Diario Oficial de 8 de octubre de 1980.

compartidor un precio cierto y en dinero, en una sola exhibición, o en abonos, así como una cantidad mas, también en dinero, que puede ser variable, por gastos que se causen por el servicio de mantenimiento".

*El licenciado José Luis Villaseñor Dávalos, en su obra "Derecho Turístico Mexicano" sobre el concepto proporcionado dice que ésta definición tiene el inconveniente de hablarnos de **contrato de habitación en tiempo compartido**, consagrando con ello una aparente contradicción entre dos tesis diferentes: la contractualista, que presupone sólo derechos de crédito, o un derecho de uso para el compartidario; y la tesis de la habitación, la cual es definida por el código en comento en su artículo 2130 como un derecho real, temporal, vitalicio por naturaleza para ocupar gratuitamente, en una casa ajena, las piezas necesarias para el habituario y su familia. "...en cambio, el contrato de habitación en TC no es vitalicio, sino a plazo; no es gratuito sino oneroso; ni confiere derechos reales sobre el inmueble al compartidario y sus familiares..."³⁹*

Es preciso determinar la naturaleza jurídica del contrato en estudio. Por otra parte se califica al contrato en los siguientes artículos del mismo ordenamiento como formal y consensual, es decir que se perfecciona por el mero consentimiento de las partes, expresado en dicha formalidad escrita, misma que sólo será notarial si las partes así lo convinieran. art. 2764.

³⁹ DÁVALOS VILLASEÑOR, José Luis. Ob. cit. pp. 295-296.

Ahora bien, para formalizar el acuerdo de voluntades, será necesario obtener de la Secretaría Estatal de Obras Públicas, una constancia, relativa a la cobertura de las exigencias técnicas y de seguridad sanitarias, que sirvieran de base para el otorgamiento de licencia de construcción. Los contratos celebrados sin esta licencia, estarán afectados de nulidad absoluta y el compartidor será sancionado por el presidente municipal con una multa. La duración del contrato será de cinco años forzosos, renovables por otro período similar; dicho período dependerá del tiempo probable de vida del inmueble.

El presidente municipal, podrá mandar practicar, periódicamente, estudios técnicos para determinar esta situación, notificando al compartidor su resultado, (del cual dependerá la posibilidad de renovación). Si la prórroga se realiza contrariando lo anterior, la misma estará afectada de nulidad absoluta y multa considerable.

El artículo 2760 define el objeto del contrato de la siguiente manera:

"Por casa o departamento amueblado se entiende todo inmueble, equipado con muebles de comedor, recámara, utensilios de cocina, cocineta o estufa con su equipo de gas para cocinar, manteles o manteletes, vajilla y cubiertos, toallas para el cuarto de baño y ropa de cama".

Es preciso indicar que se establece en este precepto del objeto indirecto del contrato, pues el directo consiste en conceder

solamente un uso.

Otras características de la regulación del STC en el Estado de Quintana Roo son las siguientes: El compartidario está obligado a pagar la cuota anual de servicio y mantenimiento, ocupe o no el plazo que le corresponda de acuerdo con su contrato.(art. 2765); El incumplimiento en los pagos citados faculta al compartidor para negar el uso del inmueble al compartidario, sin perjuicio de que arriende el inmueble y aplique la renta al pago del adeudo.(art. 2766); El compartidario deberá avisar con toda oportunidad al compartidor que no ocupará el inmueble en el tiempo que le corresponde, a efecto de facilitar y aun asegurar dicho arrendamiento.(art. 2767). Es posible la libre cesión de derechos.(art. 2768) y finalmente, resulta de mucha importancia el artículo 2772 que establece que:

"En todo lo no previsto en este título, son aplicables en lo conducente, las disposiciones de este código, relativas a los contratos de arrendamiento y hospedaje".

De aquí se desprende la necesidad de una regulación acorde a su naturaleza jurídica, a su desenvolvimiento en la práctica y no tomar preceptos de otras figuras jurídicas que si bien pudieran asemejarsele, no son la misma cosa, tales como el hospedaje, el condominio, etc.

2. LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE.

*Esta ley concibe al contrato como el uso y aprovechamiento exclusivo de un bien Inmueble y sus accesorios, no obstante, no aclara la clase de derecho de que se trata. Dice además: los **contratos de servicio** serán documentos privados, debiendo registrarlos formalmente ante las autoridades financieras del estado para el pago correspondiente de impuestos y derechos.*

En caso de abuso del usuario, podrá limitarse su derecho a disfrutar y usar el inmueble. Por su parte el prestador del servicio, deberá conservar y mantener el mismo. Los usuarios podrán ceder e intercambiar los derechos contratados. El prestador deberá tener autorización del Ejecutivo Estatal para operar, así como para otorgar garantía o fianza para proteger a los usuarios, entre otros aspectos.⁴⁰

3. LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE NAYARIT.

Gracias a la Iniciativa y colaboración del fideicomiso Bahía de Banderas con las autoridades estatales fue creada esta ley cuya publicación se realizó el 27 de abril de 1985 en el periódico oficial del estado. Este ordenamiento cuenta con dos capítulos referidos al STC: El XI,

⁴⁰ TORRES MALDONADO, Eduardo. Ob. cit. p. 93.

"Condominios en TC" y XII, "Las preventas"; este contrato desde el punto de vista legal no tiene posibilidad de ser Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, pues es un derecho meramente personal que no puede surtir efectos contra terceros; motivo por el cual, el fideicomiso señalado jugó un papel muy importante como pionero en el marco legal del STC, pues teniendo en mente desarrollar polos de atracción turística y habitacional en playas de Nayarit, propuso al Gobierno del Estado regular esos contratos.

Así como la vigente ley nayarita contempla en sus diversos artículos la obligación de los interesados en comercializar mediante preventas, a obtener de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, una declaración de ser realizable el proyecto, teniendo dos fines principales, el primero, que se regulen los programas de desarrollo regional y el segundo, garantizar a los adquirentes el uso y disfrute del inmueble.

También se cuenta con la referencia acerca de las campañas publicitarias, en que se pide que antes de llevar a cabo cualquier tipo de éstas, el comercializador debe hacer una declaración unilateral de voluntad ante notario público de que el terreno es específicamente para erigir un inmueble en STC.

Para garantizar la realización de la obra se debe celebrar un contrato de fideicomiso con alguna institución nacional de crédito, y otorgar una fianza ante la Secretaría General de Gobierno del Estado como garantía por posibles daños y perjuicios.

Esta ley, en su capítulo IV referente a "Los condominios en tiempo compartido" sic,(art. 27-37) incluye garantías que aseguran a inversionistas, consecuencias favorables al incrementar la oferta hotelera bajo este sistema en el Estado y así atraer mayor demanda tanto nacional como extranjera, creando también fuentes de trabajo, en forma directa o indirecta.

Encontramos entonces, en esta primera ley sobre STC la proposición de un contrato irrevocable de fideicomiso; que tiene como fin conceder al fideicomisario el uso y disfrute de la unidad-tiempo, por un número determinado de días al año, por períodos de años establecidos.

"Podemos entender que el usuario de un STC en el Estado de Nayarit está plenamente respaldado y tiene asegurado un lugar de descanso en dicha localidad; encontramos también que esta ley es casi completa pues menciona tanto el proceso de construcción, como las preventas de dicho sistema, aceptando que éste se realice en departamentos, casas o locales construidos en un solo conjunto vertical, horizontal o mixto; pero que cuente con el equipo y servicios similares a la prestación hotelera".⁴¹

No obstante lo señalado por la Secretaría de Turismo, consideramos que hablar de condominios en TC es inadecuado, en tanto que la afectación a éste sistema deja suspenso al régimen de propiedad en condominio.

⁴¹ SECRETARÍA DE TURISMO, DIRECCIÓN CONSULTIVA DE CONVENIOS. Manual de comercialización hotelera. México: 1987. p. 16.

4. LEY DE REGULACIÓN Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO.

En el Diario Oficial de 3 de noviembre de 1989 fue publicado este nuevo cuerpo legal, mismo que resulta de gran interés para nuestro estudio, en virtud de que fue entre otros, uno de los ordenamientos que sirviera de antecedente a la NOM-29 que actualmente regula en toda la República al STC.

*Esta ley se caracteriza por diferenciar en principio al STC de la **multipropiedad**, (sic) situación un tanto confusa si tomamos en cuenta que en el derecho comparado, aunque se trata de términos equivalentes, el término multipropiedad es una mala denominación. Mas adelante trataremos lo correspondiente.*

En la presentación que se hizo de la ley, se menciona que la mejor manera de impulsar esta modalidad de la inversión es extender la seguridad jurídica y prevenir prácticas fraudulentas y se encontró la respuesta a la seguridad solicitada con la intervención del notario y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el establecimiento de la Comisión Técnica de la Vigilancia del STC. Se crea también la Oficina del Comisionado para la protección de los tiempo compartidarios que tendría la facultad de conciliar a las partes en un conflicto.

El artículo 2 de la ley de Guerrero que ahora se comenta, se define al contrato de la siguiente manera:

"Es el sistema por el cual se adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que a ella se encuentran afectos, y en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, siempre y cuando el derecho se limite a un número determinado de días por un período específico de años. El sistema podrá constituirse sobre bienes muebles afectos a unidades residenciales vacacionales, aplicándose las disposiciones de ésta ley en todo lo que no contraríe a su naturaleza".

El mismo artículo 2 continúa definiendo a la multipropiedad:

"Es el derecho por el cual el multipropietario adquiere el dominio pleno sobre una parte alícuota a cualquier destino respecto de la cual ejerce todas las facultades de dueño para disponer, transmitir, intercambiar y gravar; sujeto a un calendario en cuanto a los derechos de uso, goce, aprovechamiento y disfrute exclusivo, en los términos de su respectiva parte alícuota de utilización, terminada la cual, continuará en el uso exclusivo por orden el resto de los multipropietarios en forma sucesiva y cíclica".

De la lectura de ambos conceptos podemos derivar que la deferencia radica en el dominio pleno del multipropietario y el dominio limitado del tiempo compartido, consistente en el uso, goce y disfrute, pero no el de disposición, consecuentemente, podemos afirmar que la multipropiedad considerada como tal, no es una modalidad a la propiedad sujeta a las disposiciones del STC como pretende hacerlo esta ley, en virtud de que se trata de una figura que concede derechos reales y no así simples derechos de crédito, (derechos de uso o goce). Ya lo dice el artículo 1 de la

LRFSTCEG:

"...los derechos derivados del STC no constituyen derechos reales...".

Es importante el hecho de reconocer la existencia de diversas personas, representantes en la práctica del tiempo compartido:

a) Propietario: es la persona física o moral dueña de un bien inmueble, bienes muebles necesarios para su operación, instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, afectos al régimen de STC.

b) Desarrollador: la persona física o moral que construya o promueva el establecimiento de sistemas de TC.

c) Promotor: para efectos de esta ley y de sus reglamentos los términos promotor y desarrollador se tienen por sinónimos.

d) Prestador: la persona física o moral que coordine todos los servicios a que se refiere el TC.

e) Vendedor: la persona física o moral que se dedique a la promoción, venta o celebración de contratos, que tengan por objeto conceder el derecho de uso, goce y disfrute de bienes y servicios dentro del sistema.

De todos esos sujetos, no se establece quién debe comparecer ante las autoridades o resulta responsable de algún incumplimiento del contrato. La responsabilidad solidaria que se impone a todos ellos por la generalidad de la legislación que regula a nuestro contrato, sería eficaz y otorgaría seguridad al tiempo compartido, siempre y cuando fuera obligatoria en todo momento y no solamente para algunos casos, es decir sólo para cuando no se lograra probar quién de ellos es el

verdaderamente responsable y mientras ésto sucede, el usuario se encuentra perjudicado. En consecuencia, proponemos que la responsabilidad solidaria se presuma siempre para este caso.

El artículo 3 es importante en cuanto a que sujeta a su regulación a cualquier acto que de como resultado el derecho de usar, gozar y disfrutar unidades residenciales vacacionales, dudáramos en la eficacia de esta ley para regular en forma óptima a todos los actos que señala. El legislador dio la siguiente respuesta:

"A falta de disposición expresa de esta ley se aplicará supletoriamente el código civil del estado y la ley sobre el régimen de propiedad en condominio del estado de Guerrero".

El capítulo II se refiere a la constitución del sistema. "Para la constitución del sistema el propietario de un Inmueble o quién con título legítimo pueda disponer del mismo, deberá hacer declaración unilateral de voluntad formalizada en escritura pública ante notario o bien contenida en el fideicomiso irrevocable en el que se afectó el inmueble. Dichos actos jurídicos deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad quedando afecto el inmueble al cumplimiento del destino de TC por el plazo fijado frente a terceros y con preferencia a cualquier otro derecho en los términos de ley..." (art.13)

En el notario recae entonces la obligación de corroborar que se cumple con todos los requisitos para el buen funcionamiento del sistema.

"Un inmueble afecto al sistema, no podrá modificarse en cuanto a su destino, categoría, porcentaje de densidad habitacional, porcentaje de áreas verdes recreativas, deportivas y estacionamiento; las instalaciones, servicios y bienes comunes. No podrán aumentarse o modificarse las áreas privativas; ni aumentar la densidad de obras o construcciones marcadas en el plano general, de tal manera que siempre que se respeten estrictamente los términos de las licencias de construcción y operación, tal y como fueron otorgadas. Tampoco podrá reducirse el plazo al que haya quedado afecto el inmueble sino en los términos expresamente previstos. Mientras no se lleve a cabo la enajenación a terceros del sistema, el desarrollador podrá llevar a cabo las modificaciones que legalmente se aprueben, para el logro de tal legalidad se requieren diversas cuestiones y reglas que la ley establece para tal efecto".

El capítulo décimo primero establece los casos de terminación del sistema: a) Expiración del plazo fijado en la constitución del sistema, b) en cualquier momento si no se ha realizado venta alguna, c) por convenio de los compartidores y d) por expiración, por causas de utilidad pública.

5. LEY DE REGULACIÓN Y FOMENTO DE TC PARA EL ESTADO DE SONORA.

Estimamos a este ordenamiento como uno de los más precisos en cuanto a la regulación de nuestro contrato, en un primer momento define al STC atinadamente en su doble aspecto, como sistema y como contrato, logrando con ello una indispensable diferenciación muy útil para el desenvolvimiento práctico de esta figura.

Sistema de tiempo compartido: *es la afectación que hace el propietario de un inmueble, a la prestación del servicio turístico de TC, formalizada en declaración unilateral de voluntad en escritura pública o en fideicomiso irrevocable, los que obligatoriamente deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para efectos de preferencia y oponibilidad frente a terceros.*

Contrato de tiempo compartido: *Acto jurídico por el cual el compartidario adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren afectos y en su caso las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, limitado el ejercicio de ese derecho a un número determinado de días por un período determinado de años, aquí se logra una especificación de las dos etapas en que se desenvuelve al STC, de manera que son localizables afectación y contratación.*

Por otra parte, en el mismo artículo 2 se define al propietario, desarrollador, prestador, vendedor y administrador, al igual que en la ley anterior. Además se imponen medidas de seguridad, como las siguientes: No es posible celebrar preventas respecto de derechos de STC sin haber afectado el inmueble al sistema, prohibida la contratación por un plazo mayor al período de afectación. Son responsables frente al usuario, el promotor, vendedor, desarrollador y todos aquellos que hayan intervenido en la contratación o quien expresamente así se determine en el contrato. Además, se equipara al delito de fraude la venta de STC por plazos mayores a la afectación, la preventa sin previa inscripción en el registro, del sistema o la preventa de STC del inmueble en construcción sin haber garantizado la terminación de la misma.

En ésta ley, la constitución del sistema es mediante declaración unilateral de voluntad formalizada en escritura pública ante notario o bien mediante fideicomiso irrevocable. En ambos casos deberá inscribirse en el registro, adquiriendo así oponibilidad frente a terceros y preferencia respecto de cualquier otro derecho, quedando sujetos a este requisito para poder promocionar el desarrollo inmobiliario.

El sistema terminará por vencimiento del plazo de afectación señalado en escritura pública o anticipadamente, en cualquier monto si no se ha realizado venta alguna o por convenio con el 75% de los usuarios como mínimo; parcialmente se presenta mediante la desafectación de unidades no vendidas. El contrato termina: por convenio entre las partes o en caso de rescisión por incumplimiento. No se extingue el sistema por muerte, concurso, quiebra o abandono del propietario o del desarrollador o por evicción o remate del

Inmueble.

C. ÁMBITO MUNICIPAL.

1. REGLAMENTO PARA LA OPERACIÓN DE LA PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN Y VENTA DE CONDOMINIOS E INMUEBLES EN TC EN EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.

Este reglamento se concreta a normar detalladamente la actividad de los "OPCs" (promotores de ventas) y algunos aspectos operacionales de las empresas. A pesar de todo, su enfoque es parcial y, en algunos casos, ciertos requisitos que exige, pueden presumirse pertenecientes mas a las esferas competencias Federales y Estatal que a la órbita Municipal proplamente dicha.

Se regula a las personas físicas o morales que realicen actividades encaminadas a la promoción de inmuebles del STC, principalmente, que deberán obtener la licencia respectiva, no podrán ejercer su profesión en terminales, vías y lugares públicos, dicha obtención será posible, acreditando el desarrollador la propiedad del inmueble, la personalidad o representación; el certificado de habitabilidad si se ha concluido la obra; la constitución legal de la empresa; la legalidad de los contratos; la regularidad del intercambio; la constitución del condominio (en su caso), y su reglamento de administración, así como la relación de departamentos. La licencia será personal e intransferible.

Cuando sea exigible, deberá acreditarse la autorización para uso de la zona federal. La publicidad de las empresas deberá realizarse de acuerdo a la arquitectura local, debiendo traducirse al español cuando se haya realizado en otro idioma. Las empresas son responsables solidariamente de las violaciones que cometan sus empleados a este reglamento municipal. Las multas se aplicarán tanto a éstos como a las empresas.

2. REGLAMENTO PARA LA PROMOCIÓN, PUBLICACIÓN, COMERCIALIZACIÓN Y VENTA DE CONDOMINIOS E INMUEBLES EN TC EN EL MUNICIPIO DE MAZATLÁN, SINALOA.

El ordenamiento que se cita, (publicado en Diario oficial de 16 de junio de 1989), consta de 34 disposiciones mediante las cuales se exige la tenencia de una licencia para poder ejercer cualquier actividad comercial relacionada con los STCs, misma licencia que expide el Ayuntamiento de Mazatlán.

Se establece por la Licenciada Rosa Isela Maldonado López, citando al Doctor Othon Pérez Fernández del Castillo, que "...el objeto de regulación es cualquier actividad ya sea de promoción, publicidad, comercialización o venta de condominios o inmuebles de TC, bajo cualquiera de las modalidades siguientes: a) Propiedad vacacional, b) uso vacacional temporal, c) usufructo vacacional, d) propiedad en Intervalos, (sic). e) copropiedad, f) condominio, g) condo-hotel, h) aparta-hotel, I) tl-co-tel, j) tiempo compartido, K) espacios compartidos, l) propiedad compartida, m) fideicomiso turístico, n) certificados de participación turística no amortizable, p) certificados de derechos de uso. q) propiedad fiduciaria, r) cooperativa

vacacional, s) cooperativa turística, t) club de propietarios, u) sociedad inmobiliaria vacacional, v) acciones de propiedad, w) acciones de uso, x) club vacacional, y) aparto-club, z) club vacacional, a') operación hotelera programada, b') reservación asegurada, c') vacaciones prepagadas, d') vacaciones programadas, e') apartado de vacaciones, f') intercambio vacacional, g') rentabilidad vacacional y h') cualquiera otra forma de comercialización que involucre algunas de las anteriores aunque se exprese con denominación diferente".⁴²

Consideramos que la inclusión del último inciso hace que este amplio listado resulte innecesario, en tanto que podemos observar que al contrato de referencia se le puede denominar de muchas otras formas y también caerán dentro de su objeto de regulación, no obstante es importante hacer notar que esto es el resultado de la tendencia del mercado y la necesidad de las empresas que participan en el negocio de satisfacer las necesidades de un público que exige flexibilidad en el servicio que han obligado a sus compañías a modificar sus estrategias de venta y crear nuevos conceptos, como veremos mas adelante.

Por otra parte, no estamos conformes con las denominaciones que refieran la propiedad, ya sea en Intervalos, en condominio, copropiedad, pues implican, jurídicamente hablando, los derechos de uso, disfrute y disposición característicos de el derecho real de propiedad que realmente no concede el STC respecto de su objeto.

⁴² MALDONADO LÓPEZ, Rosa Isela. Ob. cit. p.27.

Esta misma situación se repite en el artículo 5 fracción VII que se exige entre otras cosas para poder expedir la citada licencia al presentación de copia certificada de la escritura del régimen de propiedad en condominio cuando el inmueble materia de la operación esté sujeto al régimen condominial, reiteramos que estimamos al respecto que cuando un condominio se somete a STC, el primer régimen queda suspenso, es decir, los condóminos que en un momento dado decidieran afectar el bien inmueble de que son propietarios, por ese sólo hecho dicho inmueble dejará de considerarse por la ley como condominio para tratarlo únicamente como inmueble afecto a STC, por el que se respetará el derecho de los compartidarios antes que el de los condóminos, quienes están obligados a respetar los derechos de los primeros.

Se cuenta en este ordenamiento con diversos artículos que se refieren a la forma de comercializar, tales como: El no abordaje a turistas o compradores en la vía pública o en sus autos, la disminución del número de casetas que se instalen para tal efecto, y más aun se prohíbe el ambulante, esto en virtud de que entre otras quejas se encuentra la consistente en mecánicas agresivas de comercialización.

Esta ley como la del Municipio de Vallarta atienden únicamente el aspecto referente a la comercialización del mismo, a tal grado que se habla de sanciones referentes a los malos sistemas de comercialización y no así por el incumplimiento en los contratos.

Estas dos últimas leyes son verdaderamente insuficientes.

C. REGULACIÓN VIGENTE

Ya quedó asentado que el STC en nuestro país, originalmente fue considerado como un servicio turístico, recordemos que se encontraba regulado en la LFT84. (Ver supra B.a. 1 pag. 15).

Esto en un principio es adecuado si tomamos en cuenta que "turismo", considerado en su acepción gramatical se refiere a "...la afición de viajar por descanso o placer, o bien a la organización de los medios conducentes para facilitar esos viajes..."⁴³ y que los objetivos del STC son de la misma índole, no obstante durante la vigencia de la LFT84 se publican las diversas normas locales de que ya hablamos, que regulan imponiéndole erróneamente carácter civil, equiparándolo al hospedaje, al condominio, a la habitación, etc.

La LFPC75 solamente habla de "prestación de servicios que tengan por objeto proporcionar el uso o goce de un inmueble" y en atención a ésto, resulta aplicable dicha ley para resolver administrativamente los conflictos resultantes de los contratos correspondientes.

⁴³ ACOSTA ROMERO, Miguel. Derecho administrativo, segundo curso. México: Porrúa, 1989. p. 538.

Cuando se reforma la LFT84 se excluye al STC del catálogo de servicios a regular, pasando a ser previsto por otras dependencias gubernamentales, específicamente por la SECOFI; toda vez que se trata de un acto de comercio, actividad de naturaleza económica (desde luego sin perder de vista su carácter turístico).

1. LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DE 1992

Esta nueva ley, publicada en el Diario Oficial de 18 de diciembre de 1992, se caracteriza por facultar con mayores atribuciones a la Procuraduría, cuyo artículo 24 señala que:

"La procuraduría tiene las siguientes atribuciones:

- I. Proteger los derechos del consumidor.*
- XIV. Vigilar el cumplimiento de las NOMs para la actividad comercial.*
- XV. Registrar los contratos de adhesión que lo requieran, cuando cumplan la normatividad aplicable y organizar y llevar el Registro Público de contratos de adhesión..."*

Ahora bien, el funcionamiento de la PROFECO se regirá por lo dispuesto en la LFPC92, en los reglamentos y en su estatuto.

La Ley que ahora comentamos, regula al contrato de STC en su capítulo VI "De los servicios", puesto que así se le considera; el artículo 64 menciona que:

"La prestación del servicio de TC, independientemente del nombre o de la forma que se le de al acto jurídico correspondiente, consiste

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

Como se desprende, el STC es calificado como servicio, esto es:

"Un conjunto de elementos personales y materiales que debidamente organizados contribuyen a satisfacer una necesidad o una conveniencia general o pública..."⁴⁴

Estimo más conveniente hablar de servicio como objeto del contrato mercantil de STC, toda vez que se proporciona el uso o goce de un bien y otros servicios accesorios a cambio del pago de una cantidad, sin que se transmita el dominio de dichos bienes lo cual constituye únicamente derechos de crédito por parte del usuario contra el prestador quien tiene la obligación de organizar los elementos personales (mano de obra, botones, recamareras, administradores, etc.) y materiales (el inmueble mismo, sus áreas comunes, etc.) para las necesidades o conveniencias generales que ofreció a sus clientes.

"...independientemente del nombre o de la forma que se le de al acto jurídico correspondiente...", al respecto podemos decir que

⁴⁴ CABANELLAS DE LAS CUEVAS, Guillermo. Diccionario jurídico. Buenos Aires: Heliasta, 1987. p.298.

resulta demasiado amplia la connotación acto jurídico porque si bien es cierto que existen diversas figuras que dan como resultado la prestación del STC (llámese fideicomiso, membresía, compraventa, etc.) también lo es que todas estas situaciones se materializan mediante contratos, una especie de acto jurídico (siguiendo la doctrina francesa), aunque nosotros nos pronunciamos por la doctrina alemana y clasificamos al contrato como una especie de negocio jurídico, en atención a la libertad contractual de las partes.

En esta ley también se especifica que nuestro contrato no comprende la transmisión del dominio de las unidades variables (objeto Indirecto), entendiéndose esta situación como el derecho de usar y disfrutar los inmuebles sujetos al sistema y no así el derecho de disponer de los mismos.

Respecto del citado objeto indirecto, se dice que se trata de una unidad variable dentro de una clase determinada, ésta podrá ser mueble o inmueble, sobre el particular, el Lic. Jaime Ramírez U., Gerente de capacitación de AMDETUR,⁴⁵ desprendemos que el término unidad variable no es muy afortunado, pues manifiesta el entrevistado, "¿Que sucede con las unidades fijas, entonces no hay tiempo compartido?, sabemos que en estos casos también se trata de contrato...".

⁴⁵ Entrevista realizada el 16 de noviembre de 1994 al Lic. Jaime Ramírez U. en las oficinas de la Asociación Mexicana de Turismo.

El objeto directo del contrato consiste en "...poner a disposición de una persona o grupo de personas el uso, goce y demás derechos mediante el pago de alguna cantidad...". Ya hemos dicho que esto no implica una compraventa sino una prestación de servicios. No obstante, el artículo 65 regula la compraventa o preventa del servicio de TC, estableciendo diversos requisitos para poder operar:

1. Notificar previamente a la SECOFI.

2. Que el contrato respectivo especifique los siguientes elementos: a) Nombre y domicilio del prestador, b) lugar donde se prestará el servicio, c) determinación de los derechos de uso y goce de los compradores, d) período de uso y goce, e) el costo de los gastos de mantenimiento para el primer año y la manera en que se determinará el costo para los subsecuentes, f) Las opciones de intercambio con otros prestadores del servicio y si hay costos adicionales por tales intercambios y g) descripción de las fianzas y garantías que se otorgan en favor del consumidor.

Respecto de los contratos, contamos con el Registro Público de Contratos de Adhesión, dependiente de la PROFECO, institución encargada de registrar contratos de adhesión, desde luego, previo análisis de su clausulado y garantías que aseguren el cumplimiento de dichos contratos por parte de los proveedores. Esto encuentra su relación con los artículos 85 a 90 referentes a los contratos de adhesión que se analizarán mas adelante.

Resultan también aplicables los preceptos correspondientes a servicios, al respecto se establece que debe estar a la vista del público la tarifa de los principales servicios ofrecidos en el establecimiento en que se presten y no debe haber preferencias ni discriminaciones respecto a los

solicitantes del servicio por parte de los proveedores.

Ya hemos dicho que se puede tener acceso al servicio mediante sistemas de comercialización; la ley que ahora comentamos regula dichos sistemas en su artículo 63, precepto que obliga a notificar previamente a la SECOFI su inicio de actividades y a cumplir con los requisitos que fije el Reglamento de Sistemas de Comercialización mediante la integración de grupos de consumidores publicado en Diario Oficial de 17 de mayo de 1994, que abroga el artículo 29 bis de la LFPC75; todo esto con la finalidad de poder funcionar. Este reglamento nos remite a una NOM, consideramos que con el objeto de dar mayor seguridad jurídica a los consumidores.

2. NORMA OFICIAL MEXICANA 29, INFORMACIÓN COMERCIAL - ELEMENTOS NORMATIVOS DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO.

El artículo 34 de la LOAPF vigente, establece:

"A la SECOFI corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

II. regular, promover y vigilar la comercialización, distribución y consumo de los bienes y servicios..."

Este precepto es aplicable al STC en cuanto a los servicios que alude, ahora bien, para poder cumplir con las atribuciones a que se refiere el precepto, la Secretaría cuenta entre otras áreas o unidades administrativas, con una Dirección general de Normas (artículo 2 de su Reglamento Interno, publicado en D.O de 1 de abril de 1993), que se encarga de:

"Aplicar la Ley Federal sobre Metrología y Normalización en el ámbito de la competencia y la LFPC en lo relativo a formular, revisar, aprobar, expedir y difundir las NOMs y las disposiciones derivadas de dichas leyes". (art. 17 fracc. XI)

Encontramos aquí el fundamento a la creación de la NOM-29 denominada "Información comercial-elementos normativos del Servicio de TC". En relación con el artículo 19 de la LFPC vigente que establece:

"La SECOFI estará facultada para expedir las NOM, respecto de:

V. Requisitos de información a que se someterán las garantías de los productos y servicios..."

Otros fundamentos de la creación de la multicitada norma, son los artículos 1, 39 frac. V, 40 frac. XII y 47 de la Ley de Metrología y Normalización de 1992, cuya aplicación es para toda la República.

"Corresponde a la SECOFI expedir las NOMs en las áreas a que se refiere el artículo 40, cuya fracción XII establece: *Determinación de la información comercial, sanitaria, ecológica, de calidad, seguridad e higiene y requisitos que deben cumplir la publicidad de los productos y servicios para dar información al consumidor o usuario...*"

El Estado Mexicano a través de las NOMs ha pretendido no sólo regular la calidad sino garantizar que los productos y servicios que se comercialicen en el territorio nacional ostenten la información comercial necesaria para que los consumidores y usuarios puedan tomar adecuadamente sus decisiones de contratar y usar plenamente los productos y servicios que adquieran; la creación de estas normas constituye un beneficio a la economía nacional, veamos a guisa de ejemplo lo que dice el maestro Miguel Acosta Romero:⁴⁶

"Después de la Segunda Guerra Mundial el logotipo "Hecho en México", era sinónimo de pésima calidad, las mercancías y productos nacionales estaban totalmente desprestigiados y la industria que había

⁴⁶ ACOSTA ROMERO, Miguel. ob. cit. p. 707.

surgido y crecido de manera desmedida y en circunstancias excepcionales sufrió un colapso".

La Norma 29 fue publicada el 30 de noviembre de 1993 y establece los elementos normativos a que deben ajustarse prestadores y usuarios del servicio de TC con objeto de proteger al consumidor. Es aplicable a todos aquellos prestadores que se dediquen a la comercialización y a la prestación del servicio cuya aplicación es en toda la República por su carácter Federal.

Como se desprende de la actual regulación de nuestro contrato, este involucra actividades que inciden directamente en la economía nacional de tal forma que la Secretaría de Turismo es excluida en su intervención en dicha regulación, de manera que ahora corresponde a la SECOFI, por lo tanto, el contrato mercantil de prestación del servicio de TC encuentra actualmente su regulación de la siguiente forma; a nivel Federal lo regula la Norma Oficial Mexicana número 29 y la Ley Federal de Protección al Consumidor y a nivel local las legislaciones de los Estados. De esta manera, los contratos que se celebren en cualquier entidad federativa de la República mexicana, deberá cumplir en un principio con la Norma, vgr. para poder efectuar la contratación del servicio, el prestador debe haber registrado su contrato ante la Dirección General de Contratos de Adhesión, dependencia de la PROFECO, en donde únicamente quedara autorizado e Inscrito, si cumple con los requisitos exigidos por dicha norma.

De lo anterior, se estima lo beneficiosa que ha sido la norma al pretender globalizar o estandarizar el servicio en estudio como contrato principalmente y como servicio para todos aquellos Estados que no lo regulen, sin embargo, origina una gran problemática la diversidad de reglamentaciones existentes, vgr. en el caso de contradicciones entre una ley local y la norma, como ocurre en el plazo concedido al usuario para cancelar la contratación del servicio, entre otras cosas; de tal suerte es indispensable actualizar la legislación y reglamentación local existente iniciando por alejarlo del carácter civil que se le ha impuesto y adecuar la regulación resultante conforme a la Norma 29, obligatoria para toda la República, para los contratos celebrados con antelación y desde luego los posteriores a su publicación. Cabe señalar que por aclaración a la Norma, publicada en Diario Oficial de 3 de diciembre de 1993, se somete a todos los contratos de STC, tanto futuros como anteriores a la fecha de publicación de la citada NOM-29 a cumplir con todos los requisitos que ella señala, estableciendo un término hasta el 31 de marzo de 1994 para que los prestadores del servicio que se encontraran operando sin haber registrado sus modelos de contrato ante la PROFECO, lleven a cabo dicho registro, de conformidad con lo establecido en dicha norma.

Ahora bien, el análisis del articulado de la multicitada Norma serán analizados detalladamente en el apartado relativo a operación y funcionamiento.

3. ELEMENTOS PARA INTEGRAR UNA PROPUESTA DE COORDINACIÓN EN LA REGULACIÓN DEL CONTRATO DE STC.

Actualmente, el STC se encuentra regulado por dos ordenamientos federales, la LFPC vigente⁴⁷, y la NOM-29 denominada "Información comercial-elementos normativos del servicio de TC"⁴⁸, y por otros de carácter local de diferentes categorías, tales como el Código Civil de Quintana Roo, la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de TC del Estado de Guerrero o el Reglamento para la Promoción, Publicación, Comercialización y Ventas de Condominios e Inmuebles en STC en el Municipio de Mazatlán, Sinaloa. Siete de las treinta y dos entidades federativas que integran a nuestro país, (Quintana Roo, Sonora, Guerrero, Campeche y Nayarit) y dos municipios, (Mazatlán, en Sinaloa y Puerto Vallarta en Jalisco) regulan al STC, esto da como resultado nueve ordenamientos previsores de nuestro objeto de estudio, de los cuales cada uno lo regula desde un punto de vista diferente, tal es el caso del RPPVCITC del Municipio de Mazatlán, Sinaloa, que únicamente trata "Las formas de comercializar y los requisitos que deben cumplir los operadores de ventas" para efectuarlas, pero no trata al STC en sí mismo, como contrato ni como sistema, lo que sí ocurre en la Ley de Sonora, no obstante, a pesar de ser de las mejor elaboradas, junto con la de Guerrero, tratan la figura del condominio en TC y a la multipropiedad, cuestiones que implican una confusión del servicio con un derecho real, por otra parte el Código de Quintana Roo lo denomina contrato de habitación en TC, proporcionándole un carácter real al objeto del contrato, (esto justifica su equívoca regulación en una ley civil).

⁴⁷ Diario Oficial de 18 de Diciembre de 1992.

⁴⁸ Diario Oficial de 30 de Noviembre de 1993.

Ahora bien, de la práctica se desprende que una diversidad de normas provocan problemas en la reglamentación de una materia, consideramos que la normatividad sobre el contrato debe tener una perspectiva integral propiciada por una mayor y mejor coordinación, vgr. la coordinación fiscal entre la Federación, Estados y Municipios relativa a la celebración de convenios de colaboración administrativa y fiscal. De manera que haya una complementación tanto administrativa como legislativa, entre las autoridades competentes, federales, estatales y municipales, acudiendo a estándares de calidad y de seguridad entre otras cosas. Esto será posible con la determinación de la naturaleza del STC, en virtud de que no sólo se trata de un contrato sino también de un sistema, por lo que debemos lograr su regulación en ambos sentidos.

Para estos efectos, resulta útil la definición que proporciona el artículo 2 de la Ley de Regulación y Fomento de STC para el Estado de Sonora, que define al sistema de TC como "La afectación que hace el propietario de un Inmueble, a la prestación del servicio turístico de TC, formalizada en declaración unilateral de voluntad en escritura pública o en fideicomiso irrevocable, los que obligatoriamente deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para efectos de preferencia y oponibilidad frente a terceros".

Primera regla: En cuanto a afectación de un inmueble al sistema de TC, el código civil proporciona un lineamiento a seguir, "La determinación del derecho aplicable, se hará conforme a las siguientes reglas: III. La constitución, régimen y extinción de los derechos reales sobre

inmuebles, así como los contratos de arrendamiento y de uso temporal de tales bienes, y los bienes muebles se registrarán por el derecho del lugar de su ubicación..." Art. 13 del Código Civil.

Este precepto indica que es aplicable el derecho del lugar de la ubicación del bien inmueble de que se trate, en el caso de constitución de derechos sobre Inmuebles. Si bien es cierto que por el contrato de STC no se transmite el dominio directo del bien al usuario, que no se trata de la transmisión de derechos reales, también lo es que existe la necesidad de afectar, (destinar a un fin lícito determinado) el inmueble al sistema con el objeto de proporcionar mayor seguridad jurídica a los usuarios respecto del uso temporal del bien a que tienen derecho.

Este principio también se encuentra previsto en el numeral 3.3 de la NOM-29 que a la letra dice:

"Es un requisito para la prestación del Servicio de TC, la constancia de que el bien está afecto a la prestación del servicio que regula esta NOM. Dicho requisito se exige en los términos que señalen las legislaciones locales cuando contengan regulación específica sobre la materia, si dichas legislaciones son omisas al respecto, se hace mediante declaración unilateral de voluntad o bien mediante fideicomiso..."

De la lectura de este precepto se desprende que la regla general es aplicar la ley local a la constitución del sistema de STC, la excepción: Cuando no haya ley local se aplicará la NOM y la afectación del inmueble será realizada mediante declaración unilateral de voluntad o fideicomiso. Ocurre que a éste respecto, tanto la NOM como las Leyes locales existentes coinciden, pero en caso de que otra ley local impusiera un nuevo método de afectación, debería ser respetado y seguirse en cuanto a dicha ley, creemos que esto es adecuado con fundamento en el artículo 124 constitucional, que reserva a los Estados las facultades que no están expresamente concedidas por la Constitución a los funcionarios federales.

Podemos equiparar esta regulación relativa a los inmuebles, con el impuesto predial, ambas, de carácter local. De esta forma, solamente para el caso de afectación del inmueble en donde no haya ley local, será aplicable la NOM-29. Primera regla.

Ahora bien, respecto del STC como contrato, hemos llegado a la determinación de que este contrato es de carácter mercantil, (por las razones que exponemos en el apartado correspondiente a la naturaleza jurídica del STC), sobre el particular podemos decir que el artículo 73 constitucional menciona que "El Congreso de la Unión tiene la facultad: X. Para legislar en toda la República sobre hidrocarburos, minería, industria cinematográfica, comercio, juegos con apuestas y sorteos, servicios de Banca y crédito...".

En consecuencia, la materia comercial es de carácter federal, por lo que el legislador se dio a la tarea de regular los productos y los "servicios que se comercialicen" en territorio nacional, en un ámbito federal, dando como resultado una NOM, la 29, derivada de la LFMN.⁴⁹

Esta NOM, establece como objetivo en el numeral 1, el siguiente:

"Esta Norma Oficial Mexicana establece elementos normativos que deben ajustarse prestadores y usuarios del servicio de tiempo compartido, con el objeto de proteger la capacidad adquisitiva y lograr la plena satisfacción del consumidor por el servicio contratado".

El establecer los elementos a que deben sujetarse prestador y usuario, implica ya una regulación de la contratación misma del servicio, esta es federal y la consideramos adecuada en virtud de haberle otorgado el carácter mercantil.

Segunda regla: En cuanto a la contratación del servicio y normas a que deben sujetarse las partes en el contrato, debería contarse sólo con una legislación federal, que logre una regulación globalizada, de esta forma, sería posible la imposición de estándares de calidad y de seguridad para todos los servicios que se presten en cualquier parte de la República, (ésta fue la finalidad primigenia de las NOMs).

⁴⁹ Diario Oficial de Julio de 1992.

Sin embargo, como actualmente hay leyes locales reguladoras, deberán ser las aplicables y en caso de conflicto con la NOM, ésta última será la que prevalezca. Por ahora, es necesaria una adecuación de las legislaciones locales a la NOM-29 y ampliar esta última en cuanto a medidas de seguridad y parámetros de calidad y mayores especificaciones en cuanto a cumplimiento del contrato.

Las contrataciones son tratadas en un ámbito federal como se desprende del Registro Federal De Contratos de Adhesión, dependiente de la PROFECO, a cuya autorización deben sujetarse todos los contratos de STC que se celebren en cualquier parte de la República y respecto de inmuebles ubicados también en cualquier lugar de México.

Aunque la LFPC en sus artículos 64 y 65 prevé al STC, los preceptos de la NOM que son más específicos y también federales, hacen que la primera tenga una menor aplicación, no obstante los contratos de adhesión en la práctica aluden los artículos 70 y 71 de la LFPC aplicables en caso de rescisión de contrato, no prevista en la NOM-29.

La tercera regla que se propone en cuanto a solución de controversias, es aplicar la legislación federal podríamos establecer con fundamento en la LFPC que en primer lugar cabe el procedimiento conciliatorio ante la PROFECO y posteriormente el procedimiento arbitral que igualmente conoce la misma autoridad, o los juicios establecidos por el Código de Comercio, pero este tema será abordado específicamente en el apartado correspondiente a solución de controversias.

CAPITULO SEGUNDO

II. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

A. CONCEPTO

a) JURÍDICO

Ya hemos visto que el STC mexicano ha sido definido de muy diversas maneras por las leyes, normas y reglamentos que lo han venido regulando, veamos:

a) La LFPC75 no llega a definirlo como tal, solamente nos proporciona sus elementos y dice al respecto que "...cualquiera que sea la denominación de los contratos respectivos..." (Art. 3).

*b) El reglamento al artículo 29 bis de la citada ley se refiere a él cuando menciona al servicio consistente en **estancia**.*

c) La LFT84 estableció la denominación del "Servicio turístico de habitación con sistema de STC y operación hotelera", posteriormente, el reglamento a esta ley lo define como "El acto jurídico por el cual se concede a una persona el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, ya sea una unidad considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada durante un período específico a intervalos previamente establecidos determinados o determinables, independientemente del nombre o de la forma que se de a la contratación".

d) A nivel Estatal, el código civil de Quintana Roo proporciona una definición, misma que ya analizamos, en virtud de que se hablaba de habitación.

e) En la ley de Campeche se habla de un contrato de prestación de

servicios por el que se concede el uso y aprovechamiento exclusivo de un bien inmueble y sus accesorios. En esta definición se elimina el calificativo turístico resultando positivo en tanto que su carácter esencial no es éste.

f) En el Estado de Guerrero se le definió como contrato por el que se concede el uso, goce o disfrute de una unidad.

g) A nivel Federal la LFPC de 1992 en su artículo 64 establece: "La prestación del servicio de TC, Independiente del nombre o de la forma que se le de al acto jurídico correspondiente, consiste en poner a disposición de una persona o grupo de personas el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo en una unidad variable dentro de una clase determinada, por períodos previamente convenidos, mediante el pago de alguna cantidad, sin que en el caso de inmuebles se transmita el dominio de éstos".

h) Finalmente, la NOM-29 adopta este mismo concepto.

De esta definición se desprenden los siguientes elementos: se trata de un servicio, se le califica como acto jurídico, los elementos personales son, prestador, usuario-consumidor, mismo que puede ser una persona individual o grupo de personas, el objeto del contrato es un dar o hacer, consistente en permitir el goce de un bien, de manera que nunca se transmitirá el dominio de los bienes.

El Doctor en Derecho Rubell León, ex director del Registro de Contratos de Adhesión propuso la siguiente definición:

"Es el acuerdo de voluntades entre el oferente del servicio turístico de hospedaje en unidades variables previamente apartadas en

determinado período con obligaciones y derechos uniformes para la aceptación incondicional del consumidor".⁵⁰

b) GRAMATICAL.

*La noción STC proviene de la designación con que se conoce a este tipo de derecho en el sistema jurídico anglosajón en donde se hace referencia al **time sharing**. En la obra "Nuevas formas dominio", de Elena Highton, nos dice "El verbo to share significa compartir, de manera que resulta acorde la denominación que se la ha dado al contrato con su naturaleza jurídica..."⁵¹*

Sin embargo, consideramos que la denominación TC es poco afortunada, pues si bien es cierto que hay algo que se comparte, ese algo no es específicamente el tiempo sino el uso de un bien, aunque desde luego es de vital importancia el factor tiempo, más adelante propondremos una mejor denominación.

Ahora bien, más que hablar de la compra venta de un servicio, será mejor hablar de prestación de un servicio. El maestro Colín Sánchez, al comentar el Reglamento de la Prestación del Servicio de Tiempo Compartido, obtuvo del Diccionario de la Lengua Española los siguientes

⁵⁰ Entrevista realizada en las Oficinas del Registro de contratos de Adhesión al Doctor Rubiell León el 14 de noviembre de 1994.

⁵¹ HIGHTON, Elena, I. y otros, Ob. cit. p. 206.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

conceptos:

"Prestación: es una cosa o servicio exigido por una autoridad o convenida en un pacto. Jurídicamente, en sentido lato, es el objeto consistente en dar o hacer una cosa. En sentido estricto, es el acto mismo de realizar los servicios.

Servicio: es utilidad o provecho que resulta a uno de lo que otro ejecuta en atención suya". Como antecedente histórico, el Derecho Romano y el Código de Napoleón catalogan a la prestación de servicios como un arrendamiento por medio de la figura locatio operatis. El Código Civil de 1870 para el Distrito Federal y Territorios Federales, equipara la prestación de servicios, al mandato, negándole el carácter de arrendamiento. El Código Civil como una de sus diversas innovaciones, nombró al contrato de prestación de servicios, pero siguió equiparándolo al mandato. Finalmente, la omisión redactora del Código Civil en materia común y para toda la República en materia federal, de 1928, distingue cinco tipos de prestación de servicio: El servicio doméstico, el servicio por jornal, el servicio a precio alzado en el que el operario sólo pone su trabajo y el contrato de aprendizaje, la prestación de servicios profesionales, el contrato de obras a precio alzado, los porteadores y alquiladores y el contrato de hospedaje.

Ahora bien, al no recaer la prestación del servicio turístico de TC en ninguna de las especies arriba apuntadas, debe acudir a las estipulaciones expresas de las partes, a los principios generales del derecho y a la aplicación de las normas con el contrato típico con el que tenga más analogía (el contrato de hospedaje).

Tiempo: Según el diccionario de la lengua española, es la duración de las cosas sujetas a mudanza. Desde el punto de vista jurídico, debe entenderse por tiempo, el lapso dentro del cual habrá de realizarse o surtir efectos el acto jurídico.

Compartido: proveniente del verbo compartir, que significa participar en una cosa y proviene del latín pars-partis, parte, que a su vez significa porción, comunidad o distribución..."⁵²

Esta denominación actualmente se considera ya anacrónica para las necesidades que hoy en día se presentan ya que ha sido rebasada por las modalidades que se han impuesto a los servicios que se comercializan, lo que ha dado como resultado un sinnúmero de conceptos, vgr. uso vacacional temporal, aparta-hotel, espacios compartidos, fideicomisos turísticos, sociedad inmobiliaria vacacional, club vacacional e Intercambio vacacional, entre otros.

A nuestro parecer, estas son las denominaciones que más se adecuan pues también podemos encontrar otras más que realmente no concuerdan con la naturaleza de nuestro contrato, vgr. ya dijimos que todas aquellas que hagan referencia a la propiedad, pues aluden al derecho real de propiedad, situación que genera confusiones en los usuarios, quienes creen ser dueños del inmueble del que sólo tienen el derecho de usar.

⁵² COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Ob. cit. p. 93-95.

Ahora bien, en derecho comparado se habla de "multipropiedad", este término resulta también equívoco puesto que involucra diversos derechos patrimoniales distintos a los proporcionados mediante nuestro contrato de referencia, al menos en nuestro sistema jurídico, en donde no se transmite la propiedad del bien, desde luego sin considerar el término adecuado al sistema jurídico de Italia o Argentina. Luego entonces, la multipropiedad de que habla la legislación guerrerense deberá considerarse o como una modalidad del STC o como una forma de condominio, puesto que la misma ley establece que le son aplicables los derechos y obligaciones de los tiempocompartidarios y la supletoriedad de la Ley de Propiedad en Condominio y el código civil. Estimamos que lo más aconsejable sería el condominio para esta figura en virtud de que se transmite el derecho de disposición, y para el caso de equiparlo al STC, sería más conveniente denominarla también STC.

En un artículo referente a los STCs, "Los desarrolladores turísticos consideran que el concepto del STC está destinado a desaparecer para dar paso a la propiedad vacacional. Las constantes quejas por parte de los usuarios en contra de los prestadores del servicio por incumplimientos, han sido un factor determinante para deteriorar el término STC, por lo que ahora se busca vender (sic), el servicio bajo otros nombres como el de clubes o propiedades vacacionales..."⁵³

⁵³ CÁRDENAS, Rogelio. Artículo de MELCHOR SÁNCHEZ Ma. Isabel. "En marcha ambicioso plan de expansión del Grupo Costamex". El Financiero. México, D.F. 27 de mayo, 1994. Año XIII, Número 3353. p. 8A.

Ya hemos dicho repetidas veces que no es posible hablar de ventas, en tanto que no se haría referencia a un derecho real que no existe: la propiedad que implica el ius utendi, ius fruendi y abutendi.

Ahora bien, al pronunciarnos en desacuerdo con los conceptos proporcionados, proponemos el siguiente:

"La prestación del servicio de espacios compartidos, sin perjuicio de la técnica o formalidad con que se otorga, es el contrato mercantil por el cual el prestador concede el uso, goce y disfrute al usuario y otros servicios adicionales, respecto de un bien o parte del mismo, ya sea mueble o inmueble, fijo o variable dentro de un parámetro determinado de calidad, por períodos preestablecidos, determinados o determinables, a cambio de un precio cierto, sin que en ningún caso se transmita el dominio pleno del bien".

Hablamos de servicio porque el objeto directo del contrato no es otra cosa que un derecho personal consistente en el derecho de exigir por parte del usuario al prestador, que le conceda usar o gozar determinada cosa, más otros servicios adicionales, vgr. administración, recamareras, limpieza del inmueble, etc.

Consideramos más apropiado hablar de "espacios" y no de tiempo, en virtud de que lo que se está compartiendo es un área determinada, llámese unidad habitacional, condominio, cuarto de hotel, etc. El tiempo únicamente como ya se dijo, es el lapso dentro del cual habrá de realizarse o surtir efectos el goce de dicha unidad.

"Sin perjuicio de la técnica o modalidad con que se otorga" significa que si bien es cierto que el STC se opera mediante la celebración de contratos, estos surtirán efectos de formas muy variadas, vgr. es posible la creación de documentos denominados membresías, mediante las cuales el usuario ejercerá sus derechos, se celebran contratos de afiliación, en muchas ocasiones, los usuarios pueden ejercer sus derechos en virtud de su titularidad respecto de certificados de participación Inmobiliaria directamente o en otras ocasiones una empresa desarrolladora de STCs, beneficiaria de un fideicomiso, titular de dichos certificados comercializa con los clientes mediante "venta de acciones".(Ver anexo 1).

Le hemos denominado contrato mercantil porque consideramos que tanto su constitución, como su celebración constituyen actos de comercio, pero esto se tratará específicamente en el apartado correspondiente a la naturaleza jurídica.

El uso, goce o disfrute integra uno de los objetos indirectos del contrato, el objeto directo lo es el servicio, derecho personal del usuario, el otro objeto indirecto es el precio.

Por períodos determinados o determinables, preestablecidos son el lapso mediante el cual surtirá efectos el contrato.

B.ELEMENTOS

Hemos dicho que sería propio calificar al STC como un negocio jurídico considerado éste como el género de los contratos, ya que es la forma en que se materializa la prestación del servicio que nos ocupa. Ahora bien, todo contrato cuenta con elementos personales, reales y formales, veamos:

a) ELEMENTOS PERSONALES

Nuestro contrato es uno de los llamados sinalagmáticos perfectos, esto en razón de los objetivos o finalidades de los contratantes se determinarán mutuamente al celebrar el contrato, mientras que el compartidor ofrece un servicio, el usuario solicita un servicio. Partiendo del análisis a la Ley de Protección al Consumidor vigente, observamos que a estos sujetos se les da el carácter de proveedor y consumidor respectivamente; si el contrato celebrado se refiere a un servicio, (como lo es en esta ocasión), entonces hablamos de prestador y prestatario o usuario. En sentido estricto se trata de tiempo compartidor y tiempo compartido.

No obstante las diversas denominaciones otorgadas, consideramos que es mejor hablar generalmente de prestador y usuario.

La Norma, en el numeral 2.2, define al prestador como:

"...la persona física o moral que mediante el contrato se obliga a prestar al usuario el servicio de TC..."

Este mismo precepto establece que el prestador es el único responsable sobre la prestación del servicio, aun cuando el prestador contrate con terceros para prestar los servicios que se vayan a proporcionar. Esto es propio, pues en la práctica normalmente se realizan diversas operaciones previas a la prestación del servicio y más aun en la etapa de la comercialización y administración del servicio, de manera que localizamos del lado del prestador a diversos sujetos, mismos que mencionaré en orden de aparición en la práctica:

a) Propietario del inmueble afectado, quien como dueño del bien es el encargado de afectarlo al sistema de TC ya mediante declaración unilateral de voluntad en escritura pública o bien mediante fideicomiso, en virtud de tener él las facultades de dominio, indispensables para efectuar la afectación.

b) Desarrollador, promotor o comercializador: Persona física o moral que construya o promueva el establecimiento o la venta o preventa del servicio.(sic)

c) Vendedor: persona que se dedica a celebrar los contratos mismos.

d) El prestador mismo será la persona física o moral que coordine todos los servicios que conduzcan a conceder el uso, goce y disfrute de la unidad vacacional respectiva.

e) Administrador de los servicios en cada establecimiento.

Resulta entonces que hay un verdadero problema para el usuario, al momento de pretender exigir el cumplimiento de su contrato, si han sido diversas personas con quien se encuentra en el transcurso de su

contratación. Algunas legislaciones exigen garantía por parte de los administradores, obligándose a dar cabal cumplimiento a todo lo que se han obligado; en la Norma se establece que el único responsable es el prestador, sin embargo ya hemos visto que diversas personas integran al prestador, desde el punto de vista del concepto que nos proporcionó el mismo ordenamiento. Otras legislaciones, como la de Guerrero, impone la responsabilidad solidaria entre todas las personas que en su conjunto prestan el servicio, sin embargo es muy débil esta figura de la responsabilidad solidaria.

El otro elemento personal del contrato es el usuario: "...persona o personas que por cualquier justo título son acreedoras a recibir el servicio de TC..."(2.1)

El usuario puede ser una persona física o moral, nacional o extranjera y puede contratar individualmente o mediante sistemas de comercialización, el servicio (en grupo). También puede contratar por sí mismo o mediante mandatario con poder general para actos de administración, de dominio o especial para ese acto en concreto.

b) ELEMENTOS REALES

El objeto directo del contrato es la prestación de un servicio, ahora bien, en tanto que el servicio es el conjunto de elementos personales debidamente organizados para la satisfacción de una necesidad, podemos considerar que dicho objeto consistirá en obligaciones de hacer como conceder el uso y el disfrute de un bien, mantener el establecimiento en las condiciones adecuadas para poder ser ocupado, obligaciones de no hacer, consistentes en la abstención de dificultar el uso del bien, etc. (Hasta

aquí encontramos localizados los elementos personales del servicio).

El objeto indirecto se encontrará determinado por los elementos materiales del servicio. En este trabajo nos hemos abocado exclusivamente a analizar la existencia de este sistema referido a los bienes inmuebles, sin embargo debemos reconocer que también se desarrolla sobre bienes muebles, vgr. maquinaria agrícola, computadoras y diversos aparatos cuya adquisición en condiciones normales resultaría costosa.

El objeto indirecto del contrato será un bien inmueble o parte del mismo, que puede ser determinado o determinable, es decir fijo o variable y mismo que implica mobiliario, áreas comunes, toallas, vajillas, etc. dependiendo del reglamento interno del establecimiento.

Respecto del inmueble, objeto indirecto, podemos afirmar que de acuerdo al tipo de construcción de que se trate y cantidad y calidad de servicios prestados, los complejos son clasificados, al igual que lo que acontece con la categorización de los hoteles, con un número de estrellas. Si bien en principio resulta, teóricamente posible, en el intercambio mejorar de categoría, lo cierto es que la categoría del complejo sobre el cual recae nuestro derecho, será uno de los factores a tener en cuenta al momento de establecer la prioridad para acceder al intercambio requerido.

Otro elemento que debemos tener en consideración en cuanto al objeto indirecto, es la calidad de la semana de la cual somos titulares. Depende de la ubicación del complejo y de la actividad a desarrollarse en el mismo, que nuestra semana tenga, o no prevalencia

frente a otra, en el caso de los intercambios de que se habla. Vgr. No tiene igual valor una semana de STC de la segunda quincena del mes de julio en un complejo situado en algún lugar de Francia, que otra a fines de octubre en Namibia, los diferentes valores de adquisición deberán ser una cuestión muy tomada en cuenta para el cumplimiento del contrato que se haya celebrado, aunque debemos reconocer que esta situación implica dificultades.⁵⁴

La contraprestación consistente en el pago de cierta cantidad constituye el segundo objeto indirecto, esta cantidad podrá ser pagada al contado o a plazos, dependiendo de lo convenido, puede pactarse que el pago de esta cantidad se efectúe en moneda extranjera, sin embargo, para cumplir esta obligación es posible entregar el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se haga el pago, esto conforme a la Ley Monetaria vigente. Se puede estipular que el pago se efectúe fuera del territorio nacional, en el lugar que indique el prestador en el contrato respectivo, o a crédito, mediante la suscripción de pagarés a la orden del prestador.

C) ELEMENTOS FORMALES

Al considerar al STC como un contrato de naturaleza mercantil, le resulta aplicable el código de comercio en cuanto a lo siguiente:

⁵⁴ VONHAUSKE LEGUIZAMO, Juan Carlos José. La administración de ventas en condominios en tiempo compartido. Tesis inédita de la Escuela Bancaria y Comercial. México: 1992, p.10.

"En las convenciones mercantiles, cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades o requisitos determinados". (art. 78)

No obstante, el artículo 79 señala:

"Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo que precede: los contratos que con arreglo a este código u otras leyes deben reducirse a escritura o requieran formas o solemnidades necesarias para su eficacia".

En los últimos años en nuestro país, la PROFECO, se ha encargado de regular la documentación del modelo contractual que estudiamos, buscando los instrumentos más eficaces para tutelar el interés de quienes intervienen, evitando conflictos de defraudación y engaño, pues hemos visto que vgr. la denominación que se ha dado a los contratos es el primer paso para confundir al comprador.

El Licenciado Guillermo Ruiz Vázquez, relata en un artículo publicado en una revista de derecho notarial un ejemplo práctico de esta cuestión:

"Por un lado el promotor, quien tiene en su mente la idea de un negocio breve y rápido, pone énfasis en convencer al comprador de que

adquiere una propiedad. De otro en el comprador queda presente la idea de que hizo un negocio perpetuo. Se le ha dicho que es propietario para siempre, incluso piensa en la posibilidad de que sus herederos conserven y disfruten en una o varias generaciones el lugar adquirido para gozar anualmente de un tiempo de vacaciones. Los contratos de oferta de STC, por regla, oscurecen o encubren la naturaleza de la operación que se celebra. Solo se tiene a la vista folletos ilustrados con galanura, perspectivas hermosas y maquetas bien presentadas. Es muy frecuente el engaño".⁵⁵

Isabel Di Filippo, citando al Doctor Othón Pérez Fernández del Castillo, dice que una forma de comercializar el servicio es mediante la siguiente publicidad:

"¿Cuánto le cuesta un condominio frente a las playas de Acapulco?, ¿Veinte millones de pesos?, ¿Cuánto tiempo lo usa?, ¿Dos semanas?, pues bien, compre las dos semanas por doscientos mil pesos y no compre el departamento. Es así que se dibuja el paisaje glamoroso del STC, que acabo por convencer a miles de inversionistas..."⁵⁶

Fácil es advertir el serio riesgo que corría el adquirente ante semejantes ofertas que por imprecisas desde el punto de vista estrictamente técnico-jurídico, que la situación negocial en que se encontraban las partes en el momento de la contratación, era totalmente desequilibrada y peligrosa, por lo tanto surge la necesidad de revisar el contenido de los documentos,

⁵⁵ RUIZ VÁZQUEZ, Guillermo. Revista de Derecho Notarial. "Operación de venta del tiempo compartido". México: año XXIII, Número 77, 1979. pp. 7-9.

⁵⁶ DI FILIPPO, Isabel. Ob. cit. p. 117.

configurados ya como un contrato de adhesión. La PROFECO, cuenta con un registro público, mismo que se encarga de inscribir a todos aquellos contrato que cumplan con los requisitos exigidos por la Norma 29, de tal forma, que el usuario del servicio y el desarrollador se encuentren en un plano de igualdad.

El artículo 85 de la LFPC92 define al contrato de adhesión como:

"El documento elaborado unilateralmente por el proveedor, para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la adquisición de un producto o la prestación de un servicio, aun cuando dicho documento no contenga las cláusulas ordinarias de un contrato..."

Ahora bien, específicamente refiéndonos al STC el artículo 86 de la misma ley resulta aplicable al establecer que:

"...la SECOFI, mediante NOMs podrá sujetar contratos de adhesión a registro previo ante la PROFECO cuando puedan implicar prestaciones desproporcionadas, inequitativas..."

La Norma 29, en el apartado relativo a los contratos exige que los contratos que celebre el prestador con los usuarios cuenten con los siguientes elementos:

- a) Contar con el registro de la PROFECO.*
- b) Estar inscritos en idioma español o en otro idioma con traducción*

anexa de perito oficial.

c) Contar con los siguientes datos: Nombre y domicilio del prestador, lugar donde se presta el servicio, la obligación del prestador de hacer efectivos los derechos de uso y goce que tienen los usuarios, períodos de uso, características de los bienes muebles e inmuebles destinados al servicio, el costo de los gastos de mantenimiento para el primer año y la manera en que se determinarán los cambios en los períodos subsecuentes, el costo de adquisición de los derechos que genera el servicio, Indicar las opciones de Intercambio (cuando las haya) con otros prestadores y las condiciones en que se podrá realizar tal intercambio, indicación expresa de que por cuenta del prestador el usuario debe ser alojado Inmediatamente en algún establecimiento del mismo lugar, categoría y calidad similares al servicio contratado, cuando por causas imputables al prestador no pueda utilizar los servicios pactados, la descripción de los seguros y fianzas requeridas por la ley, determinación del procedimiento para el cálculo de los intereses que debe pagar el usuario cuando las operaciones se realicen a crédito, procedimiento a seguir por los usuarios que quieran transmitir sus derechos sobre el servicio, la forma de pago, la forma y términos en que se harán las notificaciones que indica la NOM, las sanciones a que se hacen acreedoras las partes en caso de cancelación o incumplimiento del contrato, así como el procedimiento para su cálculo y aplicación al dar por terminada la relación contractual y cláusula en que se mencione el plazo en que el consumidor puede cancelar el servicio de TC, sin que sufra menoscabo en los pagos efectuados.

En virtud de lo anotado, podemos decir que el contrato de STC es formal en cuanto a la segunda etapa de su operación. En un primer momento, el prestador, persona física o mora, domiciliada en territorio mexicano o con representación, o sucursal en el país, puede empezar a

operar previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Constancia de afectación del bien al sistema conforma a las legislaciones locales o a falta de ellas, mediante declaración unilateral de voluntad otorgada ante notario público o bien mediante fideicomiso irrevocable en escritura pública.

b) Contratación de un seguro contra daños y siniestros totales o parciales de los bienes para su reconstrucción o reparación y para amparar a los usuarios en su integridad física o corporal y sus pertenencias y

c) Elaboración de un reglamento interno.

Cuando se trate de preventas además de estos requisitos se requiere:

a) Licencia de construcción del inmueble.

b) Fianza o garantía de uso alternativo o garantía solidaria de otras empresas,

c) Póliza de seguro contra daños y siniestros totales o parciales de los bienes para su reconstrucción o reparación.

Para esta primera etapa es requisito indispensable la afectación del inmueble para lo cual se requieren los siguientes formalismos:

a) Declaración unilateral de voluntad ante fedatario público, de la afectación del inmueble a la prestación del servicio.

b) Mediante contrato de fideicomiso que tenga como fin la misma afectación, constante en escritura pública.

En ambos casos se necesita su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; esta inscripción tiene como efecto principal, que el bien no pueda modificarse en cuanto a su destino y por otro lado, el

fideicomiso otorga seguridad jurídica a cualquier usuario dando oponibilidad ante cualquier tercero a sus derechos. Estas mismas formas son adoptadas por las legislaciones locales. pero, ¿Qué es afectar? El artículo 346 de la LTOC vigente establece que "En virtud del fideicomiso el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado...". De acuerdo con el artículo 349 de la misma ley, "...el fideicomiso implica una afectación de bienes...", en tanto que el 351 señala que los bienes dados en fideicomiso se considerarán afectos al fin que se destinan...", etc.

De lo anterior, debemos desprender que no es el caso precisamente de tener en el fideicomiso una transmisión de la propiedad sino una afectación de bienes. El significado de la palabra afectación en opinión del notario José Alfredo Domínguez, Martínez es precisamente el de destino "... se trata de un destino que además de estar permitido, esta protegido y sancionado por la ley, de allí que en relación con los bienes fideicomitados solo podrán ejercitarse los derechos y acciones que se refieran al fin al que fueron destinados..."⁵⁷

Afectar es entonces destinar ciertos bienes a un fin lícito determinado, en consecuencia, no se trata de alguna traslación del dominio del bien, el fideicomitente conserva la propiedad y la fiduciaria que no se convierte en dueña del patrimonio fideicomitado únicamente deberá realizar aquello que conduzca al fin de la afectación y no más. Por otra parte tampoco el fideicomisario es dueño de los bienes fideicomitados de manera que solo será titular de derechos de crédito contra la fiduciaria.

⁵⁷ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, José Alfredo. Ob. cit. p. 212.

c) EL TIEMPO

En virtud de que este contrato es característico de prestarse en períodos interrumpidos, operando bajo la base de ser proporcionado durante un período específico a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables, consideramos pertinente analizar el elemento tiempo. En el contrato aparecen tres elementos temporales:

- a) Lapso durante el cual produce efectos el contrato.*
- b) El tiempo por el que se puede disponer del bien.*
- c) La fecha o fechas fijadas o no desde un inicio, en que se concederá el servicio.*

Esto último, tiene relación directa con el sistema de intercambio vacacional, en virtud de que en diversas ocasiones el usuario contrata una unidad vacacional determinada, vgr. "Hotel Margaritas" en Vallarta, para ser ocupado por cinco días anualmente en el período que va del 8 al 13 de julio, teniendo su contrato una vigencia de 30 años, en este caso, todos los elementos están claramente especificados; sin embargo, no ocurre lo mismo cuando idéntica empresa se encuentra afiliada a otra empresa, comercializadora de intercambios vacacionales (vgr. RCI o II) en donde el usuario podrá someter su contrato al sistema de estas empresas depositando su derecho de uso en Hotel Margaritas e intercambiarlo por el derecho personal de otro usuario vgr. que tenga opción de viajar a Hotel Aranzasu, en Indonesia en otra fecha.

El sistema de intercambio de que hablamos ha sido una estrategia de comercialización del mismo sistema que puede efectuarse dentro o fuera del país, tratándose en el segundo caso de un intercambio internacional. Con fin de evitar vacaciones repetitivas se ofrece al usuario la opción de cambiar con previo aviso al prestador el lugar al que deseen desplazarse, pero este tema relativo a los intercambios será mejor tratado más adelante. (Véase apartado infra p. 129).

Por otra parte, se pueden adquirir períodos fijos o flotantes, según convenga al usuario y las posibilidades del prestador; el período flotante opera cuando el usuario adquiere dentro de una temporada específica o entre una cierta clasificación de precios en lugar de una selección basada en tiempo fijo. Para efectos del derecho de ocupación, el miembro del desarrollo tendrá que ajustarse a una reservación para posteriormente obtener una posible confirmación de sus vacaciones. Este sistema permite más flexibilidad y variedad en las semanas vacacionales de cada temporada, sin embargo, requiere de más documentación y por otro lado exige menos seguridad de poder conseguir el tiempo solicitado.

Hay prestadores que contratan en STC sólo durante la temporada baja y en la alta prestan las habitaciones como cualquier otro establecimiento de hospedaje u hotel. (Véase anexo 2, calendario en que se divide el año en semanas de servicio).

C. NATURALEZA JURÍDICA

Uno de los objetivos de mayor importancia en este trabajo, ha sido el de determinar el carácter del contrato de STC, de manera que resulta necesario analizar las peculiaridades de éste fenómeno, que bien pudiéramos calificarlo de multifacético en tanto que se trata de una operación socioeconómica y jurídica.

*1. Primeramente, diremos que se trata de un **negocio jurídico**, pues como se desprende de su operación práctica podemos observar que se trata de un acontecimiento de la realidad que propicia la dinámica de la ciencia jurídica, caracterizado por la existencia de facultades en las personas que en él intervienen, para poder dictar reglas y dárselas a sí mismos, a diferencia de los actos jurídicos en sentido estricto, toda vez que éste es un acontecimiento voluntario al que el ordenamiento legal ya le ha señalado las consecuencias a actualizarse en el momento de su verificación.*

Veamos entonces, las partes en este contrato, prestador y usuario pueden actuar mediante una plena autonomía de la voluntad y con la única limitante que en todos momentos exige el derecho, es decir, que no haya cláusulas leoninas que atenten contra la moral o contra el interés público, al respecto ya hablamos del registro de contratos de adhesión que se encarga de vigilar estas cuestiones. En el momento en que una empresa de desarrollos de STC elabora un contrato de adhesión en uso de su voluntad esta incluyendo las cláusulas que regirán el funcionamiento de esa relación contractual y esta previendo las consecuencias jurídicas que pudieran surgir. Por otra parte el usuario, aun cuando se encuentra frente a un formato ya elaborado se encuentra en la libertad de contratar o no y celebrado que sea

el contrato, ambas partes se sujetarán a las reglas que se hayan impuesto.

2. El contrato de STC es de carácter mercantil. *Aun cuando a decir del maestro Oscar Vásquez del Mercado es difícil definir al acto de comercio citando el "Traite de droit commercial" establece que:*

"Los actos de comercio son actos relativos a la industria comercial en toda su extensión, la manufacturera, la fabril y la de transportes, las operaciones que tienen por objeto realizar utilidades especulando sobre la enajenación, la transformación y el transporte de las cosas..."⁵⁸

El profesor asesor de esta tesis, Licenciado Gildardo Enrique Bautista Olalde, sobre el particular considera que "No hay una definición de acto de comercio, es tan amplio este concepto, que en general, se engloban todos los actos jurídicos realizados en materia mercantil, el Código de Comercio señala en su artículo 75 un catálogo de actos de comercio en forma enunciativa más no limitativa, en tal virtud, deja abierta la posibilidad de encuadrar dentro del concepto acto de comercio cualquier otra actividad análoga en la que en general o en particular incluya cualquiera de los siguientes indicadores; para determinar cuando estamos frente a una actividad o un convenio que constituya un acto de comercio,(Criterio objetivo y subjetivo), veamos:

⁵⁸ VÁSQUEZ DEL MERCADO, Oscar. Contratos mercantiles. 4a ed.; México: Porrúa, 1992. p.64.

1. Actos en cuanto al sujeto que los ejecuta, si los realiza un comerciante, es un acto de comercio.

2. Actos en cuanto al fin: si se realiza con ánimo de lucro o intención de especular, son actos de comercio.

3. Actos en cuanto al objeto materia del contrato, en cuanto al objeto indirecto del contrato, si se trata de cosas susceptibles de apreciación económica, son actos de comercio.

De lo anterior, (dice) podemos realizar un concepto de acto de comercio: Es un acto realizado por un comerciante en cuya celebración, ejecución y cumplimiento, concurre un ánimo de lucro e intención de especular, mismo que recae sobre bienes, cosas o derechos, susceptibles de apreciación económica y que produce consecuencias jurídicas en tanto crea, transmite, modifica y extingue derechos y obligaciones".⁵⁹

Ahora bien, podemos dejar asentado que la filosofía del nuestro contrato radica en la enajenación de servicios con el objeto de obtener utilidades especulando. Además, siguiendo la técnica del Código de comercio, podremos definir al comerciante como:

"...la persona que teniendo capacidad legal para ejercer el comercio, hace de él su ocupación ordinaria..."⁶⁰

⁵⁹ Entrevista realizada el 10 de febrero de 1995 al Lic. Gildardo Enrique Bautista Olalde en el Seminario de Derecho Mercantil de la Universidad Nacional Autónoma de México.

⁶⁰ VÁZQUEZ DEL MERCADO, Oscar. Ob. cit.

Al respecto, el mismo maestro Vásquez del Mercado, entiende por ocupación ordinaria la reiteración de los actos mercantiles de manera profesional, de manera que el comerciante mediante la habitualidad o repetición de los actos hace del comercio su profesión. Aplicando esta situación a nuestro caso concreto, podemos derivar que el prestador se encargará de comercializar los servicios de una manera habitual y no circunstancial u ocasional; esto se verifica con la existencia de formularios o contratos de adhesión "...cuya finalidad es una contratación masiva o en serie..."⁶¹

El Licenciado de Pina Vara, respecto a la actividad comercial señala:

"El comerciante mediante el ejercicio del comercio, realiza la función de aportar al mercado general bienes o servicios con fines de lucro, esta actividad es realizada por el comerciante a través de la organización de los elementos patrimoniales y personales necesarios, elementos que en su conjunto integran su empresa".⁶²

De este concepto podemos derivar muy diversas cuestiones, primero, la empresa de que aquí se habla concuerda en todo sentido con el carácter del prestador del servicio de TC y en la práctica se le ha llamado muy atinadamente empresa desarrolladora del servicio de TC. La empresa es pues, una organización que coordina diversos factores económicos dirigidos ya a

⁶¹ LE PERA, Sergio. Cuestiones de derecho comercial moderno. Buenos Aires: Astrea, 1979. p. 271.

⁶² ALVAREZ SOTOMAYOR, Clemente. Prontuario de Derecho Mercantil. México: Limusa. 1981. p. 39

la producción ya al intercambio de bienes o servicios para el mercado, mismos factores o elementos que pueden ser localizados en una empresa de desarrollos vacacionales.

Volviendo al Código de comercio, recordemos que en las fracciones V a XI, XIV y XVI del artículo 75 se reputa actos de comercio a los realizados por empresas. Otro elemento que podemos desprender del concepto anterior es el relativo a la finalidad de lucro, cuestión indispensable en la enajenación de los servicios en este caso, es decir, un elemento de estos actos es la especulación o generación de utilidades.

Finalmente, podremos considerar que por el fin y por el sujeto que lo realiza se trata de un contrato mercantil el que nos ocupa, no obstante que también intervienen en su funcionamiento otros contratos mercantiles, tales como el fideicomiso, la mediación, la fianza y el contrato de seguro, de tal forma que se da una total intervención en el campo mercantil, la constitución misma del sistema y la contratación con el usuario tienen ese carácter.

3. Se trata de un contrato nominado o típico, pues se encuentra regulado no sólo por leyes federales sino aun por normas estatales y municipales.

4. Es un contrato traslativo de uso y disfrute y en consecuencia, concede un derecho personal y no real, esto es, "El derecho real es la relación directa e inmediata del titular con la cosa objeto del derecho a diferencia del derecho personal, consistente en el poder que existe frente a una persona determinada y la obliga a cumplir una prestación,

*a dar, hacer o no hacer alguna cosa...*⁶³

Al respecto hemos dicho repetidas veces que en el STC no se transfiere la propiedad del Inmueble sino únicamente un servicio, mismo que representa la obligación por parte del prestador y recíprocamente surge el derecho personal del usuario que podrá ser exigible al primero (véase lo señalado al analizar el objeto indirecto del contrato).

Cabe aquí mencionar como es que diversas personas han pretendido asemejar al STC con otras figuras de carácter real, a lo que podemos decir que no se trata de compraventa porque no se transfiere la propiedad del inmueble, no se trata de copropiedad o condominio porque los condóminos y los copropietarios pueden ejercer actos de dominio sobre la parte que les corresponde del inmueble, lo que no sucede con los tlempocompartidarios. Tampoco puede ser un contrato de hospedaje pues de no aprovechar el STC el cliente, pierde el derecho que tuvo y dejó de ejercitar, así como el dinero, en el contrato de hospedaje en caso de no ocupación del inmueble el huésped podrá avisar para que la localidad sea rentada y que le entreguen el importe de tal operación, además la forma de pago es mediante reservación y no periódicamente. Aun cuando debemos aceptar que existe una semejanza muy grande entre el STC y el hospedaje debemos decir que nuestro contrato es aun más complejo e implica diversos elementos más, desde el momento de su constitución y aun cuando este último se encuentra regulado por el código civil, hay quienes no están de acuerdo con ello, vgr. Rafael de Pina ha expresado que la esencia del

⁶³ COSSIO Y CORRAL, Alfonso de. Derechos reales y derecho hipotecario, derecho de familia y derecho de sucesiones. p. 31. Tomo II.; Madrid, España: Civitas, 1988. p.31

verdadero hospedaje es mercantil en cuanto "...Industria de intermediación ejercida profesionalmente con ánimo de lucro..."⁶⁴

5. Otras características del contrato es su **onerosidad**, esta característica es definitiva en tanto el carácter de mercantil que ya apuntamos, se trata de un **contrato de ejecución diferida** y periódica y es un **contrato principal** a contrario sensu de los contratos accesorios de fianza y seguro que debe contener previamente la operación.

6. Es un contrato **formal** debido a que la NOM29 que lo regula requiere que sea celebrado por escrito, se exige además que sean escritos en idioma español, o en otro idioma con traducción de perito oficial, con tipos legibles y la serie de requisitos de que hablamos cuando tratamos los elementos formales; lo mismo ocurre con las legislaciones locales no obstante se va más lejos obligando a que el contrato o declaración de afectación sean elevados a escritura pública y se inscriban en el Registro Público de la Propiedad. Consideramos que esto solamente tiene fundamento en cuanto a su oponibilidad frente a terceros, del derecho que se crea, pues no se trata de una transmisión de la propiedad.

Llegado el momento de determinar la naturaleza jurídica de nuestro contrato, cabe señalar que ha sido casi nula la investigación correspondiente, además de que legal y doctrinariamente se le ha enfocado erróneamente al considerarlo en un principio como una figura únicamente

⁶⁴ DE PINA, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Contratos. Tomo IV. México: Porrúa, 1961. pp. 191-192.

de derecho turístico y posteriormente como un contrato civil o simplemente se ha analizado su operación técnica y métodos de comercialización, veamos vgr. lo que dice el maestro Olvera de Luna en su obra "Contratos mercantiles"

"... se trata de un contrato sui generis porque lo que paga el cliente es sólo por el uso por cierto tiempo... Es un contrato de organización en donde la empresa no transmite la propiedad..."⁶⁵

Aun cuando este autor ya le reconoce su carácter mercantil al contrato, estimamos que esta consideración adolece de muchos otros elementos. Sin embargo es uno de los pocos intentos de establecer su carácter mercantil, localizados a lo largo de nuestra investigación.

Nuestro pronunciamiento es el siguiente:

"El STC, es un sistema complejo de operaciones comerciales, instrumentadas mediante contratos (de adhesión) de prestación de servicios, que involucra toda una estrategia que combina diversos factores, tales como técnicas de comercialización, turismo, mercadotecnia y publicidad, que optimizan el uso de inmuebles en zonas geográficas con atractivos naturales, dirigidas en y para mercados nacionales e internacionales".

⁶⁵ OLVERA DE LUNA, Omar. Ob. cit. pp. 270-280.

Esto en virtud de que comprende diversas fases para su funcionamiento, tales como:

a) Inversión y construcción, en donde se deben obtener licencias y permisos, cumplir con reglamentos de construcción y uso de suelo de carácter estatal y municipal, así como aquéllas de carácter federal vgr. cuando se trate de zona federal marítimo terrestre.

b) Afectación y adopción de medidas de seguridad, ya sea mediante la afectación al sistema o cumpliendo con los seguros y fianzas que exige la legislación que lo regula así como las garantías solidarias y la sujeción a registro de los contratos tipo.

c) La comercialización. Buscando estrategias para su mayor y mejor distribución y

d) La contratación misma entre prestador y usuario. Ahora bien, su instrumentación no es otra que la de un contrato de prestación de servicios, toda vez que se trata de un contrato constitutivo de derechos personales o de crédito, consistentes en el derecho de uso de determinados bienes y otros servicios accesorios que lo hacen posible y complementan, a cambio de un precio cierto y en dinero; contrato que además constituye un acto de comercio por tratarse de una operación otorgada por una empresa, de manera constante, con ánimo de lucro y con profesionalidad de tal forma que este sistema es en sí mismo toda una estrategia, ideada por el creciente tráfico comercial que ha buscado mediante diversas técnicas, dar acceso a todas aquellas personas que normalmente no podían disfrutar cada vez que quisieran, de alojamiento y servicios en diversos lugares, en atención a los altos costos de adquisición o manutención, mediante la combinación de diversos factores como la creación de empresas comercializadoras para el logro de determinados volúmenes de usuarios, manteniendo niveles de ocupación, empleo, etc.; optimizando el uso de atractivos naturales e instalaciones tanto en mercados nacionales como Internacionales mediante

la intervención de sistemas de intercambios vacacionales, entre otras tantas técnicas; teniendo acceso el usuario a gozar en cada período que haya contratado, el uso de un inmueble diferente con todos sus servicios, a cambio de una prestación determinada, conductas todas que se encuentran reguladas por la ley y regladas por los contratos que se celebren entre las partes, debiendo ser considerados como una especie de negocio jurídico.

CAPÍTULO TERCERO.**III. ANÁLISIS OPERATIVO DEL CONTRATO.****A. REQUISITOS DE CONSTITUCIÓN.****a) AFECTACIÓN DEL INMUEBLE AL SISTEMA.**

Ya hemos hablado de las dos etapas en que podemos dividir para su estudio la operación del servicio de TC, respecto de la primera parte hay consenso unánime en todas las leyes que lo regulan, consistente en la exigencia previa, de afectar el inmueble al sistema, para poder prestar dicho servicio.

La afectación puede llevarse a cabo de dos formas:

a) Afectación unilateral simple o declaración unilateral de voluntad ante notario público, constante en escritura pública. En este caso, nos encontramos frente a un negocio jurídico unipersonal en virtud de que el dueño del inmueble o su representante legal con facultades de dominio como parte única, expresa o manifiesta su voluntad de afectar el bien al sistema, misma voluntad que quedará asentada en una escritura pública, posteriormente, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, desde luego, para dar a dicha operación, publicidad y oponibilidad frente a terceros. (Veáse anexo 3).

b) La afectación bilateral compleja es la otra forma en que puede afectarse al bien, esto es mediante fideicomiso, en el que una institución de crédito será administradora del patrimonio fideicomitado y quien se encargará de vigilar que se cumpla con los fines del fideicomiso, en esta operación nos encontramos ya con diversas partes, por un lado el fideicomitente o dueño del Inmueble, que es la única persona que tiene las

facultades de afectar o bien su representante con facultades de dominio. Además interviene la fiduciaria encargada de administrar el bien, aquí encontramos otra diferencia con la afectación simple, consistente en la intervención de un administrador.

Finalmente encontramos a los fideicomisarios que por diversos mecanismos invertirán para ser titulares de los desarrollos turísticos, los inversionistas de que hablamos pueden ser nacionales o extranjeros. El fideicomiso entonces resulta ser una operación a la que pueden recurrir los inversionistas extranjeros que no pueden adquirir la propiedad de los inmuebles localizados en la zona restringida por prohibición del artículo 27 constitucional.

Ahora bien, la explotación de estos bienes se efectúa mediante certificados de participación inmobiliaria. Estos documentos se definen en el artículo 228 a, inciso a, de la LTOC como sigue:

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

a) El derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimiento de los valores, derechos o bienes de cualquier clase que tenga en fideicomiso irrevocable para ese propósito la sociedad fiduciaria que los emita..."

De esta forma, el mecanismo del fideicomiso se desenvuelve con la emisión por parte de la institución de crédito fiduciaria, de estos certificados de los que serán titulares los fideicomisarios o acreedores de la

fiduciaria. Para el tema que nos ocupa, tienen el carácter de fideicomisarios, grandes empresas, generalmente inmobiliarias, encargadas de prestar el servicio de TC.

Ahora, en atención a lo dispuesto en el artículo 228 d, se trata de certificados de participación inmobiliarios en virtud de que el bien fideicomitido materia de la emisión es un Inmueble y siempre lo será, en tratándose de afectación al sistema de STC.

En consecuencia, resulta aplicable el artículo 228 e, tratándose de certificados de participación inmobiliaria en que la sociedad emisora podrá establecer en beneficio de los tenedores, derechos de aprovechamiento directo del inmueble fideicomitido, cuya extensión, alcance y modalidades se determinarán en el acto de la emisión correspondiente.

Esta figura debe ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad, de manera que no podrá modificarse el inmueble afectado, en cuanto a su destino y los cambios importantes que afecten las instalaciones deberán someterse previamente al visto bueno de los usuarios, todo esto por el tiempo que se haya afectado, este se determina y decide por el dueño sin más limitaciones que la señalada para el fideicomiso, es decir que no pueda exceder de 50 años, conforme al artículo 13 de la Ley de Inversión Extranjera vigente, además, este plazo es prorrogable. La otra limitante es que los contratos que se celebren con los usuarios sean por un plazo no mayor al período de afectación y al respecto hay sanciones, a los propietarios de los inmuebles les resulta impráctica una afectación por menos de 10 años y normalmente se realiza por 50, en este caso nos encontramos frente a un

acto de administración.

No encuentro justificación al hecho de otorgar facultades únicamente a un notario y no a un corredor público para dar fe de la multicitada afectación. Por otra parte, aun cuando la NON-29 habla de constancia para referirse al documento probatorio de la afectación, creemos que se trata de la escritura pública, acompañada del certificado de inscripción, pues de ello nos pudimos percatar en los expedientes revisados para nuestro análisis en el Registro de Contratos de Adhesión. Véase apéndice anexo 4. (Testimonio de un contrato de fideicomiso, por el que se afecta al sistema un inmueble).

b) AUTORIZACIÓN DEL CONTRATO POR LA PROFECO.

Ya hemos dicho que el contrato de STC es formal que se instrumenta por escrito mediante contratos de adhesión, esto tiene su fundamento en la siguiente forma; el artículo 73 de la LFPC vigente, sujeta al STC a su regulación, de la siguiente manera:

"Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta ley cuando los proveedores... otorguen al consumidor el derecho a usar Inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 63 y 64 de la presente ley".

Luego, en su capítulo X "De los contratos de adhesión", en su artículo 86 establece que:

"La secretaría mediante NOM podrá sujetar contratos de adhesión a registro previo ante la Procuraduría cuando impliquen o puedan implicar prestaciones desproporcionadas a cargo de los consumidores, obligaciones inequitativas o abusivas o altas probabilidades de incumplimiento. Las normas podrán referirse a cualesquiera términos y condiciones, excepto precio".

La NOM-29 establece en el numeral 3.4.1. relativo a los contratos:

"Los contratos que celebre el prestador con los usuarios deben contar con el registro de la Procuraduría..."

Para tal efecto, la Procuraduría cuenta con una Dirección General de Contratos de Adhesión, encargada de verificar que los requisitos exigidos por la ley en cuanto a clausulado y elementos constitutivos del propio sistema sean cumplidos y posteriormente a su aceptación se proceda a la inscripción del contrato en dicho registro. (Ver anexo 5, contrato autorizado).

"En caso de que los contratos de adhesión requieran de registro previo ante la Procuraduría, esta se limitará a verificar que los modelos se ajusten a lo que dispongan las normas correspondientes. La PROFECO debe emitir su resolución dentro de los 30 días siguientes a la fecha de la presentación de la solicitud de registro. Transcurrido dicho plazo sin haberse emitido la resolución correspondiente, los modelos se entenderán aprobados y será obligación de la Procuraduría registrarlos quedando en su caso como prueba de inscripción la solicitud de registro".

La Procuraduría en la tramitación del registro de los contratos podrá requerir al proveedor la aportación de información de carácter comercial necesaria para conocer la naturaleza del acto objeto del contrato, siempre y cuando no se trate de información confidencial o sea parte de los secretos industriales o comerciales.

Estimamos que ha sido muy atinado el artículo 90 a establecer que no serán válidas y se tendrán por no puestas, ni se inscribirán en el registro los contratos que contengan las siguientes cláusulas que:

a) Permitan al proveedor modificar unilateralmente el contenido del contrato o substraerse unilateralmente de sus obligaciones.

b) Liberan al proveedor de sus responsabilidad civil, excepto cuando el consumidor incumpla el contrato.

c) Trasladen al consumidor o a un tercero que no es parte del contrato la responsabilidad del proveedor.

d) Prevengan términos de prescripción inferiores a los legales.

e) Prescriban el cumplimiento de ciertas formalidades para la procedencia de las acciones que se promuevan contra el proveedor u obliguen al consumidor a renunciar a la protección de esta ley o lo sometan a la competencia de los tribunales extranjeros.

La finalidad que persigue el registro no es otra que la de proporcionar seguridad al consumidor o usuario, de manera que no solamente se da mayor importancia al clausulado sino también al instrumento mismo: El contrato de tal forma que tanto la norma multicitada como la LFPC exigen que se encuentre otorgado por escrito, en idioma

español y con caracteres legibles a simple vista.

La Procuraduría no sólo vigila al contrato sino también el carácter de STC y la calidad que se tiene respecto del inmueble, así, para poder solicitar el registro es necesario que lo solicite la persona adecuada, es decir, el prestador mismo, mediante persona autorizada o por su propio derecho, presentando los siguientes documentos:

I. Constancia de afectación del bien al sistema de prestación del servicio de tiempo compartido.

II. Póliza de seguros exigidos por la ley.

III. Copia del reglamento interno y desde luego el contrato mismo que celebrarán el prestador y el usuario, mismo que deberá reunir los elementos ya estudiados.

Para el caso de preventas, además de lo anterior se requiere presentar licencia de construcción del inmueble, así como fianza o garantía de uso alternativo o garantía solidaria de otras empresas y póliza de seguro pero ahora por daños siniestros totales o parciales de los bienes para la reconstrucción o reparación del bien.

Este registro es aplicable a los contratos que se celebren en cualquier parte de la República y respecto de inmuebles ubicados igualmente, en cualquier parte de México.

B. CELEBRACIÓN DEL CONTRATO.**a) VENTA, PREVENTA Y PRECONTRATO.**

Estimo que se habla de celebración de un contrato en el momento mismo en que las partes (prestador usuario), manifiestan su voluntad en el contrato de adhesión que al efecto ya ha sido registrado, estampando su firma en el mismo, ahora bien, cabe señalar que este acuerdo de voluntades surte efectos desde ese momento y no después, como muchos contratos de los analizados mencionan, estableciendo que hasta en tanto no transcurra el plazo concedido a las partes para su cancelación surtirán efectos. Desde el momento de la firma, los contratantes tienen derecho a exigir el cumplimiento de las prestaciones estipuladas y solamente se concede un plazo a las partes para poder revocar su consentimiento y cancelar un contrato que ya está formalizado.

El contrato puede celebrarse de dos formas, la primera como venta de STC y la otra como preventa (sic), al respecto la NOM nos proporciona sus definiciones:

"Venta es todo acto jurídico por medio del cual se acuerda prestar el servicio de TC sobre un inmueble terminado y en operación o parte de él que se ofrezca al público y que se encuentre totalmente construido y en operación".(2.6)

"Preventa es todo acto jurídico por medio del cual se acuerda prestar el servicio de TC sobre un inmueble no terminado ni en operación o parte de él que se ofrezca al público y que no se encuentre

totalmente construido ni en operación".(2.7)

De lo anterior se desprende que la diferencia radica en el objeto indirecto del contrato, es decir, el estado o condición del inmueble, totalmente construido y en operación o no, de aquí se derivan dos diferencias tales como una fianza a la que está obligado el prestador en caso de preventa, que garantice la construcción misma. No obstante estas diferencias, los efectos del contrato en ambos casos son los mismos, habrán los mismos derechos y obligaciones para ambas partes en los dos casos.

Ya hemos dicho respecto de los términos venta y preventa, que no son muy adecuados y en tanto que el objeto del contrato es un servicio estimamos que sería mejor hablar de prestación.

Ahora bien, no debemos confundir la preventa con el precontrato en tanto que como ya dijimos, la preventa es la venta misma, pero respecto de un desarrollo que aún no se concluye ni entra en operación, pero por el que el futuro usuario, ya está pagando. El precontrato es una promesa de contratación, que normalmente va acompañado de una pena convencional, para caso de incumplimiento de las partes. Cabe señalar que este contrato implica un buen negocio a las empresas comercializadoras de STCs porque los OPCs, encargados de cautivar al público, (futuros clientes) cuenta con los conocimientos suficientes para lograr comprometer al cliente.

Aquí nos encontramos frente a una agresiva campaña de publicidad que logra que la clientela acepte el servicio, firmando una promesa de contrato de manera que si con posterioridad analiza las

condiciones de contratación y no le resultan convenientes, se encuentra sujeto a perder la cantidad de dinero que se estipuló en un principio como la pena de que se habló. Entonces, consideramos conveniente no sólo revisar los contratos definitivos de la prestación del servicio, por parte de la autoridad administrativa como lo es la PROFECO, sino también los medios publicitarios y los precontratos mismos.

Respecto de los medios publicitarios, vgr. trípticos, folletos, maquetas o hasta invitaciones gratuitas en las que se efectúan exposiciones del objeto de estos contratos, debiera haber una exigencia legal de cumplir con determinados requisitos, tales que no conduzcan a error o confusión por parte de los consumidores, clientes o usuarios, como ocurre con el aviso comercial, la marca, etc.

b) DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Los derechos y las obligaciones tanto del compartidor como del usuario no sólo derivan del contrato que firman al respecto sino también del reglamento interno y de la ley, de la cual los dos primeros instrumentos no deben apartarse.

" El reglamento debe considerarse un complemento del contrato por lo que se debe procurar la coincidencia del contenido de ambos documentos... El reglamento es un conjunto de normas previamente determinadas e invariables por lo general que establece los lineamientos globales que regirán la conducta contractual de las partes para la prestación del servicio de TC, razón por la cual el Estado homologa su legal contenido

*al vigilar la equidad y claridad del documento... En cambio, el contrato se reduce a lo particular y puede ser diferente en cada caso, pues en él se determina la cosa y el precio del servicio de TC...*⁶⁶

Es preciso analizar los derechos y obligaciones de las partes por separado.

1. DERIVADOS DEL CONTRATO

Siguiendo la técnica de la NOM-29 (recuérdese que en el contrato sólo se determina la cosa y el precio del servicio), son los siguientes:

A) DEL PRESTADOR:

a) La obligación de hacer efectivos los derechos de uso y goce de bienes que tienen los usuarios incluyendo períodos de uso y características de los bienes afectos al servicio. (3.3.4.1.3) o en su caso alojar inmediatamente al usuario en algún establecimiento en el mismo lugar y de categoría y calidad similares al servicio contratado, cuando por causas imputables al prestador no pueda utilizar los servicios pactados. (3.3.4.1.7).

b) Respetar las opciones de intercambio con otros prestadores del servicio. (3.3.4.1.6) Por lo tanto, en el contrato se deben indicar los términos de afiliación al programa de intercambio.

⁶⁶ CIRCULAR dirigida a todos los Delegados Federales de Turismo, expedida por la Secretaría de Turismo y publicada en Diario Oficial de 22 DE ENERO DE 1992.

Así como se observa que a una prestación corresponde una contraprestación, encontraremos que a toda obligación del prestador se integra un derecho del usuario y viceversa, esto en cuanto al carácter bilateral del contrato y en virtud de su carácter de sinalagmático perfecto.

B. LAS OBLIGACIONES DEL USUARIO.

a) Pagar el costo de adquisición de los derechos que genera el servicio de TC así como los gastos de mantenimiento, en los términos en que se haya obligado.(3.3.4.1.5)

b) Realizar los pagos adicionales en los términos que haya contratado, vgr. por formar parte del sistema de intercambios.

Otros elementos señalados por la Norma 29, que debe contener el contrato se refieren a otras cuestiones, tales como la identificación de las partes, determinación de los seguros, del procedimiento para el cálculo de los intereses, procedimiento para la cesión de derechos, sanciones para el caso de incumplimiento y plazo de cancelación del servicio, pero con referencia a los derechos y obligaciones, la misma otorga toda la importancia al reglamento Interno.

2. DEL REGLAMENTO INTERNO.

Por lo que a derechos y obligaciones de las partes compete, es vital el reglamento interno exigido en forma unánime por toda la legislación reguladora de normas o disposiciones cuyo objeto es establecer los actos y formas que para el buen funcionamiento del establecimiento habrán de observarse por el prestador y el usuario y que adquieren obligatoriedad en el momento de estar registrados.

En la NOM-29 hay un apartado "Del reglamento interno de STC" que establece:

"En el contrato de STC se debe incluir o anexar el reglamento interno al que se sujeta el servicio".(3.4.1) Ver anexo 6.

Este es el fundamento de acompañar el contrato con el reglamento citado en todo momento, como es el caso de la inscripción del registro en donde exigen la presentación de un ejemplar del reglamento suscrito en forma auténtica. Estimo que esta autenticidad se hará posible si el documento esta suscrito con la firma original del prestador para lo cual podrá formalizarse ante fedatario público.

El reglamento conforme a la forma, debe contener lo siguiente:

3.4.1.1 La mecánica a seguir para el uso de los bienes destinados al servicio.

3.4.1.2 Funcionamiento de los sistemas de reservación y de confirmación.

3.4.1.3 Cuotas ordinarias, su aplicación y/o periodicidad, monto y manera de modificarse, así como las cuotas extraordinarias y las formas de aplicación.

3.4.1.4 Participación de los usuarios en la toma de decisiones, en las cuales tengan derecho a participar.

3.4.1.5 Descripción de los bienes muebles e inmuebles.

3.4.1.6 Indicare que el prestador tiene la obligación del mantenimiento a los bienes muebles e inmuebles con la periodicidad necesaria para mantener las instalaciones en condiciones de funcionamiento.

3.4.1.7 Número máximo de personas que pueden alojarse por unidad.

3.4.1.8 Días y horas de inicio y terminación de los períodos de uso, esto con el fin de garantizar mayor seguridad al usuario.

3.4.1.9 Condiciones, requisitos y reglas para el uso de áreas comunes.

3.4.1.10 Sanciones que internamente se pueden aplicar a los usuarios y sus causahabientes por incumplimiento o infracción al reglamento y el procedimiento para aplicarlas y dar por terminada la relación contractual.

3.4.1.11 Descripción de los servicios adicionales que se ofrecen y bajo que bases o reglas de uso.

3.4.1.12 Derechos y obligaciones del prestador y usuarios.

3.4.1.13 Indicación expresa de si el servicio queda afiliado a un sistema de Intercambio, nacional o Internacional.

3.4.1.14 Establecer el procedimiento general a seguir para definir las controversias que surjan entre las partes o si se remiten a los procedimientos establecidos por la ley. (Ver anexos 7 y 8, la cláusula respectiva de los contratos).

Respecto de los dos últimos requisitos consideramos que deberían ser señaladas en el contrato mismo, por su importancia y no así en el reglamento cuyo objeto es la especificación de elementos que aparezcan

citados en el primero.

3. ESTABLECIDOS EN LA LEY

Cabe mencionar aquí, el principio "PACTA SUNT SERVANDA" aplicable a nuestro contrato como acuerdo de voluntades que es, en tanto que los pactos se celebran para ser cumplidos, de tal manera que si los contratantes han expresado su consentimiento estampando su firma en un contrato, quedan obligados por lo que en él se haya establecido, sin más llimitante que sus cláusulas no sean contrarias a la ley, al orden público y a las costumbres.

Resulta aplicable a este contrato la NOM-29, la LFPC vigente y la ley local aplicable cuando la haya, al respecto la mayoría de estas leyes cuenta con un precepto que indica la aplicación de disposiciones relativas a otras figuras jurídicas, tal es el caso del Código civil de Quintana Roo:

"...en todo lo no previsto en este título (del STC), son aplicables en lo conducente las disposiciones de este código relativas a los contratos de arrendamiento y hospedaje..." Art.2772

Lo mismo ocurre en a Ley de Regulación y Fomento del Sistema de TC del Estado de Guerrero:

"... a falta de disposición expresa o contraria a su naturaleza se aplicarán supletoriamente en su orden a Ley sobre el régimen de

propiedad y condominio y el código civil..." Art.63

En consecuencia, para el caso de no determinar claramente las prestaciones o la manera en que se dará cumplimiento a los contratos resultarán aplicables otras disposiciones.

C. PRECIO DEL SERVICIO DE TC.

Estamos hablando del pago como una de las obligaciones del usuario. El código civil en el libro cuarto primera parte, título IV, capítulo I y en su artículo 2062 establece que "...pago o cumplimiento es la entrega de la cosa debida o la prestación del servicio que se hubiere prometido...". El concepto indica la substancia del mismo, o sea, que debe pagarse: la prestación misma, el contenido de la obligación de dar, hacer o abstenerse de hacer algo. En este caso nos encontramos frente a una obligación de dar como contraprestación a la obligación de hacer por parte del prestador, consistente en proporcionar un servicio.

a) CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

Conforme a la NOM-29 "...para determinar el monto, condiciones y períodos de pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, se debe sujetar a lo establecido en el contrato o en el reglamento interno..." (3.5), luego entonces, el costo del servicio se cobra mediante cuotas ordinarias y extraordinarias; cuota en general es el pago en numerario mediante el cual se puede gozar de ciertas ventajas; "Cuotas ordinarias son aquellas que sean previsibles en el desarrollo normal del establecimiento, tales como administración, operación y mantenimiento del establecimiento de las instalaciones y áreas comunes".(2.11). "Las cuotas extraordinarias son aquellas que sean imprevisibles en el desarrollo normal del establecimiento, que sean necesarias o indispensables para la conservación de todo o parte del inmueble afecto al servicio de TC, las áreas comunes, instalaciones, equipos y servicios, para la conservación o reposición de mobiliarlo o equipo, o aquellas en cuya aplicación el establecimiento o parte de él corran el riesgo de perderse, destruirse o deteriorarse, de tal suerte que no puedan cumplir con la función para la cual fueron creados, construidos o destinados".(2.12)

b) FORMAS DE PAGO

Respecto a la forma en que debe hacerse el pago, el artículo 2078 del Código mencionado, establece que "El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de la ley". El artículo siguiente por su parte indica que "El pago se hará en el tiempo designado en el

contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga otra cosa". La NOM-29 prevé la misma situación al mencionar que las operaciones pueden realizarse a crédito. (3.3.4.1.9).

Respecto al lugar de pago: "Todos los contratos celebrados en el territorio nacional deben establecer como lugar de pago al mismo y los residentes en el extranjero pueden optar, en el momento de la contratación, por liquidar sus pagos en el lugar fuera del territorio nacional, que el prestador indique en el contrato respectivo".(3.1.3)

C) CONTRATOS CELEBRADOS EN MONEDA EXTRANJERA

Una Circular expedida por la Secretaría de Turismo publicada en Diario Oficial de 22 de enero de 1992 dirigida a todos los delegados federales de turismo, expidiendo criterios de interpretación del Reglamento de Prestación del Servicio Turístico de TC, establece que: "...es válido el pacto en moneda extranjera, sin embargo, debe establecerse la opción para el obligado de poder cumplir pagando en moneda nacional al tipo de cambio que se pacte. Es válido asimismo establecer diversos lugares para el pago, siempre que exista uno de ellos dentro del territorio nacional..."

Lo anterior fue retomado por la NOM-29:

"En el caso de los contratos celebrados en moneda extranjera, el usuario debe pagar de acuerdo con lo estipulado en el inciso 3.1.2."(3.3.4.1.11)

"Las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de la República, para ser cumplidas en ésta, se deben solventar entregando el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rijan en el lugar y fecha en que se haga el pago, tal y como lo señala la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos o en la moneda extranjera, a elección del usuario en el momento de la contratación. Lo anterior es aplicable de igual forma a las cuotas de mantenimiento".

D. TÉCNICAS JURÍDICAS DE SEGURIDAD EN EL SISTEMA

a) CONTRATO DE SEGURO DE VIDA Y DAÑOS

Con el propósito de procurar la seguridad del usuario, se obliga al prestador a contratar un seguro, las legislaciones locales y principalmente la NOM-29 lo establecen como requisito indispensable para la prestación del servicio:

A) Para el caso de prestación del servicio sobre inmuebles totalmente contruidos y en operación (venta del servicio) es necesario un seguro con una cobertura no inferior a lo dispuesto para los servicios hoteleros. (3.3.1.3) Contra daños y siniestros totales o parciales de los bienes destinados al servicio para la reconstrucción o reparación del bien y para amparar a los usuarios en su integridad física y sus pertenencias.

B) Para la prestación del servicio sobre inmuebles que no se encuentren totalmente contruidos y en operación (preventa del servicio) será necesario un seguro contra daños y siniestros totales o parciales de los bienes y para la reparación o reconstrucción del bien.

La Ley sobre el Contrato de Seguro en su artículo 1 señala que:

"Por el contrato de seguro la empresa o aseguradora se obliga mediante una prima, a resarcir un daño o a pagar una suma de dinero al verificarse la eventualidad prevista en el contrato..."

Daño, según el artículo 2108 del Código civil "Es la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio..."

En este caso una empresa aseguradora resarcirá un daño o pagará una suma de dinero para reconstruir o reparar el bien afecto al sistema de STC o para amparar a los usuarios en su integridad física y sus pertenencias, o para ambas cosas, en caso de verificarse el siniestro previsto en el contrato. El bien asegurado lo será la persona y bienes de los usuarios y el inmueble citado. Para poder entrar a operar una empresa prestadora del servicio deberá presentar la póliza como prueba de que se ha contratado el seguro correspondiente que bien puede ser de daños o contra accidentes.

b) FIANZA Y/O GARANTÍA SOLIDARIA DE USO ALTERNATIVO.

Otra medida con que el legislador pretende proporcionar seguridad al usuario, es mediante la imposición a cargo del prestador, de una fianza o garantía solidaria de uso alternativo o garantía solidaria de otras empresas, todo ello con el objeto de asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el prestador.

Se entiende por garantía solidaria, "La garantía de devolución de las sumas recibidas por el prestador de parte de los usuarios otorgada por una empresa cuyo balance dictaminado por contador público del último ejercicio refleje un valor contable igual al valor de la construcción del establecimiento o de la parte del mismo pendiente de terminación" (2.9 de la NOM).

Se trata aquí de garantizar al usuario que en caso de algún conflicto, podrá recuperar los pagos que haya efectuado, consideramos que aun cuando técnicamente se le denomina "garantía solidaria", se trata de una fianza de empresa, en tanto se otorga mediante póliza expedida por una S.A. autorizada por la SHCP para la realización de tales operaciones.

Fianza es "El contrato por el cual una persona se compromete frente al acreedor al cumplimiento de una obligación en caso de que el deudor no lo haga".⁶⁷

En este caso, el deudor en el contrato de fianza que se celebre es la empresa prestadora del servicio, el acreedor lo será el usuario, y habrá una tercera persona: afianzadora, encargada de cumplir cuando la primera no lo haga.

Debemos entender que la afianzadora es una institución de fianzas que tiene por objeto otorgar fianzas a título oneroso, es decir, que celebran contratos de fianza de empresa, de manera que necesitan acreditar

⁶⁷ VÁSQUEZ DEL MERCADO, Oscar. Ob. cit. p.351.

diversos requisitos, tales como estar autorizadas por el Estado y contar con una declarada solvencia, entre otras cosas, esto como ya se dijo, no solo es exigido por la LFIF sino también por la NOM-29.

Conforme al artículo 2 de la LFIF "La fianza y los contratos que en relación con ellas otorguen o celebren las instituciones de fianzas, serán mercantiles para todas las partes que intervengan, ya sea como beneficiarias, solicitantes, fiadoras contrafiadoras u obligadas solidarias". En consecuencia, la fianza de empresa es un acto de comercio, con lo que anotamos un elemento mas para calificar al STC de mercantil.

Se entiende por garantía de uso alternativo como "La garantía de prestación del servicio de TC que el prestador ofrece de manera opcional en condiciones similares, otorgada por otro u otros establecimientos".(2.10 de la NOM).

Esta garantía es aplicable para el caso de que por causas imputables al prestador no pueda el usuario utilizar los servicios pactados, en este caso el prestador está obligado a alojar al usuario inmediatamente en algún otro establecimiento de categoría y calidad similares. En este caso, el prestador utilizará las habitaciones o unidades de los otros establecimientos con quien haya celebrado la garantía, ya sea por haber ocupado todas sus unidades o haberse quedado sin el servicio por caso fortuito o fuerza mayor.

También para el caso de terminación anticipada se debe "Mantener durante un año, la disponibilidad del uso alternativo para aquellos usuarios que tuvieron derecho o entregar a la PROFECO una fianza por el 10 por ciento del valor del inmueble con vigencia de un año, para garantizar los derechos de los usuarios o que la desafectación del Inmueble surta efecto un año después a la fecha de haber solicitado la cancelación de la inscripción de afectación en el Registro Público correspondiente..." (3.7.2.2 de la NOM).

En este precepto se mencionan dos cuestiones distintas, la garantía de uso alternativo ya definida y por la que la empresa prestadora contrata con otros establecimientos que le puedan auxiliar en la prestación del servicio cuando este se encuentre imposibilitado. La fianza es la otra forma señalada por la NOM para garantizar los derechos de los usuarios.

E. SISTEMAS DE INTERCAMBIOS, UNA ESTRATEGIA DE COMERCIALIZACIÓN EN EL SISTEMA DE TC.

Cuando hablamos del STC estamos pensando en una operación mercantil bastante compleja pero a su vez de una importante fuente de ingresos para desarrolladores o empresas prestadoras de este servicio, por lo que, los encargados de la mercadotecnia, se han dado a la tarea de buscar estrategias de comercialización que mantengan cautivo al destinatario del servicio que ofrecen, es así como encontramos al sistema de intercambios.

Actualmente, podemos estimar al intercambio como el argumento más valioso para la promoción del STC; este sistema funciona como una **"cuenta corriente bancaria, basada en un sistema de depósitos y retiros"** en donde el depósito está constituido por el espacio de tiempo del cual una persona es titular en un complejo determinado, mientras que el retiro consiste en igual tiempo en otro complejo situado en cualquier otra parte.

Este servicio se encuentra regulado en el artículo 4 fracción V de la vigente LFT publicada en Diario Oficial de 31 de diciembre de 1992 que establece:

"Se consideran servicios turísticos los prestados a través de

...

V. Empresas de sistemas de Intercambio de servicios turísticos..."

El Reglamento a esta ley, publicado en Diario Oficial de 2 de mayo de 1994, cuya observancia es general y obligatoria para los prestadores de servicios turísticos nacionales y extranjeros especifica que *"Se entiende por empresas de intercambio de servicios turísticos las que se dedican a promover e intermediar el intercambio de períodos vacacionales en desarrollos turísticos, entre los usuarios de los mismos..."* Art. 2 frac. V.

El artículo 62 indica de manera complementaria:

*"Para los fines del presente reglamento no se consideran empresas de intercambio, aquellas que presten servicios de TC y que ofrezcan de forma **directa** a sus clientes la posibilidad de disfrutar su período*

vacacional en varios destinos".

*De aquí derivamos que el STC y el sistema de intercambio constituyen dos contratos autónomos e independientes pero complementarios y pudiéramos decir que hasta prácticamente necesarios el uno del otro. Respecto de este sistema lo que se celebra es un contrato de **afiliación**. Ver anexo número 9.*

El afiliarse a una compañía de intercambios es una opción para el prestador, pero le resultará siempre conveniente, porque tendrá mayor oferta en los servicios que presta. Por otra parte, las empresas de intercambio necesitan de los STCs para poder operar y aunque sabemos, no es la única forma en que lo pueden hacer, nuestro contrato refleja para ellos un mayor margen de operación.

El capítulo XII del mismo reglamento, relativo a "Las empresas de intercambio de servicios turísticos", en su artículo 62 establece que las citadas "...deberán reunir los siguientes requisitos:

I. Constituirse como sociedades mercantiles y tener un domicilio en territorio de los Estados Unidos Mexicanos.

II. Celebrar por escrito contrato de afiliación con los prestadores de servicios turísticos.

III. Proporcionar a través de medios editados al menos anualmente, información consistente en la descripción de los establecimientos afiliados y épocas en las que serán clasificadas las temporadas y

IV. tener un sistema electrónico o equivalente de reservaciones y de

depósito de los períodos vacacionales a ser intercambiados por los usuarios turistas.

Se entiende por depósito (sic) "El procedimiento mediante el cual un usuario entrega a la empresa de intercambio el período vacacional al que tiene derecho para intercambiarlo con posterioridad por otro u otros períodos vacacionales, en el mismo establecimiento u otros".

Nosotros podemos decir respecto del sistema de reservaciones, de que se habla que por sistema, se entiende el conjunto de reglas o principios sobre una materia, enlazados entre sí, y reservaciones significa guardar algo para el futuro, en este caso, asegurar el uso y el goce del intercambio a que se tendría derecho, para una fecha determinada.

Aun cuando el maestro Martín del Campo, define al sistema de Intercambios como "... un contrato de mediación por el cual una compañía contrata con otra, la prestación de un servicio de alojamiento, de manera que el intercambio se presenta entre compañías y no entre individuos en el TC..."⁶⁸

⁶⁸ MARTÍN DEL CAMPO, Alfredo. Apartaminio, tiempo compartido. México: Librería Carrillo hermanos e impresores, S.A., 1990. p.363.

Creo que lo que se da realmente es la prestación de un servicio adicional consistente en el intercambio que prestará una empresa, vgr. Resorts Condominium International, International Interval, etc. a la que se afiliará una empresa desarrolladora de STC de manera que ésta última por el pago de una cuota a la primera, proporcionará el derecho a sus clientes de participar en intercambios del período que adquirió con los otros tiempocondominarios de otras diferentes empresas que se afiliaron para los mismos efectos. Consecuentemente, la empresa comercializadora de intercambios únicamente servirá de Intermediaria entre los diferentes desarrolladores colocando las necesidades de unos y otros, en el llamado "banco de espacios" el que como ya se estableció, debe ser un sistema computarizado.

El artículo 63 establece lo relativo:

"Para ofrecer sus servicios, las empresas de Intercambio recibirán en depósito de los usuarios, el o los períodos vacacionales sobre los que tengan derechos en un establecimiento de hospedaje, para que éstos a su vez, sean ofrecidos a otro usuario que hubiera depositado sus derechos de hospedaje respecto de otro establecimiento".

"Para acceder a él, (al sistema de intercambios) la primera decisión que deberá adoptarse es la de que no se utilizará la semana adjudicada en el complejo adquirido, ello debido a que a partir del depósito el mismo es incorporado a la computadora, y desde entonces tal tiempo podrá ser adjudicado a otro solicitante. Al momento del depósito no es necesario todavía indicar cuál es el lugar de intercambio requerido... Existen

tres formas diferentes de utilizar "el banco de espacios", la diferencia radica en el tiempo agotado a la empresa para adjudicar el tiempo depositado".⁶⁹

No obstante las distintas formas en que se puede utilizar el banco de espacios clasificados por Elena I. Highton en su obra "Nuevas formas de contratación", tales como el standard spacebank, el late spacebank o el instant spacebank, consideramos que no son las únicas formas de utilizarlo, pues esto dependerá de la voluntad de las partes en el momento de contratar. Así observamos que en la práctica, el prestador al momento de contratar el STC con el usuario, se encuentra afiliado con la empresa de intercambios, concediéndole servicio de intercambio por determinado tiempo (2 años normalmente) por el mismo precio, y posteriormente el usuario tiene la opción de afiliarse o no a la empresa.

El artículo 64 del citado Reglamento refiere que "Las empresas de intercambio deberán expedir dos tipos de comprobantes de reservación:

I. Comprobante de depósito del período vacacional al inventario de unidades, que contenga el nombre del establecimiento de hospedaje, el período de ocupación, la temporada, el número o tipo de unidad o habitación, su capacidad máxima, y el horario de entrada y salida, y

II. Comprobante de confirmación de intercambio de período vacacional que contenga nombre y domicilio del usuario, del establecimiento de hospedaje, fecha de confirmación, descripción de la unidad o habitación, su capacidad máxima, fecha y hora de entrada y salida y los términos y condiciones de confirmación".

⁶⁹ HIGHTON, Elena I. Ob. Cit. pp. 213-214.

Estimamos que estos intercambios implican una problemática en cuanto a la calidad de los espacios intercambiados, por lo tanto nos pronunciamos por dar mayor importancia y poner mayor énfasis a la revisión de la categorización de los complejos, ello nos permitiría no tener sorpresas desagradables cuando estamos lejos de nuestro hogar y donde la posibilidad de contratación previa y personal no resulta factible. De allí que este intercambio logre un notable allento en su incorporación al sistema de STC.

Consideramos que el reglamento debería incluir como una obligación expresa de las empresas de intercambio el cerciorarse desde un principio de la calidad de los desarrollos turísticos como un requisito para poder afillarse y así brindar mayor seguridad al usuario.

Respecto de los derechos y obligaciones de las partes en este contrato, los establecimientos afiliados deberán respetar las reservaciones hechas por los usuarios y confirmadas en los términos establecidos en los comprobantes.

En caso de incumplimiento, si lo es por parte del establecimiento, éste deberá gestionar alojamiento y cubrir inmediatamente la estancia del usuario en otro establecimiento de características similares. Si es imputable el incumplimiento a la empresa de intercambio, esta pagará el hospedaje del usuario en otro establecimiento de características similares y en la misma localidad o poner a disposición del usuario gratuitamente otro período vacacional que ambas partes convengan cuando el usuario no

hubiere logrado el alojamiento en un establecimiento de características similares.

Será responsabilidad de las empresas de Intercambio, proporcionar a los usuarios de sus servicios, la información que obtengan de los prestadores de servicios turísticos, relativa a las características de su establecimiento, servicios que presta, temporadas y épocas de cierre, con el propósito de permitir al usuario evaluar la posibilidad de intercambio y elegir entre la oferta existente, los destinos turísticos que considere acordes con sus intereses.(Art.66)

En los casos en que el usuario no haga uso de un período vacacional, existiendo comprobante de la confirmación de la reservación expedida por la empresa de Intercambio, el período se entenderá como disfrutado sin obligación alguna por parte del establecimiento o empresa de intercambio.(Art. 67)

Las empresas de Intercambio deberán informar a los miembros afiliados al sistema, de manera periódica y a través de publicaciones, sobre los establecimientos afiliados, así como las modificaciones realizadas en las instalaciones y servicios de los establecimientos miembros del sistema.(Art.68)

El intercambio vacacional, como es llamado en la práctica, ya sea a nivel nacional, regional o internacional, es una importante nutriente del sistema, por las posibilidades que otorga al STC. El mismo, entonces,

posibilita a un gran número de personas satisfacer sus apetencias o necesidades o incluso vanidades, de una forma que se conjuga con las posibilidades económicas de un determinado nivel social. Resultaría prácticamente imposible contar con propiedades a lo largo y ancho de casi todo el mundo, que además tuvieran todos los servicios que cada uno desea.

La Secretaría o las dependencias u órganos estatales o municipales de turismo a que se refieren los artículos 17 y 18 de la LFPC, practicarán las visitas de verificación necesarias a los prestadores de servicios turísticos, para constatar el debido cumplimiento de las obligaciones a su cargo, establecidas en la ley, este Reglamento y en las NOMs.(Art. 73)

La PROFECO de manera conjunta y escuchando la opinión de los sectores social y privado, establecerán las bases de coordinación que eviten duplicación de funciones en materia de verificación. El verificador de cualquiera de estas autoridades que practique la visita, no estará facultado para establecer sanción. En su caso, la sanción será impuesta al término del procedimiento administrativo que se instruya con motivo de la visita.

F. CESIÓN DE DERECHOS SOBRE EL SERVICIO

Uno de los requisitos que debe contener el contrato de STC es:

"El procedimiento a seguir por los usuarios que quieran vender, transmitir o ceder sus derechos sobre el servicio y en su caso la mecánica a seguir para el cálculo de los cargos que se originen por este proceso".(3.3.4.1.10)

Aun cuando se hable de venta o transmisión, jurídicamente hablando, debemos concebir esta operación como una cesión de derechos únicamente. ¿Cuál es la diferencia entre ceder y vender?, los derechos reales se venden, los de crédito se ceden, desde luego, tomando en cuenta para esta distinción, el objeto directo, es decir, la prestación, que en este caso se trata de un servicio como un derecho de uso.

En virtud de que el STC es de naturaleza mercantil procede analizar la figura de la cesión de derechos a la luz del Código de comercio. Sin embargo, este ordenamiento sólo cuenta con un capítulo correspondiente a las cesiones de crédito no endosables, en consecuencia, con fundamento en el artículo 2 será aplicable el derecho común, en particular el título tercero, capítulo I del Código civil, "De la cesión de derechos", el artículo 2029 menciona que "Habrá cesión de derechos cuando el acreedor transfiera a otro los que tenga contra su deudor".

Se desprende de aquí la existencia de tres elementos: acreedor-cedente, que será el presente usuario; el cesionario o tercero futuro usuario y deudor que será el prestador del servicio.

Entonces, resultan aplicables los artículos 2030, 2031, 2032, 2034, 2035, 2042, 2043 y 2050 del Código civil.

Respecto de los intercambios, también son cedibles los derechos que se hayan adquirido al respecto.

Una forma de ceder los derechos de tiempo compartido son por herencia, esto es posible, en virtud de que se trata de derechos personales del usuario de cujus.

G. LA ADMINISTRACIÓN EN EL TIEMPO COMPARTIDO.

Aun cuando la figura del administrador se encuentra prevista de una forma muy completa en las legislaciones locales, la NOM-29 también lo regula y esto resulta de provecho para los Estados que no cuenten con legislación local aplicable.

"El prestador del servicio debe administrar el desarrollo y tiene a su cargo realizar todos los actos relativos a la operación, mantenimiento de instalaciones y equipo, reservaciones, reposición y

reparación de bienes . El prestador debe cumplir con todas las obligaciones que le correspondan conforme al contrato y al reglamento interior".(3.6.1)

"En caso de que el prestador contrate los servicios de un tercero para que funja como prestador de conformidad con el punto anterior este último debe contar con un representante en el lugar donde se presta el servicio..."(3.6.2)

Prestador puede ser una persona física o moral, mexicana o extranjera, debiendo en todo caso estar domiciliada en México. Las personas morales tienen su domicilio en el lugar donde se halle establecida su administración. Las que tengan su administración fuera del Distrito Federal pero que ejecuten actos jurídicos dentro de su circunscripción, se consideran domiciliadas en el lugar donde las hayan ejecutado, en todo lo que a estos actos se refiera. Las sucursales que operen en lugares distintos de donde radica la casa matriz, tendrán su domicilio en esos lugares para el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las mismas sucursales. En tratándose de personas físicas, se presume que una persona reside habitualmente en un lugar determinado, cuando permanezca en él por más de seis meses.

La actividad del prestador consiste en la administración, mantenimiento y operación del bien en el que se presta el servicio, la administración, es la acción de dirigir, ordenar, disponer y organizar la hacienda del establecimiento. Además, el prestador que asuma ese carácter frente a los usuarios, independientemente de que contrate con terceros la prestación de los servicios, será el único responsable, dado que él es quien

contrajo dicha obligación, siendo ésta la única forma, en un momento dado, de controlar de manera adecuada la prestación del servicio. Los preceptos citados, tienen por objeto la necesidad de la existencia de una persona responsable al frente del establecimiento, a efecto de que los usuarios reciban el servicio que trae aparejado el uso y goce de un bien en STC. Se pretende proteger a todo tercero que pueda resultar afectado por la falta del prestador.

Por otra parte, deben establecerse en el reglamento interno, los casos en que se podrán otorgar a los usuarios derechos respecto a la toma de decisiones en la administración del establecimiento, debléndose fijar para tal efecto el sistema de votación y quórum necesario para poder tomar decisiones.

H. TERMINACIÓN DEL TIEMPO COMPARTIDO.

a) COMO SISTEMA.

El apartado 3.7 de la multicitada NOM-29 se refiere a "La terminación del STC". Consideramos que la terminación de que se habla en esta ocasión se refiere al STC como sistema y no así como contrato, tomando en cuenta la clasificación que hace al respecto la legislación de Sonora (ya estudiada) y que resultó ser de gran utilidad, en consecuencia, si se dijo que el sistema de STC es la afectación que se hace a un inmueble para la

prestación del servicio, se dará por terminado , en el momento mismo de la desafectación.

"Los inmuebles afectos al servicio de TC, quedan afectos a su destino hasta la terminación del plazo fijado en la constitución del servicio, salvo los casos de cancelación anticipada. La cancelación y desafectación de los inmuebles debe apegarse a lo dispuesto en las legislaciones estatales, y en su defecto, al procedimiento establecido en esta norma".(3.7.1)

Entonces, podrá reallzarse mediante los siguientes requisitos la desafectación anticipadamente:

- I. Que ya no haya usuarios.*
- II. Publicar cada 30 días por tres meses en dos diarios de mayor circulación nacional el aviso sobre la desafectación, y*
- III. Mantener durante un año la disponibilidad del uso alternativo al que ya hemos hecho referencia.*

Ya tratamos lo relativo al momento de la desafectación, que no será posible sino hasta la expiración del plazo fijado.

El artículo 57 de la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de TC del Estado de Guerrero, trata muy propiamente los casos en que se dará por terminado anticipadamente el sistema, de la siguiente forma:

- I. "En cualquier momento si no se ha realizado venta alguna;*
- II. Por convenio entre quien haya constituido el sistema de TC y los tiempocompartidarios, según acuerdo de la asamblea de éstos, tomando por*

un número no menor del 75% de todos ellos, en los términos de lo previsto por el Reglamento de la presente Ley, convenio en que se deberá establecer la indemnización que se otorgue a los tiempocondominarios por la reducción del plazo por el cual adquirieron sus derechos.

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

IV. Por expropiación por causas de utilidad pública..."

Esta es una de las más completa de las legislaciones no sólo en cuanto a éste tema, sino en general nos proporciona una buena regulación del STC, excepto por regular la figura de la multipropiedad.

b) COMO CONTRATO

El apartado relativo a este tema en la NOM-29 es incompleto en virtud de no establecer los casos en que se dará por terminado el contrato de STC, sin embargo, diversas legislaciones locales lo prevén, como la de Guerrero que en su artículo 58 establece que no se extingue el sistema (debiendo decir contrato), aunque concurren algunas de las siguientes causas:

- I. *"Muerte del propietario o desarrollador;*
- II. *Quiebra o concurso del propietario o desarrollador;*
- III. *Abandono del inmueble o desarrollo inmobiliario por el propietario o desarrollador;*
- IV. *Evicción del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al destino de STC;*
- V. *Remate del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto, o*
- VI. *Prescripción del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al destino de STC".*

Posteriormente, en el artículo 59 se proporciona una explicación de lo anotado:

"Cuando por cualquier título o causa legal una persona física o moral, adquiere la propiedad u otros derechos reales sobre el inmueble o del desarrollo, quedarán obligados a respetar dichos sistema, que en todos los casos les será preferente y oponible, así como los derechos de los tempocompartidarios, la afectación y el destino del inmueble al sistema hasta la terminación del mismo".

No obstante, se dará por terminado anticipadamente el contrato cuando haya mediado incumplimiento de alguna de las partes y en consecuencia se declare rescindido. Otra forma es mediante la cancelación de que trata el numeral 3.3.4.1.14 de la Norma:

"Se puede incorporar una cláusula en la que se mencione el plazo en el que el consumidor pueda cancelar el servicio de TC sin que

sufra menoscabo en los pagos efectuados, dicho plazo no podrá ser menor al de 5 días hábiles".

I. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Corresponde ahora tratar un tema de mucha importancia, toda vez que de las contrataciones surgen frecuentemente diferencias entre las partes de muy diversas índoles, resulta preciso determinar la competencia por cuantía, territorio, grado y materia en cuanto a la solución de dichos conflictos.

De informes obtenidos en la PROFECO, respecto del número y tipo de quejas recibidas, se desprende que los problemas que generalmente derivan de la contratación son los siguientes:

a) La cancelación del contrato dentro de los cinco días siguientes a su firma.

b) Terminación voluntaria anticipada por parte del usuario y negación por parte del prestador.

c) Incumplimiento en el pago por parte del usuario.

d) Incumplimiento en la prestación del servicio por parte del prestador.

Al carecer de una adecuada regulación en cuanto a tiempo y espacio, resulta difícil para el usuario encontrar el procedimiento adecuado si aunámos a ésto que firmó un contrato de adhesión con los mayores beneficios para el prestador.

En la práctica se acostumbra insertar una cláusula en el contrato de adhesión respectivo y en el reglamento Interno anexo del contrato, que se refiere a las leyes aplicables para todo lo relativo a Interpretación, cumplimiento y ejecución del contrato, cumpliendo con ello con la exigencia establecida en la NOM-29:

"Debe insertarse una cláusula que indique el procedimiento general a seguir para definir las controversias que surjan entre las partes o si se remiten a los procedimientos establecidos por la ley" (3.3.4.1.14).

Así vgr., es común encontrar cláusulas que hacen referencia al sometimiento expreso de las partes a una Jurisdicción determinada, renunciando a la de sus domicilios presentes o futuros. (Ver anexos 7 y 8, en las cláusulas respectivas).

Cuando se omite esta cláusula, son competentes para conocer de las controversias que se deriven de la operación y funcionamiento del contrato en estudio, los jueces y tribunales del lugar de la celebración del contrato, que generalmente coincide con el de la ubicación del inmueble afecto a STC, con fundamento en el artículo 13 frac. V del Código civil.

Es importante destacar la competencia de la PROFECO que tiene en el ámbito federal para la resolución de controversias presentadas a consecuencia de la operación del STC, sobresaliendo las facultades que en materia de arbitraje, en amigable composición o de estricto derecho para dirimir las diferencias entre proveedores y usuarios del STC, cabe hacer la aclaración de que es común que los usuarios ocurran ante esta autoridad a elevar sus quejas por defecto en la prestación del servicio y en todas aquellas prestaciones a que se hubieran obligado los prestadores en el contrato correspondiente, debiéndose observar lo dispuesto en los artículos 99 y siguientes de la LFPC, donde el prestador y usuario previo procedimiento conciliatorio podrán someterse al arbitraje de la PROFECO.

En caso de no concurrir el usuario como consumidor ante esta instancia, podrán dirimirse las controversias a través del ejercicio de las acciones que correspondan en la vía ordinaria mercantil, con fundamento en los artículos 1049, 1050 y 1377 del Código de Comercio.

En síntesis, las leyes aplicables para la solución de controversias suscitadas con motivo del contrato, deben ser las siguientes, en el orden que se mencionan:

- 1. LFPC que prevé un procedimiento conciliatorio y uno arbitral, el primero no es obligatorio y para el caso de no lograr la conciliación en dicho procedimiento, se dejarán a salvo los derechos de las partes para concurrir en arbitraje ante la PROFECO o ante los juzgados competentes, siguiendo alguno de los juicios previstos por el Código de Comercio.*

"En caso de no haber conciliación, el conciliador exhortará a las partes para que designen como árbitro a la Procuraduría, o a algún arbitro oficialmente reconocido o designado por las partes para solucionar el conflicto. En caso de no aceptarse el arbitraje se dejarán a salvo los derechos de ambas partes". (Art. 116 LFPC).

2. La NOM-29 no cuenta con ningún precepto relativo a controversias, pero es aplicable sustantivamente en tanto que cuenta con las definiciones de los elementos del contrato.

3. El Código de Comercio establece los siguientes procedimientos:

a) Procedimiento convencional ante tribunales, conforme a los artículos 1051, 1052 y 1053.

"El procedimiento mercantil preferente a todos es el que libremente convengan las partes, con las limitaciones que se señala en este libro pudiendo ser:

a) Un procedimiento convencional ante tribunales que se registrá de la siguiente manera:

"... los Tribunales se sujetarán al procedimiento convencional que las partes hubieren pactado siempre que el mismo se hubiere formalizado en escritura pública, póliza ante corredor o ante juez que conozca de la demanda en cualquier estado del juicio, y se respeten las formalidades esenciales del procedimiento..."

"... para su validez, la escritura pública, póliza o convenio judicial a que se refiere el artículo anterior, deberá contener las previsiones sobre el desahogo de la demanda, la contestación, las pruebas y los alegatos, así como:

I. El negocio o negocios en que se ha de observar el procedimiento convenido.

II. La sustanciación que debe observarse, pudiendo las partes convenir o excluir algún medio de prueba, siempre que no afecte las formalidades esenciales del procedimiento.

III. Los términos que deben seguirse durante el juicio, cuando se modifiquen los que la ley establece.

IV. Los recursos legales a que renuncien, siempre que no se afecten las formalidades esenciales del procedimiento;

V. El juez que debe conocer el litigio para el cual se conviene el procedimiento en los casos en que conforme a este Código, pueda prorrogarse la competencia;

VI. El convenio también deberá expresar los nombres de los otorgantes, su capacidad para obligarse, el carácter con que contraten, sus domicilios y cualquiera otros datos que definan la especialidad del procedimiento..."(Art. 1052 y 1053 del Código de Comercio).

b) Procedimiento arbitral, cuyos artículos aplicables son 1415 a 1437, y

c) Procedimiento mercantil establecido en la ley, como lo establece el artículo 1054:

"En caso de no existir compromiso arbitral ni convenio de las partes sobre el procedimiento ante tribunales, salvo que las leyes mercantiles establezcan procedimiento especial o una supletoriedad expresa, los juicios mercantiles se regirán por las disposiciones de este libro y en su defecto se aplicará la ley de procedimientos local respectiva".

Los artículos 1055 y 1377 tiene relación con éste, pues establecen respectivamente "Los juicios mercantiles son ordinarios o ejecutivos" y "Todas las contiendas entre partes que no tengan señalada en este código la tramitación especial se ventilarán en juicio ordinario".

Consecuentemente, para rescisión del contrato por incumplimiento o cumplimiento forzoso, el juicio que deberá seguirse es el ordinario, aunque debemos pensar que para el caso de hacer exigible el cumplimiento a cargo del usuario en cuanto a pagos, es posible entablar un juicio ejecutivo mercantil, nosotros creemos que los pagarés firmados por el usuario son no negociables y tienen como base el contrato de prestación del servicio que se celebró entre prestador y usuario.

Finalmente, por lo que a la materia se refiere, en todo momento se tratará de un procedimiento de carácter mercantil. Afirmamos esto tomando como fundamento el artículo 1050 que establece que "Cuando conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra tenga naturaleza civil la controversia que del mismo se derive, se regirá conforme a las leyes mercantiles".

CONCLUSIONES

1. *En sentido lato, el STC es un fenómeno socioeconómico y jurídico complejo; en sentido estricto comprende al sistema de STC y al contrato de STC, dos cosas totalmente distintas, que en su conjunto integran una operación mercantil compleja, cuya problemática plantea una mejor regulación, ¿para qué?, pues para fomentar una "industria sin chimeneas", puesto que es una figura cuya aplicabilidad tiene un ámbito no sólo en México sino también a nivel internacional, de manera que resulta indispensable un ordenamiento legal que globalice su regulación, tanto adjetiva como sustantivamente, para el logro de una estandarización en cuanto a parámetros de calidad, reglas de seguridad, garantías, etcétera.*

2. *Originalmente el STC surge como una figura turística, posteriormente, en forma equivocada se le trató como un contrato civil, y ha sido asemejado en las legislaciones locales con otras figuras de esa naturaleza, posteriormente con su total eliminación en la vigente Ley Federal de Turismo y su regulación en una Norma Oficial Mexicana, la 029, se empieza a modificar el primer criterio, sin embargo no llega a definirse plenamente su verdadera naturaleza jurídica.*

3. *Actualmente el STC se encuentra regulado de la siguiente forma: Ley Federal de Protección al Consumidor, considerándolo como un servicio y por lo que pretende proteger al "consumidor" del mismo, la Norma Oficial Mexicana 029, cuya aplicación es sólo sustantiva, leyes y reglamentos de carácter local de muy diversas categorías y cada uno regulándolo desde un punto de vista distinto.*

4. La Norma Oficial Mexicana 029, de carácter federal, representa un intento por lograr dicha regulación globalizadora, no obstante queda aun incompleta, posiblemente por quedar fuera de su alcance la regulación adjetiva del contrato y únicamente define los elementos normativos del contrato.

5. La NOM-029 reguladora del STC, es emitida por la Dirección General de Normas dependiente de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, que entre otras facultades cuenta con la de regular, promover y vigilar la comercialización, distribución y consumo de bienes y servicios nacionales, y se expide con fundamento en la Ley Federal de Metrología y Normalización, que tiene por objeto establecer los requisitos de calidad, información comercial y seguridad con que deben contar los productos y servicios para poder ser comercializados. En esa virtud, tal regulación es adecuada en términos generales.

6. El sistema de STC es un conjunto de operaciones comerciales muy complejo; característica que se presenta al involucrar toda una estrategia que combina diversos factores, (técnicas de comercialización, turismo, mercadotecnia y publicidad, optimizando el uso de instalaciones e inmuebles en zonas geográficas con atractivos naturales) y que se instrumenta como de adhesión, mediante el llamado contrato de STC.

7. Desde un ángulo jurídico, la complejidad en el STC como sistema, consiste en la intervención de diversas operaciones jurídicas, tales como los fideicomisos, seguro, fianza de empresa, el contrato mismo de prestación del servicio y el de afiliación al sistema de intercambios vacacionales.

8. Es indispensable, para poder destinar un inmueble a tiempo compartido, realizar una afectación mediante declaración unilateral de voluntad o fideicomiso, en la práctica, generalmente se lleva a cabo mediante fideicomiso por proporcionar mayor seguridad a todos los sujetos que en el sistema intervienen, de esta forma las empresas desarrolladoras logran comercializar tiempos compartidos en virtud de los derechos derivados de su carácter de fideicomisarios o en su caso, de tenedores de certificados de participación Inmobiliaria.

9. El contrato de STC es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto la prestación periódica de determinados servicios a cambio de un precio cierto, mismo sistema que deberá instrumentarse como "prestación del servicio de tiempo compartido", (en virtud de que únicamente se concede en forma principal el uso de un bien sin transmitir la propiedad u otro derecho real al compartirlo y en forma accesoria otros tantos servicios más) y que usualmente se otorga en un contrato de adhesión.

10. El contrato de STC es de carácter esencialmente mercantil, objetiva, subjetiva y teleológicamente hablando, en virtud de que se presta por una empresa, con el fin de especular y gracias a la intervención de operaciones meramente comerciales como el fideicomiso, la fianza de empresa, el contrato de seguro, los sistemas de comercialización, el contrato de

intercambio vacacional, etc.

11. El sistema de intercambios, en Interacción con el tiempo compartido, constituye una de las ventajas y diferencias de nuestra figura en comparación con el contrato de hospedaje o el sistema tradicional de reservaciones, con el que se le ha querido equiparar, pero a la vez, le proporciona un carácter internacional en cuanto a su ámbito de aplicación.

12. Tomando en consideración el carácter mercantil del STC, es precisa una regulación local, únicamente en cuanto a la constitución del sistema, por referirse a la afectación de un inmueble, siendo aplicable la ley del lugar en que se encuentre dicho bien y respecto de la contratación y sus efectos, se demanda una regulación federal, lo mismo para los casos en que se afecte un bien al sistema de STC en aquellos lugares donde no hubiese la legislación aplicable.

13. Resulta necesaria una adecuación de la legislaciones locales a la NOM-029, respecto del carácter o naturaleza del STC y ampliar ésta última en cuanto a medidas de seguridad, parámetros de calidad y diversas especificaciones respecto a cumplimiento del contrato y solución de controversias entre las partes, derivadas de la misma contratación.

14. La única forma de afectación al sistema de STC que debe prevalecer es el fideicomiso, por ser esta la figura que proporciona mayor seguridad jurídica a las partes, eliminando la declaración unilateral de voluntad.

15. El sistema de Intercambios vacacionales, debe considerarse como un complemento del contrato de STC, y no como una figura autónoma respecto de éste, de manera que proporcione mayor seguridad a las partes, o en todo caso imponer mayor obligatoriedad a las prestadoras de estos servicios, imponiendo medidas de seguridad más rigurosas, vgr. a través de fianzas y responsabilidad solidaria en unión de la comercializadora de STC.

I. BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA ROMERO, Miguel. Derecho Administrativo. Segundo curso. Editorial Porrúa. D.F., México, 1989.
- ALVAREZ ARZA, Magdalena y Ormaechea de Salazar, Luis Allen. El Time Sharing, su configuración jurídico tributaria en España. Segunda edición. Editorial Civitas. Madrid, España. 1989.
- ARCE GARGOLLO, Javier. Contratos mercantiles atípicos. Segunda edición. Editorial Trillas, D.F., México. 1989.
- BATIZA, Rodolfo. Principios básicos del fideicomiso y de la administración fiduciaria. segunda edición, revisada y actualizada. Editorial Porrúa. D.F., México. 1985.
- BORJA MARTINEZ, Manuel. La propiedad en pisos y departamentos en el derecho mexicano. Editorial Porrúa. D.F., México. 1957.
- BAUTISTA GAONA, María Isabel; Bedolla Cerón Sonia y Muñóz Alvarez Gabriela. Propuesta de una nueva estrategia de comercialización al sistema de tiempos compartidos. Tesis inédita de la Escuela Superior de Comercio y Administración del Instituto Politécnico Nacional. D.F., México. 1992.
- BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Décima segunda edición. Editorial Porrúa. D.F., México. 1991.

- COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Reglamento de la prestación del servicio turístico de tiempo compartido comentado. Segunda edición. Editorial Porrúa. D.F., México. 1990.

- COSSÍO Y CORRAL, Alfonso de. Derechos reales y derechos hipotecarios de familia y derechos de sucesiones. Tomo II. Editorial Civitas. Madrid, España. 1988.

- DI FILIPPO, María Isabel. Tiempo compartido, un condominio especial. Editorial Abeledo-Perrot, Buenos Aires, Argentina. 1987.

- DIAZ BRAVO, Arturo. Contratos mercantiles. Tercera edición. Editorial Harla. D.F., México. 1989.

- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, José Alfredo. El fideicomiso. Negocio Jurídico; régimen fiscal inmobiliario; instrumento en la inversión extranjera. Cuarta edición. Editorial Porrúa. D.F., México. 1994.

- DOMINGUEZ MARTÍNEZ, José Alfredo. Derecho civil. Parte general, personas, cosas, negocio jurídico e invalidez. Editorial Porrúa. D.F., México. 1990.

- FIX ZAMUDIO, Héctor. Metodología, docencia e investigación jurídica. Editorial Porrúa. D.F., México. 1984.

- HIGHTON ELENA, I.; Luis Alvarez Julia y Lambois Susana. Nuevas formas de dominio. Vol.II. Serie: Estudios de derecho civil. Editorial Ad-hoc. Buenos Aires, Argentina. 1987.

- LE PERA, Sergio. Cuestiones de Derecho comercial moderno. Editorial Astrea. Buenos Aires, Argentina. 1979.

- MALDONADO LOPEZ, Rosa Isela. Problemática y beneficios del tiempo compartido. Tesis inédita del Instituto de Estudios Superiores de Turismo. D.F., México. 1990.

- MARGADANT S., Guillermo Floris. Derecho Romano. Editorial Porrúa. D.F., México. 1990.

- MARTIN DEL CAMPO, Alfredo. Apartaminio, tiempo compartido. Editorial Librería Carrillo hermanos e Impresores, S.A., Guadalajara, Jalisco. México. 1990.

- OLVERA DE LUNA, Omar. Contratos mercantiles. Editorial Porrúa. D.F., México. 1982.

- OTTO VON, Clerke. Las raíces del contrato de servicios. Traducción de Germán Barreiro González. Editorial Civitas. Madrid, España. 1982.

- RAMOS GARZA, Oscar. México ante la inversión extranjera. Legislación, política y prácticas. Editorial Impresora Azteca. D.F., México. 1971.

- SOTO ALVAREZ, Clemente. Prontuario de derecho mercantil. Editorial Limusa. D.F., México. 1981.

- TORRES MALDONADO, Eduardo. Tiempo compartido. Editorial Universidad Autónoma Metropolitana. D.F., México. 1992.

- VÁSQUEZ DEL MERCADO, Oscar. Contratos mercantiles. 4a edición. Editorial Porrúa. D.F., México. 1992.

- VILLASEÑOR DÁVALOS, José Luis. Derecho turístico mexicano. Editorial Harla. D.F., México. 1992.

- VON HAUSKE LEGUIZAMO, Carlos Juan José. La administración de ventas en condominios en tiempo compartido. Tesis inédita de la Escuela Bancaria y Comercial. D.F., México. 1992.

II: HEMEROGRAFIA

- CALÓ, Emanuele; Cordá Tomás Antonio. "La multipropiedad". Revista de derecho privado. Madrid, España. 1985.

- CARDENAS, Rogelio. "En marcha ambicioso plan de expansión de Grupo Costamex.". Diario: El Financiero. Año XIII, Número 3353. D.F. México. 1994.

- PAU PEDRÓN, Antonio. "La multipropiedad en el derecho comparado", ponencia expuesta en el seminario de derecho mercantil del Instituto Nacional de Estudios Jurídicos. Revista de Derecho registral del Centro Internacional de Derecho Registral. Número 10, Buenos Aires, Argentina. 1984.

- RUIZ VÁZQUEZ, Guillermo. "Operación de venta de tiempo compartido". Revista de derecho notarial. Año XIII, No.77, D.F., México. 1979.

- SIQUEIROS, José Luis; Batiza, Rodolfo y otros. "Los fideicomisos sobre inmuebles sitos en zonas prohibidas". Mesa redonda. Revista del Instituto Mexicano de Derecho Internacional Privado. México. 1972.

III: ENCICLOPEDIAS.

- CABANELLAS DE LAS CUEVAS, Guillermo. Diccionario Jurídico. Editorial Hellasta. Buenos Aires, Argentina. 1979.

- CAPITANT, Henri. Vocabulario Jurídico. octava reimpresión. Editorial de Palma. Buenos Aires, Argentina. 1986.

- CAPÓN FILAS, Rodolfo. Diccionario de derecho social: Derecho del trabajo y la seguridad social. Editorial Rubinzal-Culzoni. Santa Fe, Argentina. 1886.

- ZORRILLA ARENAS, Santiago y Silvestre Méndez José. Diccionario de economía. Séptima edición. Editorial Océano. D. F. México. 1987.

IV. LEGISLACIÓN CONSULTADA.

FEDERAL

- *Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917.*
- *Código de Comercio de 1889.*
- *Código Civil de 1928.*
- *Ley Federal de Instituciones de Fianzas.*
- *Ley Federal de Protección al Consumidor de 1975.(Derogada)*
- *Ley Federal de Protección al Consumidor de 1992.*
- *Ley Federal de Turismo de 1984.(Derogada)*
- *Ley Federal de Turismo de 1992.*
- *Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera de 1973. (Derogada)*
- *Ley de Inversión Extranjera de 1993.*
- *Ley Federal Sobre Metrología y Normalización de 1992.*
- *Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.*
- *Ley General de Población.*
- *Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.*
- *Reglamento Interno de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial de 1993.*
- *Reglamento de la Procuraduría Federal del Consumidor de 1994.*
- *Reglamento de la Ley Federal de Turismo de 1994.*
- *Reglamento de Sistemás de Comercialización mediante la Integración de Grupos de consumidores de 1994.*
- *Norma Oficial Mexicana No. 29 Información Comercial- Elementos Normativos del Servicio de Tiempo Compartido de 1993.*
- *Circular dirigida a los Delegados Federales de Turismos, relativa a los criterios de Interpretación del Reglamento del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido de 1992.*

LOCAL

- *Código Civil de Quintana Roo de 1980.*
- *Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y Uso de Inmuebles en Tiempo compartido del Estado de Campeche.*
- *Ley Sobre el Régimen de propiedad en condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit de 1985.*
- *Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero de 1989.*
- *Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Sonora.*

MUNICIPAL

- *Reglamento para la operación de la promoción, comercialización y venta de condominios e inmuebles en tiempo compartido.*
- *Reglamento de la promoción, publicación, comercialización y venta de condominios e inmuebles en tiempo compartido en el Municipio de Mazatlán, Sinaloa de 1989.*

ANEXO 1

Sheraton Buganvillas Resort Vacation Club
COMPRA-VENTA DE ACCIÓN Y PRESTACION DE SERVICIO TURISTICO
BAJO EL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

UNIDAD	SEMANA	CONTRATO No.	OCUP MAX	USUARIO(S)	PROFECO: Exp 416/1977 No 11818
1678	JS		4		
	PRIMER AÑO USO		FECHA DE SALIDA	DIRECCION	
	1995		08/02/94		
CONCEPTO	CANTIDAD			Ciudad	ESTADO
				MEXICO	D.F.
				TELEFONO DOMICILIO	TELEFONO OFICINA

Precio de la Accion	41,545.00	Forma de Pago Inicial	CARNET
Intereses financiamiento	CETES + 13	Saldo de Enganche Pagadero	
Costo Cierre de Contrato	600.00	Saldo a Financiar	29,082.00
Precio Total	42,145.00	Numero de Pagos	36 Mensuales, valor del 1er.
Deposito Inicial	13,063.00	Pago	1,249.58 a partir de Octubre
Saldo del enganche	0.00		15 /1994 amortizables mensualmente sobre saldos
Saldo a Financiar	29,082.00	insolutos, incluye servicio de	15 por pago

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACCION Y DE PRESTACION DEL SERVICIO DE HOSPEDAJE BAJO EL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO... QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, PLAYAS DE OCCIDENTE, S.A. DE C.V. REPRESENTADA POR EDUARDO HERNANDEZ RAMIREZ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA LA VENDEDORA, Y BUGANVILLAS RESORT VACATION CLUB, S.A. DE C.V. REPRESENTADA POR EDUARDO HERNANDEZ RAMIREZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA LA PRESTADORA Y, POR OTRA PARTE A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL CLIENTE".

D E C L A R A C I O N E S

I.- Declara LA PRESTADORA:

- a) Buganvillas Resort Vacation Club, S.A. de C.V., es una sociedad mercantil constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según se acredita con la escritura pública número 32,880 de fecha 28 de abril de 1989, otorgada ante el Lic. Felipe Ignacio Vazquez Aldana Souza Notario Público Suplente Adscrito a la Notaria 2 de Tlaquepaque, Jalisco, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de Guadalajara, Jalisco, bajo los datos siguientes: inscripción 223-224, Tomo 316 del Libro Primero de Comercio con número 27, al Apéndice 1037, el día 31 de julio de 1989, bajo la denominación de Comercializadora Vallarta, S.A. de C.V.;
- b) Mediante escritura Pública número 40,010 de fecha 11 de diciembre de 1990, otorgada ante el mismo Notario que la anterior, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de Guadalajara, Jalisco, bajo el número 228, tomo 383 del Libro Primero, la sociedad cambió su denominación social a Buganvillas Resort Vacation Club, S.A. de C.V. reformando al efecto la Cláusula Primera de sus estatutos sociales, con Registro Federal de Contribuyentes - Número BRV-9D0101-J24 y domicilio en: Carretera Aeropuerto Km. 2.5 Centro Comercial Genoveza Local 6, Puerto Vallarta Jalisco.
- c) Que su objeto social es, entre otros, la prestación de todo tipo de Servicios de Operación, Administración y mantenimiento de Hoteles y Desarrollos Turísticos, propios o de terceros, por lo que esta de acuerdo en celebrar el presente contrato para prestarle a EL CLIENTE los Servicios Turísticos bajo el Sistema de Tiempo Compartido en la unidad y semana que se especifica más adelante.
- d) Que es arrendataria del Desarrollo Turístico denominado Buganvillas Resort Vacation Club, ubicado en la zona Hotelera Las Glorias, en Puerto Vallarta, Jalisco, México, según contrato de arrendamiento celebrado con Playas de Occidente, S.A. de C.V. el día 10 de noviembre de 1990.

II. Declara LA VENDEDORA:

- a) Playas de Occidente, S.A. de C.V. es una sociedad mercantil constituida de conformidad con las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según se acredita con la Escritura Pública número 563 otorgada con fecha 5 de marzo de 1980 ante el Lic. Teodoro Gutiérrez García, Notario Público número 70 de Guadalajara, Jalisco, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de Guadalajara, Jalisco, bajo los números 42-43, del tomo 12, del Libro Primero.
- b) Que por Escritura Pública número 40,314 otorgada el día 10 de diciembre de 1987, ante el Lic. Jaime Martínez Gallardo, Notario Público número 24 de Guadalajara, Jalisco, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de Guadalajara, Jalisco, bajo el número 181 del Tomo 263, del Libro Primero, Playas de Occidente, S.A. de C.V. se transformo de sociedad anónima de capital fijo a sociedad anónima de capital variable, con Registro Federal de Contribuyentes Número POC-800305-k73, y domicilio en: Blvd. Fco. Medina Ascencio 999 Zona Hotelera Código Postal 48300 Col. Lazaro Cardenas Puerto Vallarta Jalisco.
- c) Que tiene el carácter de Fideicomisaria respecto del Desarrollo Turístico denominado Buganvillas Resort Vacation Club, ubicado en la zona hotelera Las Glorias, en Puerto Vallarta, Jalisco, México, según se acredita con la escritura pública número 32412 de fecha 14 de marzo de 1989 otorgada ante el Licenciado Felipe Ignacio Vazquez Aldana Souza, Notario Público suplente adscrito y asociado al Titular de la Notaria número 2 de la Municipalidad de Tlaquepaque, Jalisco.
- d) Que es única y legítima propietaria de la acción materia de la presente compraventa, según se acredita con la escritura pública número 40011 de fecha 11 de diciembre de 1990, otorgada ante el mismo Notario que la anterior, la cual se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, y que es su deseo vender a EL CLIENTE dicha acción de acuerdo a las estipulaciones que más adelante se indican. Dicha escritura contiene la protocolización de un acta de Asamblea General extraordinaria de accionistas que acordó la emisión de 15300 acciones especiales por un monto de \$ 1,530,000.00 (UN MILLON QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.).

FALLA DE ORIGEN

1994



1994

LOCALIZACION DE MI SEMANA Y PROGRAMACION DE NUESTRAS VACACIONES

ENERO								MAYO								SEPTIEMBRE								
No. de Semana	Sa	Do	Lu	Ma	Mi	Ju	Vi	No. de Semana	Sa	Do	Lu	Ma	Mi	Ju	Vi	No. de Semana	Sa	Do	Lu	Ma	Mi	Ju	Vi	
E1	1	2	3	4	5	6	7	B18	1	2	3	4	5	6	AAA35								1	2
E2	8	9	10	11	12	13	14	B19	7	8	9	10	11	12	13	B36	3	4	5	6	7	8	9	
E3	15	16	17	18	19	20	21	B20	14	15	16	17	18	19	20	B37	10	11	12	13	14	15	16	
E4	22	23	24	25	26	27	28	B21	21	22	23	24	25	26	27	B38	17	18	19	20	21	22	23	
E5	29	30	31					B22	28	29	30	31				B39	24	25	26	27	28	29	30	
FEBRERO								JUNIO								OCTUBRE								
E5				1	2	3	4	B22					1	2	3	B40	1	2	3	4	5	6	7	
E6	5	6	7	8	9	10	11	B23	4	5	6	7	8	9	10	B41	8	9	10	11	12	13	14	
E7	12	13	14	15	16	17	18	AAA24	11	12	13	14	15	16	17	B42	15	16	17	18	19	20	21	
E8	19	20	21	22	23	24	25	AAA25	18	19	20	21	22	23	24	B43	22	23	24	25	26	27	28	
E9	26	27	28					AAA26	25	26	27	28	29	30	B44	29	30	31						
MARZO								JULIO								NOVIEMBRE								
E9				1	2	3	4	AAA26							1	B44					1	2	3	4
E10	5	6	7	8	9	10	11	AAA27	2	3	4	5	6	7	8	B45	5	6	7	8	9	10	11	
E11	12	13	14	15	16	17	18	AAA28	9	10	11	12	13	14	15	B46	12	13	14	15	16	17	18	
E12	19	20	21	22	23	24	25	AAA29	16	17	18	19	20	21	22	B47	19	20	21	22	23	24	25	
SE13	26	27	28	29	30	31		AAA30	23	24	25	26	27	28	29	B48	26	27	28	29	30			
								AAA31	30	31														
ABRIL								AGOSTO								DICIEMBRE								
SE13							1	AAA31			1	2	3	4	5	B48						1	2	
SE14	2	3	4	5	6	7	8	AAA32	6	7	8	9	10	11	12	E49	3	4	5	6	7	8	9	
E15	9	10	11	12	13	14	15	AAA33	13	14	15	16	17	18	19	E50	10	11	12	13	14	15	16	
E16	16	17	18	19	20	21	22	AAA34	20	21	22	23	24	25	26	SE51	17	18	19	20	21	22	23	
E17	23	24	25	26	27	28	29	AAA35	27	28	29	30	31			SE52	24	25	26	27	28	29	30	
B18	30															53	31							

NOTA: LAS TEMPORADAS Y LA DURACION DE LA SEMANA SON UNAS CUANTAS SEMANAS MAS O MENOS DE LO QUE SE VE EN EL CALENDARIO.

ANEXO 2

ANEXO 3

LIC. ALEJANDRO ORGANISTA ZAVALA

NOTARIA NUM. 49

REFORMA No. 596
ESQ. M. BARCENAS

CONMUTADOR
614-89-58

TESTIMONIO: DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE CONTIENE LA PROTOCOLIZACION
LA DECLARACION UNILATERAL DE VOLUNTAD, OTORGADA POR EL Sr.
JORGE HUMBERTO SERRANO AGREDANO, EN SU CARACTER
ADMINISTRADOR GENERAL UNICO DE LA EMPRESA "PROMOTORA
LATINOAMERICANA DE INMUEBLES", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL
VARIABLE.-----
- - - EL PRESENTE TESTIMONIO AUTORIZADO SE EXPIDE PARA
"PROMOTORA LATINOAMERICANA DE INMUEBLES", SOCIEDAD ANONIMA
DE CAPITAL VARIABLE.-----

ESCRITURA NUM. 32,697

LIBRO CUARTO

TOMO LXXXIX

GUADALAJARA, JAL. 16 DE MARZO DE 19 94

FALLA DE ORIGEN

1985 mil novecientos ochenta y cinco, otorgada ante la fe del Licenciado Jaime Alfredo Castañeda, Notario Público Número 4 cuatro de la ciudad de Colima, Colima, las cuales serán destinadas a un programa vacacional de venta de bonos de hospedaje hasta por un plazo de 15 quince años, a partir de la fecha en que sea registrado el contrato de adhesión respectivo ante la Procuraduría Federal del Consumidor".

- - - Lei el presente instrumento al interesado y bien advertido de su valor, alcance y consecuencias, lo ratifica y firma a las 14.30 catorce horas treinta minutos del día de su fecha.

- - - Firmados: JORGE HURBERTO SERRANO AGREDANO. - Licenciado Alejandro Organista Zavala. - El sellin de autorizar de la Notaria.

NOTA MARGINAL:

- - - Bajo los números del Libro de Documentos de este tomo y, en relación con el número de esta escritura agregos El duplicado de el aviso dado al Archivo de Instrumentos Públicos, a la Delegación de Hacienda para el pago de Instrumentos Públicos, por la cantidad de \$ 20.00 veinte nuevos pesos moneda nacional. Boy fe. - Firmados: Licenciado Alejandro Organista Zavala.

- - - ES PRIMER TESTIMONIO QUE CONTIENE LA PROTOCOLIZACION DE LA DECLARACION UNILATERAL DE VOLUNTAD, OTORGADA POR EL SEÑOR JORGE HURBERTO SERRANO AGREDANO, EN SU CARACTER DE ADMINISTRADOR GENERAL UNICO DE LA EMPRESA " PROMOTORA LATINOAMERICANA DE INMUEBLES", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

- - - EL PRESENTE TESTIMONIO SE EXPIDE PARA PERIODICO " LATINOAMERICANA DE INMUEBLES ", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

- - - VA EN FOJAS UTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS Y CORREGIDAS.- BOY FE.

- - - GUADALAJARA, JALISCO, MARZO 16 DIECISEIS DE 1985 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO.



FALLA DE ORIGEN

NÚMERO 31,642 TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS.

En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, el día 14 Letorçe de Septiembre de 1993 mil novecientos noventa y tres, ante el Licenciado ALEJANDRO ORGANISTA ZAVALA, Notario Público Asociado al Titulo Número 49 cuarenta y nueve de esta Municipalidad, -

comparecieron 1.- BLANCA ESTELA TOSTADO GONZALEZ, casada bajo el régimen de separación de bienes, originaria y vecina de esta ciudad, donde nació el día 3 tres de Junio de 1953 mil novecientos cincuenta y tres, con domicilio en Circuito Radrigal número 1978 mil novecientos noventa y ocho Casa 1 Uno, -

Fraccionamiento Colinas de San Javier; 2.- JORGE HUMBERTO FERRAND AGUIRRE, casado bajo el régimen de separación de bienes, originario y vecino de esta ciudad, donde nació el día 12 doce de Febrero de 1947 mil novecientos cuarenta y siete, con domicilio en calle Riquel de Cervantes Saavedra número 261 doscientos ochenta y uno, Sector Juárez; ambos con la capacidad legal necesaria a Juicio de suscrito Notario a quienes doy fe conocer y manifestaron: -----

- - - Que han concertado la Constitución de una SOCIEDAD MERCANTIL, previo el permiso que ya tienen concedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, de acuerdo con las -----
condiciones: -----

C L A U S U L A 5ª

- - - DENOMINACION, OBJETO, DURACION, DOMICILIO NACIONALIDAD Y CLAUSULA DE EXCLUSION DE EXTRANJEROS. -----

- - - PRIMERA.- La sociedad se denominará: "VENTUR", nombre que tra equivo de las palabras "SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE" o de sus siglas "S.A. DE C.V." -----

- - - SEGUNDA.- la sociedad tiene por objetos -----
- - - la comercialización de programas vacacionales de tiempo compartido, así como toda clase de prestaciones de desarrollo turístico y hoteleros, -----

- - - Compra - Venta, comisión, representación, distribución, arrendación, consignación, fabricación, importación, exportación de toda clase de artículos en general, así como la comercialización de los mismos, -----

FALLA DE ORIGEN



LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA
NOTARIA No.1, MEXICO, D.F.

*Del papeles
original
6/11/94
Nº 0500111011
Nº 0500111011*

ESC.: 30,103

VOL: 693

FECHA: 12/ABR/91

TESTIMONIO

EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO EN
EL QUE INTERVIENE BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.N.C. DIVISION FI
DUCIARIA Y BISOL GALLARTA, S.A. DE C.V. Y BANCO DEL ATLANTICO.-
S.N.C. DIVISION FIDUCIARIA.



LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA
NOTARIA No.1, MEXICO, D.F.

----- INSTRUMENTO NUMERO -----
-----TREINTA MIL CIENTO TRES-----

=== En la Ciudad de México, Distrito Federal a los doce días del mes de abril de mil novecientos noventa y uno.=====

=== ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA, Notario en Ejercicio, Titular de la Notaría número Uno de este Distrito, hago constar:===

=== El CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO EN EL QUE INTERVIENEN, POR UNA PRIMERA PARTE, EN SU CARACTER DE FIDEICOMITENTE, BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO, DIVISION FIDUCIARIA (LA "FIDEICOMITENTE"), ACTUANDO COMO FIDUCIARIO DE IMPULSORA TURISTICA DE VALLARTA, SDCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS, LOS SEÑORES LICENCIADOS FRANCISCO MAYORGA MIRAMONTES Y JOSE ANTONIO GARCIA ABDESLEM, POR UNA SEGUNDA PARTE, COMO FIDEICOMISARIA, LA SOCIEDAD MEXICANA DENOMINADA BISOL VALLARTA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, ("LA FIDEICOMISARIA"), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU APODERADO EL LICENCIADO ALBERTO SEPULVEDA COSIO, Y POR ULTIMO, BANCO DEL ATLANTICO, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, DIVISION FIDUCIARIA ("FIDUCIARIA"), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO, SEÑOR LICENCIADO RENAN RODRIGUEZ TOLENTINO, en los términos de las siguientes Declaraciones y Cláusulas:=====

----- DECLARACIONES -----

=== I.- Declara la Fideicomitente, por instrucciones de Impulsora Turística de Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable, actuando por conducto de su representante legal:==

=== a) Que Impulsora Turística Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable, se constituyó por escritura pública número cuatro mil novecientos cincuenta y cuatro, otorgada en Guadalajara, Jalisco, el veintisiete de diciembre de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Licenciado Heriberto Rojas Mora, notario adscrito y asociado al titular de la notaría número cincuenta y cuatro de esa Ciudad, cuyo primer testimonio quedó inscrito bajo el número ciento cincuenta y nueve en el libro veintiocho de la sección primera, del Registro de Comercio, a cargo de la primera oficina de la Dirección de Registro Público de la Propiedad de

A

Guadalajara, Jalisco.-----

=== b) Que por escritura pública número diez mil cuatrocientos sesenta y uno, otorgada en Guadalajara Jalisco, el veinte de diciembre de mil novecientos setenta y ocho, ante el Licenciado Víctor Flores Márquez, notario adscrito y asociado al titular de la notaría número cincuenta y siete de esa Ciudad, Impulsora Turística de Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable, afectó en fideicomiso irrevocable traslativo de dominio, un inmueble de su propiedad ubicado en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, transmitiéndolo al Banco Nacional de México Sociedad Nacional de Crédito, como institución fiduciaria, designándose ella misma como fideicomisaria. Dicha escritura quedó inscrita bajo inscripción uno ordinal ocho mil cuatrocientos treinta y seis, en el libro cincuenta y siete de la sección primera del Registro Público de la Propiedad de Puerto Vallarta, Jalisco.-----

=== c) Que en el inmueble mencionado en la declaración anterior, se realizó un desarrollo conocido como "Marina Vallarta", dentro del cual se encuentra el lote H siete, mismo que constituye el objeto de la presente operación (el "Inmueble"), cuyos datos de identificación son los siguientes: Lote ubicado en el desarrollo conocido como "Marina Vallarta" en la Ciudad de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco, con superficie de sesenta mil ocho metros cuadrados y con las medidas y colindancias siguientes: al Norte en doscientos setenta y cuatro metros con el lote H seis del mismo desarrollo; al Sur, en doscientos setenta y cinco metros con el lote de Villas Pacífico; al Poniente, en doscientos diez metros sesenta y cinco decímetros cuadrados con zona federal de playa; y al Oriente en doscientos veintinueve metros con Boulevard Golf.-----

=== Que conforme a la escritura pública número seis mil trescientos cuarenta y cinco otorgada en Guadalajara Jalisco, el diez de junio de mil novecientos ochenta y siete, el Licenciado Manuel Ramírez Martínez, notario adscrito y asociado a la notaría número cinco de esa ciudad, Impulsora Turística Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable, otorgó un poder especial irrevocable para actos de



LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA
NOTARIA No.1, MEXICO, D.F.

- 3 -

30,103

dominio en favor de los señores Alberto Sepúlveda de la Fuente y Alberto Sepúlveda Cosío, para ser ejercido indistintamente, con el fin de que los apoderados señalados giraran instrucciones a la Fiduciaria respecto de la persona a la que habrá de escriturarse el Inmueble. Al apéndice de este protocolo con el número de este instrumento y letra "A" agrego una copia certificada por el suscrito notario del poder señalado en este inciso;=====

== e) Que de acuerdo con el poder señalado en el inciso inmediato anterior, en este acto comparece el señor Licenciado Alberto Sepúlveda de la Fuente para ratificar las instrucciones de enajenación del Inmueble en fideicomiso que en este acto hace la Fideicomitente en favor de la Fiduciaria y la designación de la Fideicomisaria; y=====

== f) Que sus representantes legales, los señores licenciados Francisco Mayorga Miramontes y José Antonio García Abdeslem, se encuentran facultados para celebrar el presente contrato, tal y como consta en la escritura pública número veintitres mil ciento veintiseis, otorgada en esta ciudad, el diecisiete de mayo de mil novecientos ochenta y ocho, ante el Notario número ciento treinta y seis del Distrito Federal, Licenciado José Manuel Gómez del Campo López, cuyo original he tenido a la vista y del cual agrego al apéndice de este protocolo con el número de este instrumento y letra "B" copia certificada y que sus facultades no les han sido revocadas o limitadas en forma alguna.=====

== II. Declara la Fideicomisaria, a través de su representante legal:=====

== a) Que es una sociedad debidamente constituida y legalmente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en escritura pública número veintitres mil cuatrocientos sesenta, otorgada en esta ciudad, el dieciocho de marzo de mil novecientos ochenta y siete, ante el suscrito Notario. Dicha escritura quedó inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal el dieciseis de febrero de mil novecientos ochenta y ocho bajo el folio mercantil número ciento dos mil

ciento veintiseis.*****

*** b) Que con respecto al Inmueble, celebró con Impulsora Turística de Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable un contrato de promesa de cesión de derechos fideicomisarios (el "Contrato de Promesa"), y en virtud del cual, Impulsora Turística de Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable, se obligó a ceder a la Fideicomisaria, la que se obligó a comprar, por la suma de Dos Millones Seiscientos Mil Doláres, moneda de los Estados Unidos de América equivalente en moneda nacional a Tres Mil Trescientos Sesenta y Ocho Millones Trescientos Mil Cincuenta y Un Pesos, Mo la Nacional, los derechos fideicomisarios de los que es titular la primera respecto del Inmueble, ya sea directamente o a través de un fideicomiso;*****

*** c) Que como consta a través del permiso número setenta mil seiscientos noventa y ocho, de fecha siete de marzo de mil novecientos noventa y uno, la Secretaría de Relaciones Exteriores autorizó la constitución del presente fideicomiso, en el cual Banco Nacional de México, Sociedad Nacional de Crédito, División Fiduciaria, tendrá el carácter de fideicomitente, Bisq Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable el de fideicomisaria y Banco del Atlánti , Sociedad Nacional de Crédito, División Fiduciaria, como fiduciaria. Al apéndice de este protocolo con el número de este instrumento y letra "C" agrego el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores que a la letra dice:****

*** Un sello: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES. DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS. FOLIO NO.: 954 EXPEDIENTE: 105703 SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES DIRECCION DE GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS DIRECCION DE PERMISOS ART. 27 CONSTITUCIONAL.****

*** JUAN ENRIQUE VARGAS BOY, Delegado Fiduciario de BANCO DEL ATLANTICO, S.N.C., con domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en Reforma 390, Edif. Citibank Piso 16, y autorizando para tales efectos así como para desahogar prevenciones: LIC. HECTOR FLORES FIERRO, LORENZO BAZAN RICO Y MIGUEL ANGEL MARTINEZ GOMEZ.*****

*** Mi representada es una Sociedad Nacional de Crédito, constituida conforme a las disposiciones legales vigentes y



LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA
NOTARIA No.1, MEXICO, D.F.

solicita permiso de esa Secretaría para adquirir el (los) inmueble(s) que abajo se describe(n) mediante un contrato de fideicomiso con las siguientes características:=====

=== FIDEICOMITENTE(S): BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.N.C., por instrucciones de Impulsora Turística Vallarta, S.A. DE C.V. de nacionalidad: MEXICANA.=====

con cláusula de:=====

=== FIDUCIARIO: BANCO DEL ATLANTICO, S.N.C.=====

=== FIDEICOMISARIO(S): BISOL VALLARTA, S.A. DE C.V.=====

=== de nacionalidad: MEXICANA.=====

=== con cláusula de ADMISION DE EXTRANJEROS.=====

=== DURACION: 30 AÑOS.=====

=== BIEN(ES) INMUEBLE(S) OBJETO DEL FIDEICOMISO:=====

=== Ubicación: PUERTO VALLARTA, JAL.=====

=== Superficie Total: 60,008.00 M2.=====

=== El inmueble descrito se encuentra a: 20.00 metros de la zona federal marítima.=====

=== Medidas, linderos y colindancias: Lote No. H 7, ubicado en el Desarrollo conocido como Marina Vallarta, con las siguientes medidas: Al Norte; en 274.00 Mts. con Lote H 6; Al Sur, en 275.00 Mts. con Lote de Villas Pacífico; Al Poniente; en 210.65 mts. con zona federal de playa; Al Oriente, en 229.00 mts. con Boulevard Golf.=====

=== FIN DEL FIDEICOMISO: Que la Institución Fiduciaria conserve siempre la propiedad del (de los) inmueble(s) fideicomitado(s) y permita el uso y aprovechamiento temporal del (de los) mismo(s) a (los) fideicomisario(s) o a quien(es) este(os) indique(n), para destinarlo(s) a CONSTRUCCION Y OPERACION DE UN HOTEL CATEGORIA GRAN TURISMO.*/, sin concederles ningún derecho real. */TAMBIEN SERAN FINES DEL FIDEICOMISO, los que se detallan en el anexo que firmado y sellado forma parte de este permiso.=====

=== NUM. DE PERMISO: 070698=====

=== LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES C O N C E D E a BANCO DEL ATLANTICO, S.N.C.=====

=== Permiso para adquirir mediante contrato de fideicomiso el (los) inmueble(s) especificado(s), bajo las siguientes condiciones:=====

=== 1.- La Institución Fiduciaria conservará siempre la



propiedad del (de los) inmueble(s).=====

=== 2.- El (los) inmueble(s) sólo podrá(n) ser destinado(s) para: CONSTRUCCION Y OPERACION DE UN HOTEL CATEGORIA GRAN TURISMO./ TAMBIEN SERAN FINES DEL FIDEICOMISO, los que se detallan en el anexo que firmado y sellado forma parte de este permiso.=====

=== 3.- La Fiduciaria tendrá la facultad de arrendar dicho(s) inmueble(s) por plazos no superiores a diez años.==

=== 4.- La duración del fideicomiso en ningún caso excederá de treinta años, y a la extinción del mismo la Institución Fiduciaria podrá transmitir la propiedad del (de l inmueble(s) a persona(s) legalmente capacitada(s) para adquirirla. En caso de renovación deberá sujetarse a lo dispuesto por el Artículo 20 del Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.=====

=== 5.- El Gobierno Federal se reserva la facultad de verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de los fines del fideicomiso.=====

=== 6.- En caso de que se viole cualquiera de las condiciones que este permiso establece, el Fiduciario procederá a petición de la Secretaría de Relaciones Exteriores, a cancelar y liquidar el fideicomiso dentro de un plazo de 180 días.=====

=== 7.- En caso de cesión de derechos de uso y aprovechamiento sobre el (los) inmueble(s) materia del fideicomiso, la Fiduciaria, previa su inscripción en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, deberá:=====

=== a) Si se obtuvo permiso previo la Secretaría de Relaciones Exteriores, notificará la cesión en un término no mayor de treinta días hábiles, cualquiera que fuere la nacionalidad del nuevo fideicomisario, proporcionando su nombre, nacionalidad, domicilio, número de permiso anterior y en su caso, el número de pre-registro del fideicomiso maestro.=====

=== b) Si no requirió permiso previo de la Secretaría de Relaciones Exteriores solicitará el permiso correspondiente, cuando el nuevo fideicomisario sea una persona física o moral extranjera o una persona moral mexicana sin cláusula



LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA
NOTARIA No. 1, MEXICO, D.F.

de exclusión de extranjeros.*****
=== En el supuesto de que se realicen actos contrarios a las leyes mexicanas, a las buenas costumbres o en contra de los intereses de la Nación, dentro del (de los) inmueble(s) fideicomitado(s), por cualquiera de los adquirentes de los derechos derivados del fideicomiso, la Secretaría de Relaciones Exteriores dará por terminados los derechos de uso y aprovechamiento que tenga el infractor sobre el (los) inmueble(s), lo que notificará a la Institución Fiduciaria para que proceda en los términos de la condición anterior a fin de que la propia Institución Fiduciaria esté en aptitud de transmitir o permitir la transmisión de dichos derechos a un nuevo adquirente.*****
=== 8.- El contrato de fideicomiso deberá inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, en los términos del Artículo 23, fracción III, de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y de acuerdo con el Título Octavo, Capítulo IV de su Reglamento.*****
=== 9.- Todo extranjero que en el momento de la constitución del fideicomiso, o en cualquier tiempo ulterior, adquiera un derecho derivado de este, acepta, por ese mismo hecho, en considerarse como nacional respecto de dicho derechos y en que no invocará por lo mismo, la protección de su Gobierno, bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder en beneficio de la Nación Mexicana a los derechos que hubiere adquirido.*****
=== 10.- El Notario no deberá autorizar en la escritura en que se contenga el contrato de fideicomiso, otros fines que no sean los estrictamente señalados en este permiso.*****
=== El texto íntegro de las condiciones 6, 7, 8 y 9 deberá incluirse en el contrato de fideicomiso y en los documentos donde se hagan constar las cesiones que amparen los derechos derivados del fideicomiso.*****
=== Este permiso se concede con fundamento en los artículos 18, 19, 20, 21 y 22 de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y los Artículos 16, 17 y 36 de su Reglamento; 28, fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; en los

términos de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional y su Ley Orgánica y el Artículo 15, fracción III, del Reglamento Interior de la Secretaría de Relaciones Exteriores. Su uso implica su aceptación incondicional y su incumplimiento o violación dará lugar a la aplicación de las sanciones que prescriben los Ordenamientos correspondientes. Este permiso dejará de surtir efectos si no se hace uso del mismo dentro de los noventa días hábiles siguientes a la fecha de su expedición.*****

=== México, D.F., a siete de marzo de mil novecientos noventa y uno,*****

=== SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION. EL DIRECTOR DE PERMISOS ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL. LIC. LUIS E. RICAUD VELASCO.*****

***** FINES DEL FIDEICOMISO *****

=== 1. Que el Fiduciario conceda a la Fideicomisaria, el uso y aprovechamiento temporal del inmueble, si concederle ningún derecho real.*****

=== 2. Que en el inmueble fideicomitado se lleve a cabo la construcción de un hotel.*****

=== 3. Que durante la vigencia del fideicomiso, la Fideicomisaria deberá solicitar por escrito al Fiduciario que realice cualquiera de los actos jurídicos que a continuación se mencionan:*****

=== a) La constitución de gravámenes para garantizar obligaciones contraídas por la Fideicomisaria.*****

=== b) La transmisión del inmueble fideicomitado o la cesión de derechos a la persona o personas que al efecto le indique por escrito al Fiduciario, siempre y cuando se encuentren capacitadas legalmente para adquirir.*****

=== LIC. JUAN ENRIQUE VARGAS BOY. DEPARTAMENTO FIDUCIARIO BANCO DEL ATLANTICO, S.N.C. (firmado).*****

=== d) Que con su propio peculio, construyó sobre el Inmueble un hotel categoría "Gran Turismo" con el nombre de "Hotel Meliá Puerto Vallarta", conforme a las autorizaciones, permisos y licencias que oportunamente obtuvo y como consta en la carta de terminación de obra expedida el diecisiete de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve por el Director de Obras Públicas del

LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA
NOTARIA No.1, MEXICO, D.F.

Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, copia certificada de la cual se acompaña al apéndice de este protocolo con el número de este instrumento y letra "D". En virtud de lo aquí descrito, las construcciones, edificaciones y mejoras realizadas por la Fideicomisaria no forman parte de la presente operación de enajenación; y=====

=== e) Que su representante legal, el señor Licenciado Alberto Sepúlveda Cosío, cuenta con las facultades suficientes para celebrar la presente operación, tal y como consta en la escritura relacionada en el inciso a) de la declaración segunda anterior, y que dichas facultades no le han sido revocadas o limitadas a la fecha. Al apéndice de este protocolo con el número de este instrumento y letra "E" agregó copia certificada de la escritura aquí mencionada.===

=== III.- Declara la Fiduciaria a través de sus representantes legales:=====

=== a) Que es una sociedad nacional de crédito debidamente facultada para actuar como fiduciaria, de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley de Instituciones de Crédito y su Reglamento Orgánico;=====

=== b) Que su representante legal el Señor Licenciado Renán Rodríguez Tolentino, se encuentra facultado para celebrar el presente contrato, tal y como consta en la escritura pública número once mil quinientos setenta y cinco, otorgada en esta ciudad, el doce de enero de mil novecientos noventa, ante el Notario número ciento sesenta y cuatro del Distrito Federal, Licenciado Antonio Velarde Violante, cuyo original he tenido a la vista y del cual agrego copia certificada al apéndice de este protocolo con el número de este instrumento y letra "F", y que sus facultades no le han sido revocados o limitadas en forma alguna.=====

=== IV.- Declara el representante de Impulsora Turística Vallarta que el inmueble se encuentra libre de todo gravámen y al corriente en el pago de sus contribuciones.=====

=== En virtud de las anteriores declaraciones, y por justa y suficiente contraprestación recibida, las partes acuerdan sujetarse a los términos y condiciones contenidas en las siguientes:=====



=====CLAUSULAS=====

=== PRIMERA.- CONSTITUCION, OBJETO.- (a) La Fideicomitente constituye en este acto un fideicomiso irrevocable traslativo de dominio, transmitiendo a la Fiduciaria la propiedad del Inmueble, con la superficie, medidas y colindancias descritas en la declaración primera inciso c (I.c) anterior, designando a la Fideicomisaria como única fideicomisaria de los derechos fideicomisarios derivados del presente fideicomiso.=====

=== (b) Constituye la materia objeto del presente fideicomiso el Inmueble, con todo lo que le corresponda fe hecho y por derecho, incluyendo sin limitación todas las accesiones y lo que sobre el Inmueble se construya, conforme a las notificaciones que la Fideicomisaria efectúe a la Fiduciaria de tiempo en tiempo y tomando en cuenta lo declarado en el inciso d) de la declaración segunda (II.d) anterior, y excluyendo del presente fideicomiso todos los productos que resulten de la explotación comercial del hotel y sus instalaciones que se edifiquen sobre el Inmueble.=====

=== SEGUNDA.- CONTRAPRESTACION.- (a) Como consecuencia de la traslación de dominio efectuada conforme a los terminos del presente instrumento, la Fideicomisaria ha entregado a Impulsora Turística de Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable, previamente a la celebración de este contrato, la cantidad señalada en la declaración tercera inciso a (II:b) anterior, la cual es la justa y legítima contraprestación por la enajenación del Inmueble, por lo que las partes renuncian a cualquier reclamación ulterior por concepto de lesión, daño o enriquecimiento ilegítimo.=====

=== (b) Impulsora Turística de Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable, ha recibido previamente la contraprestación antes señalada y otorga a la Fideicomisaria el finiquito más amplio que en derecho corresponda, lo cual se hace constar para todos los efectos legales a que haya lugar con respecto a la contraprestación señalada en el párrafo inmediato anterior.=====

=== (c) Impulsora Turística de Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga a la Fideicomitente el finiquito más amplio que en derecho proceda respecto del Inmueble por



LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA
NOTARIA No.1, MEXICO, D.F.

su actuación como fiduciario en el fideicomiso número ciento cinco mil seiscientos treinta y nueve guión tres, que en este acto se cancela parcialmente mediante la transmisión del Inmueble que la Fideicomitente hace a la Fiduciaria conforme a este instrumento.*****

=== TERCERA.- DE LAS PARTES.- Son partes del presente fideicomiso:*****

=== a) Fideicomitente: Banco Nacional de México, Sociedad Nacional de Crédito, División Fiduciaria, por instrucciones de Impulsora Turística de Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable.*****

=== b) Fideicomisaria: Bísol Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable.*****

=== c) Fiduciaria: Banco del Atlántico, Sociedad Nacional de Crédito, a través de su división fiduciaria.*****

=== CUARTA.- FINES DEL FIDEICOMISO.- Los siguientes constituyen los fines del fideicomiso:*****

=== 1. Que el Fiduciario conceda a la Fideicomisaria, el uso y aprovechamiento temporal del Inmueble, sin concederle ningún derecho real.*****

=== 2. Que en el Inmueble se lleve cabo la construcción de un hotel.*****

=== 3. Que durante la vigencia del fideicomiso, la Fideicomisaria solicite por escrito al Fiduciario que realice cualquiera de los actos jurídicos que a continuación se mencionan:*****

=== (a) La constitución de gravámenes para garantizar obligaciones contraídas por la Fideicomisaria.*****

=== (b) La transmisión del Inmueble o la cesión de derechos a la persona o personas que al efecto le indique por escrito al Fiduciario, siempre y cuando se encuentren capacitadas legalmente para adquirir.*****

=== Que la Fiduciaria conserve la propiedad del Inmueble y permita el uso y aprovechamiento del mismo a la Fideicomisaria a quien esta designe; para destinarlo a fines turísticos sin concederle derecho real alguno.*****

=== Para cumplir con los fines del fideicomiso, el Fiduciario:*****

=== 1.- Mantendrá el Inmueble en propiedad fiduciaria,

permitiendo a la Fideicomisaria administrar dicho Inmueble, conforme a los usos y destinos que han acordado Impulsora Turística de Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable y la Fideicomisaria.*****

=== 2.- Otorga a la Fideicomisaria el uso y aprovechamiento del Inmueble, para destinarlo a fines turísticos, sin concederle derecho real alguno.*****

=== 3.- En este acto autoriza irrevocablemente a la Fideicomisaria para que ésta solicite, gestione y obtenga los permisos, autorizaciones, licencias y demás requisitos que sean necesarios para destinar el Inmueble al uso para el cual se ha constituido el fideicomiso.*****

=== 4.- En este acto autoriza irrevocablemente a la Fideicomisaria para efectuar sobre el Inmueble las construcciones que ésta considere convenientes conforme a los planos y proyectos arquitectónicos que en su oportunidad sean o hayan sido aprobados por Impulsora Turística de Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable, las que incrementarán el patrimonio fiduciario y formarán parte integrante del Inmueble, conforme a las notificaciones que, posteriormente a esta operación, efectúe la Fideicomisaria a la Fiduciaria de tiempo en tiempo.*****

=== 5.- Por instrucciones escritas de la Fideicomisaria, la Fiduciaria transmitirá a las personas que ésta le indique, o a la propia Fideicomisaria, la propiedad del Inmueble o de las unidades resultantes de su desarrollo y comercialización, siempre que conforme a las leyes mexicanas, dichos adquirentes tengan capacidad jurídica para adquirir dicho inmueble. De la misma manera, la Fiduciaria aprobará y llevará a cabo todas aquellas cesiones de derechos sobre el Inmueble que cumplan con la limitación señalada en este mismo punto.*****

=== 6.- Por instrucciones por escrito de la Fideicomisaria:*

=== a) Constituirá sobre el Inmueble materia del fideicomiso, los gravámenes que la Fideicomisaria le indique, con el fin de garantizar obligaciones contraídas por esta o por terceros para la construcción y equipamiento de un hotel categoría "Gran Turismo", así como cualquier otra obligación a cargo de la Fideicomisaria o de un tercero



LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA
NOTARIA No.1, MEXICO, D.F.

y que ésta determine;=====
=== b) Arrendará el Inmueble a quien le indique la Fideicomisaria, parcial o totalmente, por plazos que no excederán cada uno de diez años.=====
=== 7.- Con excepción de aquellos actos o negocios jurídicos que requieran la intervención expresa de la Fiduciaria, los cuales se señalan limitativamente en los puntos cinco y seis de la presente cláusula, en este acto la Fideicomisaria queda autorizada irrevocablemente para celebrar todos aquellos otros actos o negocios jurídicos relacionados con el Inmueble que estime conveniente, que sean compatibles con los fines del fideicomiso y que se ajusten a las disposiciones legales aplicables, siempre y cuando no impliquen actos de dominio.=====
=== 8.- Para efectos de lo dispuesto en el párrafo inmediato anterior, y con el fin de defender el Inmueble y llevar a cabo los actos y negocios jurídicos antes mencionados, la Fiduciaria en este acto otorga a la Fideicomisaria, para ser ejercido a través de sus representantes legales o mandatarios, un PODER GENERAL IRREVOCABLE para PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION y ACTOS DE DOMINIO, en este último caso el poder para actos de dominio no podrá ejercitarse para lo determinado en los puntos cinco y seis anteriores, de conformidad con lo dispuesto en los dos primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus artículos correlativos de los demás códigos civiles de las otras entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, gozando aún los mandatarios de las facultades a que se refieren los artículos dos mil quinientos setenta y cuatro, dos mil quinientos ochenta y dos y dos mil quinientos noventa y tres del Código Civil para el Distrito Federal y sus artículos correlativos de los demás códigos civiles de las otras entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, incluyendo las facultades a que se refieren los artículos nueve y diez de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, contando asimismo con las facultades de iniciar y desistirse del juicio de amparo y sus incidentes; promover quejas y querrelas y desistirse de



ellas, presentar acusaciones, constituirse en coadyuvante del ministerio público y otorgar perdón judicial a los culpables, teniendo también las facultades de otorgar poderes y sustituir el presente poder, en todo o en parte, reservándose su ejercicio, y revocar los poderes o sustituciones que hubieren otorgado.*****

=== El presente mandato tiene carácter de irrevocable de conformidad con lo dispuesto por el artículo dos mil quinientos noventa y seis del Código Civil para el Distrito Federal y sus artículos correlativos de los demás códigos civiles de las otras entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos.*****

=== 9.- Que sin perjuicio a lo establecido en el punto siete de la presente cláusula, la Fideicomisaria pueda otorgar garantía prendaria sobre sus derechos fideicomisarios, para garantizar obligaciones propias o de terceros, obligándose la Fiduciaria a respetar los términos y condiciones de tal garantía y las instrucciones que por tal motivo le gire la Fideicomisaria.*****

=== QUINTA.- LIMITACION DE PROPAGANDA.- La Fideicomisaria por ningún motivo podrá utilizar la denominación de la Fideicomitente o de la Fiduciaria, o sus logotipos, en la propaganda que utilice.*****

=== SEXTA.- OBLIGACIONES DE IMPULSORA TURISTICA DE VALLARTA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.- (a) Impulsora Turística de Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable queda obligada a responder del saneamiento para el caso de evicción respecto del Inmueble por casos anteriores a la celebración del Contrato de Promesa, en los términos de ley, facultando al Fiduciario para obligarlo en dichos términos ante las personas a quienes transmita la propiedad del Inmueble. Igualmente, Impulsora Turística de Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable, se obliga a pagar cualquier adeudo de carácter fiscal anterior a la celebración del Contrato de Promesa.*****

=== (b) Todos los impuestos, derechos y demás contribuciones de carácter fiscal, cooperaciones y de plusvalía, cualquiera que sea su denominación u origen, que se hayan causado por o en relación con el Inmueble por actos u omisiones ocurridos



LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA
NOTARIA No.1, MEXICO, D.F.

con anterioridad a la fecha del Contrato de Promesa, serán a cargo y por cuenta exclusiva de Impulsora Turística de Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable.*****

=== (c) Todos los impuestos, derechos y demás contribuciones de carácter fiscal, cooperaciones y de plusvalía, cualquiera que sea su denominación u origen, que se causen por o en relación con el Inmueble y las accesiones o mejoras que se hagan al mismo, serán a partir de la fecha del Contrato de Promesa a cargo y por cuenta exclusiva de la Fideicomisaria, quien se obliga a pagarlos oportunamente. Por lo anterior, la Fideicomitente e Impulsora Turística de Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable, a partir de la celebración del Contrato de Promesa, no tendrán responsabilidad alguna por tal concepto, y en el supuesto de que la Fideicomitente y/o Impulsora Turística de Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable erogasen alguna suma por tal concepto, la Fideicomisaria se obliga a reembolsarle de inmediato la cantidad que corresponda.*****

=== (d) Independientemente de las obligaciones señaladas en los párrafos anteriores, Impulsora Turística de Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable, se obliga con la Fideicomisaria a lo siguiente respecto del Inmueble:*****

=== i) Se obliga a concluir dentro de un plazo que terminará el día treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho en el desarrollo "Marina Vallarta", las obras de vialidad, alumbrado público, sistema eléctrico de fuerza, agua potable y drenaje sanitario, así como el campo de golf y la marina, con lo cual, el Inmueble, contará con todos los servicios aquí descritos.*****

=== ii) Se obliga a reconocer que el precio pagado como contraprestación por los derechos fideicomisarios sobre el Inmueble, también comprende los derechos a cualquier concesión de la zona federal marítima o terrestre y de la zona marítima, colindantes a los terrenos y que ella misma esté tramitando. Impulsora Turística de Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable asimismo, se obliga a entregar copia a la Fideicomisaria de todo documento relacionado con la solicitud, trámite y obtención en su caso de esas concesiones.*****



=== SEPTIMA.- OBLIGACIONES DE LA FIDEICOMISARIA CON IMPULSORA TURISTICA DE VALLARTA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.- La Fideicomisaria se obliga con Impulsora Turística de Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable, a lo siguiente en relación con el Inmueble:=====

=== (a) Edificar y construir un hotel de categoría "Gran Turismo", con objeto de que se logren los propósitos mencionados en la declaración segunda inciso b (II.b) anterior. Asimismo, la Fideicomisaria se compromete a cumplir con todas las disposiciones legales y administrativas, ya sean federales, estatales o municipales, que se relacionen con la construcción del hotel antes citado; y=====

=== (b) A respetar los límites y restricciones del Inmueble, así como el destino del mismo, el cual es exclusivamente para uso turístico.=====

=== OCTAVA.- OBTENCION DE LICENCIAS Y PERMISOS.- La Fideicomisaria deberá obtener por sí o a través de las personas que designe, todos los permisos, licencias y demás autorizaciones que se requieran de las autoridades competentes, para la afectación y transmisión del Inmueble, así como para el desarrollo, construcción, edificación, operación y funcionamiento de un hotel categoría "Gran Turismo" en el Inmueble, y en caso de que se requiera, de las autoridades del Estado de Jalisco que corresponda, para la afectación y transmisión del Inmueble a la institución fiduciaria de que se trate y las licencias de construcción correspondientes.=====

=== NOVENA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA FIDEICOMISARIA EN GENERAL.=====

=== a) Realizar las obras necesarias para la construcción, equipamiento y puesta en operación de un hotel categoría "Gran Turismo" sobre el Inmueble, directamente o por conducto de terceros, de acuerdo con los permisos y licencias que obtenga la Fideicomisaria, en el entendido de que la dirección y administración de dichas obras será de la propia Fideicomisaria o de terceros designados por ésta.=====

=== b) Pagar todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que ocasione la gestión y obtención de los



LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA
NOTARIA No.1, MEXICO, D.F.

- 17 -

30,103

permisos y licencias antes mencionados.=====

=== c) En su caso, gestionar la obtención de créditos para el financiamiento de la construcción, equipamiento y puesta en operación de un hotel categoría "Gran Turismo", en el entendido de que dichos créditos pueden quedar garantizados con el Inmueble.=====

=== d) Proveer a la Fiduciaria de los fondos que se necesiten en caso de que esta tuviere que realizar algún gasto relacionado con el fideicomiso o con el Inmueble, en el entendido, sin embargo, que la Fiduciaria no podrá realizar cualquiera de dichos gastos sin la autorización previa por escrito de la Fideicomisaria.=====

=== e) Mantener en paz y a salvo a la Fiduciaria en relación con cualquier reclamación o demanda de terceros que resulte de alguna operación derivada de este fideicomiso, en el entendido que la Fiduciaria deberá de notificar a la Fideicomisaria tan pronto como reciba dichas reclamaciones o demandas de terceros, con el fin de que la Fideicomisaria las pueda atender debidamente.=====

=== DECIMA.- CESIONES Y GRAVAMES.- (a) La Fideicomisaria podrá ceder o transferir por cualquier título legal, ya sean en todo o en parte, cualquiera de las obligaciones o derechos que le derivan de este contrato, sin el consentimiento previo y por escrito de la otra parte, y sujeto en todo caso, a que el cesionario correspondiente convenga en quedar sujeto a los términos y condiciones que se estipulan en este contrato respecto a la obligación o derecho que se pretenda ceder o transmitir, así como cubrir a la Fiduciaria sus honorarios conforme a los usos del mercado fiduciario y sus costos en esa fecha.=====

=== (b) Todas las cesiones de derechos deberán ser notificadas a la Fiduciaria y a la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los treinta días naturales a la fecha en que se efectúen.=====

=== (c) Conforme al punto nueve de la cláusula Cuarta de este instrumento.- La Fideicomisaria podrá gravar los derechos fideicomisarios que le deriven del presente contrato a terceros, debiendo únicamente notificar a la Fiduciaria, a través de notario público, de la constitución



de dicho gravámen.=====

=== DECIMA PRIMERA.- COMISIONES A LA FIDUCIARIA.- Por su intervención en este fideicomiso, la Fideicomisaria pagará a la Fiduciaria las siguientes comisiones:=====

=== a) Por aceptación del cargo y otorgamiento de la escritura pública de fideicomiso, la cantidad de Cinco Millones de Pesos, Moneda Nacional, más el Impuesto al Valor Agregado, que la Fideicomisaria paga en este acto a la Fiduciaria, quien otorga por dicha cantidad a la Fideicomisaria el finiquito más amplio que proceda en derecho.=====

=== b) Por administración del fideicomiso, la cantidad que resulte de aplicar una décima porcentual al valor del Inmueble, más el Impuesto al Valor Agregado, pagadero anualmente por adelantado, dentro de los treinta primeros días de cada mes de enero de cada año de vigencia del fideicomiso, en el entendido de que dichas comisiones se comenzarán a devengar a partir del primero de abril de mil novecientos noventa y uno.=====

=== DECIMA SEGUNDA.- ACTUALIZACION DE LAS COMISIONES.- Las comisiones que la Fideicomisaria deba pagar a la Fiduciaria conforme a la cláusula inmediata anterior, se actualizarán conforme a lo siguiente:=====

=== a) La base para el cobro de la comisión se actualizará bianualmente tomando en consideración el treinta por ciento del incremento resultante de aplicar al valor del Inmueble, el promedio anual del Índice Nacional de Precios al Consumidor (en lo sucesivo el "INPC") publicado mensualmente por el Banco de México, o cualquier otro índice que lo sustituya y que se componga de los mismos elementos que integran el INPC.=====

=== b) El incremento señalado en el inciso a) anterior sólo será aplicable a partir de que la Fideicomisaria haya concluido la construcción y equipamiento del hotel categoría "Gran Turismo" que se edificará sobre el Inmueble, en el entendido de que la Fideicomisaria informará semestralmente a la Fiduciaria respecto del avance de las obras para actualizar la base, hasta en tanto el hotel antes mencionado entre en operación, momento en el cual se iniciará el



LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA
NOTARIA No.1, MEXICO, D.F.

- 19 -

30,103

término para la actualización de las comisiones conforme al inciso a) anterior.*****
*** DECIMA TERCERA.- COMISIONES NO PAGADAS.- (a) En caso de que la Fideicomisaria omita pagar a la Fiduciaria las comisiones que le sean debidas conforme a las cláusulas Décimo Primera y Décimo Segunda del presente instrumento, se causarán intereses a cargo de la Fideicomisaria, los cuales se calcularán adicionando un cincuenta por ciento a la cantidad que resulte de sumar diez puntos al Costo Porcentual Promedio de Captación (en lo sucesivo el "CPP") que de tiempo en tiempo publique el Banco de México, considerando dicho CPP de mes en mes. Asimismo, la Fiduciaria tendrá derecho de cobrar a la Fideicomisaria los gastos de cobranza extrajudicial, los cuales no causarán intereses moratorios.*****
*** (b) En caso de que el Banco de México no publicare el CPP, la Fiduciaria determinará la tasa de intereses moratorios que deba aplicarse, tomando como base el costo que representa para la Fiduciaria el disponer de dinero en efectivo en los mercados bancarios de los Estados Unidos Mexicanos, adicionándole diez puntos a la cantidad así obtenida y aplicándole el incremento del cincuenta por ciento señalado en el párrafo inmediato anterior. La tasa de intereses moratorios que sustituya a la mencionada en el párrafo anterior deberá ser notificada con una anticipación de treinta días naturales a la Fideicomisaria, indicándole a la Fideicomisaria los factores que se utilizaron para determinar dicha tasa de intereses moratorios sustituta, en el entendido de que dicha determinación será concluyente salvo por error aritmético o inaplicabilidad o falsedad de los factores utilizados para lograr dicha determinación.***
*** (c) En caso de que la Fideicomisaria no estuviera de acuerdo en la determinación efectuada por la Fiduciaria conforme al párrafo inmediato anterior, el presente contrato se dará por terminado, sin menoscabo de las acciones legales que la Fiduciaria pudiera tener en contra de la Fideicomisaria por cantidades adeudadas no pagadas, en el entendido de que en caso de terminación del contrato, se utilizará para efectos del cálculo de intereses moratorios



la última determinación de CPP publicada por el Banco de México.=====

=== (d) La Fiduciaria podrá renunciar a su cargo si las comisiones a que tiene derecho no le fueren pagadas oportunamente, sin detrimento de las acciones legales que le correspondan para cobrar dichas comisiones, en el entendido, sin embargo, que en caso de dicha renuncia, la Fiduciaria deberá tomar las medidas necesarias para evitar el menoscabo del Inmueble y demás bienes que integran el fideicomiso, siendo responsable la Fiduciaria de los daños y perjuicios que se ocasionen a la Fideicomisaria en caso de que no se tomen dichas medidas. En todo caso, para que la Fiduciaria pueda hacer efectivo el derecho de renuncia aquí señalado, deberá de dar aviso por escrito, a la Fideicomisaria de su intención de renunciar a su cargo con por lo menos noventa días naturales de anticipación a la fecha efectiva de renuncia.=====

=== DECIMA CUARTA.- MODIFICACION AL INMUEBLE.- Todas las construcciones nuevas o modificaciones a las ya existentes que la Fideicomisaria lleve a cabo sobre el Inmueble incrementarán el patrimonio fideicomitado, debiendo la Fideicomisaria informar a la Fiduciaria de lo anterior de tiempo en tiempo.=====

=== DECIMA QUINTA.- DURACION DEL FIDEICOMISO.- (a) El fideicomiso tendrá una duración máxima de treinta años contados a partir de la fecha de la presente escritura, y se extinguirá por cualquiera de las causas establecidas en el artículo trescientos cincuenta y siete de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que sean compatibles con la naturaleza de esta transacción, con excepción de la causa prevista en la fracción sexta (VI) del citado artículo, ya que en esta operación, la Fideicomitente e Impulsora Turística de Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable, no se reservan el derecho de revocar este fideicomiso.=====

=== (b) A la terminación o extinción del fideicomiso, o en cualquier momento de la duración del mismo, la Fideicomisaria podrá instruir a la Fiduciaria para que (i) traspase el Inmueble a persona legalmente capacitada para ello, incluyendo a la Fideicomisaria si en ese momento es



LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA
NOTARIA No.1, MEXICO, D.F.

capaz de conformidad con la legislación aplicable; (ii) efectúe una cesión de derechos conforme a lo establecido en la cláusula Décima anterior; (iii) proceda a llevar a cabo la venta del Inmueble, de conformidad con los términos y condiciones que señale la Fideicomisaria, debiendo entregar el producto de la venta a la Fideicomisaria o a la persona que ésta designe; o (iv) renovar el presente fideicomiso, conforme a lo dispuesto en el artículo veinte del Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.*****

*** DECIMA SEXTA.- IMPUESTOS Y GASTOS.- (a) Todos los impuestos, derechos gastos y demás obligaciones o contribuciones que se deriven de esta transacción (incluyendo gastos de escrituración y de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de Puerto Vallarta, Jalisco), serán a cargo de la Fideicomisaria, con excepción del impuesto sobre la renta a cargo de Impulsora Turística de Vallarta, Sociedad Anónima de Capital Variable y de la Fiduciaria, que serán respectivamente a cargo de cada uno de ellos.*****

*** (b) De la misma manera, la Fideicomisaria es la única responsable por el pago de cualquier contribución en relación con el Inmueble desde y a partir de la fecha de celebración del Contrato de Promesa.*****

*** DECIMA SEPTIMA.- DEFENSA DEL INMUEBLE.- (a) La Fideicomisaria deberá informar a la Fiduciaria de cualquier situación que en su opinión pudiere menoscabar la integridad del Inmueble. Para efectos de defender el Inmueble, a la Fideicomisaria le ha sido otorgado el poder a que se refiere la cláusula Cuarta anterior, por lo que la Fideicomisaria será la única responsable de llevar a cabo aquellos actos que considere necesarios para defender el Inmueble. No obstante lo anterior, la Fiduciaria informará de inmediato a la Fideicomisaria respecto de cualquier acto que llegue a su conocimiento que ponga en peligro la integridad del Inmueble, y en caso de recibir cualquier notificación o requerimiento, la Fiduciaria de inmediato lo hará del conocimiento de la Fideicomisaria para que ésta adopte las medidas que considere conveniente.*****

A



=== (b) La Fiduciaria cooperará con la Fideicomisaria para la defensa del Inmueble y le otorgará o facilitará toda aquella documentación que la Fideicomisaria requiera para llevar a cabo una adecuada defensa del Inmueble.=====

=== (c) En caso de emergencia, siempre y cuando la Fiduciaria cuente con los documentos necesarios y la provisión de fondos correspondientes, ésta llevará a cabo los actos indispensables para la conservación del patrimonio fideicomitado.=====

=== DECIMA OCTAVA.- MODIFICACIONES AL CONTRATO, TOTALIDAD DE LO CONVENIDO Y CONVENIOS ANTERIORES.=====

=== a) Cualquier modificación que se requiera hacer al presente contrato únicamente podrá efectuarse mediante convenio por escrito entre la Fiduciaria y la Fideicomisaria, que deberá otorgarse en escritura pública ante el notario público que determine la Fideicomisaria;=====

=== b) El presente documento contiene la totalidad de lo convenido entre las partes respecto de su materia y sobre sea cualquier convenio anterior, escrito u oral; y=====

=== c) Mediante el presente instrumento se da cumplimiento a lo pactado en el Contrato de Promesa, terminando por lo tanto los efectos de dicho Contrato de Promesa y rieligiéndose las partes por lo dispuesto en el presente instrumento.=====

=== DECIMA NOVENA.- JURISDICCION Y COMPETENCIA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales comunes de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando a cualquier otro fuero que en el presente o en el futuro pudiera cualquiera de ellas tener por razón de su domicilio o por cualquier otro motivo.=====

=== VIGESIMA.- DOMICILIOS Y NACIONALIDADES, AVISOS.=====

=== a) Para efectos del presente fideicomiso, las partes señalan los siguientes domicilios y nacionalidades;=====

=== (i) Fideicomitente: Banco Nacional de México, Sociedad Nacional de Crédito, División Fiduciaria. Paseo de la Reforma número cuatrocientos cuatro, Piso Trece, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal seis mil seiscientos, Distrito Federal, Nacionalidad Mexicana.



LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA
NOTARIA No.1, MEXICO, D.F.

Atención: licenciado José Antonio García Abdeslem.*****
 === (ii) Fideicomisaria: Bisol Vallarta, Sociedad Anónima de
 Capital Variable, Paseo de la Reforma número trescientos
 noventa, Piso dieciseis, Colonia Juárez, Delegación
 Cuauhtémoc, Código Postal seis mil seiscientos México,
 Distrito Federal. Mexicana con capital cien por ciento
 extranjero. Atención: Licenciado Alberto Sepúlveda Cosío.===
 === (iii) Fiduciaria: Banco del Atlántico, Sociedad Nacional
 de Crédito. Avenida Hidalgo número ciento veintiocho,
 Colonia del Carmen Coyoacán, Delegación Coyoacán, cuatro mil
 treinta México, Distrito Federal. Nacionalidad Mexicana.
 Atención: Licenciado Renán Rodríguez Tolentino.*****
 === b) Cualquier aviso que se requiera o se permita conforme
 al presente contrato deberá ser enviado a la parte que deba
 ser notificada, en los domicilios arriba señalados, por
 correo certificado con acuse de recibo o entrega personal
 con acuse de recibo, en el entendido de que un aviso se
 entenderá como recibido en la fecha que la parte que deba
 ser notificada lo reciba en su domicilio antes mencionado.
 Las partes podrán modificar sus domicilios mediante un aviso
 otorgado conforme a lo señalado en este párrafo.*****
 === VIGESIMA PRIMERA.- PROHIBICIONES LEGALES. La Fiduciaria
 hace constar que ha hecho saber inequívocamente a las partes
 de este instrumento el alcance y contenido del inciso (b) de
 la fracción décimo novena (XIX) del artículo ciento seis de
 la Ley de Instituciones de Crédito, que a la letra dice:====
 === "Artículo ciento seis. A las instituciones de crédito
 les estará prohibido:*****
 === ... XIX. En la realización de las operaciones a que se
 refiere la fracción décimo quinta del artículo cuarenta y
 seis de esta Ley:*****
 === ... (b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o
 comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los
 créditos que se otorguen o de los emisores, por los valores
 que se adquieran, salvo que sea por culpa, según lo
 dispuesto en la parte final del artículo trescientos
 cincuenta y seis de la Ley General de Títulos y Operaciones
 de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por
 los fondos cuya inversión se les encomiende.*****



=== Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.=====

=== Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, no producirá efecto legal alguno...===

===== PERSONALIDAD =====

=== Por BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO, acreditan la suya los Licenciados Francisco Mayorga Miramontes y José Antonio García Abdeslem, con la escritura número veintitres mil ciento veintiseis, otorgada en esta ciudad, el diecisiete de mayo de mil novecientos ochenta y ocho, ante el Notario número ciento treinta y seis del Distrito Federal, Licenciado José Manuel Gómez del Campo López, por la cual su representada los designó Delegados Fiduciarios y en consecuencia les otorgó las facultades inherentes a su cargo.=====

=== Por BISOL VALLARTA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, acredita la suya el Licenciado Alberto Sepúlveda Cosío, con la escritura número veintitres mil cuatrocientos sesenta, otorgada en esta ciudad, el dieciocho de marzo de mil novecientos ochenta y siete, ante el suscrito Notario, por la cual su representada en el momento de su constitución le otorgó Poder General para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio sin limitación alguna, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley en los términos de los tres primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil en vigor para el Distrito Federal.=====

=== Por BANCO DEL ATLANTICO, SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO, acredita la suya el Licenciado Renan Rodríguez Toletino, con la escritura número once mil quinientos setenta y cinco, otorgada en esta ciudad, el once de enero de mil novecientos noventa, ante el Notario número ciento sesenta y cuatro del Distrito Federal, Licenciado Antonio Velarde Violante, por la cual su representada lo designó Director Adjunto



LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA
NOTARIA No. 1, MEXICO, D.F.

- 25 -

30,103

Fiduciario y con tal carácter le otorgó Poder General para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio sin limitación alguna, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley en los términos de los tres primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil en vigor para el Distrito Federal.*****

*** En las escrituras relacionadas anteriormente quedó debidamente acreditada la constitución y capacidad legal de las sociedades mandantes.*****

*** Los Licenciados Francisco Mayorga Miramontes, José Antonio García Abdeslem, Alberto Sepúlveda Cosío y Renan Rodríguez Tolentino, declaran bajo protesta de decir verdad que los poderes que ejercitan no les han sido revocados ni modificados en forma alguna y sus respectivas representadas tienen capacidad legal.*****

***** GENERALES *****

*** Los comparecientes declaran por las suyas ser:*****

*** EL SEÑOR FRANCISCO MAYORGA MIRAMONTES, originario de Zacatecas, Zacatecas, que nació el dieciocho de abril de mil novecientos cuarenta y seis, mexicano por nacimiento, hijo de padres mexicanos, casado, Funcionario Bancario, con domicilio en Paseo de la Reforma número cuatrocientos cuatro, piso trece, colonia Juárez, en esta ciudad.*****

*** EL SEÑOR JOSE ANTONIO GARCIA ABDESLEM, originario de esta ciudad, que nació el trece de junio de mil novecientos treinta y ocho, mexicano por nacimiento, hijo de padres mexicanos, casado, Funcionario Bancario, con el mismo domicilio que el anterior.*****

*** EL SEÑOR ALBERTO SEPULVEDA COSIO, originario de esta ciudad, que nació el veintidos de junio de mil novecientos sesenta y tres, mexicano por nacimiento, hijo de padres mexicanos, casado, Abogado, con domicilio en Paseo de la Reforma número trescientos noventa, piso dieciseis, colonia Juárez, en esta ciudad.*****

*** EL SEÑOR RENAN RODRIGUEZ TOLENTINO, originario de esta ciudad, que nació el treinta y uno de enero de mil novecientos cincuenta y cinco, mexicano por nacimiento, hijo



de padres mexicanos, casado, Funcionario Bancario, con domicilio en Avenida Hidalgo número veintiocho, colonia El Carmen, Coyoacán, en esta ciudad.=====

=== YO, EL NOTARIO, DOY FE Y CERTIFICO:=====

=== a) Que conozco personalmente a los comparecientes quienes a mi juicio tienen capacidad legal por no constarme nada en contrario.=====

=== b) Que les fué leída íntegramente la presente escritura.

=== c) Que a los comparecientes les expliqué el valor y las consecuencias legales del contenido de esta escritura y les informé de las penas en que incurrirán quienes declaran con falsedad ante Notario, no así al Licenciado Alberto Sepúlveda Cosío por ser perito en derecho.=====

=== d) Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales a que me remito y tuve a la vista.=====

=== e) Que los comparecientes manifestaron al suscrito Notario su conformidad con esta escritura, para constancia de lo cual la firman el día veintitres del mismo mes de su fecha.=====

=== Firma del Señor Francisco Mayorga Miramontes.=====

=== Firma del Señor José Antonio García Abdeslem.=====

=== Firma del Señor Alberto Sepúlveda Cosío.=====

=== Firma del Señor Renan Rodríguez Tolentino.=====

=== Ante mí. R. Núñez. firmado.=====

=== Un sello: Lic. Roberto Núñez y Bandera Notario No. 1 del D.F. Estados Unidos Mexicanos.=====

=== Autorizo definitivamente en México a veintitres de abril de mil novecientos noventa y uno. R. Núñez. firmado.=====

=== Un sello: Lic. Roberto Núñez y Bandera Notario No. 1 del D.F. Estados Unidos Mexicanos.=====

===== NOTAS MARGINALES =====

=== NOTA PRIMERA MEXICO A DOS DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO CON ESTA FECHA SE DIO AVISO A LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES EN LOS TERMINOS DE LOS ARTICULOS 31 PARRAFO 3º Y 32 FRACCION II, PARRAFO 4º DEL REGLAMENTO DE LA LEY PARA PROMOVER LA INVERSION MEXICANA Y REGULAR LA INVERSION EXTRANJERA, QUE SE RECIBIO CON EL NUMERO 30450 COPIA DEL CUAL SE AGREGA AL APENDICE DE ESTE INSTRUMENTO CON LA LETRA G. DOY FE. NUÑEZ. FIRMADO.=====

ANEXO 5

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIO TURISTICO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE DESARROLLO MARINA VALLARTA, S.A. DE C.V., A QUIEN SE LE DENOMINARA "LA EMPRESA" Y POR LA OTRA UNA SEGUNDA PERSONA SEÑALADA EN LA RELACION DE DATOS GENERALES DEL PRESENTE CONTRATO Y A QUIEN SE LE DENOMINARA "EL USUARIO", DE ACUERDO A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

Declara "LA EMPRESA":

- I.- Ser una sociedad mercantil, constituida de acuerdo a las leyes de la República Mexicana, según consta en la Escritura Pública número 25,776 otorgada el día 26 de marzo de 1984, ante la Fé del Licenciado Jaime Martínez Gallardo, Notario Público número 24 de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, con el número 87 del Tomo 5, del Libro Primero del Registro de Comercio, el día 21 de agosto de 1984; y tener como objeto social: la operación, administración, manejo y compra-venta de bienes inmuebles y terrenos, así como todas las operaciones que con estos se puedan efectuar. Con clave de Registro Federal de Contribuyentes: DMV-840927 T86.
- II.- Que su representante es la C. Lic. Martha Sánchez Torres, según consta en la Escritura Pública número 6257, otorgada el día 19 de junio de 1992, ante la Fé del Licenciado Salvador Guillermo Plaza Arana, Notario Público No. 7 de la ciudad de Tlaquepaque, Jalisco inscrita con el número 10 del Tomo 345 del Libro del Registro Público de la Propiedad Sección Comercio de Guadalajara, Jalisco.
- III.- Ser Fideicomisaria y única facultada por Banco BCH, como Institución Fiduciaria para administrar el Fideicomiso número F/1651-6, así como comprometer derechos de uso en intervalos vacacionales en el Desarrollo Turístico denominado VIDAFEL HOTEL RESORT VALLARTA, ubicado en la fracción comprendida entre la Avenida La Marina y la Playa, del predio localizado en la Antigua Hacienda de Coapinola y Pitillal, zona Marina en Puerto Vallarta, Jalisco; y con Escritura Pública número 25,863 de fecha 6 de abril de 1984, en Guadalajara, Jalisco, México.
- IV.- Estar administrando las unidades en los términos de este contrato, por consiguiente no se podrá reconocer obligación alguna que no esté contemplada y contenida en el presente contrato o en el reglamento interior o en cualquier otro documento oficial expedido por la declarante.

Declara "EL USUARIO":

- I.- Que tiene interés en adquirir el derecho de uso a que se hace mención en este contrato y con la temporalidad que el mismo indica. Se da por enterado de que cualquier ofrecimiento adicional y verbal que se le haga y que no este comprendido en este contrato o en el reglamento interior, no tendrá validez alguna bajo ninguna circunstancia.
- II.- Que está conforme y enterado de que la cuota de mantenimiento se ha fijado en base a los costos de enero de este año, y que se incrementará anualmente para cubrir el alza de los costos de operación del Desarrollo, de conformidad a lo estipulado en la cláusula Quinta de este contrato.

CLAUSULAS

PRIMERA.- El derecho de uso que cede "LA EMPRESA" AL "USUARIO" tendrá una duración de cinco años siempre y cuando se cumpla con lo establecido en este contrato, y será por una semana de vacaciones al año, en una unidad del Desarrollo Turístico denominado VIDAFEL HOTEL RESORT VALLARTA, así como el disfrute por esa misma temporada de todas las áreas y servicios comunes que se encuentren dentro de las instalaciones del mismo, de acuerdo al reglamento de esas áreas y servicios, y de conformidad a las siguientes clasificaciones.

A) CLASIFICACION DE TEMPORADAS

TEMPORADA	SEMANAS A QUE CORRESPONDE	SE PUEDE CAMBIAR A TEMPORADAS
AAA	24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35	E y B
B	De la 18 a la 23 y de la 36 a la 48	E y B
SE	Semana 51, Semana 52, Santa y Pascua	E y B
E	De la 49, 50 y de la 1 a la 17 (Salvo Semana Santa y Pascua)	E y B

En el caso de las semanas 11, 12, 15, 16 y 17, éstas deberán, siempre que coincidan con Semana Santa o Pascua, ceder su lugar y cambiarse a cualquier otra semana de Temporadas "B" o "E".

"LA EMPRESA" y "EL USUARIO" convienen en que si por cualquier circunstancia, las autoridades educativas modifican la temporada de vacaciones escolares, comprendidas de finales de junio a la última semana de agosto, "LA EMPRESA" tendrá facultades para adecuar a los "USUARIOS" que adquirieron temporada de "AAA" a este nuevo periodo, siempre y cuando recaiga dentro de la temporada y cuando en este contrato como "B" y sea a nivel nacional, por lo que la nueva temporada vacacional se convertirá en "AAA" y por consiguiente la temporada "B" afectada se moverá el espacio que antiguamente comprendía la temporada "AAA".

1) La semana número 1 será la que comience con el primer sábado del año, y así sucesivamente.

2) En los años que exista semana 53, será del dominio exclusivo de "LA EMPRESA".

28 y 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

DECIMA.- En todos los casos, ya sea para la semana contratada o para cambio de temporada, la reservación o confirmación de uso se deberá hacer, con un mínimo de 30 días de anticipación y un máximo de 6 meses, en el Centro de reservaciones a los teléfonos 647-01-28, 647-15-17, 647-02-32 y 647-00-24 Guadalajara, Jalisco; (Cualquier cambio de dirección o teléfono deberá ser avisado a "LA EMPRESA" con un mínimo de 30 días de anticipación proporcionando los siguientes datos: Nombre, dirección y número de contrato), recabando de "LA EMPRESA" su número de reservación, al cual le servirá a su llegada en la recepción del Desarrollo. Así mismo, para ser recibido en el Desarrollo, deberá estar al corriente de sus pagos y haber liquidado la cuota de mantenimiento correspondiente, por lo que será obligatorio al llegar a vacacionar, presentar en recepción el talonario de pagos al corriente, el cupón de mantenimiento pagado y en original, su tarjeta de "USUARIO", enviada con anterioridad al cliente y una identificación confiable. Así mismo "LA EMPRESA" deberá dar aviso oportuno y fehaciente a los "USUARIOS", de cualquier cambio de dirección o teléfonos de sus oficinas de Atención a Clientes.

DECIMO PRIMERA.- Política de cambios de temporada.

Solamente se podrán solicitar cambios de semana a las temporadas E y B, y funcionará de la siguiente manera:

- A) Para los usuarios de las temporadas "AAA" y "SE", los cambios solicitados a las semanas de la 18 a la 23 y de la 36 a la 48 (temporada B), serán siempre aceptados cuando se reserven con un mínimo de 30 días de anticipación, comprometiéndose LA EMPRESA y aceptando EL USUARIO, que en caso de no haber lugar en VIDAFEL HOTEL RESORT VALLARTA, se le instale en otro lugar similar por cuenta de LA EMPRESA y estarán sujetos a disponibilidad; si se reservan después de este plazo, o si coinciden con lo establecido en el inciso D, de esta cláusula.
- B) Cambios solicitados a las semanas 49 y 50 y de la 1 a la 17 estarán sujetos a disponibilidad.
- C) No se aceptará ningún cambio a, o en las semanas comprendidas entre 15 de junio y el 15 de septiembre, así como en la semana santa, carnaval, pascua o semana 51 y 52.
- D) En aquellos casos en que la semana a la que se solicite cambio, esté comprendido algún día de fiesta nacional, o algún evento o celebración nueva o extraordinaria que modifique de manera significativa la afluencia turística en esa semana, la aceptación del mismo estará sujeta a disponibilidad, por lo que se aceptará dando siempre prioridad a las reservaciones hechas con mayor anticipación.
- E) En caso de no hacer la reservación con la antelación establecida en la cláusula décima, EL USUARIO podrá solicitarla hasta con un plazo mínimo de 48 horas y un máximo de 12 días, utilizando el sistema de "Reservación de última hora", quedando la aceptación de la reservación sujeta a disponibilidad, y sin compromiso alguno por parte de LA EMPRESA.
- F) LOS USUARIOS de la temporada "B" aceptan de antemano el hecho de que si por algún motivo al hacer su reservación, no hay disponibilidad en VIDAFEL HOTEL RESORT VALLARTA, se le reserve en VIDAFEL HOTEL RESORT MAZATLAN o viceversa, o en otra semana. En ambos casos será a su elección.

DECIMO SEGUNDA.- Para dar a LA EMPRESA una mayor libertad en cuanto a su programa de renovación y mantenimiento permanente del edificio, EL USUARIO acepta que se le instale en cualquier número de unidad, siempre y cuando sea del tipo que haya adquirido, no pudiendo exigir un número determinado, ya que éste ha sido asignado únicamente para efectos de registro.

Para temporada "B" EL USUARIO acepta el hecho de que si por algún motivo al hacer su reservación, no hay disponibilidad en tiempo de la unidad que contrató, se le instale en otro tipo, siempre y cuando se respete la siguiente equivalencia: una Suite equivale a dos Master Rooms, previa aceptación del USUARIO.

DECIMO TERCERA.- EL USUARIO acepta y reconoce que el Desarrollo Turístico denominado VIDAFEL HOTEL RESORT VALLARTA, se encuentra en proceso de ampliación constante. Por lo que acepta las eventuales molestias que esto le pudiera ocasionar.

DECIMO CUARTA.- LA EMPRESA se reserva el derecho de promover eventos especiales con costo adicional, en las áreas del Desarrollo.

DECIMO QUINTA.- EL USUARIO, su familia o huésped utilizará la unidad, áreas y servicios comunes a su propio riesgo y bajo su propia responsabilidad, y eximen por tanto a LA EMPRESA, así como a sus empleados y representantes de ésta, por cualquier daño o accidente y demás contingencias que ahí sufrieren, así como aquellos sufridos por causas de fuerza mayor o actos o acciones que provengan de terceros o naturales, más no así, cuando sea responsabilidad de la misma. LA EMPRESA no se hará responsable de objetos de valor que no sean depositados en la recepción.

DECIMO SEXTA.- LA EMPRESA se compromete a proporcionar al USUARIO el derecho de uso, motivo de este contrato, pudiendo EL USUARIO en caso de incumplimiento, exigir a LA EMPRESA le instale en otro lugar de características similares y sin costo alguno para él, este compromiso no procederá en caso de fuerza mayor o fenómenos naturales. Así mismo LA EMPRESA se reserva el derecho de uso de los intervalos semanales que no utilicen LOS USUARIOS o que no hayan sido comprometidos, y que podrá rentar o promover en la forma que considere conveniente, por lo que EL USUARIO no tendrá ingerencia alguna en la administración interna de LA EMPRESA.

DECIMO SEPTIMA.- El presente contrato no podrá ser modificado sino por acuerdo escrito firmado por las partes en que se estipulan las modificaciones propuestas, previa aprobación de la PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, conviniéndose en que las disposiciones aquí pactadas constituyen el único acuerdo entre los contratantes, por lo que LA EMPRESA

**MELIA VACATION CLUB
REGLAMENTO NOM-029-SCFI-1993**

ARTICULO 1.- PROPÓSITO DEL REGLAMENTO: El propósito de este Reglamento es el de proteger y regular los servicios de hospedaje de cada suscriptor de contrato de prestación de servicios de tiempo compartido referente a EL CLUB ubicado en las instalaciones del HOTEL MELIA CANCUN, en Cancun, Quintana Roo, México.

ARTICULO 2.- DEFINICIONES: Los términos específicos que se usan en este reglamento se definen como sigue:

- a).- **LA SOCIEDAD:** es la sociedad mexicana denominada CALA FORMENTOR, S.A. DE C.V.
- b).- **EL HOTEL:** Es el Hotel Melia Cancun, en Cancun, Quintana Roo, México.
- c).- **EL CLUB:** Es el número de unidades de EL HOTEL que se destinarán al uso exclusivo de las personas que hayan suscrito un contrato de prestación de servicios de tiempo compartido.
- d).- **EL USUARIO:** Es la persona que ha suscrito un contrato de prestación de servicios de tiempo compartido.
- e).- **DERECHOS DE LOS USUARIOS:** Será el derecho de cada USUARIO de recibir servicios de hospedaje en la modalidad de tiempo compartido durante el PERIODO DE USO reservado y en la UNIDAD de tipo que le corresponde, a pertenecer a el programa de Intercambio, a obtener los servicios complementarios de EL CLUB, y a tener acceso a las áreas comunes de EL HOTEL.
- f).- **PRESTADOR:** La persona que tenga a su cargo la Administración, el mantenimiento y operación del club, así como la aplicación del presente reglamento.
- g).- **PERIODO DE USO:** Significa la semana de uso que corresponda AL USUARIO que haya adquirido una o mas semanas empezando y terminando cada día sábado. Los periodos son fijos o flotantes, dependiendo del contrato suscrito y existen 52 (cincuenta y dos) PERIODOS DE USO, en cada año calendario, reservándose LA SOCIEDAD un PERIODO DE USO, para que el PRESTADOR efectúe el mantenimiento rutinario de EL CLUB. Cada PERIODO DE USO será de sábado a sábado con los siguientes horarios: entrada sábado a las 15:00 hrs., salida del siguiente sábado alas 10:00 hrs.

En el caso de que el PRESTADOR no respete el PERIODO DE USO que corresponda al USUARIO, salvo que haya mediado caso fortuito o de fuerza mayor, siempre y cuando se haya cumplido con lo estipulado en el Artículo 3o. de este Reglamento, el PRESTADOR le cubrirá todos los gastos que se deriven de la estancia del USUARIO en un establecimiento de categoría similar, por todo el tiempo a que el USUARIO tenga derecho en los términos del contrato correspondiente.

En caso de que lo mencionado en el párrafo anterior no sea posible, el PRESTADOR pagará de inmediato el importe de los gastos de transportación del lugar de residencia del USUARIO al CLUB, y su regreso por el mismo medio en que haya efectuado su viaje, cubriéndole además, con otro PERIODO DE USO dentro del plazo que ambas partes convengan.

h).- **UNIDAD:** Será un espacio fijo o variable de EL HOTEL, de acuerdo al tipo de contrato suscrito por EL USUARIO destinado al hospedaje para USUARIOS de EL CLUB.

i).- **TIPO DE UNIDAD:** Existen los siguientes tipos de UNIDAD:

ESTUDIO

i) Compuesto de una habitación dos camas dobles o una King Size, baño completo con lavamanos, línea, regadera, secadora de pelo, espejo de vanidad, y cuenta además con cafetera, tazas, televisión vía satélite, caja de seguridad y servirbar a disposición del usuario, con OCUPACIÓN MÁXIMA PRIVADA DE DOS PERSONAS.

UNA RECAMARA

ii) Compuesta de una habitación con cama King Size o dos camas dobles, estancia con sala, dos baños completos, sofa-cama, comedor con servicio de cocineta, fregadero de acero inoxidable con agua fría y caliente, un frigobar, horno de microondas, tostador de pan, cafetera, licuadora, batería de cocina y vajilla para seis personas, con una OCUPACIÓN MÁXIMA PRIVADA DE CUATRO PERSONAS.

LOCK OFF/DOS RECAMARAS

iii) Compuesta de una unidad ESTUDIO y una unidad de UNA RECAMARA, (descritas en los incisos i e ii), con OCUPACIÓN MÁXIMA PRIVADA DE SEIS PERSONAS.

DERE
JOR
ENTRAN

j).- **TEMPORADA:** Existen las siguientes TEMPORADAS :

1.- **PRIME:** Otorga al USUARIO el derecho de uso de cualquiera de las semanas correspondientes a Navidad, Año Nuevo, Semana Santa y Pascuas, más la opción de usar cualquier semana de la temporada Oro a continuación descrita, sujetas a espacio.

2.- **ORO:** Otorga al USUARIO el derecho de uso en cualquier temporada a excepción de las semanas correspondientes a Navidad, Año Nuevo, Semana Santa y Pascuas, sujetas a espacio.

3.- **OCUPACIÓN MÁXIMA PRIVADA:** Será el número máximo de personas autorizadas que pueden hospedarse en su UNIDAD según el TIPO DE UNIDAD.

Los niños, sin distinción de edad, cuentan como un adulto para calcular la OCUPACIÓN MÁXIMA

ARTICULO 3.- SISTEMA DE RESERVACIONES: Para el uso de la UNIDAD, el USUARIO deberá informar por escrito a el PRESTADOR o a quien éste designe, (para los efectos mencionados en este artículo) su intención de usar la UNIDAD para el PERIODO DE USO a que tenga derecho durante la TEMPORADA adquirida, en su caso, con un mínimo de 90 (noventa) días de anticipación y un máximo de 11 (once) meses, siempre y cuando el USUARIO esté al corriente en el pago de todas sus obligaciones, incluyendo las cuotas de gastos comunes.

EL PRESTADOR una vez que haya recibido la notificación por parte del USUARIO en los términos del párrafo anterior, confirmará por escrito dentro de los 30 días siguientes a la reservación hecha para el uso de la unidad.

Al reservar EL USUARIO informará al PRESTADOR su intención de utilizar su UNIDAD que le corresponda para el PERIODO DE USO a que tenga derecho en los términos del párrafo que antecede, y si no se presentare, se entenderá ejercido el derecho al PERIODO DE USO y cumplida la obligación de prestar el uso y disfrute de la UNIDAD por ese año por parte de el PRESTADOR.

En caso de que el USUARIO no diere el aviso mencionado anteriormente al PRESTADOR, este último quedará facultado para disponer de la UNIDAD en el PERIODO DE USO correspondiente sin responsabilidad para el PRESTADOR.

El USUARIO acepta que si por causas de fuerza mayor, tales como terremoto, maremoto, ciclón, incendio, actos de vandalismo, huelgas de cualquier tipo, etc., hubiese impedimento temporal para la prestación del servicio que se contrata, no por ello se extinguirá este reglamento ni dará derecho a el USUARIO a exigir indemnización por parte de la SOCIEDAD o el PRESTADOR. El tiempo que dure este tipo de impedimento se tendrá por transcurrido para el USUARIO quien podrá seguir disfrutando de las semanas por transcurrir, conforme al presente reglamento.

El USUARIO sus familiares e invitados disfrutarán de la UNIDAD y áreas de esparcimiento a su propio riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad y, por lo tanto el USUARIO exime a la SOCIEDAD, al PRESTADOR, y a sus contratistas o personal, de cualquier clase de responsabilidad derivada de accidentes, daños, o cualquier otra contingencia que surgiera, ocasionada por el mal uso de las instalaciones por parte del USUARIO, sus familiares o invitados.

La cancelación de reservación sin perder su período de uso será con anticipación de 60 días o más, y en el caso de que fuese con menos días de anticipación se perderá el derecho de uso de esa semana.



ARTICULO 4.- GASTOS COMUNES: Serán todos los gastos convenientes para mantener, reparar y operar el CLUB mencionado sin limitar renta de teléfono o parte proporcional del conmutador, gas, luz e impuesto predial, vigilancia y seguridad; mantenimiento y reparación de las UNIDADES y la adquisición y reparación de muebles, blancos y así como suministro de baño y limpieza; primas de seguro para incendio, huracán, temblor y responsabilidad civil, así como prima para fianza de garantía de cumplimiento de las condiciones del servicio del PRESTADOR; servicio de limpieza diario de cada UNIDAD con cambio diario de blancos por cada PERIODO DE USO, y en general, todos los gastos normales o necesarios en los cuales se incurran para la administración, manejo y funcionamiento de el CLUB y en la prestación de los servicios a los USUARIOS.

También se incluyen dentro de los GASTOS COMUNES, el mantenimiento y reparación que se lleva a cabo en forma anual dentro de la semana a que se refiere el Artículo 2 Inciso g) del presente Reglamento, y el cual comprende el buen estado del mobiliario, tuberías, teléfonos, artículos eléctricos, pintura general del establecimiento, limpieza de todas las UNIDADES, y al resto de las instalaciones del CLUB, según lo exijan las circunstancias. El PRESTADOR tendrá la obligación de mantener las unidades del CLUB en buen estado y aptas para el uso a que fueron destinadas.

La cuota de gastos comunes será individual y deberá pagarse anualmente. Se repartirá el monto total de los GASTOS COMUNES entre las UNIDADES que componen el CLUB, correspondiendo a cada unidad un porcentaje de los GASTOS COMUNES según el TIPO DE UNIDAD

Las cuotas de GASTOS COMUNES se incrementarán o disminuirán de acuerdo al incremento o disminución que sufran con relación al año anterior, los distintos rubros para lo que se destinan las cuotas.

ARTICULO 8.- CONDICIONES PARA EL USO DE ÁREAS COMUNES: El USUARIO podrá utilizar las áreas comunes de conformidad con los siguientes supuestos:

a.- HORARIO: El horario para el uso de albercas, canchas de tenis y demás centros de entretenimiento será conforme a los horarios y condiciones que para tal efecto tenga establecido el HOTEL.

b.- USO DE HOSPEDAJE: Cada UNIDAD estará destinada exclusivamente para el hospedaje de los USUARIOS, sus familiares e invitados. El USUARIO puede permitir a otros el uso de su UNIDAD. Cualquier invitado o arrendatario del USUARIO debe presentar autorización por escrito dirigida a el PRESTADOR para que se les permita el acceso a la UNIDAD.

c.- USOS PROHIBIDOS: Ningún USUARIO puede usar o permitir cualquier uso de su UNIDAD que pueda perjudicar la buena reputación del CLUB.

Así mismo, ningún USUARIO o sus invitados podrán llevar a cabo en su UNIDAD o en otra parte del CLUB o del HOTEL actividades que sean nocivas, ofensivas, ruidosas, molestias o que puedan interferir con la comodidad, derechos o seguridad del CLUB, de el HOTEL o de otros USUARIOS del CLUB, sus invitados, arrendatarios, o huéspedes del HOTEL. El USUARIO no hará ninguna modificación a la estructura o a la decoración de la UNIDAD. No se permiten animales, incluyendo domésticos.

Queda estrictamente prohibido al USUARIO colgar ropas, toallas, trajes de baño, sábanas, tapetes o cualquier artículo en las ventanas, terrazas o cualquier parte que sea expuesta o visible a otras partes del CLUB o el HOTEL. No se permite colocar o instalar anuncios o señales de ninguna especie.

La circulación de peatones o vehículos se hará únicamente por las vías, pasillos, andadores y caminos previstos para este efecto. Se prohíbe el paso por el pasto, jardines privados, decorativos o de descanso.

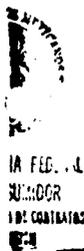
La infracción por parte del USUARIO sus familiares o invitados a cualquier obligación establecida en el presente reglamento, dará lugar a las siguientes sanciones:

1.- Amonestación por parte del PRESTADOR a el USUARIO, si la infracción fué por primera vez, más los gastos de reparación al CLUB erogados por el PRESTADOR en caso de que se hubieran ocasionado daños materiales a el CLUB o el HOTEL.

2.- Suspensión de los derechos del contrato por un PERIODO DE USO si el USUARIO infractor fuere reincidente, más los gastos de reparación a el CLUB erogados por el PRESTADOR, en el caso en que se hubieran ocasionado daños materiales a el CLUB o el HOTEL.

3.- El PRESTADOR aplicará las sanciones a que se refieren los incisos anteriores de acuerdo con el siguiente procedimiento:

El PRESTADOR informará por escrito a el USUARIO en la UNIDAD que se encuentre ocupando o en el domicilio registrado por la SOCIEDAD en el contrato de prestación de servicios respectivo, sobre la infracción o infracciones al presente reglamento que hayan sido cometidas por aquél, anexando el presupuesto de gastos por reparación a el CLUB o el HOTEL, en el caso de que



LA FEDERACION
MEXICANA DE
FUTBOL PROFESIONAL
CLUB DE
FUTBOL

hubieran existido daños materiales a las mismas, indicándole además, el tipo de sanción que proceda según el caso particular;

El pago de los gastos para la reparación a el CLUB, deberá de hacerse en un termino de 15 días contados a partir de que el PRESTADOR informe al USUARIO sobre las cantidades a erogarse con motivo de la realización de las reparaciones a el CLUB.

En el caso de que el USUARIO incumpla con el pago del monto en el término arriba previsto, pagará intereses moratorios sobre dicho monto, a razón de una sobre tasa del 25% adicional a los intereses ordinarios pactados en el CONTRATO, por cada mes o fracción que dure dicho incumplimiento, quedando imposibilitado por todo el tiempo que dure su incumplimiento para disfrutar de la UNIDAD que le correspondiere, aún en el caso de haber cubierto el pago de sus GASTOS COMUNES, correspondientes al periodo de que se trate.

Si pasados 3 meses contados a partir de la fecha de notificación, El USUARIO continuare en incumplimiento, El PRESTADOR informará lo anterior a la SOCIEDAD, y esta podrá rescindir el contrato en términos de la ley, independientemente del ejercicio de las acciones que la SOCIEDAD o el PRESTADOR puedan iniciar en contra del USUARIO para el cobro de dichas cantidades.

Tanto la SOCIEDAD como el PRESTADOR no se hacen responsables por bienes perdidos o robados dentro de EL CLUB o de EL HOTEL, si éstos no fueren depositados previamente en las cajas de seguridad que para tal efecto tiene instaladas el CLUB.

d.- MANTENIMIENTO: Cada USUARIO invitado o arrendatario mantendrá su unidad en buen estado de limpieza durante su PERIODO DE USO, y saldrá en forma puntual al terminar SU PERIODO DE USO, desalojando sus pertenencias personales así como a las personas y pertenencias que hayan ocupado la UNIDAD, dejando la misma en el mismo estado en que se encontraba al iniciar SU PERIODO DE USO.

La hora de registro al inicio de cada PERIODO DE USO será el día Sábado a las 15:00 horas. La hora de salida al final de cada PERIODO DE USO será el día Sábado a las 10:00 horas. No se permite almacenar pertenencias personales en la UNIDAD.

El día de la llegada, el ocupante recibirá una lista de inventario que deberá revisar y firmar de conformidad. Cualquier omisión con respecto a esta lista, deberá reportarse por escrito a EL PRESTADOR; de otro modo, se considerará aceptado el inventario de referencia. Asimismo, el día de salida el PRESTADOR recibirá el inventario, verificando y haciendo los cargos que se ameriten.

ARTICULO 6.- EL PRESTADOR: La administración y mantenimiento de EL CLUB estarán a cargo de el PRESTADOR, que podrá ser la SOCIEDAD o un tercero que al efecto LA SOCIEDAD contrate. EL PRESTADOR tendrá las siguientes facultades y obligaciones, que podrá ejercerlas por sí mismo o a través de terceros.

a.- Reparar, mantener, repintar, remodelar o amueblar las UNIDADES y establecer reservas para costos anticipados, incluyendo los costos para muebles y equipamiento nuevos necesarios; contratar o pagar al personal que estime necesario para la operación y el mantenimiento de el CLUB.

b.- Contratar y pagar los servicios de agua, electricidad, gas, teléfono, así como cualquier otro servicio para El CLUB.



c.- Contratar seguros contra daños por destrucción total o parcial de EL CLUB y de responsabilidad civil que cubra daños a terceros, así como fianza por el monto equivalente a 20 veces la cuota individual de mantenimiento anual, a fin de garantizar el cumplimiento de las condiciones en que se ofrezcan sus servicios.

d.- Aplicar este reglamento así como cualquier otra modificación o disposición relativa al uso y disfrute de EL CLUB y de las UNIDADES por parte de los USUARIOS.

e.- Obtener y pagar los honorarios para los servicios legales y contables y cualquier otro servicio necesario para la operación del CLUB y la aplicación del Reglamento. En el caso de incumplimiento de alguna disposición del reglamento o del clausulado del contrato por parte de un usuario se le suspenderá el servicio, por todo el tiempo que dure su incumplimiento, o bien podrá dar por terminado el contrato mediante aviso por escrito sin necesidad de acudir ante autoridad judicial, si se esta en el supuesto 2 del artículo 5o. inciso C, y siempre sin contravenir lo dispuesto en los artículos 70 y 71 de la Ley Federal de Protección al Consumidor. Cualquier usuario que viole el reglamento o clausulado del contrato, estará obligado a cubrir los costos y honorarios legales incurridos en la aplicación del reglamento.

f.- Cobrar en forma anticipada de cada USUARIO su parte proporcional de los GASTOS COMUNES y cualquier otro gasto comprobado del PRESTADOR, facturar los montos que les correspondan a los USUARIOS y cobrarles las deudas pendientes debidamente justificadas.

g.- Entrar ocasionalmente en cualquier UNIDAD de EL CLUB durante horas razonables, en un horario que iniciará a partir de las 10:00 hrs. y terminará a las 18:00 hrs., cuando sea necesario para la operación de el CLUB o para efectuar reparaciones de emergencia que fueran necesarias para prevenir daños a cualquier UNIDAD del CLUB.

h.- Contar con el libro de registro de quejas y sugerencias, el cual estará a disposición del USUARIO.

ARTICULO 7.- SUSTITUCIÓN DEL PRESTADOR: La SOCIEDAD podrá sustituir al PRESTADOR en cualquier momento, o bien, en el caso de que el PRESTADOR haya incumplido con las obligaciones de administración, mantenimiento y operación de EL CLUB y existan pruebas suficientes del incumplimiento, la ASAMBLEA DE USUARIOS, constituida en los términos del artículo 8o. del presente reglamento, mediante resolución aprobada por lo menos por el 90% (noventa por ciento) de los votos de la totalidad de los USUARIOS, podrá solicitar a la SOCIEDAD la sustitución de EL PRESTADOR, siempre y cuando los USUARIOS que concurren a la ASAMBLEA hayan cubierto totalmente el precio de su contrato y se encuentren al corriente en el pago de todas las CUOTAS y gastos comunes para el CLUB.

En el caso de que la administración y mantenimiento de EL CLUB estuvieran a cargo de la SOCIEDAD, y existiera resolución de la ASAMBLEA DE USUARIOS tomada en los términos del párrafo anterior para sustituir al PRESTADOR, la SOCIEDAD, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de dicha resolución deberá contratar con un tercero la administración y mantenimiento de EL CLUB.

En el supuesto de que el PRESTADOR sea sustituido, éste será responsable de su encargo en tanto el nuevo PRESTADOR inicie sus actividades.

Los USUARIOS tendrán la obligación de cubrir todos los gastos y honorarios de el PRESTADOR saliente, salvo en el caso de que se demostrara que los gastos que haya realizado el PRESTADOR fueran innecesarios para el cumplimiento de sus obligaciones.



FEDERACION
MEXICANA DE CLUBES
DE FUTBOL

Si por cualquier causa, en un determinado momento no existiese PRESTADOR que opere el CLUB, cualquier USUARIO que se encuentre al corriente en las obligaciones a su cargo, podrá someter a consideración de la ASAMBLEA DE USUARIOS, reunida en los términos del artículo 6o. del presente reglamento, la designación de un nuevo PRESTADOR.

Dicha ASAMBLEA deberá reunirse dentro de un plazo máximo de 2 meses contados a partir de el momento en que EL CLUB quede sin PRESTADOR.

ARTICULO 8.- RESPONSABILIDAD FINANCIERA DEL USUARIO:

a.- GASTOS COMUNES: EL PRESTADOR facturará a cada USUARIO a más tardar el día 31 de diciembre de cada año su parte proporcional de los GASTOS COMUNES para el año siguiente.

El pago de GASTOS COMUNES correspondiente a cada USUARIO deberá ser entregado a el PRESTADOR a más tardar el 28 de febrero de cada año. En caso de incumplimiento por parte de el USUARIO se le cargará como pena convencional un interés de 25 % (veinticinco por ciento) adicional a los intereses ordinarios pactados en el CONTRATO por cada mes o fracción que dure el incumplimiento. El USUARIO que deje de hacer más de 2 pagos de GASTOS COMUNES a el PRESTADOR perderá su calidad de USUARIO. Bajo ninguna circunstancia podrá un USUARIO ocupar su UNIDAD si no ha pagado con anticipación la totalidad de los GASTOS COMUNES correspondientes. El USUARIO, una vez que obtenga la confirmación a su PERIODO DE USO por parte de el PRESTADOR, podrá tener acceso a su UNIDAD.

En el caso de que los GASTOS COMUNES no estén pagados al 28 de febrero de cada año, el PRESTADOR se reserva el derecho de rentar u ocupar la UNIDAD correspondiente, reteniendo cualquier renta u otro ingreso en su totalidad.

b.- GASTOS INDIVIDUALES: Cada USUARIO será individualmente responsable por cada cuenta incurrida en EL CLUB por parte de las personas que ocupen su UNIDAD con su consentimiento durante su PERIODO DE USO. Además, cada USUARIO se hace responsable por cualquier daño ocasionado por actos del USUARIO, su familia, invitados, usuario o arrendatarios o como resultado de su incumplimiento a lo dispuesto en el reglamento.

El pago de GASTOS INDIVIDUALES se hará a más tardar el último día del PERIODO DE USO.

c.- HONORARIOS DE TRASPASO DE CONTRATO: LA SOCIEDAD recibirá una notificación por escrito por parte del USUARIO del traspaso de un contrato, dentro de los 30 (treinta) días anteriores al traspaso. El USUARIO enviará a la SOCIEDAD a través de el PRESTADOR su certificado de uso y goce, endosado y con todos los datos de la persona a quien se hace el traspaso y que fuesen necesarios para poder efectuar la emisión de un nuevo certificado. Al aprobarse dicho traspaso por parte de LA SOCIEDAD, dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes LA SOCIEDAD expedirá el nuevo certificado y cobrará un HONORARIO DE TRASPASO equivalente al 10% (diez por ciento) del valor de un contrato similar al momento de efectuarse dicho traspaso por parte de la SOCIEDAD. El traspaso de cualquier contrato concederá al nuevo USUARIO todos los derechos del USUARIO anterior, incluyendo todos los fondos en manos del OPERADOR sin documento específico de traspaso.

En caso de traspaso por herencia, no se cargará ningún Honorario de Traspaso.

ARTICULO 9.- ASAMBLEA DE USUARIOS: La ASAMBLEA DE USUARIOS se reunirá para tratar cualquiera de los asuntos siguientes:



a) Decidir sobre la realización de obras y construcciones de la SOCIEDAD o el PRESTADOR que presenten innovaciones o modificaciones a la estructura de el CLUB, y representen un gasto extraordinario de más del 90% (noventa por ciento) del cálculo total de GASTOS COMUNES para el año en que se vayan a realizar tales obras.

b) Decidir sobre la implementación de cuotas extraordinarias que impliquen gastos no previstos dentro de la cuota de mantenimiento, ocasionados por caso fortuito o fuerza mayor. Para tal efecto, el PRESTADOR presentará a la Asamblea el concepto de dichas cuotas y éstas, para desecharlas, deberá contar con el voto del 90% (noventa por ciento) de la totalidad de los USUARIOS.

c) Nombrar a REPRESENTANTES DE USUARIOS.

d) Solicitar a la SOCIEDAD que sustituya a el PRESTADOR en los términos del artículo 7o. del presente reglamento.

La SOCIEDAD, para efectos del inciso a) del presente artículo, presentará el proyecto de modificaciones a la estructura de el CLUB junto con el presupuesto de gastos para dichas construcciones a la ASAMBLEA DE USUARIOS para su aprobación, la cual para desecharlas, deberá contar, en todo caso, con el voto del 75 % (setenta y cinco por ciento) de la totalidad de los USUARIOS.

-Las ASAMBLEAS de USUARIOS se celebran previa convocatoria que al efecto hagan los REPRESENTANTES DE USUARIOS, que deberán enviar por escrito y por correo aéreo certificado con anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del CLUB o del HOTEL, día y hora en que se celebrará, así como el Orden del Día correspondiente.

-Cuando la ASAMBLEA DE USUARIOS se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del 90% (noventa por ciento) de la totalidad de los votantes; en caso de que el quórum antes establecido no se complete, se hará una segunda convocatoria, siendo entonces el quórum suficiente con el 50% (cincuenta por ciento) de votantes, y en caso de que el quórum anterior mínimo no se complete, la ASAMBLEA DE USUARIOS se efectuará en razón de la tercera convocatoria, y sus resoluciones se adoptarán por mayoría de votos de los presentes.

-Cada USUARIO gozará de un voto por cada PERIODO DE USO que haya adquirido, siempre y cuando esté al corriente de los pagos correspondientes a sus GASTOS COMUNES y haya pagado totalmente el precio del contrato a la SOCIEDAD ; en caso de incumplimiento con lo anterior, el voto o votos emitidos por dicho USUARIO carecerán de validez.

-La sociedad gozará de los votos de los contratos no suscritos, o suscritos pero que su precio no haya sido totalmente cubierto, o que su suscripción haya sido definitivamente cancelada.

-Las resoluciones tomadas en ASAMBLEA DE USUARIOS por las mayorías establecidas en este reglamento, obligan a todos los USUARIOS aún los ausentes o disidentes.

ARTICULO 10.- REPRESENTANTES DE USUARIOS: Los REPRESENTANTES de USUARIOS es el órgano de representación de USUARIOS, y se integrará con un máximo de 3 (tres) personas quienes deberán tener la calidad de USUARIO de EL CLUB.

Las reuniones de los REPRESENTANTES DE USUARIOS funcionan legalmente, y a ellas deberán asistir por lo menos 2 (dos) de sus miembros y sus resoluciones serán validas cuando sean tomadas por la mayoría de los presentes.



Los REPRESENTANTES DE USUARIOS, podrán nombrar de entre sus miembros un delegado para la ejecución de actos concretos. A falta de designación la representación corresponderá al REPRESENTANTE DE USUARIOS primeramente designado por la SOCIEDAD o la ASAMBLEA DE USUARIOS.

LOS REPRESENTANTES DE USUARIOS durarán en su cargo mientras que la ASAMBLEA DE USUARIOS no resuelva hacer nuevos nombramientos y los nombrados no tomen posesión de los cargos.

LOS REPRESENTANTES DE USUARIOS para cumplir con su cargo, deberán haber cubierto la totalidad del precio del CONTRATO y estar al corriente en el pago de todas las cuotas y GASTOS COMUNES requeridos por el PRESTADOR y la SOCIEDAD para la administración y mantenimiento de el CLUB, en el caso de que cualquier REPRESENTANTE DE USUARIOS no hubiese cubierto las cuotas que le corresponden, la SOCIEDAD se lo comunicará por escrito, quedando suspendido en su encargo por todo el tiempo que dure dicho incumplimiento.

Si pasados 60 (sesenta) días contados a partir de la notificación, el representante de USUARIOS no hubiese cubierto las cuotas requeridas, quedará sustituido de su cargo sin necesidad de aviso.

ARTICULO 11.- OBLIGACIONES Y FACULTADES DE REPRESENTANTES DE USUARIOS:
Los REPRESENTANTES DE USUARIOS tendrán las siguientes facultades y derechos:

- a) Llevar un libro en donde consten todas las resoluciones tomadas por los USUARIOS en asamblea.
- b) Convocar a ASAMBLEA DE USUARIOS, cuando lo estimaren conveniente o bien, si les fuere solicitado por escrito por LA SOCIEDAD, o por el 50% (cincuenta por ciento) de los USUARIOS que hayan cubierto el precio total del contrato y se encuentren al corriente en el pago de sus gastos comunes.
- c) Hacer que se inserten en el ORDEN DEL DÍA de las ASAMBLEAS DE USUARIOS los puntos que consideren pertinentes.
- d) Informar al PRESTADOR y a los USUARIOS sobre las resoluciones que haya tomado la ASAMBLEA DE USUARIOS.

ARTICULO 12.- CLÁUSULAS GENERALES:

a) **OCUPACIÓN DE UNIDAD:** Ningún USUARIO podrá ocupar su UNIDAD si no cumple con los siguientes requisitos:

- i) Presentar recibo de pago sobre los GASTOS COMUNES del periodo correspondiente.
- ii) Llenar su tarjeta de registro.
- iii) Dejar pagaré firmado por el valor del mobiliario de la unidad que ocupará, o depósito en garantía por dicho valor, el mencionado pagaré será causal y no negociable, vinculado con el contrato y reglamento, y le será devuelto al USUARIO al desocupar la unidad, si no hubo desperfectos o pérdidas, y si las hubo, sólo se le descontará los gastos que se justifiquen. Igualmente se procederá con el depósito en efectivo.
- iv) Firmar el inventario de la UNIDAD.



LA FED. DE
USUARIOS
DE CONDOMINIOS
DE CHILE

b) **SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:** EL CLUB ofrece a los USUARIOS los SERVICIOS COMPLEMENTARIOS de alimentos, bebidas, albercas y demás amenidades del HOTEL conforme a las condiciones establecidas en el Artículo 5o. Inciso a), así como los servicios de intercambio interno y uso acelerado, previa reservación a tal efecto.

Los consumos que realicen los USUARIOS, sus familiares, o sus invitados al utilizar los SERVICIOS COMPLEMENTARIOS no se encuentran incluidos en el contrato o en la cuota ordinaria de GASTOS COMUNES por lo que toda persona que se sirva de ellos deberá pagar en forma independiente el monto de los mismos, considerándose GASTOS INDIVIDUALES.

c) **SEGUROS:** EL PRESTADOR ha contratado un seguro con Compañía Aseguradora, con vigencia anual prorrogable, que cubre daños a terceros en sus personas y bienes, derivados de rotura de maquinaria, incendio, robo de mercancías y responsabilidad civil. El cual se compromete a mantener vigente o en su caso intercambiar por otro similar.

d) **TERMINACIÓN:** Lo previsto en este Reglamento no tendrá vigencia respecto al USUARIO después de terminar el 30o. PERIODO DE USO consecutivo a la contratación de dicho USUARIO. Dicha terminación no relevará a ningún USUARIO de obligaciones pendientes, las cuales pueden ser reclamadas y cobradas por el PRESTADOR o la SOCIEDAD en su caso.

e) **INVALIDEZ Y NO RENUNCIA:** La invalidez de cualquier cláusula de este Reglamento no afectará en forma alguna la validez, aplicación o legalidad de las demás disposiciones del Reglamento. El no hacer valer cualquier ARTICULO de este Reglamento no constituye una renuncia al derecho para ejecutar tal cláusula posteriormente.

f) **MODIFICACIÓN:** LA SOCIEDAD queda facultada para modificar el Reglamento, así como para cambiar a el PRESTADOR y a la organización de intercambio afiliada, siempre y cuando tales modificaciones no alteren o perjudiquen los derechos del USUARIO para disfrutar de su contrato u ocupar su UNIDAD, ni los beneficios de los derechos adquiridos y aplicables a su PERIODO DE USO.

Cualquier modificación a este Reglamento se comunicará por escrito a cada USUARIO previa notificación por escrito a la Procuraduría Federal del Consumidor.

Si LA SOCIEDAD elige registrarse ante cualquier Agencia del Gobierno de los Estados Unidos de América o sus Estados, o con cualquier otro país con competencia para aprobar la promoción de EL CLUB, el presente Reglamento podrá ser modificado con el propósito de cumplir con los requisitos de dicha Agencia, y el USUARIO acepta expresamente que en caso de que sea necesario, se constituya una Asociación Civil, en la que el USUARIO tendrá una parte social en dicha Asociación, la cual según sea el caso, podrá ser administrada por LA SOCIEDAD y, en general, el Reglamento se modificará según lo requerido por dicha Agencia, siempre y cuando no viole disposiciones legales mexicanas y no afecte los derechos previstos en el presente REGLAMENTO. El USUARIO podrá firmar los Acuerdos y documentos requeridos por la Agencia correspondiente para registrar LA SOCIEDAD.

g) **LEYES APLICABLES:** La Procuraduría Federal del Consumidor, será competente para conocer de las controversias que se susciten con relación a todo lo previsto en este Reglamento y en caso de no llegar a ningún arreglo en dicha Procuraduría, las partes contratantes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Cd. de México, renunciando a cualquier fuero del domicilio o vivienda que tengan actualmente o adquieran en el futuro.

USUARIO: HE LEÍDO Y ENTENDIDO Y ESTOY DE ACUERDO CON EL CONTENIDO DE ESTE REGLAMENTO.

FALLA DE ORIGEN



PROFECO
PRESTADOR
DEL CONTRATO
2013

USUARIO NO. _____
 UNIDAD TIPO: _____
 PERIODO USO: _____
 NOMBRE: _____
 FIRMA: _____
 NOMBRE: _____
 FIRMA: _____

COPIAS: (1) SOCIO
 (2) PRESTADOR
 (3) PROPIETARIO



PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR

REGISTRO PUBLICO DE CONTRATOS DE ADHESION

Contrato aprobado e inscrito con el No. 14390

Libro 1º Volúmen 6º

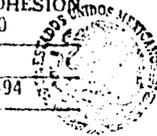
Foja 15 Expediente No. 416/ 039-94

Fecha 16 de mayo de 1994.

Registró _____ PROCURADURIA FEDERAL

DR. JUAN MANUEL RUBIELL LEON

DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO
DE CONTRATOS DE ADHESION



PROCURADURIA FEDERAL
 DE CONSUMIDORES
 DE CONTRATOS DE ADHESION
 EN MEXICO

REGLAMENTO INTERIOR DE USO

EL OBJETIVO DE NUESTRA ORGANIZACION, ES BRINDAR CADA AÑO A TODOS LOS BENEFICIARIOS DE HOTELES VIDAFEL Y SU FAMILIA, LAS MEJORES VACACIONES, Y EL EXITO DE ESTE COMETIDO ESTA BASADO FUNDAMENTALMENTE EN UNA BUENA ADMINISTRACION POR PARTE DE LA EMPRESA, ASI COMO EN LA PARTICIPACION DE TODOS Y CADA UNO DE LOS BENEFICIARIOS, POR LO QUE EL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN ESTE REGLAMENTO ES DETERMINANTE PARA LOGRAR QUE HOTELES VIDAFEL BRINDE SIEMPRE LAS MEJORES VACACIONES A TODOS AQUELLOS QUE NOS HONREN CON SU VISITA.

PARA GARANTIA DE TODOS LOS BENEFICIARIOS, EL CUMPLIMIENTO DE ESTE REGLAMENTO SERA ESTRICTAMENTE OBLIGATORIO, POR LO QUE LA EMPRESA SE RESERVA EL DERECHO DE NEGAR EL SERVICIO A CUALQUIER BENEFICIARIO QUE LO INFRINJA.

A R E A S

1o. RESERVACIONES:

- a) Las reservaciones se deben solicitar a los teléfonos: 647-15-17, 647-01-28 y 647-00-24 de Guadalajara, Jalisco (cualquier cambio de números telefónicos, la Empresa lo comunicará en su oportunidad).
- b) En todos los casos, la reservación o confirmación de uso se deberá hacer con un mínimo de 30 días de anticipación, notificando la dirección, así como el registro del Beneficiario con la telefonista encargada de reservaciones, y recibiendo un número de reservación.
- c) Para ser recibido en las instalaciones, el Beneficiario deberá informar su número de reservación.
- d) La reservación se aceptará siempre y cuando el Beneficiario no tenga retraso en el pago de algún adeudo con HOTELES VIDAFEL o cualquier empresa afiliada a estas.
- e) La reservación deberá ser solicitada única y exclusivamente por el Beneficiario.
- f) El Beneficiario podrá prestar o transferir su tarjeta a terceros o hijos mayores de 23 años (sólo la primer reservación) siempre y cuando haya obtenido su clave de transferencia, por lo que únicamente podrán utilizar las instalaciones de HOTELES VIDAFEL él y su familia directa (padres e hijos menores de 23 años), para cuyo efecto se entrega la tarjeta de beneficiario misma que deberá mantener vigente y presentar en la recepción del conjunto cada vez que se presente a vacacionar. Solamente se dará servicio si se presenta el titular o como mínimo dos de los miembros de su familia directa.
- g) El Beneficiario deberá, confirmar su reservación a nuestras oficinas con 30 días de anticipación, ya que al no hacerlo, la Empresa podrá dar su lugar a otro titular y no recibirlo en las instalaciones.
- h) La cancelación de la reservación se hará con un mínimo de 36 horas antes de su uso, en el mismo sitio donde se hizo la reservación.

2o. RECEPCION:

- a) Al llegar a recepción el Beneficiario deberá presentar su Tarjeta de Beneficiario, así como una identificación confiable. La presentación de esta tarjeta es imprescindible.
- b) Deberá también proporcionar su número de reservación.
- c) En caso de segunda reservación el Beneficiario deberá abstenerse de enviar a terceras personas.
- d) El Beneficiario se obliga a limitar la ocupación de su unidad al número de personas señaladas en la Clasificación de Unidades de su Contrato, ya que no se aceptará ninguna persona adicional.
- e) Al llegar a vacacionar, el Beneficiario deberá registrar su tarjeta de crédito en la recepción, o dejar un depósito en efectivo, equivalente a una cuota anual de mantenimiento, esto le será reintegrado a su salida, deduciendo únicamente si hubiere, algún faltante o daño por uso anormal de su unidad, así como en caso de no dejar la cocina y trastos de su unidad limpios a su salida, se le hará un cargo extra, equivalente a un 15% de cuota anual de mantenimiento.
- f) Si el Beneficiario desea hacer con mayor facilidad sus consumos dentro de las instalaciones, deberá registrar su tarjeta de crédito al llegar. No se podrá dar ningún servicio a crédito o llamadas telefónicas por tiempo y costo, a quienes no hayan registrado su tarjeta.

FALLA DE ORIGEN

- g) El Beneficiario podrá hacer uso de su unidad a partir de las 17:00 horas del Sábado y deberá desocuparla el siguiente Sábado como máximo a las 10:00 horas. En caso de no cumplir con el horario de salida, la Empresa podrá retener el depósito.
- h) Para efecto de registrarse en recepción, deberá seguir los pasos que ahí mismo se le notifiquen.
- i) La recepción cuenta con cajas de seguridad, el Beneficiario puede solicitarla sin costo alguno para guardar sus valores, de no hacerlo, la Empresa no se hará responsable de posibles pérdidas.
- j) Por higiene y disposición de la Secretaría de Salubridad, queda terminantemente prohibido introducir animales al conjunto.

3o. ALQJAMIENTO:

- a) El Beneficiario y sus invitados se abstendrán de introducir clavos en las paredes o colgar imágenes u otros objetos en la unidad asignada, de obstruir pasillos y balcones para facilitar el libre paso de Beneficiarios y empleados, así como el uso inadecuado de la unidad y mobiliario.
- b) El Beneficiario deberá guardar en el interior de su unidad siempre un ambiente familiar, evitando ruidos excesivos que molesten a los vecinos y cuidando de sus alimentos para evitar malos olores.
- c) El Beneficiario deberá comprobar el buen funcionamiento del sistema de gas en la estufa de la cocineta. Queda bajo su responsabilidad el no avisar a recepción oportunamente, de las irregularidades que se presenten.

4o. ESTANCIA:

- a) Para guardar y mantener las áreas comunes en perfecto estado de limpieza y conservar la buena imagen que queremos para sus familias, queda **ESTRICTAMENTE PROHIBIDO** que los Beneficiarios y sus invitados introduzcan **ALIMENTOS Y BEBIDAS EN LAS AREAS PUBLICAS**.
- b) La Empresa podrá desalojar a los Beneficiarios o invitados que afecten la estabilidad emocional de los demás Beneficiarios, ya sea por actos inmorales, o bien por efectuar ruidos exagerados o escándalos que perturben la tranquilidad, aún en horas hábiles y con mayor razón si es por la noche.
- c) La Empresa no se hace responsable por objetos dejados en los vehículos, por accidentes, raspaduras, abolladuras o robo parcial o total de los mismos o del vehículo.
- d) Como medida de control y servicio de seguridad, el Beneficiario recibirá en recepción a su llegada, un tarjetón que deberá exhibir en el interior del parabrisas de su vehículo, mismo que le servirá de identificación y facilitará sus accesos y salidas del área de estacionamiento.
- e) El Beneficiario deberá respetar los horarios que se señalan en las diferentes áreas de servicios, como son: Salón de juegos, Restaurant-Bar, Albercas, Palapa, Playa y Salvaavidas, etc. La Empresa se reserva el derecho de admisión a estos lugares, en los casos que juzgue adecuados.

5o. SALIDA:

- a) El Beneficiario deberá avisar su salida a Recepción con un mínimo de dos horas de anticipación, así como permitir al empleado que corresponda, la entrada a su unidad, para que cheque el inventario de la misma y lo reciba de conformidad, o en su caso si hubiera algún faltante, lo reporte a recepción para que se hagan los cargos correspondientes.
- b) A su salida el Beneficiario pasara a Recepción para lo siguiente:
 - 1) Entregar la llave de la unidad.
 - 2) Recibir su estado de cuenta.
 - 3) Pasar a la caja a liquidar.
 - 4) Checar si no dejó algún objeto olvidado y prepararse para tener un Feliz Viaje!

ESTE REGLAMENTO ESTARA SUJETO A CAMBIOS Y ADECUACIONES NECESARIAS PARA QUE SIEMPRE ESTE VIGENTE EN EPOCA Y TIEMPO.

SERVICIOS DINAMICOS SA DE CV AGRADECE SINCERAMENTE A CADA UNO DE LOS BENEFICIARIOS QUE NOS HONRAN CON SU PRESENCIA, EL CUMPLIMIENTO DE ESTE REGLAMENTO INTERIOR, PERMITIENDONOS ASI PODER PROPORCIONARLES EL SERVICIO QUE SE MERECE.

ANEXO 7

MELIA VACATION CLUB
CONTRATO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO
R.F.C. BYA-870518-NHI NOM-029-SCFI-1993

CONTRATO Núm: <XXCONT> Unidad Tipo: <XXUNIT>
Temporada de Uso: <XXSEASON> Primer Año de Uso: <XXFIRST> Membresías: <XXMAXOC>

(LOS USUARIO(S) <XXMEMBER>
Dirección: <XXADDRESS1>
<XXADDRESS2>
<XXADDRESS3>
<XXADDRESS4>

Teléfono Domicilio: <XXHOMET>
Teléfono Oficina: <XXOFFICET>

DETALLE DE COMPRA:			
Precio de Compra:	<XXSALEWPRICE>	Número de Mensualidades:	<XXMONTH>
Enganche Inicial:	<XXDOWN1>	Tasa de Interés:	<XXINT> %
Costo de Cierre:	<XXCLOSE>	Importe de Mensualidad:	<XXMONTHLY>
Saldo a Financiar:	<XXBALANCE>	Fecha 1a. Mensualidad:	<XXFIRST>
Pago Inicial:	<XXPMTOF>	Mantenimiento 1er. año:	<XXMANTFEE>

La amortización en base de amortización mensual, sobre saldos insolutos y la tasa de interés es anual.

Este contrato se celebra el día <XXFECHA> entre BISOL VALLARTA, S.A. DE C. V. - - - - - representada en este acto por _____ según consta en la Escritura Pública No. _____ pasada ante la fe del Lic. _____ Notario Público No. _____ de la Ciudad de _____ y EL USUARIO conforme a los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES

I. BISOL VALLARTA, S.A. DE C.V. - es una sociedad legalmente constituida conforme a las Leyes de México, según consta en la Escritura Pública No. 23,460 pasada ante la fe del Lic. Roberto Nuñez y Bandera. Notario Público No. 1 de México D.F., inscrita en el Registro Público de Comercio, Folio Mercantil 102126, con fecha 16 FEB de 1988 en México, D.F., representada por _____ con facultad que consta en _____ y R.F.C. BYA-870518-NHI

II. Es deseo de LA PRESTADORA comercializar EL CLUB mediante la prestación al público del servicio de tiempo compartido mediante contrataciones, - - - con las características que se indican en las cláusulas que más adelante se establecen.

III. EL CLUB se encuentra ubicado en las instalaciones del desarrollo de HOTEL MELIA VALLARTA en PUERTO VALLARTA, JAL. - que se encuentra ubicado en: PASEO DE LA MARINA SUR LOJE H-2, MARINA VALLARTA, PUERTO VALLARTA, JAL. C.P. 48300, MEX. de cual la prestadora tiene derechos de FIDELICOMISARIO.

IV. EL USUARIO embe señalado desea celebrar el presente contrato de PRESTACION DE SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO al tenor de las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- DEFINICIONES Los términos específicos que se usarán en este Contrato serán los contenidos en el Reglamento Interno anexo, el cual forma parte del presente instrumento.

SEGUNDA.- PRESTACION AL PUBLICO DE TIEMPO COMPARTIDO, mediante este contrato LA PRESTADORA se obliga a prestar - EL SERVICIO Y EL USUARIO se obliga a pagar el precio por el mismo.

TERCERA.- VIGENCIA DEL CONTRATO: EL CONTRATO - - - vencerá después de la terminación de 20 (veinte) años a partir de la fecha en que EL USUARIO tenga derecho al primer PERIODO DE USO de la UNIDAD y por lo tanto EL USUARIO reconoce expresamente que no tendrá derecho alguno sobre el uso y goce del CLUB o sobre áreas del HOTEL después del vencimiento antes mencionado.

Dicho uso y disfrute de la UNIDAD se hará hasta la ocupación máxima y en los términos señalados en el REGLAMENTO.

FALLA DE ORIGEN

CUARTA: PRECIO POR LA PRESTACION DEL SERVICIO. EL USUARIO se obliga a pagar el precio precisamente en los términos pactados en la carátula del presente contrato. La entrega inicial se paga en el momento de la firma del presente. El saldo del enganche y del precio total pactado para el servicio será pagadero de acuerdo a los términos en la carátula del presente. EL USUARIO se obliga a cubrir cualquier impuesto presente o futuro que origine este Contrato, que por ley pudiera causarse, siempre que le fuere imputable. La antiprestación antes señalada en caso de retardo en su cumplimiento, ocasionará un interés moratorio del 25% de los intereses ordinarios sobre cantidades vencidas y no pagadas.

QUINTA: ENTREGA DEL CONTRATO: EL CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS será entregado AL USUARIO dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que efectuó el pago total del mismo, sin embargo EL USUARIO podrá disfrutar del servicio, antes de complementar el pago total siempre y cuando esté al corriente de la totalidad de sus pagos y cumpla con el reglamento de el club. Antes de complementar su pago total, EL USUARIO no tendrá derecho al ejercicio de voto en las asambleas que celebre el club.

A efecto de documentar el saldo insoluto a favor de LA PRESTADORA, en este acto EL USUARIO suscribe un pagaré único por el monto del mismo el cual deberá de ir relacionado con el presente contrato, y en forma integrante del mismo. Este pagaré será causal y no será negociable.

SEXTA: REGLAMENTO: EL USUARIO se obliga a respetar EL REGLAMENTO de EL CLUB en todo momento, así como a observar cualquier modificación que se haga al mismo, dentro de la forma establecida y siéndole notificada a EL USUARIO así mismo en caso de vender, ceder o traspasar los derechos que EL CONTRATO le otorga de acuerdo a lo establecido en EL REGLAMENTO. (en el art. 8, inciso -- c), el adquirente o cesionario, adquiere las mismas obligaciones y responsabilidades que EL USUARIO.

SEPTIMA - SISTEMA DE INTERCAMBIO: EL CLUB se encuentra afiliado a un sistema de intercambio de derechos de alojamiento con otros proyectos Internacionales y Nacionales. El costo de dicha situación por los 2 (dos) primeros años ha sido cubierto previamente por LA PRESTADORA, quedando a opción de EL USUARIO el hacer el pago de la cuota de intercambio correspondiente, en caso de querer hacer uso del sistema de intercambio.

OCTAVA.- TERMINACION ANTICIPADA: Si LA PRESTADORA no recibe dos o más pagos de EL USUARIO dentro de los 60 (sesenta) días siguientes a la fecha en que debían ser efectuados o EL USUARIO no cumple con cualquier compromiso pactado en el presente, así como en los previstos en EL REGLAMENTO, LA PRESTADORA podrá demandar la rescisión del Contrato o su cumplimiento forzoso sin perjuicio de lo establecido en el artículo 71 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

En este caso de rescisión EL USUARIO tendrá derecho al pago de las cantidades efectivamente cubiertas, haciéndose la reducción correspondiente a los gastos en que haya incurrido por motivos de este contrato LA PRESTADORA, debidamente comprobados más los intereses causados conforme a la misma tasa.

En caso de que el USUARIO dentro de los 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de contratación, presente por escrito AL PRESTADOR en el domicilio de éste su deseo de revocar su consentimiento para la celebración del contrato, éste deberá reembolsar la totalidad de las cantidades entregadas por EL USUARIO dentro de los siguientes quince días naturales a la fecha de solicitud de cancelación.

Si EL PRESTADOR no mantiene la categoría turística de EL CLUB o éste se niega a prestar servicio en las condiciones estipuladas en el presente instrumento, EL USUARIO estará facultado para rescindir el presente Contrato, quedando liberado de cualquier obligación a su cargo y se procederá conforme al artículo 70 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, independientemente de que EL USUARIO pueda exigir el pago de los daños y perjuicios debidamente comprobados. En caso de que EL PRESTADOR por causas imputables a él no pueda brindar el servicio aquí contratado, se compromete a alojar a EL USUARIO en un establecimiento en el mismo lugar y de categoría, calidad y capacidad similares a las contratadas y de no ser posible, se compromete a -- reembolsar a EL USUARIO los gastos comprobables en que haya incurrido para trasladarse desde su lugar de origen hasta EL CLUB, y viceversa, en un plazo no mayor a cinco días naturales a partir de la fecha en que se produjera el incidente.

NOVENA.- CONOCIMIENTOS DEL CLIENTE: EL USUARIO MANIFIESTA QUE:

el ha leído EL REGLAMENTO y se obliga a respetar lo dispuesto en dicho REGLAMENTO, así como cualquier modificación futura a mismo, previa autorización de las autoridades competentes y siéndole notificada al USUARIO.

b) Que antes de firmar este Contrato, ha leído y recibido copia completa del mismo y de EL REGLAMENTO, que forma parte integrante del presente contrato, así como todos los documentos que haya firmado para la celebración del mismo.

DECIMA.- Para el caso de llevar a cabo cambios importantes que afecten negativamente instalaciones, áreas -- verdes, recreativas, deportivas y las áreas comunes, debe someterse previamente al visto bueno de LOS USUARIOS vía escrita, quienes por mayoría simple de votos deben emitir su opinión. Estas modificaciones también deben -- ser notificadas por escrito a la Procuraduría, por lo menos con 30 días antes de iniciarse las mismas.

FALLA DE ORIGEN

DECIMA PRIMERA.- AVISOS: Todos los avisos referentes a este contrato serán entregados en forma personal o depositados en el correo de los Estados Unidos Mexicanos o de los Estados Unidos de América y dirigidos a la parte por notificar, a las direcciones que aquí se indican o bien, a la dirección que se designe por escrito en fecha posterior a la firma de este contrato. Se considerará que los avisos por escrito han sido entregados cuando ocurra cualquiera de los siguientes eventos:

a) Recepción de avisos por parte de una de las personas que aparezca como USUARIO (en caso de que hubiera más de una persona como USUARIO).

b) Después del aviso por correo certificado con acuse de recibo.

Los avisos a LA PRESTADORA deberán ser dirigidos a:

MELIA VACATION CLUB
BISOL VALLARTA, S.A. DE C.V.
PASO DE LA MARINA SUR LOTE H-7
MARINA VALLARTA PUERTO VALLARTA, JAL. C.P. 48300 Mexico

Los avisos al USUARIO deberán ser dirigidos a la dirección detallada en la cédula de este Contrato.

DECIMA SEGUNDA.- COMPETENCIA Y JURISDICCION: Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento y ejecución de las obligaciones derivadas en el presente Contrato, la Procuraduría Federal del Consumidor será competente para conocer de los controversias que se suscitan, en caso de no llegar a ningún arreglo en dicha Procuraduría, las partes contratantes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de México, D.F., renunciando a cualquier fuero del domicilio o vecindad que tengan actualmente o adquieran en el futuro.

DECIMA TERCERA.- OTROS ACUERDOS: Todo lo pactado en este Contrato se aplicará a los sucesores y cesionarios de las partes contratantes, y nulifica cualquier otro acuerdo o convenio verbal o escrito anterior a la fecha de firma de este contrato.

Queda entendido que LA PRESTADORA tiene facultad para celebrar este Contrato, solamente por medio de su representante legal.

DECIMA CUARTA.- FECHA DE LOS EFECTOS DEL CONTRATO. Este Contrato surtirá efecto a partir de la fecha de su firma.

Las partes contratantes manifiestan estar de acuerdo con todo lo antes estipulado y haber leído y entendido las cláusulas de este contrato.

Firmado el <XXFECHA> en _____

USUARIO

USUARIO 1

LA PRESTADORA

FALLA DE ORIGEN

MELIA VACATION CLUB
REGLAMENTO NOM-029-SCFI-1993

ARTICULO 1.- PROPÓSITO DEL REGLAMENTO: El propósito de este Reglamento es el de promover y regular los servicios de hospedaje de cada suscriptor de contrato de prestación de servicios de tiempo compartido referente a EL CLUB ubicado en las instalaciones del HOTEL MELIA VALLARTA, EN PUERTO VALLARTA, JAL. C.P. 48300, MEXICO.

ARTICULO 2.- DEFINICIONES: Los términos específicos que se usan en este Reglamento se definen como sigue:

- a).- **LA SOCIEDAD:** Es la sociedad mexicana denominada BISOL VALLARTA, S.A. DE C.V.
- b).- **EL HOTEL:** Es el Hotel Melia VALLARTA, PUERTO VALLARTA, JALISCO.
- c).- **EL CLUB:** Es el número de unidades de EL HOTEL que se destinarán al uso exclusivo de las personas que hayan suscrito un contrato de prestación de servicios de tiempo compartido.
- d).- **EL USUARIO:** Es la persona que ha suscrito un contrato de prestación de servicios de tiempo compartido.
- e).- **DERECHOS DE LOS USUARIOS:** Será el derecho de cada USUARIO de recibir servicios de hospedaje durante el PERIODO DE USO reservado y en la UNIDAD de tipo que le corresponde, a pertenecer a el programa de intercambio, a obtener los servicios complementarios de EL CLUB, y a tener acceso a las áreas comunes de EL HOTEL.
- f).- **PRESTADOR:** La persona que tenga a su cargo la administración, el mantenimiento y operación del Club, así como la aplicación del presente Reglamento.
- g).- **PERIODO DE USO:** Significa la semana de uso que corresponda AL USUARIO que haya adquirido una o más semanas empezando y terminando cada día Sábado. Los periodos son fijos o flotantes, dependiendo del contrato suscrita; -- y existen 52 (cincuenta y dos) PERIODOS DE USO, en cada año calendario, reservándose LA SOCIEDAD un PERIODO DE USO, para que el PRESTADOR efectúe el mantenimiento rutinario de EL CLUB. Cada PERIODO DE USO será de Sábado a Sábado con los siguientes horarios: Entrada Sábado a las 15:00 hrs., Salida del siguiente Sábado a las 10:00 hrs.

En el caso de que el PRESTADOR no respete el PERIODO DE USO que corresponda AL USUARIO siempre y cuando se haya cumplido con lo estipulado en el Artículo 3o. de este Reglamento, el PRESTADOR le cubrirá todos los gastos que se deriven de la estancia del USUARIO en un establecimiento de categoría similar, por todo el tiempo a que EL USUARIO tenga derecho en los términos del contrato correspondiente.

En caso de que lo mencionado en el párrafo anterior no sea posible, el PRESTADOR pagará de inmediato el importe de los gastos de transportación del lugar de residencia del USUARIO al CLUB, y su regreso por el mismo medio en que haya efectuado su viaje, cubriéndole además, con uno PERIODO DE USO dentro del plazo que ambas partes coovertengan.

h).- **UNIDAD:** Será un espacio fijo o variable de EL HOTEL, de acuerdo al tipo de contrato suscrito por el USUARIO destinado al hospedaje para USUARIOS de EL CLUB.

FALLA DE UNIDAD

I).-TIPO DE UNIDAD: Existen los siguientes tipos de UNIDAD:

ESTUDIO

i) Compuesta de una habitación dos camas dobles o una King Size, baño completo con lavamanos, tina, regadera, secadora de pelo, espejo de vanidad, y cuenta además con cafetera, tazas, televisión vía satélite, caja de seguridad y servibar a disposición del USUARIO con OCUPACIÓN MÁXIMA PRIVADA DE DOS PERSONAS.

UNA RECAMARA

ii) Compuesta de una habitación con cama King Size o dos camas dobles, estancia con sala, dos baños completos, sofa-cama, comedor con servicio de cocineta, fregadero de acero inoxidable con agua fría y caliente, un frigobar, horno de microondas, tostador de pan, cafetera, licuadora, batería de cocina y vajilla para seis personas, con una OCUPACIÓN MÁXIMA PRIVADA DE CUATRO PERSONAS.

LOCK OFF/DOS RECAMARAS

iii) Compuesta de una unidad ESTUDIO y una unidad de UNA RECAMARA, (descritas en los incisos i e ii), con OCUPACIÓN MÁXIMA PRIVADA DE SEIS PERSONAS.

FEDERAL
DOOR
CONTRATOS
UNION

J).-TEMPORADA: Existen las siguientes TEMPORADAS :

1.-PRIME: Otorga al USUARIO el derecho de uso de cualquiera de las semanas correspondientes a Navidad, Año Nuevo, Semana Santa y Pascuas, más la opción de usar cualquier semana de la temporada Oro a continuación descrita, sujetas a espacio.

2.-ORO: Otorga AL USUARIO el derecho de uso en cualquier temporada a excepción de las semanas correspondientes a Navidad, Año Nuevo, Semana Santa y Pascuas, sujetas a espacio.

3.-OCUPACIÓN MÁXIMA PRIVADA: Será el número máximo de personas autorizadas que pueden hospedarse en su UNIDAD según el TIPO DE UNIDAD.

Los niños, sin distinción de edad, cuentan como un adulto para calcular la OCUPACIÓN MÁXIMA.

ARTICULO 3.- SISTEMA DE RESERVACIONES: Para el uso de la UNIDAD, EL USUARIO deberá informar por escrito a el PRESTADOR o a quien este designe, (para los efectos mencionados en este artículo) su intención de usar la UNIDAD para el PERIODO DE USO a que tenga derecho durante la TEMPORADA adquirida, en su caso, con un mínimo de 90 (noventa) días de anticipación y un máximo de 11 (once) meses, siempre y cuando el USUARIO esté al corriente en el pago de todas sus obligaciones, incluyendo las cuotas de gastos comunes.

EL PRESTADOR una vez que haya recibido la notificación por parte del USUARIO en los términos del párrafo anterior, confirmará por escrito dentro de los 30 días siguientes a la reservación hecha para el uso de la unidad.

A) reservar EL USUARIO - - - - informará al PRESTADOR su intención de utilizar su UNIDAD que le corresponda para el PERIODO DE USO a que tenga derecho en los términos del párrafo que antecede, y si no se presentare, se entenderá ejercido el derecho al PERIODO DE

FALLA DE ORIGINAL

USO y cumplida la obligación de prestar el uso y disfrute de la UNIDAD por ese año por parte de el PRESTADOR.

En caso de que el USUARIO diere el aviso mencionado anteriormente al PRESTADOR, este último quedará facultado para disponer de la UNIDAD en el PERIODO DE USO correspondiente sin responsabilidad para el PRESTADOR.

El USUARIO acepta que si por causas de fuerza mayor, tales como terremoto, maremoto, ciclón, incendio, actos de vandalismo, huelgas de cualquier tipo, etc., hubiese impedimento temporal para la prestación del servicio que se contrata, no por ello se extinguirá este reglamento ni dará derecho a el USUARIO a exigir indemnización por parte de la SOCIEDAD o el PRESTADOR. El tiempo que dure este tipo de impedimento se tendrá por transcurrido para el USUARIO quien podrá seguir disfrutando de las semanas por transcurrir, conforme al presente reglamento.

El USUARIO sus familiares e invitados disfrutarán de la UNIDAD y áreas de esparcimiento a su propio riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad y, por lo tanto el USUARIO oxime a la SOCIEDAD, al PRESTADOR, y a sus contratistas o personal, de cualquier clase de responsabilidad derivada de accidentes, daños, o cualquier otra contingencia que surgiere, ocasionada por el mal uso de las instalaciones por parte del USUARIO sus familiares o invitados.

La cancelación de reservación sin perder su periodo de uso será con anticipación de 60 días o más, y en el caso de que fuese con menos días de anticipación se perderá el derecho de uso de esa semana.

ARTICULO 4.- GASTOS COMUNES: Serán todos los gastos convenientes para mantener, reparar y operar el CLUB mencionado sin limitación de teléfono o parte proporcional del conmutador, gas, luz e impuesto predial, vigilancia y seguridad, mantenimiento y reparación de las UNIDADES y la adquisición y reparación de muebles, blancos y así como suministro de baño y limpieza; primas de seguro para incendio, huracán, temblor y responsabilidad civil, así como prima para fianza de garantía de cumplimiento de las condiciones del servicio del PRESTADOR, servicio de limpieza diario de cada UNIDAD con cambio diario de blancos por cada PERIODO DE USO, y en general, todos los gastos normales o necesarios en los cuales se incurran para la administración, manejo y funcionamiento de el CLUB y en la prestación de los servicios a los USUARIOS.

También se incluyen dentro de los GASTOS COMUNES, el mantenimiento y reparación que se lleva a cabo en forma anual dentro de la semana a que se refiere el Artículo 2 inciso g) del presente Reglamento, y el cual comprende el buen estado del mobiliario, cubiertas, teléfonos, artículos eléctricos, pintura general del establecimiento, limpieza de todas las UNIDADES, y al resto de las instalaciones del CLUB, según lo exijan las circunstancias. El PRESTADOR tendrá la obligación de mantener las unidades del CLUB en buen estado y aptas para el uso a que fueron destinadas.

La cuota de gastos comunes será individual y deberá pagarse anualmente. Se repartirá el monto total de los GASTOS COMUNES entre las UNIDADES que componen el CLUB, correspondiendo a cada unidad un porcentaje de los GASTOS COMUNES según el TIPO DE UNIDAD.

Las cuotas de GASTOS COMUNES se incrementarán o disminuirán de acuerdo al incremento o disminución que sufran con relación al año anterior, los distintos rubros para lo que se destinan las cuotas.

3
FALLA DE ORIGEN

ARTICULO 5.- CONDICIONES PARA EL USO DE ÁREAS COMUNES: El USUARIO podrá utilizar las áreas comunes de conformidad con los siguientes supuestos:

a.- **HORARIO:** El horario para el uso de albercas, canchas de tenis y demás centros de entretenimiento será conforme a los horarios y condiciones que para tal efecto tenga establecido el HOTEL.

b.- **USO DE HOSPEDAJE:** Cada UNIDAD estará destinada exclusivamente para el hospedaje de LOS USUARIOS sus familiares e invitados. EL USUARIO puede permitir a otros el uso de su UNIDAD. Cualquier invitado o arrendatario del USUARIO debe presentar autorización por escrito dirigida a el PRESTADOR para que se les permita el acceso a la UNIDAD.

c.- **USOS PROHIBIDOS:** Ningún USUARIO puede usar o permitir cualquier uso de su UNIDAD que pueda perjudicar la buena reputación del CLUB.

Así mismo, ningún USUARIO o sus invitados podrán llevar a cabo en su UNIDAD o en otra parte del CLUB o del HOTEL actividades que sean nocivas, ofensivas, ruidosas, molestas o que puedan interferir con la tranquilidad, derechos o seguridad del CLUB, de el HOTEL o de otros USUARIOS del CLUB, sus invitados, arrendatarios, o huéspedes del HOTEL. EL USUARIO no hará ninguna modificación a la estructura o a la decoración de la UNIDAD. No se permiten animales, incluyendo domésticos.

Queda estrictamente prohibido al USUARIO colgar ropa, toallas, trajes de baño, sábanas, tapetes o cualquier artículo en las ventanas, terrazas o cualquier parte que sea expuesta o visible a otras partes del CLUB o el HOTEL. No se permite colocar o instalar anuncios o señales de ninguna especie.

La circulación de peatones o vehículos se hará únicamente por las vías, pasillos, andadores y caminos previstos para este efecto. Se prohíbe el paso por el pasto, jardines privados, decorativos o de descanso.

La infracción por parte de USUARIO, sus familiares o invitados a cualquier obligación establecida en el presente reglamento, dará lugar a las siguientes sanciones:

1.- Amonestación por parte del PRESTADOR a el USUARIO si la infracción fué por primera vez mas los gastos de reparación al CLUB erogados por el PRESTADOR en caso de que se hubieran ocasionado daños materiales a el CLUB o el HOTEL.

2.- Suspensión de los derechos del contrato por un PERIODO DE USO si el USUARIO infractor fuere reincidente, mas los gastos de reparación a el CLUB erogados por el PRESTADOR, en el caso en que se hubieran ocasionado daños materiales a el CLUB o el HOTEL.

3.- El PRESTADOR aplicará las sanciones a que se refieren los incisos anteriores de acuerdo con el siguiente procedimiento:

El PRESTADOR informará por escrito al USUARIO en la UNIDAD que se encuentre ocupando o en el domicilio registrado por la SOCIEDAD en el contrato de prestación de servicios respectivo, sobre la infracción o infracciones al presente reglamento que hayan sido cometidas por aquel, anexando el presupuesto de gastos por reparación a el CLUB o el HOTEL, en el caso de que hubieran existido daños materiales a las mismas, indicándole además, el tipo de sanción que proceda según el caso particular;

El pago de los gastos para la reparación a el CLUB, deberá de hacerse en un término de 15 días contados a partir de que el PRESTADOR informe AL USUARIO sobre las cantidades a erogarse con

1 F
USUARIOS
DEL CLUB
RESUMEN

motivo de la realización de las reparaciones a el CLUB.

En el caso de que el USUARIO incumpla con el pago del monto en el término arriba previsto, pagará intereses moratorios sobre dicho monto, a razón de una sobre tasa del 25% adicional a los intereses ordinarios pactados en el CONTRATO, por cada mes o fracción que dure dicho incumplimiento, quedando imposibilitado por todo el tiempo que dure su incumplimiento para disfrutar de la UNIDAD que le correspondiere, aún en el caso de haber cubierto el pago de sus GASTOS COMUNES, correspondientes al período de que se trate.

Si pasados 3 meses contados a partir de la fecha de notificación, EL USUARIO continuare en incumplimiento, EL PRESTADOR informará lo anterior a la SOCIEDAD, y ésta podrá rescindir el contrato en términos de ley, independientemente del ejercicio de las acciones que la sociedad o el prestador puedan iniciar en contra del USUARIO para el cobro de dichas cantidades.

Tanto la SOCIEDAD como el PRESTADOR no se hacen responsables por bienes perdidos o robados dentro de EL CLUB - - - - - del EL HOTEL, si estos no fueren depositados previamente en las cajas de seguridad que para tal efecto tiene instaladas el CLUB.

d.- MANTENIMIENTO: Cada USUARIO invitado o arrendatario mantendrá su unidad en buen estado de limpieza durante su PERIODO DE USO, y saldrá en forma puntual al terminar SU PERIODO DE USO, desalojando sus pertenencias personales así como a las personas y pertenencias que hayan ocupado la UNIDAD, dejando la misma en el mismo estado en que se encontraba al iniciar SU PERIODO DE USO.

La hora de registro al inicio de cada PERIODO DE USO será el día Sábado a las 15:00 horas. La hora de salida al final de cada PERIODO DE USO será el día Sábado a las 10:00 horas. No se permite almacenar pertenencias personales en la UNIDAD.

El día de la llegada, el ocupante recibirá una lista de inventario que deberá revisar y firmar de conformidad. Cualquier omisión con respecto a esta lista, deberá reportarse por escrito a EL PRESTADOR; de otro modo, se considerará aceptado el inventario de referencia. Asimismo, el día de salida el PRESTADOR recibirá el inventario, verificando y haciendo los cargos que se ameriten.

ARTICULO 6.- EL PRESTADOR: La administración y mantenimiento de EL CLUB estarán a cargo de el PRESTADOR, que podrá ser la SOCIEDAD o un tercero que al efecto LA SOCIEDAD contrate. EL PRESTADOR tendrá las siguientes facultades y obligaciones, que podrá ejercerlas por sí mismo o a través de terceros.

a.- Reparar, mantener, repintar, remodelar o amueblar las UNIDADES y establecer reservas para costos anticipados, incluyendo los costos para muebles y equipamiento nuevos necesarios; contratar o pagar al personal que estime necesario para la operación y el mantenimiento de el CLUB.

b.- Contratar y pagar los servicios de agua, electricidad, gas, teléfono, así como cualquier otro servicio para EL CLUB.

c.- Contratar seguros contra daños por destrucción total o parcial de EL CLUB y de responsabilidad civil que cubra daños a terceros, así como fianza por el monto equivalente a 20 veces la cuota individual de mantenimiento anual, a fin de garantizar el cumplimiento de las condiciones en que se ofrecen sus servicios.

d.- Aplicar este reglamento así como cualquier otra modificación o disposición relativa al uso y disfrute de EL CLUB y de las UNIDADES por parte de los USUARIOS.



A FEDERAL
UNIDOR
DE CONTRATISTAS
3404

FALLA DE ORIGEN

e).- Obtener y pagar los honorarios para los servicios legales y contables y cualquier otro servicio necesario para la operación del club y la aplicación del reglamento. En el caso de incumplimiento de alguna disposición del reglamento o del clausulado del contrato por parte de UN USUARIO se le suspenderá el servicio por todo el tiempo que dure su incumplimiento, o bien podrá dar por terminado el contrato, mediante aviso por escrito sin necesidad de acudir ante autoridad judicial, si se está en en el supuesto 2 del artículo 5º inciso c), y siempre sin contravenir lo dispuesto en los artículos 70 y 71 de la Ley Federal de Protección al Consumidor. Cualquier USUARIO que viole el reglamento o el clausulado del contrato, estará obligado a cubrir los costos y honorarios legales incurridos en la aplicación del reglamento.

f.- Cobrar en forma anticipada de cada USUARIO su parte proporcional de los GASTOS COMUNES y cualquier otro gasto comprobado del PRESTADOR, facturar los montos que les correspondan a los USUARIOS y cobrarles las deudas pendientes, debidamente justificados.

g.- Entrar ocasionalmente en cualquier UNIDAD de EL CLUB durante horas razonables, en un horario que iniciará a partir de las 10:00 hrs. y terminará a las 18:00 hrs., cuando sea necesario para la operación de el CLUB o para efectuar reparaciones de emergencia que fueran necesarias para prevenir daños a cualquier UNIDAD del CLUB.

h.- Contar con el libro de registro de quejas y sugerencias, el cual estará a disposición del USUARIO

ARTICULO 7.- SUSTITUCIÓN DEL PRESTADOR: La SOCIEDAD podrá sustituir al PRESTADOR en cualquier momento, o bien, en el caso de que el PRESTADOR haya incumplido con las obligaciones de administración, mantenimiento y operación de EL CLUB y existan pruebas suficientes del incumplimiento, la ASAMBLEA DE USUARIOS constituida en los términos del artículo 9o. del presente reglamento, mediante resolución aprobada por lo menos por el 90% (noventa por ciento) de los votos de la totalidad de los USUARIOS podrá solicitar a la SOCIEDAD la sustitución de EL PRESTADOR, siempre y cuando los USUARIOS que concurren a la ASAMBLEA hayan cubierto previamente el precio del contrato y se encuentren al corriente en el pago de todas las CUOTAS y gastos comunes para el CLUB.

En el caso de que la administración y mantenimiento de EL CLUB estuvieran a cargo de la SOCIEDAD, y existiera resolución de la ASAMBLEA DE USUARIOS tomada en los términos del párrafo anterior para sustituir al PRESTADOR, la SOCIEDAD, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de dicha resolución deberá contratar con un tercero la administración y mantenimiento de EL CLUB.

En el supuesto de que el PRESTADOR sea sustituido, éste será responsable de su encargo en tanto el nuevo PRESTADOR inicie sus actividades.

Los USUARIOS tendrán la obligación de cubrir todos los gastos y honorarios de el PRESTADOR saliente, salvo en el caso de que se demostrara que los gastos que haya realizado el PRESTADOR fueren innecesarios para el cumplimiento de sus obligaciones,

Si por cualquier causa, en un determinado momento no existiese PRESTADOR que opere el CLUB, cualquier USUARIO que se encuentre al corriente en las obligaciones a su cargo, podrá someter a consideración de la ASAMBLEA DE USUARIOS reunida en los términos del artículo 9o del presente reglamento, la designación de un nuevo PRESTADOR.

Dicha ASAMBLEA deberá reunirse dentro de un plazo máximo de 2 meses contados a partir de el momento en que EL CLUB quede sin PRESTADOR.



FALLA DE ORIGEN



ARTICULO 8.- RESPONSABILIDAD FINANCIERA DEL USUARIO.

a.- **GASTOS COMUNES:** EL PRESTADOR facturará a cada USUARIO a más tardar el día 31 de diciembre de cada año su parte proporcional de los GASTOS COMUNES para el año siguiente.

El pago de GASTOS COMUNES correspondiente a cada USUARIO deberá ser entregado a el PRESTADOR a más tardar el 28 de febrero de cada año. En caso de incumplimiento por parte de el USUARIO se le cargará como pena convencional un interés de 25 % (veinticinco por ciento) adicional a los intereses ordinarios pactados en el CONTRATO por cada mes o fracción que dure el incumplimiento. El USUARIO que deje de hacer más de 2 pagos de GASTOS COMUNES a el PRESTADOR perderá su calidad de USUARIO. Bajo ninguna circunstancia podrá un USUARIO ocupar su UNIDAD si no ha pagado con anticipación la totalidad de los GASTOS COMUNES correspondientes. El USUARIO una vez que obtenga la confirmación a su PERIODO DE USO por parte de el PRESTADOR, podrá tener acceso a su UNIDAD.

En el caso de que los GASTOS COMUNES no estén pagados al 28 de febrero de cada año, el PRESTADOR se reserva el derecho de rentar u ocupar la UNIDAD correspondiente, reteniendo cualquier renta u otro ingreso en su totalidad.

b.- **GASTOS INDIVIDUALES:** Cada USUARIO será individualmente responsable por cada cuenta incurrida en EL CLUB por parte de las personas que ocupen su UNIDAD con su consentimiento durante su PERIODO DE USO. Además, cada USUARIO se hace responsable por cualquier daño ocasionado por actos del USUARIO su familia, invitados, Usuario o arrendatarios o como resultado de su incumplimiento a lo dispuesto en el reglamento.

El pago de GASTOS INDIVIDUALES se hará a más tardar el último día del PERIODO DE USO.

c.- **HONORARIOS DE TRASPASO DE CONTRATO:** LA SOCIEDAD recibirá una notificación por escrito por parte del USUARIO del traspaso de un contrato dentro de los 30 (treinta) días anteriores al traspaso. EL USUARIO enviará a la SOCIEDAD a través de el PRESTADOR su certificado de uso y posesión, endosado y con todos los datos de la persona a quien se hace el traspaso y que hoesen necesarios para poder efectuar la emisión de un nuevo certificado. Al aprobarse dicho traspaso por parte de LA SOCIEDAD, dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes LA SOCIEDAD expedirá el nuevo certificado y cobrará un HONORARIO DE TRASPASO ----- equivalente al 10% (diez por ciento) del valor de un contrato similar al momento de efectuarse dicho traspaso por parte de la SOCIEDAD. El traspaso de cualquier contrato concederá al nuevo USUARIO todos los derechos del USUARIO anterior, incluyendo todos los fondos en manos del OPERADOR sin documento específico de traspaso.

En caso de traspaso por herencia, no se cargará ningún Honorario de Traspaso.

ARTICULO 9.- ASAMBLEA DE USUARIOS La ASAMBLEA DE USUARIOS se reunirá para tratar cualquiera de los asuntos siguientes.

a) Decidir sobre la realización de obras y construcciones de la SOCIEDAD o el PRESTADOR que presenten innovaciones o modificaciones a la estructura de el CLUB, y representen un gasto extraordinario de más del 90% (noventa por ciento) del cálculo total de GASTOS COMUNES para el año en que se vayan a realizar tales obras.

b) Decidir sobre la implementación de cuotas extraordinarias que impliquen gastos no previstos dentro de la cuota de mantenimiento, ocasionados por caso fortuito o fuerza mayor. Para tal efecto, el PRESTADOR presentará a la Asamblea el concepto de dichas cuotas y ésta para

FALLA DE ORIGEN

desecharlas, deberá contar con el voto del 90% (noventa por ciento) de la totalidad de los USUARIOS.

c) Nombrar a REPRESENTANTES DE USUARIOS

d) Solicitar a la SOCIEDAD que sustinuya a el PRESTADOR en los términos del artículo 7o. del presente reglamento.

La SOCIEDAD, para efectos del inciso a) del presente artículo, presentará el proyecto de modificaciones a la estructura de el CLUB junto con el presupuesto de gastos para dichas construcciones a la ASAMBLEA DE USUARIOS para su aprobación, la cual para desecharlas, deberá contar, en todo caso, con el voto del 75% (setenta y cinco por ciento) de la totalidad de los USUARIOS.

-Las ASAMBLEAS de USUARIOS se celebran previa convocatoria que al efecto hagan los REPRESENTANTES DE USUARIOS que deberán enviar por escrito y por correo aéreo certificado con anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del CLUB o del HOTEL, día y hora en que se celebrará, así como el Orden del Día correspondiente.

-Cuando la ASAMBLEA DE USUARIOS se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del 90% (noventa por ciento) de la totalidad de los votantes; en caso de que el quórum antes establecido no se complete, se hará una segunda convocatoria, siendo entonces el quórum suficiente con el 50% (cincuenta por ciento) de votantes, y en caso de que el quórum anterior mínimo no se complete, la ASAMBLEA DE USUARIOS se efectuará en razón de la tercera convocatoria, y sus resoluciones se adoptarán por mayoría de votos de los presentes.

-Cada USUARIO gozará de un voto por cada PERIODO DE USO que haya adquirido, siempre y cuando esté al corriente de los pagos correspondientes a sus GASTOS COMUNES y haya pagado totalmente el precio del contrato a la SOCIEDAD; en caso de incumplimiento con lo anterior, el voto o votos emitidos por dicho USUARIO carecerán de validez.

-La sociedad gozará de los votos de los contratos no suscritos o suscritos pero que su precio no haya sido totalmente cubierto, o que su suscripción haya sido definitivamente cancelada.

-Las resoluciones tomadas en ASAMBLEA DE USUARIOS por las mayorías establecidas en este reglamento, obligan a todos los USUARIOS aun los ausentes o disidentes.

ARTICULO 10.- REPRESENTANTES DE USUARIOS: Los REPRESENTANTES de USUARIOS es el órgano de representación de USUARIOS y se integrará con un máximo de 3 (tres) personas quienes deberán tener la calidad de USUARIOS DEL CLUB.

LAS REUNIONES DE LOS REPRESENTANTES DE USUARIOS funcionan legalmente y a ellas deberán asistir por lo menos 2 (dos) de sus miembros y sus resoluciones será válidas cuando sean tomadas por la mayoría de los presentes.

Los REPRESENTANTES DE USUARIOS podrán nombrar de entre sus miembros un delegado para la ejecución de actos concretos. A falta de designación la representación corresponderá al REPRESENTANTE DE USUARIOS primeramente designado por la SOCIEDAD o la ASAMBLEA DE USUARIOS.

LOS REPRESENTANTES DE USUARIOS durarán en su cargo mientras que la ASAMBLEA DE USUARIOS no resuelva hacer nuevos nombramientos y los nombrados no tomen posesión de los cargos.



LOS REPRESENTANTES DE USUARIOS para cumplir con su cargo, deberán haber cubierto la totalidad del precio del contrato y estar al corriente en el pago de todas las cuotas y gastos comunes requeridos por el prestador y la sociedad para la administración y mantenimiento de el CLUB, en el caso de que cualquier representante de USUARIOS no hubiese cubierto las cuotas que le corresponden, la sociedad se lo comunicará por escrito, quedando suspendido en su encargo por todo el tiempo que dure dicho incumplimiento.

Si pasados 60 (sesenta) días contados a partir de la notificación, el representante de USUARIOS no hubiese cubierto las cuotas requeridas quedará sustituido de su cargo sin necesidad de aviso.

ARTICULO 11.- OBLIGACIONES Y FACULTADES DE REPRESENTANTES DE USUARIOS: - Los representantes de USUARIOS, tendrán las siguientes facultades y derechos:

- a).- Llevar un libro en donde consten todas las resoluciones tomadas por LOS USUARIOS EN ASAMBLEAS.
- b).- Convocar a ASAMBLEA DE USUARIOS, cuando lo estimaren conveniente o bien, si les fuere solicitado por escrito por la Sociedad, o por el 50% (CINCUENTA POR CIENTO), de los USUARIOS, que hayan cubierto el precio total del contrato y se encuentren al corriente en el pago de sus gastos comunes.
- c).-Hacer que se inserten en el orden del día de las asambleas de Usuarios los puntos que consideren pertinentes.
- d).- Informar al prestador y a los USUARIOS sobre las resoluciones que haya tomado la ASAMBLEA DE USUARIOS.

ARTICULO 12.- CLAUSULAS GENERALES:

a).- OCUPACION DE UNIDAD: Ningún USUARIO podrá ocupar su unidad, si no cumple con los siguientes requisitos:

i).- Presentar recibo de pago sobre los gastos comunes del período correspondiente.

ii) Llenar su tarjeta de registro.

iii) Dejar pagaré firmado por el valor del mobiliario de la unidad que ocupará, o depósito en garantía por dicho valor, el mencionado pagaré será causal y no negociable, vinculado con el contrato y reglamento, y le será devuelto al USUARIO al desocupar la unidad, si no hubo desperfectos o pérdidas, y si las hubo, sólo se le descontará los gastos que se justificaren. Igualmente se procederá con el depósito en efectivo.

iv) Firmar el inventario de la unidad.

b) SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: El CLUB ofrece a los USUARIOS los servicios complementarios de alimentos, bebidas, albercas y demás amenidades del hotel conforme a las condiciones establecidas en el artículo 5º inciso a), así como los servicios de intercambio interno y uso acelerado, previa reservación a tal efecto.

Los consumos que realicen los USUARIOS, sus familiares, o sus invitados al utilizar los servicios complementarios no se encuentran incluidos en el contrato o en la cuota ordinaria de gastos comunes, por lo que toda persona que se sirva de ellos deberá pagar en forma independiente el monto

to de los mismos, considerándose gastos individuales.

c) SEGUROS: El prestador ha contratado un seguro con compañía aseguradora, con vigencia anual prorrogable, que cubre daños a terceros en sus personas y bienes, derivados de rotura de maquinaria, incendio, robo de mercancías y responsabilidad civil, el cual se compromete a mantener vigente, o en su caso intercambiar por otro similar.

d) TERMINACIÓN: Lo previsto en este Reglamento no tendrá vigencia respecto al USUARIO después de terminar el 30o. PERIODO DE USO consecutivo a la contratación - - - - - de dicho USUARIO. Dicha terminación no relevará a ningún USUARIO de obligaciones pendientes, las cuales pueden ser reclamadas y cobradas por el PRESTADOR o la SOCIEDAD en su caso.

e) INVALIDEZ Y NO RENUNCIA: La invalidez de cualquier cláusula de este Reglamento no afectará en forma alguna la validez, aplicación o legalidad de las demás disposiciones del Reglamento. El no hacer valer cualquier ARTICULO de este Reglamento no constituye una renuncia al derecho para ejecutar tal cláusula posteriormente.

f) MODIFICACIÓN: LA SOCIEDAD queda facultada para modificar el Reglamento, así como para cambiar a el PRESTADOR y a la organización de intercambio afiliada, siempre y cuando tales modificaciones no alteren o perjudiquen los derechos del USUARIO para disfrutar de su contrato u ocupar su UNIDAD, ni los beneficios de los derechos adquiridos y aplicables a su PERIODO DE USO.

Cualquier modificación a este Reglamento se comunicará por escrito a cada USUARIO, previa notificación por escrito a la Procuraduría Federal del Consumidor.

Si LA SOCIEDAD elige registrarse ante cualquier Agencia del Gobierno de los Estados Unidos de América o sus Estados, o con cualquier otro país con competencia para aprobar la promoció - - - - - de EL CLUB, el presente Reglamento podrá ser modificado con el propósito de cumplir con los requisitos de dicha Agencia, y el USUARIO acepta expresamente que en caso de que sea necesario, se constituya una Asociación Civil, en la que el USUARIO tendrá una parte social en dicha Asociación, la cual según sea el caso, podrá ser administrada por LA SOCIEDAD y, en general, el Reglamento se modificará según lo requerido por dicha Agencia, siempre y cuando no viole disposiciones legales mexicanas y no afecte los derechos previstos en el presente REGLAMENTO. El USUARIO podrá firmar los Acuerdos y documentos requeridos por la Agencia correspondiente para registrar LA SOCIEDAD.

g) LEYES APLICABLES: Todo lo previsto en este Reglamento estará sujeto a las leyes y Tribunales competentes de la Ciudad de México, D.F. con exclusión de cualesquiera otros.

SOCIO: HE LEIDO Y ENTENDIDO Y ESTOY DE ACUERDO CON EL CONTENIDO DE ESTE REGLAMENTO.

SOCIO NO. _____
UNIDAD TIPO: _____
PERIODO USO: _____
NOMBRE: _____
FIRMA: _____
NOMBRE: _____
FIRMA: _____

COPIAS: (1) SOCIO 10

FALLA DE ORIGEN

- (2) PRESTADOR
- (3) PROPIETARIO

PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR
REGISTRO PUBLICO DE CONTRATOS DE ADHESION
Contrato aprobado e inscrito con el No. 14367
Libro 1º Valúmen 6º
Folios 13 Expediente No. 418: 83-94
Fecha 9 de mayo de 1994.
Registró _____
DR. JUAN MANUEL RUBIELL LEÓN
DIRECTOR GENERAL DE REGISTRO PUBLICO DE CONTRATOS DE ADHESION
PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR
MUSEO PUBLICO DE CONTRATOS DE ADHESION



FALLA DE ORIGEN

ANEXO 8.

**MELIA VACATION CLUB
CONTRATO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO
R.F.C. CFO-870611-2R1 NOM-029-SCFI-1993**

Contrato Núm: <XXCONT> Unidad Tipo: <XXUNIT>
Temporada de Uso: <XXSEASON> Primer Año de Uso: <XXFIRST> Membresías: <XXMAXOC>

El (Los) Usuario(s): <XXMEMBER>
Dirección: <XXADDRESS1>

<XXADDRESS2>
<XXADDRESS3>
<XXADDRESS4>

Teléfono Domicilio: <XXHOMET>
Teléfono Oficina: <XXOFICET>

DETALLE DE COMPRA:

Precio de Compra:	<XXSALEWPRICE>	Número de Mensualidades:	<XXMONTH>
Enganche Inicial:	<XXDOWN1>	Tasa de Interés:	<XXINT> %
Costo de Cierre:	<XXCLOSE>	Importe de Mensualidad:	<XXMONTHLY>
Saldo a Financiar:	<XXBALANCE>	Fecha 1a. Mensualidad:	<XXFIRST>
Pago Inicial:	<XXPMTOF>	Mantenimiento 1er. año:	<XXMANTFEE>

Nota: Todas las cantidades son en Dólares Americanos (U.S. Dó.) y podrán ser pagados en Moneda Nacional al tipo de cambio vigente en la fecha del pago.
Los intereses son en base de amortización mensual, sobre saldos insolutos y la tasa de interés es anual.

Este contrato se celebra el día <XXFECHA> entre Calafornator, S.A. de C.V. (LA PRESTADORA) representada en este acto por Eberhard Link con el consentimiento de la Escritura Pública No. 87,053, pasada ante la fe del Lic. F. Javier Arce Gargallo, Notario Público No. 74 de la Ciudad de México, D.F., y el USUARIO, contiene a los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES

I.- CALAFORNATOR, S.A. DE C.V., es una sociedad legalmente constituida conforme a las Leyes de México, según consta en la Escritura Pública No. 23508, pasada ante la fe del Lic. Roberto Nuñez y Bandera, Notario Público No. 1 de México D.F., e inscrita en el Registro Público de Comercio y Fideicomisos No. 100777, con fecha Junio 11 de 1987 en México, D.F., representada por _____ con facultad que consta en Escritura Pública _____ y R.F.C. CFO-870611-2R1

II.- Es deseo de LA PRESTADORA comercializar EL CLUB mediante la prestación al público del servicio de tiempo compartido mediante contratos que tengan las características que se indican en las cláusulas que mas adelante se establecen.

III.- EL CLUB se encuentra ubicado en las instalaciones del desarrollo de HOTEL MELIA CANCUN, en Cancun, Quintana Roo, México, que se encuentra ubicado en Boulevard Kukulkan Km. 16.5 Zona Hotelera, Cancun, Quintana Roo, 77500 México, sobre el cual la prestadora tiene derechos de Fideicomiso.

IV.- EL USUARIO arriba señalado desea celebrar el presente contrato de PRESTACION DE SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO al tenor de las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- DEFINICIONES Los términos específicos que se usarán en este Contrato serán los contenidos en el Reglamento Interno anexo, el cual forma parte del presente instrumento.

SEGUNDA.- PRESTACION AL PUBLICO DE TIEMPO COMPARTIDO: Mediante este Contrato LA PRESTADORA se obliga a PRESTAR EL SERVICIO y EL USUARIO se obliga a pagar el precio por el mismo.

TERCERA.- VIGENCIA DEL CONTRATO: EL CONTRATO vencerá después de la terminación de 30 (Treinta) años a partir de la fecha en que EL USUARIO tenga derecho al primer PERIODO DE USO de la UNIDAD y por lo tanto EL USUARIO reconozca expresamente que no tendrá derecho alguno sobre el uso y goce del CLUB o sobre áreas del HOTEL después del vencimiento antes mencionado.

Dicho uso y disfrute de la UNIDAD se hará hasta la ocupación máxima y en los términos señalados en el REGLAMENTO.

CUARTA.- PRECIO POR LA PRESTACION DEL SERVICIO. EL USUARIO se obliga a pagar el precio precisamente en los términos pactados en la carátula del presente contrato. La entrega inicial se paga en el momento de la firma del presente. El saldo del enganche y del precio total pactado para el servicio será pagadero de acuerdo a los términos en la carátula del presente. EL USUARIO se obliga a cubrir cualquier impuesto presente o futuro que origine este Contrato, que por ley pudiera causarse, siempre que lo fuera imputable. La contraprestación antes señalada en caso de retardo en su cumplimiento, causará un interés moratorio del 25% de los intereses ordinarios sobre cantidades vencidas y no pagadas.

QUINTA.- ENTREGA DEL CONTRATO: EL CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS será entregado AL USUARIO dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que efectuó el pago total del mismo, sin embargo EL USUARIO podrá disfrutar del servicio, antes de complementar el pago total siempre y cuando está el comprobante de la totalidad de sus pagos y cumple con el reglamento de el Club. Antes de complementar su

FALLA DE ORIGEN

pago total, EL USUARIO no tendrá derecho al ejercicio de voto en las asambleas que celebre el Club.

A efecto de documentar el saldo insoluto a favor de LA PRESTADORA, en este acto EL USUARIO suscribe un pagaré único por el monto del mismo el cual deberá de ir relacionado con el presente contrato, y en forma integrante del mismo. Este pagaré será causal y no será negociable.

SEXTA.- REGLAMENTO: EL USUARIO se obliga a respetar EL REGLAMENTO de EL CLUB en todo momento, así como a observar cualquier modificación que se haga al mismo, dentro de la forma establecida y siéndole notificada a EL USUARIO, así mismo en caso de vender, ceder o traspasar los derechos que EL CONTRATO le otorga de acuerdo a lo establecido en EL REGLAMENTO, el adquirente o cesionario, adquiere las mismas obligaciones y responsabilidades que EL USUARIO..

SEPTIMA.- SISTEMA DE INTERCAMBIO: EL CLUB se encuentra afiliado a un sistema de intercambio de derechos de alojamiento con otros proyectos internacionales y Nacionales. El costo de dicha afiliación por los 2 (dos) primeros años ha sido cubierto previamente por LA PRESTADORA, quedando a opción de EL USUARIO El hacer el pago de la cuota de intercambio correspondiente, en caso de querer hacer uso del sistema de intercambio.

OCTAVA.- TERMINACION ANTICIPADA: SI LA PRESTADORA no recibe dos o más pagos de EL USUARIO dentro de los 60 (sesenta) días siguientes a la fecha en que deban ser efectuados o EL USUARIO no cumple con cualquier compromiso pactado en el presente, así como en los casos previstos en EL REGLAMENTO, LA PRESTADORA podrá demandar la rescisión del Contrato o su cumplimiento forzoso sin perjuicio de lo establecido en el artículo 71 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

En este caso de rescisión EL USUARIO tendrá derecho al pago de las cantidades efectivamente cubiertas, haciéndose la reducción correspondiente a los gastos en que haya incurrido por motivos de este contrato LA PRESTADORA, debidamente comprobados más los intereses causados conforme a la misma tasa.

En caso de que EL USUARIO dentro de los 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de contratación, presente por escrito AL PRESTADOR en el domicilio de éste su deseo de revocar su consentimiento para la celebración del contrato, éste deberá reembolsar la totalidad de las cantidades entregadas por EL USUARIO dentro de los siguientes quince días naturales a la fecha de solicitud de cancelación.

SI EL PRESTADOR no mantiene la categoría turística de EL CLUB o éste se niegue a prestar servicio en las condiciones estipuladas en el presente instrumento, EL USUARIO estará facultado para rescindir el presente Contrato, quedando liberado de cualquier obligación a su cargo y se procederá conforme al artículo 70 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, independientemente de que EL USUARIO pueda exigir el pago de los daños y perjuicios debidamente comprobados. En caso de que EL PRESTADOR por causas imputables a él, no pueda brindar el servicio aquí contratado, se compromete a alojar a EL USUARIO en un establecimiento en el mismo lugar y de categoría, calidad y capacidad similares a las contratadas y de no ser posible, se compromete a reembolsar a EL USUARIO los gastos comprobables en que haya incurrido para trasladarse desde su lugar de origen hasta EL CLUB, y viceversa, en un plazo no mayor a cinco días naturales a partir de la fecha en que se produzca el incidente.

NOVENA.- CONOCIMIENTOS DEL CLIENTE: EL USUARIO manifiesta que:

a) Ha leído EL REGLAMENTO y se obliga a respetar lo dispuesto en dicho REGLAMENTO, así como cualquier modificación futura al mismo, según la publicación de las autoridades competentes y siéndole notificada al USUARIO.

b) Como antes de firmar este Contrato, ha leído y recibido copia completa del mismo y de EL REGLAMENTO; que forma parte integrante del presente contrato, así como todos los documentos que haya firmado para la celebración del mismo.

DECIMA.- Para el caso de llevar a cabo cambios importantes que afecten negativamente instalaciones, áreas verdes, recreativas, deportivas y las áreas comunes, debe someterse previamente al visto bueno de LOS USUARIOS vía escrita, quienes por mayoría simple de votos deben emitir su opinión. Estas modificaciones también deben ser notificadas por escrito a la Procuraduría, por lo menos con 30 días antes de iniciarse las mismas.

DECIMA PRIMERA.- AVISOS: Todos los avisos referentes a este contrato serán entregados en forma personal o depositados en el correo de los Estados Unidos Mexicanos o de los Estados Unidos de América y dirigidos a la parte por notificar, a las direcciones que aquí se indican o bien, a la dirección que se designe por escrito en fecha posterior a la firma de este contrato. Se considerará que los avisos por escrito han sido entregados cuando ocurra cualesquiera de los siguientes eventos:

a) Recepción de avisos por parte de una de las personas que aparezca como USUARIO (en caso de que hubiera más de una persona como USUARIO).

b) Después del aviso por correo certificado con acuse de recibo.

Los avisos a LA PRESTADORA deberán ser dirigidos a:

MELIA VACATION CLUB
CALAFORMENTOR, S.A. DE C.V.
Boulevard Kukulcán Km. 18.5 Zona Hotelera
Cancún, Quintana Roo
77500 México

Los avisos al USUARIO deberán ser dirigidos a la dirección detallada en la cartulina de este Contrato

DECIMA SEGUNDA.- COMPETENCIA Y JURISDICCION: Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento y ejecución de las obligaciones derivadas en el presente Contrato, la Procuraduría Federal del Consumidor será competente para conocer de las controversias que se susciten, en caso de no llegar a ningún arreglo en dicha Procuraduría, las partes contratantes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de México, D.F., renunciando a cualquier fuere del domicilio o vecindad que tengan actualmente o adquieran en el futuro.

DECIMA TERCERA.- OTROS ACUERDOS: Todo lo pactado en este Contrato se aplicará a los sucesores y cesionarios de las partes contratantes.

FALLA DE ORIGEN

y modifique cualquier otro acuerdo o convenio verbal o escrito anterior a la fecha de firma de este contrato.

Queda entendido que LA PRESTADORA tiene facultad para celebrar este Contrato, solamente por medio de su representante legal.

DECIMA CUARTA.- FECHA DE LOS EFECTOS DEL CONTRATO: Este Contrato surtirá efectos a partir de la fecha de su firma. Las partes contratantes manifiestan estar de acuerdo con todo lo antes estipulado y haber leído y entendido las cláusulas de este contrato. Firmado el <XXFECHA> en Cancún, Quintana Roo, México.

DECIMA QUINTA.-El prestador es el único responsable por las diferencias existentes entre el contrato en español y el del idioma extranjero.

<XXMEMBER>

<XXMEMBER>

LA PRESTADORA



FALLA DE ORIGEN



CONVENIO DE AFILIACION DEL CENTRO VACACIONAL

CONVENIO concertado y suscrito entre INTERVAL INTERNATIONAL, INC., una compañía debidamente creada y vigente al amparo de las leyes del Estado de la Florida, cuyo local comercial central se encuentra en 6262 Sunset Drive, Penthouse One, Miami, Florida 33143, en adelante denominada "INTERVAL", y

VENTUR, S.A. DE C.V.
Nombre propio de la entidad desarrolladora

una CORPORACION MEXICANA GUADALAJARA, JALISCO, MEXICO,
Tipo de entidad, estado y país en que está registrada

cuya sede comercial radica en GUADALAJARA, JALISCO,
denominada en adelante el "AFILIADO".

POR CUANTO, INTERVAL se dedica a prestación y administración de servicios de intercambio vacacional con el fin de facilitar el uso de locales en los programas de propiedad de tiempo compartido en centros vacacionales u otro tipo de propiedad vacacional participante, en lo adelante denominada "INTERVAL NETWORK", y

POR CUANTO, el AFILIADO en la actualidad está desarrollando o ha desarrollado un programa de propiedad horizontal y vertical para vacaciones en un centro turístico, conocido con el nombre de

SUITES LAS PALMAS HOTEL, 6 VILLAS,
Nombre del Programa/Centro Vacacional

que estará localizado en BOULEVARD COSTERO MIGUEL DE LA MADRID KM. 7, 5 MANZANILLO, COLIMA,
Dirección

el cual constará de las unidades y los equipos y servicios descritos en el presente, y tendrá no menos de _____ unidades/apartamento de una sola habitación, _____ unidades con un dormitorio, 08 unidades con 2 dormitorios, _____ unidades con 1 dormitorio, denominada en lo adelante el "PLAN".

POR CUANTO el AFILIADO desea incorporar su PLAN en calidad de participante en INTERVAL NETWORK.

AHORA, POR LO TANTO, las partes, en consideración de las premisas, pactos y convenios mutuos contenidos en el presente, así como también en cuenta otras consideraciones válidas y pertinentes, cuyo recibo y autenticidad se acusa por este medio, convienen lo siguiente:

A. TERMINO Y RENOVACION DEL CONVENIO

El término inicial de este Convenio es de diez (10) años a partir de la fecha de su suscripción por parte de INTERVAL. Posteriormente, este Convenio se renovará automáticamente por plazos adicionales de diez años, a menos que alguna de las partes le curse a la otra, por escrito, con noventa (90) días de anticipación, notificación por escrito de su intención de no renovarlo.

B. CUOTA DE AFILIACION

El AFILIADO ha pagado una cuota de afiliación de \$ 8,000. DLS., la cual no se reembolsará luego de que INTERVAL suscriba este Convenio.

C. INTERVAL NETWORK

I. DEBERES DE INTERVAL

INTERVAL proveerá:

- (a) la afiliación del PLAN en INTERVAL NETWORK en los términos y condiciones que se estipulan en este Convenio;
- (b) un programa de intercambio para uso de los Miembros Individuales de acuerdo a los términos y condiciones de Membresías Individuales e Intercambio según se emitan de vez en cuando;
- (c) al AFILIADO el material promocional al efectuarse la afiliación;
- (d) los beneficios, privilegios y descuentos relacionados con viajes correspondientes a los Miembros Individuales suscritos de Interval que mantengan su membresía vigente con INTERVAL;
- (e) al AFILIADO membresías de V.I.P. para que el AFILIADO las emplee de acuerdo a los términos y condiciones correspondientes a dichas membresías según se emitan de vez en cuando;

FALLA DE ORIGEN

2. MEMBRESÍA INDIVIDUAL

(a) De acuerdo a este Convenio se denominará Miembro Individual y se considerará miembro tenedor de membresía Individual en INTERVAL a toda persona que haya adquirido propiedad en el PLAN, que haya llenado y firmado la solicitud de membresía y que haya abonado a INTERVAL la cuota de membresía correspondiente de acuerdo a este Convenio. Se considerará Miembro vigente a todo Miembro Individual que se encuentre al día en el pago de los derechos anuales prescritos por INTERVAL y que cumpla con todos los términos y condiciones vigentes.

(b) El AFILIADO le suministrará a INTERVAL, con respecto a todas las ventas que se efectúen a partir de la entrada en vigencia de este Convenio, una solicitud de Membresía Individual con todos los datos y con la firma de cada persona que adquiera propiedad en el PLAN, junto con la cuota correspondiente de membresía por un año prescrita por INTERVAL por cada persona que adquiera alguna propiedad en el PLAN, a más tardar treinta (30) días luego de firmado el convenio de compra entre dicho comprador y el AFILIADO, sin tener en cuenta la fecha real del cierre o los requisitos de dicha compra.

(c) Todas las cuotas de membresía Individual deberán abonarse, al tenor de este Convenio, a INTERVAL, de acuerdo con el calendario de pago de dichos derechos vigente a la sazón, sin contra reclamación o descuento. En el caso de que el AFILIADO reciba cuotas de renovación de Membresías Individuales, dichos fondos se le remitirán a INTERVAL sin contra reclamación ni descuento en un plazo de treinta (30) días de haber recibido el AFILIADO dichas cuotas.

(d) A los treinta (30) días de haberse firmado este Convenio, el AFILIADO le proporcionará a INTERVAL los nombres, las direcciones y los números de teléfono, así como el tipo de local, la(s) zona(s) por unidad y el número de unidades que todos los compradores hayan adquirido mediante la firma de convenios de compra con el AFILIADO en el local del PLAN antes de la fecha de vigencia de este Convenio.

(e) El AFILIADO conviene en que se abstendrá de interferir en todo momento, o bien de obstaculizar las relaciones entre INTERVAL y sus Miembros Individuales. Este párrafo se mantendrá vigente aun luego de que caduque o se cancele este Convenio.

(f) Por cada trimestre en el que el AFILIADO haya inscrito menos de 200 Miembros Individuales vigentes en el PLAN una vez transcurridos 24 meses de suscrito este Convenio, el AFILIADO le abonará trimestralmente a INTERVAL la cantidad de \$500 por honorarios de servicios. INTERVAL deberá usar al AFILIADO al término por el cual sean pagaderos los honorarios por servicio. El AFILIADO conviene en pagar a INTERVAL dichos honorarios en un plazo de quince (15) días a partir de la fecha en que reciba la cuenta por los mismos.

3. RECONSTRUCCION O RENOVACION

En el caso de que las unidades del PLAN no se encuentren disponibles para su ocupación debido a que estén aún en construcción o renovación, el AFILIADO le avisará a cada comprador, antes de que éstos se inscriban en INTERVAL, que ningún comprador tendrá derecho a utilizar a INTERVAL NETWORK hasta que sus unidades y el PLAN se encuentren disponibles para ser utilizadas. No obstante el hecho de que las unidades del PLAN no se encuentren listas para ser utilizadas debido a que estén aún en construcción o en renovación, no se exonerará al AFILIADO de su obligación de inscribir a todos los compradores, según la sección C, párrafo 2(b) del presente. Se considerará que el PLAN "no se encuentra listo para ser utilizado" hasta que INTERVAL determine de buena fe que el PLAN está en condiciones de intercambiarse (es decir, las unidades estén terminadas y amuebladas, con todos los servicios y equipos en funcionamiento.) Cualquier Miembro Individual vigente, cuya unidad no se encuentre disponible para usas debido o que la misma esté en construcción y/o renovación, tendrá derecho a disfrutar de los demás beneficios, (excluyendo intercambios) privilegios y descuentos concedidos a los Miembros Individuales.

4. TERMINOS Y CONDICIONES

INTERVAL podrá cambiar de vez en cuando, a su sola discreción, los términos y condiciones de INTERVAL NETWORK, incluso, entre otros, los términos y condiciones de Membresía Individual e Intercambio.

5. ACTIVIDADES DE INTERCAMBIO

(a) El AFILIADO conviene en aceptar todas las confirmaciones que haga INTERVAL utilizando las unidades dejadas por los Miembros Individuales que tienen propiedades en el PLAN, así como las unidades administradas por el AFILIADO a INTERVAL según la sección D, párrafo 5 y cualquier otra unidad que en ciertas ocasiones pueda suministrarse al AFILIADO a INTERVAL. Si una persona ha recibido la confirmación de un intercambio (denominada en lo adelante "Huésped de Intercambio") y la unidad reservada no se encuentra disponible al llegar el Huésped de Intercambio, el AFILIADO conviene en proporcionar, a cuenta del AFILIADO, otras unidades en una ubicación semejante de tamaño y calidad comparables por el plazo de tiempo equivalente al confirmado inicialmente, o el AFILIADO será responsable de todos los gastos que incurra el Huésped de Intercambio o INTERVAL con el fin de conseguir otras unidades de calidad semejante.

(b) El AFILIADO conviene en no obligar al Huésped de Intercambio a asistir a ninguna presentación de venta del AFILIADO si dicho(s) huésped(es) decide(n) no hacerlo.

(c) El AFILIADO conviene en no participar, durante el término de este Convenio o cualquier renovación del mismo, en ningún sistema o trámite de Intercambio con ningún otro afiliado participante de INTERVAL NETWORK.

(d) El AFILIADO conviene en que, durante el término de este Convenio o cualquier renovación del mismo, se utilizará a INTERVAL NETWORK para efectuar todos los intercambios de unidades o de plazos de tiempo dentro del PLAN para el uso de unidades o plazos de tiempo alternativos dentro del PLAN.

6. AFILIACION MULTIPLE

Durante el término de este Convenio, el AFILIADO le cumplirá a INTERVAL, con una antelación de noventa (90) días, un aviso por escrito en que le comunique su intención de utilizar un programa de intercambio adicional. No obstante lo anterior, no se eximirá al AFILIADO de sus obligaciones bajo este Convenio, incluso, entre otras, la inscripción de compradores de propiedades en INTERVAL en calidad de Miembros Individuales, de acuerdo a la sección C, párrafo 2(b) de este Convenio.

El AFILIADO reconoce y conviene en que la afiliación simultánea a varios programas de intercambio puede prestarse a confusión por parte de los Miembros Individuales participantes y dar lugar a dobles reservaciones o tergiversaciones involuntarias por parte del AFILIADO a consecuencia de las cuales INTERVAL puede sufrir daños. Por lo tanto, el AFILIADO conviene en indemnizar inmediatamente a INTERVAL y a eximir de toda acción legal, pleito, demanda, pérdida, gastos, costas y derechos, incluso, honorarios de abogados, de cualquier modo.

FALLA DE ORIGEN

que sea, previsible o no, en que ocurra INTERVAL que se produzcan o estén relacionados con la confusión, doble reservación, tergiversa (ya sea involuntaria, negligente o intencional), error u otro acto de comisión u omisión del AFILIADO.

D. PROGRAMA DEL AFILIADO

1. FASES, EQUIPOS Y SERVICIOS

Se incluye al PLAN como participante del INTERVAL NETWORK con el mutuo entendimiento de que constituye un requisito esencial para la participación ininterrumpida en el PLAN que el AFILIADO cumpla estrictamente las cláusulas correspondientes a la terminación y disponibilidad de las unidades y viviendas que se estipulan en el Apéndice adjunto.

2. PROGRAMA TOTAL

Este Convenio comprende toda unidad, edificio o fase construida o por construir en esta ubicación o colindante con la misma. No obstante, la inclusión de cualesquiera unidad(es), edificio(s) adicional(es) o fase(s) estará sujeta al cumplimiento de las normas y criterios correspondientes a las nuevas afiliaciones al plan que se encuentren vigentes al momento de efectuarse dicha inclusión.

3. GARANTIAS

El AFILIADO garantiza que en la actualidad es propietaria de los bienes raíces (terrenos) y urbanizaciones que conforman el PLAN, que no existen acciones legales pendientes que perjudiquen o afecten al AFILIADO o a las personas relacionadas con la misma ante ningún tribunal o autoridad gubernamental, que impliquen la posibilidad de que se afecte negativamente la condición comercial del AFILIADO o del PLAN, que la firma de este Convenio con INTERVAL y el cumplimiento del mismo según las estipulaciones del mismo tienen carácter obligatorio con respecto al AFILIADO y que el mismo no entrará en conflicto ni causará violación de ninguna otra disposición de cualquier convenio, escritura de constitución, estatuto u otro instrumento a que deba adherirse el AFILIADO; que el AFILIADO ha cumplido, y seguirá cumpliendo, todas las leyes y regulaciones pertinentes de cualquier jurisdicción en que se requiera el cumplimiento de las mismas.

El AFILIADO conviene además en proporcionar a INTERVAL una carta que contenga la opinión de un abogado independiente, autorizado a ejercer la profesión, en la que se detallen los puntos estipulados en el Apéndice "A" de este Convenio en un plazo de treinta (30) días a partir de la fecha de la firma de este Convenio por parte del AFILIADO. De no entregarse dicha carta de opinión, así como el suministro de datos falsos sobre las garantías estipuladas anteriormente o de cualquier información contenida en la solicitud de Membresía del Centro Vacacional constituirán causal para la cancelación inmediata de este Convenio por parte de INTERVAL.

4. DECLARACION

El AFILIADO conviene además, en proporcionarles a todos los compradores de propiedades en el PLAN la siguiente declaración antes de que los mismos firmen cualquier contrato de compra:

"Este centro vacacional ha concertado un convenio con Interval International, Inc. ("Interval") de Miami, Florida, por el cual Interval ofrece un programa de intercambio vacacional en el que los propietarios de intereses vacacionales en este centro turístico pueden intercambiar los períodos de tiempo de ocupación con otros propietarios en otros programas de propiedad vacacional participantes.

"Interval es una compañía independiente de servicios y operaciones. Este centro vacacional no es agente de Interval y no puede efectuar declaraciones o promesas con respecto a los servicios actuales o futuros de Interval. Las declaraciones y promesas acerca del programa de Interval se limitan a los materiales impresos que Interval distribuye actualmente.

"La red de intercambio de Interval funciona de acuerdo a un sistema de oferta y demanda. Los factores que influyen la oferta y la demanda incluyen la ubicación de las unidades que se intercambian y se solicitan; la estación del año, la disponibilidad de unidades comparables en un momento dado, el tamaño de la unidad; los dormitorios que tenga y si el momento en que el miembro solicita el intercambio es adecuado o no. En algunas épocas del año, algunas ubicaciones y centros vacacionales en particular tienen más demanda que otras.

"Debido a estos factores de oferta y demanda, así como a solicitudes hechas fuera de tiempo y otros factores, no se puede ofrecer garantía ni seguridad de que Interval podrá satisfacer una solicitud de intercambio específica. Como medida práctica puede decirse que los propietarios de unidades reservadas en períodos de poca o mediana demanda en este centro vacacional no deben esperar un intercambio de unidades de gran demanda en otro centro vacacional.

"Se les recomienda a los compradores que revisen detenidamente las últimas publicaciones de Interval antes de adquirir sus propiedades y se enteren a cabalidad de los procedimientos al respecto antes de presentar la solicitud de intercambio."

"Aun cuando se prevé, que este centro vacacional e Interval mantendrán relaciones duraderas, la afiliación al mismo puede cancelarse. No hay garantía de que este centro vacacional siga afiliado a Interval en el futuro. Si la afiliación de este centro vacacional con Interval se cancela o se renueva, los Miembros Individuales pueden perder sus derechos como miembros ante Interval, incluso el privilegio de intercambio."

INTERVAL puede revisar y enmendar esta declaración, previo aviso por escrito al respecto enviado al AFILIADO.

5. UNIDADES RESERVADAS

(a) El AFILIADO conviene en mantener para el uso exclusivo de INTERVAL las siguientes unidades:

Durante 19 ____ : ____ unidad(es) de ____ dormitorios para la semana calendario ____ hasta la semana ____ inclusive.

Durante 19 ____ : ____ unidad(es) de ____ dormitorios para la semana calendario ____ hasta la semana ____ inclusive.

(b) Durante 19 94 y cada año posteriormente:

(i) El AFILIADO pondrá anualmente a la disposición de INTERVAL para su uso exclusivo el menor de una semana por semana en cada una de las unidades participantes en el programa de propiedad vacacional del PLAN o, el diez por ciento del inventario de unidades.

FALLA DE ORIGEN

por unidad del AFILIADO que quede sin vender y listo para ocupación el 1ro de enero de cada año.

(ii) El AFILIADO deberá notificarle a INTERVAL, a más tardar el 1ro de octubre de cada año, el inventario de semanas por unidad del PLAN que quede sin vender y listo para utilizarse para el año siguiente. Además, a más tardar el 1ro de octubre de cada año, el AFILIADO le suministrará a INTERVAL el programa de semanas por unidad que se hayan reservado para uso exclusivo de INTERVAL de acuerdo al párrafo anterior.

(c) Las semanas por unidad que el AFILIADO le provea a INTERVAL en calidad de unidades reservadas deberán distribuirse proporcionalmente por ubicación, época del año y tamaño de la unidad.

(d) Si por algún motivo el AFILIADO no puede proveer las unidades reservadas mencionadas anteriormente, el AFILIADO tendrá la obligación de proveer unidades comparables en una ubicación semejante a expensas del AFILIADO. Asimismo, si por algún motivo INTERVAL no puede utilizar las unidades reservadas estipuladas anteriormente por culpa del AFILIADO (es decir, trámite incompleto de la afiliación, demora por construcción), el AFILIADO se verá obligado a proveer un número equivalente de unidades de ese tipo en el PLAN a los sesenta (60) días de haberse eliminado la deficiencia que no permitió que INTERVAL utilizara dichas unidades reservadas.

(e) El término "unidad" según se emplea en este Convenio significa cada apartamento, vivienda u otro tipo de unidad de vivienda individual del PLAN.

(f) El término "semana por unidad" según se emplea en este Convenio significa el uso y ocupación de una unidad por un período de una semana. Cada unidad, por lo tanto, tiene disponibles para su uso y ocupación hasta cincuenta y dos (52) semanas por unidad por año.

6. MANTENIMIENTO DE NOEMAS

(a) El AFILIADO reconoce la necesidad de establecer un programa global, y así conviene en hacerlo, con el fin de garantizar que se mantengan el alto nivel de servicio, aspecto, limpieza, calidad y administración demostrado al afiliarse el PLAN a INTERVAL NETWORK. El AFILIADO conviene, además, en establecer un programa global para realizar renovaciones comunes y exterior del PLAN.

(b) Si por determinación de INTERVAL fuera necesario, debido a las quejas de los Intercambiantes, inspeccionar el PLAN, el AFILIADO deberá pagar el costo real del viaje de un representante de INTERVAL. El AFILIADO conviene, además, en proporcionarle a dicho representante de INTERVAL el alojamiento adecuado sin cargo en el PLAN, de acuerdo a la disponibilidad del mismo.

(c) Aunque INTERVAL podrá realizar inspecciones tantas veces como estime necesario, el AFILIADO no tendrá que pagar los gastos correspondientes más de una vez al año, excepto si el PLAN se encuentra en construcción o renovación, en cuyo caso el AFILIADO deberá sufragar igualmente los gastos correspondientes a una inspección adicional durante dicho período de construcción o de renovación.

(d) Se considerará prueba de prima facie de no poder mantener el nivel de calidad si INTERVAL recibe evaluaciones del centro vacacional de parte de los Huéspedes de Intercambio en las cuales, de acuerdo a la opinión de éstos, las instalaciones, servicios y equipos se encuentran por debajo del nivel determinado por INTERVAL. El AFILIADO recibirá dichas evaluaciones por escrito.

7. REPRESENTACIONES DE VENTAS

(a) El AFILIADO conviene en utilizar los materiales de promoción que INTERVAL le provea en su programa de ventas del PLAN. Asimismo, el AFILIADO conviene en hacer todo lo posible para promover a INTERVAL NETWORK y en describirles a todos los posibles compradores del PLAN el uso de INTERVAL NETWORK en forma precisa y total. INTERVAL conviene en proporcionarle al AFILIADO, el precio publicitario por INTERVAL, la versión actual del audio visual de INTERVAL, y el AFILIADO conviene en comprarla y exhibirla a todos los posibles compradores del PLAN mientras este Convenio se encuentre vigente.

(b) El AFILIADO reconoce y conviene en que no dependerá de INTERVAL NETWORK como fuente primaria de sus ventas. El AFILIADO debe ofrecer Membresías Individuales en INTERVAL a sus posibles clientes como servicio adicional para uso eventual únicamente.

(c) El AFILIADO reconoce y conviene, además, en que las Membresías Individuales en INTERVAL no se ofrecerán como interés en la inversión o junto con la venta de una acción.

(d) El AFILIADO conviene asimismo en que todas las ventas y mercados relacionados con el PLAN competirán al AFILIADO. El AFILIADO le cursará a INTERVAL un aviso por escrito, con una antelación de treinta (30) días, si otra persona o entidad que no sea INTERVAL está comercializando el PLAN. INTERVAL podrá, dentro de un criterio comercial adecuado, prohibir que dicha persona o entidad que no sea el AFILIADO, ofrezca Membresías Individuales en INTERVAL junto con su campaña publicitaria del PLAN. Consecuentemente, el AFILIADO conviene en indemnizar inmediatamente y sufragar a INTERVAL de cualquier acción, pleito, demanda, pérdida, gasto, y derecho, incluso los honorarios de abogados, de cualquier índole o naturaleza que fueren, en los que incurra INTERVAL en relación o debido a la venta o comercialización del PLAN. Asimismo, INTERVAL se reserva el derecho de revocar la autoridad del AFILIADO para ofrecer Membresías Individuales en INTERVAL a los posibles clientes en el caso de que se produjeran repetidas quejas con relación a la práctica de ventas utilizadas por el AFILIADO o el PLAN.

8. DISEÑO Y CONFIGURACION

La solicitud de membresías, los planos, modelos, diseños u otros documentos del centro vacacional que el AFILIADO le entregue a INTERVAL deberán contener planes de diseño y configuración actual o futura del PLAN. Dichos planes se incorporarán en forma respectiva a los planos, formando parte del mismo.

9. INFORMACION PARA AUDITORIAS

El AFILIADO deberá suministrarle a INTERVAL los nombres, direcciones y números de teléfono permanentes, el tipo de unidad, las semanas por unidad y el número de unidades, incluso la fecha de ventas de las semanas, de todos los propietarios, en forma trimestral el 31 de marzo, el 30 de junio, el 30 de septiembre y el 31 de diciembre de cada año, o en las fechas que se lo solicite INTERVAL durante la vigencia de este Convenio. Dicha información deberá suministrarse en un plazo de veinte (20) días en las fechas mencionadas anteriormente o a los veinte (20) días de haber solicitado INTERVAL en forma escrita dicha información. El AFILIADO conviene, además, en suministrarle a INTERVAL, en un plazo de veinte (20) días de haberlo ésta solicitado por escrito, una lista con todos los números (el número total) de las unidades del PLAN, así como de la cantidad de dormitorios de cada unidad, junto con la programación anual del PLAN.

FALLA DE ORIGEN

10. DERECHO A AUDITORIA

INTERVAL tendrá derecho a inspeccionar los archivos de los compradores del AFILIADO en el PLAN, luego de cursado aviso en un plazo de tiempo razonable, durante las horas laborales del PLAN, o en cualquier otro lugar en que se mantengan estos archivos.

11. CARGOS

(a) El AFILIADO conviene en cobrarle cualquier impuesto por plaza, impuestos por transientes u otros impuestos semejantes fijados por cualquier agencia gubernamental, a los propietarios de las unidades que ocupen los miembros que se intercambian.

(b) El AFILIADO reconoce y conviene en que el HotSped de Intercambio deberá correr con todos los gastos personales (es decir, llamadas telefónicas y comidas), y deberá pagar cualquier daño a las viviendas del PLAN que éste o los invitados del mismo les hagan a las viviendas. Por consiguiente, INTERVAL no se responsabilizará por ninguna pérdida o daño que sufran las viviendas o edificios del PLAN a manos del HotSped de Intercambio.

F. USO DEL NOMBRE, LOGOTIPO, MARCAS Y MATERIALES DE SERVICIO

1. USO DE MATERIALES DE PROMOCION

El AFILIADO conviene en indicar en sus materiales de promoción que el PLAN está afiliado a INTERVAL. Asimismo, el AFILIADO tendrá derecho a usar en sus materiales promocionales el logotipo registrado y todas las demás marcas, marcas registradas, nombres comerciales o logotipos que INTERVAL le haya comunicado por escrito al AFILIADO que puede usar. El AFILIADO conviene, además, en observar todos los requerimientos necesarios para el registro de marcas y marcas de servicio que INTERVAL le exija de vez en cuando dentro de un criterio razonable, incluso, sin limitación, el derecho de fijar un signo de MAR a dichas marcas registradas en todos los usos que haga de las mismas. INTERVAL, no obstante, prohíbe expresamente el uso de cualquier material que describa u ofrezca los servicios de INTERVAL sin obtener la previa autorización por escrito de la misma. INTERVAL sólo se responsabiliza por el material que suministre o que haya recibido autorización por escrito de la misma. INTERVAL se reserva el derecho de prohibir la utilización de representaciones o el uso de materiales que, a su juicio, no reflejen con precisión a INTERVAL y a INTERVAL NETWORK.

2. LIMITACIONES DEL USO

Los derechos a que da lugar este Convenio son propiedad exclusiva del PLAN. El AFILIADO no deberá usar el nombre, los logotipos, las marcas de servicio o marcas registradas de INTERVAL, ni hacer ninguna referencia a su participación en INTERVAL NETWORK en su material promocional junto con cualquier otro plan que no sea el especificado en este Convenio. El AFILIADO conviene, además, en no utilizar los nombres ni las fotografías de otros planes que participen en INTERVAL NETWORK para el material promocional del AFILIADO sin obtener previa autorización por escrito de INTERVAL.

3. RELACIONES ENTRE LAS PARTES

Cualquier uso del nombre, logotipos, marcas de servicios o registradas de INTERVAL por parte del AFILIADO deberá manifestar en forma directa y clara que el AFILIADO es una organización independiente y que no forma parte de INTERVAL, salvo en la forma prevista en este Convenio. El AFILIADO reconoce y conviene, además, en que cualquier crédito (plusvalía) relacionada con el uso del nombre, logotipos, marcas de servicio o registradas de INTERVAL redundará en beneficio directo y exclusivo de INTERVAL. Ambas partes reconocen y convienen en que nada contenido en este Convenio deberá interpretarse en forma de una sociedad colectiva, sociedad, sucursal o agencia, no teniendo ninguna de las partes poder ni autoridad para obligar a la otra.

F. VENTA, ARRIENDO O TRASPASO

1. El AFILIADO conviene en comunicarle a INTERVAL, mediante aviso por escrito enviado con sesenta (60) días de antelación, su intención de vender o arrendar el PLAN a terceros.

2. A los treinta (30) días de haber recibido INTERVAL dicho aviso por escrito de parte del AFILIADO, INTERVAL deberá:

(a) aprobar dicha venta o arrendamiento y traspasar este Convenio a dicha tercera parte, si dicha venta o arrendamiento llega a consumarse en la realidad. Al mismo tiempo que se efectúa dicha venta o arrendamiento, el AFILIADO hará que el tercero convenga por escrito, en la forma y contenido satisfactorios a INTERVAL, en actuar de conformidad con este Convenio. Deberá entregárselo inmediatamente a INTERVAL una copia firmada de dicho convenio de aceptación de responsabilidad; o

(b) cancelar este Convenio (sólo en el caso en que INTERVAL no haya ejercido sus derechos de acuerdo al (a) anterior), avisa de cancelación. Se deberá determinar la fecha de cancelación noventa (90) días después de la fecha en que INTERVAL reciba el aviso original por parte del AFILIADO. Si el AFILIADO no ha efectuado dicha venta o arrendamiento al tercero designado en el aviso original enviado a INTERVAL en la fecha de cancelación establecida, el aviso enviado al AFILIADO quedará sin efecto ni vigencia, y el Convenio seguirá con plena vigencia y efecto.

3. La venta, asignación, traspaso o otra disposición de intereses dominantes, en forma voluntaria o involuntaria, en el AFILIADO o en el PLAN (es decir, la posesión directa o indirecta, del poder para dirigir la administración y ventas del PLAN, sea mediante posesión de acciones, contratos o de otra forma), serán considerados venta o arrendado, debiendo sujetarse a las disposiciones estipuladas en los párrafos 1 y 2 de esta sección.

4. Con sujeción a los párrafos anteriores de esta sección F, este Convenio deberá redundar en beneficio de las partes de este Convenio, el cual será obligatorio para ambas partes y sus respectivos sucesores y cesionarios.

G. SUSPENSIÓN Y CANCELACIÓN

1. SUSPENSIÓN

(a) Si el AFILIADO violara cualquier disposición de este Convenio, INTERVAL tendrá derecho a suspender el proceso de suscripción de nuevos miembros, renovación de Miembros Individuales, el uso de INTERVAL NETWORK por parte de los Miembros Individuales en relación con el PLAN, y el derecho del AFILIADO de ofrecer Miembros Individuales en INTERVAL a los compradores en el PLAN.

FALLA DE ORIGEN

(b) Si se inicia proceso de bancarrota contra cualquiera de las partes, o bien, lo inicia cualquiera de las mismas, la otra parte podrá suspender el cumplimiento de este Convenio hasta que dicha parte asuma o rechace este Convenio de acuerdo al Código de Bancarrota o cualquier disposición semejante o futura del mismo. La suspensión del cumplimiento del Convenio por la otra parte en espera de la aceptación o rechazo de la bancarrota de la parte insolvente no constituirá una violación de este Convenio y no afectará el derecho de la otra parte a proseguir o hacer cumplir cualquiera de los derechos que la misma tenga al tenor de este Convenio o de cualquier otra forma.

2. CANCELACION MEDIANTE AVISO

Este Convenio puede cancelarse mediante aviso por escrito:

- (a) si alguna de las partes se declara insolvente; o
- (b) si alguna de las partes asigna sus intereses a beneficio de acreedores.

3. CANCELACION PREVIO AVISO DE 30 DIAS

(a) Si alguna de las partes no cumple alguna de las disposiciones de este Convenio y no subsana dicho incumplimiento en un plazo de treinta (30) días a partir del recibo de dicho aviso, este Convenio podrá quedar cancelado al cursarse el correspondiente aviso por escrito a la parte culpable.

(b) Si el PLAN no llega a inscribir un mínimo de 125 Miembros Individuales al cabo de un año de la entrada en vigencia de este Convenio o no inscribe un mínimo de 125 Miembros Individuales en los 12 meses posteriores en que se encuentre vigente este Convenio, INTERVAL tendrá derecho a cancelar este Convenio a los treinta (30) días de haberlo comunicado por escrito al AFILIADO.

4. VIGENCIA DE LA CANCELACION

(a) En el caso de que este Convenio se cancele debido al incumplimiento por parte del AFILIADO en el mantenimiento del nivel exigido por INTERVAL, incumplimiento, a juicio del PLAN con respecto a los Miembros Individuales de INTERVAL, INTERVAL podrá suspender el empleo de INTERVAL NETWORK por parte de los Miembros Individuales afiliados al PLAN, aunque no será responsable por el reembolso de las cuotas de Membresía Individual que se le hayan abocado a INTERVAL con anterioridad.

(b) En el caso de que este Convenio se cancele por alguna causa que, a juicio de INTERVAL, no menoscabe el atractivo o disponibilidad del PLAN, INTERVAL pondrá a disposición de los Miembros Individuales los servicios del PLAN hasta que se cumpla el año en curso de cada membresía. Todos los Miembros Individuales vigentes tendrán derecho a todos los beneficios de Membresía Individual durante ese año. Al llegar a su término el año, INTERVAL tendrá la opción de autorizar o no la renovación de dichas Membresías Individuales.

(c) El AFILIADO e INTERVAL convienen en continuar aceptando todos los intercambios que INTERVAL confirme al PLAN después de la cancelación.

(d) El AFILIADO renuncia expresamente al derecho que tenga a cualquier reclamación o demanda para obtener la devolución de cualesquiera cuotas de afiliación o de Membresías Individuales que INTERVAL haya cobrado al efectuarse la cancelación.

(e) Al efectuarse la cancelación, el AFILIADO deberá discontinuar inmediatamente: (1) el ofrecimiento de Membresías Individuales en INTERVAL a los compradores; (2) el empleo de los materiales y equipo de INTERVAL, debiendo devolverlos a INTERVAL en un plazo de treinta (30) días; y (3) el empleo de todos los materiales de publicidad que contengan el nombre, los logotipos, las marcas de servicio y registradas o que de cualquier otra forma relacionen el nombre de INTERVAL al PLAN.

(f) Las disposiciones de este párrafo continuarán vigentes al caducar o cancelarse este Convenio sin dejar nunca de regir las relaciones entre las partes.

M. RECURSOS

(1) Una de las partes tendrá derecho a indemnización por los daños en que haya incurrido y a desagravio por mandato judicial u otro tipo de desagravio equitativo por cualquier violación de la otra parte de las disposiciones de este Convenio, y la parte que gane el caso podrá recuperar todos los costos, incluso honorarios razonables de abogado, que haya ocasionado dicha acción legal o apelación de la misma, o en que haya incurrido para hacer cumplir las disposiciones de este Convenio. Las disposiciones de este párrafo continuarán vigentes al caducar o cancelarse este Convenio, y nada en el mismo deberá interpretarse de modo que restrinja el derecho de iniciar procesos en derecho o equidad para obtener desagravio por mandato judicial o de otro tipo para obtener desagravio por mandato judicial o de otro tipo debido a cualquier incumplimiento bajo este Convenio, tanto si la parte lo ha ejercido o no sus derechos a cancelar este Convenio.

(2) Los recursos estipulados en este Convenio no son exclusivos, y la elección de un recurso no prohibirá el uso de otros recursos disponibles.

I. INDEMNIZACION

Tanto INTERVAL como el AFILIADO convienen en que, durante el término de este Convenio, protegerán, salvaguardarán, ampararán e indemnizarán en todo momento a la otra parte contra cualesquiera reclamaciones, demandas, juicios, daños, pleitos, pérdidas, multas, gastos, costos, responsabilidades civiles de cualquier índole o naturaleza, producidos, directa o indirectamente, o relacionados con este Convenio, la operación del PLAN y la operación de INTERVAL NETWORK, atribuible a cualquier acto de omisión o comisión por cualquiera de las partes, sus funcionarios, representantes, agentes, corredores, vendedores, asociados o empleados. La responsabilidad civil total de INTERVAL con respecto al AFILIADO, de acuerdo a esta sección, no obstante, estará limitada a los honorarios que el AFILIADO le pague a INTERVAL al tenor de este Convenio.

J. RENUNCIA

El hecho de que alguna de las partes no ejerza cualquiera de los poderes que se le conceden bajo este Convenio o no insista en que se cumpla estrictamente los términos de este Convenio no constituirá una renuncia del derecho de dicha parte a exigir el estricto cumplimiento de los términos del mismo. La renuncia a tomar acción legal por una de las partes con respecto a un incumplimiento específico cometido por la otra parte no afectará ni restringirá los derechos a tomar acción legal de la parte con respecto a cualesquiera otros incumplimientos de la misma o del otro.

FALLA DE ORIGEN

naturaleza: ni la demora u omisión de una de las partes en cuanto a ejercer cualesquiera derechos que le existan de enahlar según los términos de cualquier incumplimiento afectará o restringirá su derecho con respecto a dicho incumplimiento o cualquier otro incumplimiento futuro. Asimismo, ninguna medida ni actitud tomada con respecto a un incumplimiento por las partes que no siga estrictamente los términos estipulados en el presente constituirá una renuncia de dicha parte a su derecho a exigir el cumplimiento de los mismos en otra oportunidad.

A. VARIOS

1. Todos los actos que se emitan bajo este Convenio se considerarán entregados si se cursan por escrito y se emiten por correo certificado con solicitud del acuse de recibo, a la dirección indicada en este Convenio o a cualquier otra dirección que se especifique siguiendo este procedimiento.
2. El tiempo constituye factor esencial con respecto a todas las disposiciones de este Convenio.
3. Si alguna parte de este Convenio se declarase sin efecto, dicha declaración no afectará la validez de ninguna otra parte del mismo, la cual continuará en plena vigencia y efecto, como si el Convenio se hubiera firmado sin la parte sin efecto, y por este medio las partes declaran su intención que habrían suscrito el resto de este Convenio, excluyendo dicha parte, la cual pudiera ser considerada sin efecto en el futuro por la razón que fuese.
4. Este Convenio deberá aplicarse en conformidad con las leyes del Estado de la Florida. Las partes reconocen y convienen en que los tribunales del Estado de la Florida tienen la jurisdicción pertinente sobre la persona constituida por las partes de este Convenio y que los tribunales competentes serán los del Condado de Dade en la Florida.
5. Este Convenio tiene carácter exclusivo entre INTERVAL y el AFILIADO para el beneficio de las mismas. Ninguna cláusula del mismo deberá dar lugar para constituir a ningún comprador, miembro individual ni a ninguna otra persona o entidad, tercero beneficiario de este Convenio.
6. Este Convenio constituye el acuerdo íntegro entre las partes y reemplaza a todas las declaraciones orales o escritas, alicientes o promesas que no formen parte del presente y no podrá enmendarse, a menos que se haga por escrito y con la firma de la parte en contra de quien se procure cumplimiento. La persona que firma este Convenio a nombre del AFILIADO declara por este medio que es funcionario de la misma y que está debidamente autorizado para suscribir este Convenio a nombre del AFILIADO.

EN FE DE LO CUAL, las partes rubrican con su firma y sello el presente.

AFILIADO:

Por:

VENTUR, S.A. DE C.V.

Participante autorizado

Testigo:

SRA. LIDIA AVILA CORNEJO.

JORGE H. SERRANO AGREJANO, ADMINISTRADOR UNICO.

Nombre y título

OCTUBRE 29, 1993.

Fecha

INTERVAL INTERNATIONAL, INC.:

Aprobado en Miami, Florida, a los _____ del mes de _____ de 1993.

Por:

Craig M. Tamm
Participante autorizado

FALLA DE ORIGEN

APENDICE "A"
INTERVAL INTERNATIONAL
CARTA DE OPINION DEL ABOGADO

Un abogado independiente autorizado a ejercer la profesión deberá suministrar los datos que se enumeran a continuación en una Carta de Opinión según la sección D, párrafo 3, del Convenio de Afiliación del Centro Vacacional.

1. Descripción de la forma en que se retiene el título de propiedad que constituye el asunto del Convenio de Afiliación del Centro Vacacional y la confirmación de que el AFILIADO le transferirá el título de propiedad o derechos de ocupación contractual a los compradores del PLAN.
2. Confirmación de que el sistema legal y de mercadeo del PLAN se conforman a todas las leyes locales, estatales y federales, tanto en el lugar en donde se encuentra la propiedad como en el lugar en que se comercializará.
3. Confirmación de que todo el dinero que se recaude en ventas se mantendrá o lo garantizará un tercero independiente de solvencia económica probada, (es decir, un banco, compañía de fideicomiso, abogado, etc.) hasta que el comprador reciba su interés en el PLAN.
4. Confirmación de que el sistema legal protege los intereses de los compradores en el PLAN y una declaración de que dichos compradores tendrán derecho al disfrute garantizado de las unidades, servicios, equipos e instalaciones durante el programa vacacional. La Carta de Opinión deberá declarar, como mínimo, que la protección legal asistirá a los compradores en los siguientes casos:
 - (a) Incapacidad del AFILIADO de terminar el Plan o de cumplir sus obligaciones de acuerdo al convenio con el comprador,
 - (b) bancarrota o insolvencia del AFILIADO;
 - (c) registro de hipotecas o gravámen por parte del AFILIADO con posterioridad al traspaso o transferencia de los intereses de propiedad vacacional a un comprador;
 - (d) venta del dominio precedente por parte del AFILIADO.
5. Confirmación de que la persona que firme el Convenio de Afiliación del Centro Vacacional está facultado para obligar al AFILIADO.

FALLA DE ORIGEN