

Unidad 18

- La Asociación en Partición. (A. en P.)

- 18.1 Concepto y definición legal.
- 18.2 Antecedentes en nuestros códigos de comercio.
- 18.3 Características o notas propias de la asociación en participación.
- 18.4 Partes que integran la A en P.
- 18.5 Semejanzas y diferencias entre la asociación en participación y las sociedades.
- 18.6 Atribución de poder al asociado.
- 18.7 Los derechos del asociado.
- 18.8 Traslación de dominio frente a terceros excepciones.
- 18.9 Obligaciones del asociado.
- 18.10 Derechos del asociado.
- 18.11 Obligaciones del asociante.
- 18.12 Formalidades de la asociación en participación.
- 18.13 Carácter oculto de la A. en P.
- 18.14 Reglas de la sociedad en nombre colectivo que se aplican a la asociación en participación.
- 18.15 Extinción de la asociación en participación.
- 18.16 Ejemplo de contrato de asociación en participación.

UNIDAD 18.- LA ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. (A.en P.)

CONCEPTO Y DEFINICIÓN LEGAL

Es un contrato por el cual una persona llamada "asociante", concede a otra llamada "asociado" que le aporta bienes o servicios, una participación en las utilidades y en las pérdidas de una negociación mercantil o de una o varias operaciones de comercio.

La actual Ley General de Sociedades Mercantiles contempla y regula a la Asociación en Participación en 8 artículos. (Artículos 252 al 259)

Definición Legal.- El artículo 252 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, la define como "**La Asociación en Participación es un contrato por el cual una persona concede a otras que le aporten bienes o servicios una participación en las utilidades y en las pérdidas de una negociación mercantil o de una o varias operaciones de comercio.**"

ANTECEDENTES EN NUESTROS CODIGOS DE COMERCIO.

Código de Comercio Español de 1829 ya regulaba la Asociación en Participación, a la que denominaba "sociedad accidental o cuentas en participación"; se comprendía en el Título II referente a las "compañías mercantiles" artículos 354 a 358).

Nuestro Código de Comercio de 1854 recogió a la A. en P. y la reglamentó sólo en tres artículos 265 a 267, colocándola después de las tres secciones destinadas a las "compañías de comercio". En esta materia de la A en P, el Código de Comercio Español de 1829 le sirvió de inspiración, aunque no lo copió, y omitió reproducir principios básicos como los del Art. 354 de dicho código. En cambio, introdujo una disposición nueva y de gran significación e importancia (Art. 267).

En el código italiano de 1882 recibió acogida la A en P, Arts. 233 a 238. Aquél precepto, amplió la aplicación de la institución "a una o varias operaciones" (sin calificar como lo hace nuestro Art. 252 LGSM que ellas sean comerciales) y a la actividad empresarial del asociante ("a anche dell'intiero suo comercio"); y el art. 234 permitía que no fueran comerciantes quienes llevaran a cabo "las operaciones comerciales" (supuesto no previsto en nuestra ley, y que resulta permitido implícitamente).

Nuestro Código de Comercio de 1884 también comprendía la A. en P. en, el título dedicado a las compañías de comercio, y la consideró (Art. 357) como sociedad momentánea, "para hacer una o varias operaciones comerciales" (terminología similar al actual art. 252 LGSM), que debían ser determinadas (Art.

620). Permitía también la A en P meramente verbal (Art. 621), y ya indicaba que no estaba sujeta a "publicidad, razón social o fondo común," (Art. 623).

Finalmente, nuestro Código de Comercio de 1890, anterior a la vigente LGSM dedicó a las "asociaciones" cuatro artículos (268 a 271); distinguía de las A. en P. las "asociaciones momentáneas: que no se diferenciaban en el Código de Comercio de 1884, ni tampoco en la vigente LGSM.

CARACTERÍSTICAS O NOTAS PROPIAS DE LA ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

- a) Se trata de un **contrato**, según dispone el Art. 252, y según se desprende del art. 1793 Código Civil, en cuanto que a virtud de él "se producen o transfieren obligaciones y derechos.
- b) Es un contrato **bilateral**: una persona, que se llama asociante, concede a otra u otras, que se denominan asociados (que si son varios configuran, sin embargo, una sola parte), que le aporten bienes o servicios, una participación en utilidades y pérdidas. Hay pues, dos partes, y sólo dos obligadas recíprocamente.
- c) **De naturaleza consensual**. La A. en P. no es un contrato real, sino consensual; **se perfecciona por el mero consentimiento**, sin requerirse la entrega o tradición, y desde entonces, es decir, desde que existe acuerdo de voluntades entre asociante y asociado.

Respecto a lo anterior, la mayoría de los autores lo clasifican como **formal** pues el artículo 254 de la LGSM establece que el contrato debe constar por escrito.

- d) **Traslativo de dominio**. Esta característica no es esencial. Frente a terceros lo es (art. 257), salvo que, si se trata de bienes cuya transmisión deba inscribirse en el Registro de la Propiedad (y de algunos otros como el de transferencia de tecnología, tratándose de bienes de la propiedad industrial); se inscriba una cláusula de reserva de dominio, o bien, que de los bienes y derechos aportados sólo se transmita su uso o goce; y respecto al aportante-asociado, el carácter traslativo opera a favor del asociante, salvo que se estipule lo contrario en el contrato de A en P, concediendo al asociado el derecho de reembolso o de devolución de las cantidades o bienes que hubiera aportado.
- e) **De carácter oneroso**. Lo es para ambas partes porque se establecen "provechos y gravámenes recíprocos" (Art. 1837 C. Civ.) para el asociante, la aportación que recibe del asociado, y para éste, la participación en utilidades y pérdidas. No es gratuito porque "el provecho" no es sólo para una de las partes.

- f) **Carácter aleatorio.** En cuanto que las partes del contrato de la A en P, al celebrarlo "no pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste", se trata de un contrato aleatorio, no conmutativo (Art. 1838 C. Civil); porque, en efecto, al otorgarse la aportación ninguna de las dos partes puede estar cierta, de que habrá beneficios y no pérdidas.

No obstante lo anterior algunos autores lo consideran conmutativo porque las prestaciones, provechos y gravámenes que derivan del contrato son plenamente conocidas por las partes desde la celebración del contrato.²⁴

- g) **Naturaleza mercantil de la A. en P.** Tiene la A. en P. tal carácter, según señala el Art. 252, por referirse a una empresa o negociación mercantil, o a una o varias operaciones de comercio.

PARTES QUE INTEGRAN LA A EN P.

Son dos, el **asociante** y el **asociado**. Pueden ser **personas físicas o jurídicas**; *En el primer caso, se requiere que el individuo tenga la capacidad normal de ejercicio que establece el derecho común; En el segundo, que se refiere a toda clase de personas "morales (sociedades mercantiles y civiles, asociaciones que gocen de personalidad, fundaciones, etc.), que puedan ser asociados o asociantes dependerá de su finalidad u objeto, y de que la persona física que las represente tenga las facultades necesarias para realizar las aportaciones que debe prestar el asociado, o recibirlas y gozar de ellas si se trata del asociante.*

Si se trata de una negociación mercantil, como permite el Art. 252, su titular, el empresario, puede igualmente ser persona física o jurídica, y ello no solo respecto a quien actúe como asociante, según se desprende de dicho artículo, si no también como asociado.

Por el **carácter bilateral de la A. en P.**, habrá sólo dos partes, el **asociante** que *siempre será singular (un persona física o una sociedad)*, y el **asociado**, que puede estar constituido por *una o varias personas físicas o jurídicas (pluralidad de asociados)*, pero que *aun siendo dos o más constituirán una sola parte*, frente a la cual el asociante se obliga a compartir las utilidades que obtenga. Ahora bien, es posible que un asociante celebre varias A. en P., y que en cada contrato se pacte una distribución de utilidades al asociado respectivo; esto impondría que al hacerlo no se afectasen los derechos concedidos a asociados anteriores de otra u otras A en P, con tal de que el contrato previo no prohíba la celebración de otra u otras posteriores.

SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS ENTRE LA ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN Y LAS SOCIEDADES.

En ambos casos se trata de un contrato cuyas partes obran con una finalidad que les es común, a saber, obtener utilidades o reducir pérdidas en el ejercicio de la empresa o en la ejecución de la operación comercial relativa; es en este sentido que se comprende a la A. en P. dentro del género de negocio asociativo; no obstante, las dos partes del contrato carecen de la **affectio societatis**, en cuanto que es el asociante el único que figura.

Asimismo, es un negocio social, tanto por estar comprendido y regulado en la LGSM —razón topográfica de carácter secundario— cuanto porque el Art. 259, último del Cap. XIII de esa ley que dedica a la A en P, remite a "las reglas establecidas para las S en NC", a falta de estipulaciones especiales" sobre la A en P, y "en cuanto no pugnen con las disposiciones de este capítulo". **Sin embargo, las diferencias con el contrato de sociedad, y con la sociedad misma como negocio especial o *sui generis*, son más que las semejanzas. En efecto:**

a) **La A. en P. no constituye una persona moral distinta e independiente** de la de sus miembros (Art. 253), como sí sucede, en cambio, con toda clase de sociedades, inclusive con la sociedad irregular (Art. 29 párrafo primero y tercero de la LGSM). Por ser, la A. en P., un negocio oculto, carece de personalidad, porque esta se otorga en nuestro derecho en función de la publicidad.

b) **Por carecer de personalidad, el mismo Art. 253 dispone que la A. en P., "no tiene razón social o denominación"**, que son atributos de la persona moral (Art. 6° fr. IV LGSM). Además, como queda dicho, el contrato de A. en P. es privado y oculto, en cuanto que "no habrá relación jurídica, entre los terceros y los asociados", y en cuanto que, "el asociante obra en nombre propio" (Art. 256). Además, los bienes y derechos que el asociado aporta, "respecto a terceros... pertenecen en propiedad al asociante" (Art. 257); de ahí que la relación entre las partes sólo sea interna y que no exista el elemento de organización que es característico de las sociedades (negocio de organización).

c) **La A. en P. carece de un patrimonio común**, ya que los bienes o derechos que el asociado aporta interesan al patrimonio del asociante, como bienes propios (Arts. 256 y 257). De lo que también se desprende el carácter privado y oculto del contrato, y puede inferirse que si el asociante o asociado obran a nombre de la A. en P., o si ésta se ostentare con una razón social o una denominación, se plantearía una sociedad irregular, porque no se hubiera constituido en escritura pública (Art. 59), sino sólo en contrato privado (Art. 254).

d) **La A. en P. carece de órganos: ni junta o asamblea de socios, ni administrador o administradores, ni órgano de vigilancia.** Esto, también es consecuencia, de la falta de personalidad y de la ausencia de cualquier organización interna; es sólo el asociante el que figura, y lo hace como el

único dueño, titular o interesado de las actividades de la empresa, para cuyo funcionamiento recibe las aportaciones del o de los asociados, quienes permanecen ocultos y ajenos a toda intervención legal en la respectiva negociación mercantil.

ATRIBUCION DE PODER AL ASOCIADO.

No obstante lo antes dicho, *es posible* que el *asociante otorgue* al *asociado* cierta representación (42 LGSM), para que obre a su nombre, no a nombre del asociado, ni de la A. en P., que, insistimos, ni es persona, ni se hace patente; inclusive, está permitido que aquél designe al asociado como director o gerente general de su empresa, le otorgue poderes generales o para ciertos actos; y esto mismo puede ocurrir cuando la A en P, sólo se refiera a "una operación de comercio" (art. 252). Pero aun en estos casos, el asociado no obra por derecho propio, sino como representante del asociante siempre debe obrar a nombre del asociante.

En cuanto al órgano de vigilancia, que como tal **no existe** en la A. en P., es posible, sin embargo, que por aplicación de lo dispuesto en el art. 47, el asociado pueda nombrar un interventor que vigile los actos del asociante (administrador).

DE LOS DERECHOS DEL ASOCIADO.

Los derechos del asociado son personales o de crédito, derecho a las **utilidades** y salvo que lo contrario se desprenda del contrato, derecho al **reembolso**, y en caso de *incumplimiento del asociante*, derecho a los **daños y perjuicios a favor del asociado**. Si el contrato es omiso, debe entenderse que entre las partes es traslativo de dominio.

En los casos de *reserva de dominio*, y en aquellos en que la *aportación sólo* fuera respecto al *uso o goce del bien relativo*, corresponderá al asociado un derecho real reivindicatorio de éste.

El derecho del asociado de participar en las utilidades (Art. 252 de la LGSM), es un elemento esencial del que el asociado no puede renunciar anticipadamente, sin desnaturalizar el contrato de A en P.

El asociado en los términos del art. 47, al que remite el art. 259 de la LGSM, cuando dice que las A. en P. "funcionan... a falta de disposiciones especiales, por las reglas establecidas para las S. en N. C.", tiene derecho a examinar el estado de la administración y la contabilidad y papeles de la compañía haciendo las reclamaciones que estime convenientes.

Por último, corresponde a los asociados el derecho de nombrar un interventor que vigile los actos que el asociante celebrara en relación con los bienes o derechos aportados (Art. 47, primera frase).

TRASLACIÓN DE DOMINIO FRENTE A TERCEROS. EXCEPCIONES

Por otra parte, frente a terceros, opera la traslación de los bienes aportados por el asociado a favor del asociante, con las excepciones que fija el art. 257, a saber:

a) Que por la naturaleza de la aportación se requiera alguna "otra" formalidad (además del contrato escrito de A en P), que no se hubiere satisfecho. Tales serían los casos de una aportación traslativa, respecto de un bien inmueble con valor mayor de \$ 500.000.00, la cual no se hubiera hecho en escritura pública, como exige el art. 2317 Código Civil Federal (o \$30,000.00, según art. 78 de la Ley del Notariado); o que la aportación consistiera en la transmisión del derecho de uso o goce de un predio rústico y el valor de la renta que se causara, como si se tratara de un nuevo arrendamiento, fuera superior a cinco mil pesos anuales (art. 2408).

b) Que en el contrato de A. en P. se pactara que la aportación del bien se hiciera con reserva de dominio a favor del asociado; en tal supuesto, la "cláusula relativa" —no el contrato de A en P que no está sujeto a registro, art. 254— debe inscribirse, en el Registro de Comercio del lugar donde el asociante ejerce el comercio. En estos casos, entrarían los supuestos de los arts. 2310 y 2312 fr. II C. Civil, y desde luego, aquellos derechos como la transmisión de la propiedad o del uso de una patente, de una marca, de mejoras y de modelos o dibujos industriales, para los cuales la inscripción en su registro tiene efectos constitutivos.

c) No opera el carácter traslativo de la aportación del asociado si, a pesar de no estar inscrita la reserva de dominio a su favor, "se prueba que el tercero tenía o debía tener conocimiento de ella" (art. 257 *in fine*). Este principio es, por cierto, el reconocimiento de que, pese a lo dispuesto por el art. 26 Código de Comercio, en el sentido de que los actos que deban inscribirse en el Registro Público de Comercio (como para el Reg. de la Propiedad dispone lo mismo el art. 3007 C. Civ.), y que no se inscriban, no son oponibles a tercero, sí lo serían si éste es de mala fe; es decir, serían oponibles cuando el tercero conociera o debiera conocer la limitación respectiva del derecho.

OBLIGACIONES DEL ASOCIADO.

a) Como obligación principal le corresponde la aportación que debe hacer a favor del asociante (art. 252 LGSM). Como en el caso de las sociedades personales, la aportación puede consistir en una obligación de dar (entrega de dinero o de bienes, transmisión de la titularidad de derechos), o en una de hacer (aportaciones de industria o de servicios). Rigen, en general, las reglas de las aportaciones a sociedades.

b) Le corresponde también al asociado la obligación de contribuir en las pérdidas, según se desprende del art. 252 LGSM, en la medida, términos y condiciones que establezca el contrato de A en P (art. 255 LGSM); pero sin que

nunca, como queda dicho, puedan ser superiores al valor de la aportación (art. 258 LGSM *in fine*).

c) Otras obligaciones, como la **prohibición al asociado de hacer competencia a su contraparte**, sólo existe si el contrato la prevé, y en la medida que así lo disponga. Así, pues, el art. 35 LGSM no tiene aplicación automática en la A en P.

DERECHOS DEL ASOCIANTE.

a) El principal derecho que tiene el asociante es **obtener del asociado una aportación**, por la cual conceda a éste participación en las utilidades y pérdidas que obtenga en el ejercicio de su empresa o en la realización de una o varias operaciones de comercio. Se trata, como hemos dicho, de un derecho esencial, como también lo es el derecho correlativo del asociado de la participación en las utilidades y pérdidas.

b) En principio, como hemos dicho, **corresponde al asociante la propiedad de los bienes aportados por el asociado**, salvo que el contrato disponga lo contrario.

c) Al asociante **corresponde plena y exclusivamente el derecho de administrar la A. en P.**, o con mayor precisión, la aportación que le hubiera hecho el asociado.

OBLIGACIONES DEL ASOCIANTE.

En general, son las correlativas de los derechos de asociado, dada la naturaleza sinalagmática de la A. en P., y que se trata de vínculos recíprocos entre las dos partes; o sea:

a) **Hacer partícipe al asociado de las utilidades (y de las pérdidas)** que dicho asociante tenga;

b) Salvo disposición en contrario del contrato, **reembolsar o reintegrar** al asociado los bienes o derechos que aporte, según la naturaleza y el alcance de la aportación que hubiera hecho;

c) Como consecuencia de ser el asociante el administrador y gestor de la A. en P., debe actuar en **interés común**;

d) Debe **rendir cuentas semestralmente al asociado**, según dispone el art. 43 al que remite el art. 259 de la LGSM ;

e) **Permitir al interventor** que designe el asociado, el **examen** de los **actos de administración y de los papeles**, libros y documentos de contabilidad que lleva el asociante.

LAS FORMALIDADES DE LA ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

"El contrato de A. en P. debe constar por escrito, y no estará sujeta a registro", según dispone el Art.254 de la LGSM, aquella exigencia de formalidad de la A. en P. no existe en otros derechos, como el español, que permite que se celebre "de palabra" (art. 240 Código de Comercio) o el italiano del Código de Comercio de 1882, que establecía que la A. en P. está exenta de formalidades establecidas para la sociedad, pero debe ser probado "por escrito" (art. 238). Este requisito de un contrato escrito es común a las asociaciones (y sociedades) civiles (arts. 2671 y 2690 C. Civil), y a las sociedades mercantiles, que según el art. 5° LGSM deben constituirse en escritura notarial; pero es criticable respecto a la A en P porque se trata de una figura privada y oculta que con frecuencia se celebra verbalmente, aunque posteriormente se ratifique por escrito.

Es común y resulta conveniente la formulación por escrito, tanto en relación con la distribución de utilidades y pérdidas (que no sea la que indica el art. 16 LGSM, según dispone el art. 258), como en relación con el carácter no traslativo de la aportación del asociado. También es conveniente respecto a los derechos de representación o de administración que se confieran al asociado por el asociante.

El art. 255 alude, asimismo, a contrato escrito al hablar de que en él "se fijarán los términos, proporciones de interés (*rectius*, de utilidades y pérdidas) y demás condiciones en que deben realizarse". Sin embargo, el contrato escrito puede carecer de formalidades.

CARÁCTER OCULTO DE LA A. EN P.

El contrato, además, no está sujeto a registro. Este último vocablo debe interpretarse ampliamente, no sólo no está sujeto a la publicidad legal consistente en la inscripción en registro alguno (Registro Público de Comercio; Registro Público de la Propiedad; Registro de la Propiedad Industrial; etc.), sino tampoco a publicidad de hecho, como se desprende de lo que el art. 253 y del art. 256 de la LGSM. Aquél, prohíbe que la A. en P. use y se ostente con una razón social o con una denominación y éste preceptúa que "*el asociante obra en nombre propio*" y que "*no habrá relación jurídica entre los terceros y los asociados*".

La exigencia del art. 256 de que el asociante obre a nombre propio, implica en la A. en P. que obre por cuenta propia, como dueño del negocio, pero también, que obre por cuenta del asociado, en cuanto que debe respetar y preservar los derechos de éste en el contrato.

REGLAS DE LA SOCIEDAD EN NOMBRE COLECTIVO QUE SE APLICAN A LA ASOCIACION EN PARTICIPACION.

El art. 259 de la LGSM establece que a falta de estipulaciones especiales (en el contrato), las A. en P. funcionan, se disuelven y se liquidan según las reglas establecidas para las Sociedad en Nombre Colectivo, en cuanto no pugnen con las disposiciones del cap. XIII que regula la A. en P.

Esta última salvedad es muy importante, tanto respecto a las disposiciones aplicables a las S. en N.C., del cap. I, arts. 1° a 24, como a aquellas aplicables a las S. en N.C. y a los otros tipos sociales.

En efecto, la A. en P., por su carácter privado y oculto, no funciona ni puede funcionar como la S. en N.C. No estamos aquí en presencia de un contrato de organización, ni hay una persona moral distinta, ni aportación a favor de la A. en P., ni pluralidad de socios. Las reglas del funcionamiento social son propias y peculiares de aquélla.

En cuanto a *disolución*, ya sea parcial o total, algunas de las reglas de la S. en N.C. sí son aplicables a la A. en P.; vgr., *la posibilidad de que el asociado puede rescindir el contrato en los casos de las fracs. II a IV del art. 50 de la LGSM* (no en los casos de la frac. I porque todos los negocios son propios del asociante; y tampoco de la frac. V porque en ninguno de sus supuestos se terminaría la relación con el asociante); así como que la A. en P. se extinga por las causas de disolución que enumera el art. 229, fracs. I, II y III (no, obviamente, en los casos de las fracs. IV y V), o por la muerte de una de las dos partes, salvo pacto de continuación con los herederos del *de cuius*, y el consentimiento de éstos (artículo 230).

No son aplicables, en cambio, *las causas de disolución consistentes en el derecho de retiro de un socio* a que se refieren los arts. 33, 34, 38 y 42; porque la disolución por retiro, y también por exclusión, son fenómenos aplicables sólo a negocios plurilaterales como el de sociedad.

Por lo que se refiere a la liquidación, pese a lo que indica el art. 259 ("las A. en P. . . se disuelven y liquidan. . ."), ninguno de los preceptos del cap. XI, arts. 234 a 249 resultan aplicables a la A en P, porque todos ellos "pugnan" con la naturaleza y con los caracteres de la A. en P.

En efecto, a diferencia de las sociedades que cuentan con un patrimonio común y un activo social, que al momento de la liquidación debe repartirse entre los acreedores y el remanente distribuirse entre los socios, en la **A en P** no hay patrimonio alguno que liquidar. Los bienes y derechos aportados entran al patrimonio del asociante, y al extinguirse la A en P, cualquiera que sea la causa, las utilidades y pérdidas que se hayan causado y que correspondan al asociado, se deben imputar a éste, por el asociante, no por liquidador alguno.

Lo mismo ocurrirá con la devolución o el reembolso de los bienes aportados, salvo pacto en contrario, pero no por efecto de las reglas sobre liquidación de sociedades, sino de la terminación de un contrato bilateral por cualquier causa.

EXTINCIÓN DE LA ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN

Causas normales de terminación del contrato de A. en P. son **el vencimiento del plazo al que estuviera sujeto** (art. 229 LGSM fr. I). Otra razón de terminación es el **cumplimiento de la finalidad de la A. en P.** según la indique el contrato (art. 229 LGSM fr. II in fine); o bien, que dicho cumplimiento se vuelva imposible (art. 229 LGSM fr. II caput); en fin, porque **ambas partes convengan en la terminación** (art. 229 LGSM fr. III).

Por otra parte, como contrato bilateral (y además, en los términos del art. 50 LGSM fracs. II y III LGSM), la A. en P. **puede rescindirse por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de la otra parte, y demandar en ese caso el pago de los daños y perjuicios que tal incumplimiento provoque.** Puede igualmente, la parte agraviada exigir el cumplimiento del contrato y también el pago de daños y perjuicios (art. 1949 C. Civil).

La A. en P. puede darse por terminada por la **comisión de actos fraudulentos o dolosos del asociante en violación de los derechos del asociado** (art. 50 LGSM fr. IV), y por la **muerte de alguna de las partes**, cuando en el contrato de A en P no se pacte su continuación con los herederos, siempre que éstos acepten continuar en ella (art. 234 LGSM).

EJEMPLO DE CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION.

CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION QUE EN LA CIUDAD DE _____, EL DIA _____ DEL AÑO 2009, CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR _____ A QUIEN EN EL CUERPO DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARA EL ASOCIADO Y POR OTRA PARTE, EL SEÑOR _____, A QUIEN SE LE DESIGNARA COMO EL ASOCIANTE, CONTRATO QUE SE CELEBRA SEGÚN LAS MANIFIESTACIONES, ANTECEDENTES Y CLAUSULAS QUE A CONTINUACION SE ENLISTAN: -----

PRIMERA. Declara el señor _____ ser una persona física al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, con domicilio en el número _____. Así mismo, manifiesta que es legítimo propietario del bien inmueble ubicado en el _____, en esta ciudad de Uruapan; inmueble que cuenta con una superficie de nueve mil ochocientos metros cuadrados, lo que acredita mediante el original que exhibe de la escritura pública _____ que contiene el contrato de compraventa respectivo, número dos mil quinientos, tomo trescientos, pasada

ante la fe del Licenciado _____ notario público número _____ en el Estado con ejercicio y residencia en esta ciudad de _____ e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número cuarenta y ocho del Tomo setecientos once del Libro de Propiedad correspondiente a este Distrito de _____.

SEGUNDA. Declara el señor _____ ser una persona física al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, con domicilio en el número uno de la calle _____, _____ de Profesión, dedicado al ejercicio de la misma, y dueño de una compañía constructora dedicada en específico a la construcción de módulos habitacionales y a la urbanización y fraccionamiento de predios e inmuebles, así como a la comercialización en el público al menudeo de dichos módulos habitacionales en concreto de la casas habitación que lo integran. -----

TERCERA. Por este conducto los señores _____ y el señor _____ expresamente manifiestan y acuerdan que celebran contrato de asociación en participación, en el cual el asociado será el primero de ellos y el asociante será el Ingeniero _____.

CUARTA. El objeto del contrato será el que el Ingeniero _____ urbanice, fraccione y construya en el inmueble descrito en cláusulas anteriores, un módulo habitacional de las características que mas adelante se detallan y una vez terminado, los comercialice en las condiciones pactadas en este contrato. -----

QUINTA. El asociante realizará la urbanización y fraccionamiento del inmueble, así como la construcción del módulo habitacional con recursos, trabajo, e instrumentos propios y bajo su dirección y responsabilidad, debiendo así mismo obtener las autorizaciones administrativas y de cualquier otra índole necesarias para ello. -----

SEXTA. Se pacta expresamente que las obligaciones a cargo del asociante en lo referente a la urbanización y fraccionamiento del inmueble y construcción del módulo habitacional no deberán significar una aportación menor a los DIEZ MILLONES DE PESOS 00/100 M.N. -----

SÉPTIMA. El módulo habitacional que deberá construir el asociante contendrá cincuenta casas de trescientos metros cuadrados de construcción en dos plantas, realizándose una construcción tipo media urbana; en el entendido de que el prorrateo del costo de construcción debe corresponder en promedio, a DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N. por cada casa. -----

OCTAVA. El asociado aporta a la asociación en participación, el usufructo del inmueble descrito reservándose en todo momento el animus domini respecto de la propiedad del inmueble, autorizando desde estos momentos y otorgando todas las facultades necesarias al asociante, para que lleve a cabo en dicho inmueble todos los trabajos y actividades necesarias para el cumplimiento del objeto de este contrato de asociación en participación. -----

NOVENA. El módulo habitacional deberá estar concluido dentro de un término de dieciocho meses contados a partir de la fecha de celebración del presente contrato. Dicho término será improrrogable y si el asociante no hubiese podido terminar la construcción por causas de cualquier índole, incluyendo el caso fortuito o fuerza mayor, perderá en favor del asociado toda la inversión que haya realizado. -

DECIMA. Una vez concluido el módulo habitacional, el asociante hará las actividades de difusión y mercadotecnia necesarias para lograr la comercialización de las casas habitación que integren el módulo construido; lo que hará celebrando y otorgando contratos de usufructo sobre dichas casas habitación por el término de treinta años, facultándolo expresamente el asociado para que en los instrumentos en los que consten los usufructos de los inmuebles que se otorguen a terceros, se incluya una cláusula que consistirá en una opción de compra que podrá ejercer el usufructuario ante el asociado al cumplir siete años en ejercicio del usufructo y cubriendo un importe del 1% del precio pactado por el usufructo. ----

DECIMA PRIMERA. El precio que deberá cubrirse por el usufructo aludido por cada casa habitación, lo será el de QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N. los que deberán liquidarse en una sola exhibición al momento de la entrega de la posesión real y material de los inmuebles. -----

DECIMA PRIMERA. Del importe recaudado con motivo de la comercialización de los usufructos en la misma forma en que los reciba el asociante, serán distribuidos en porcentajes del 30% para el asociado y del 70% para el asociante. El importe que se genere por las opciones de compra que ejerciten los usufructuarios corresponderá íntegramente al asociado. -----

DECIMA SEGUNDA. Se pacta expresamente que para la comercialización de los usufructos, se contara con un término máximo de tres años contados a partir de que fenezca el término otorgado para la construcción del módulo habitacional. Al fenecer dicho término, el asociante pierde a favor del asociado todo derecho que

podiera corresponder en relación al presente contrato de asociación en participación. -----

DECIMA TERCERA. El asociado se obliga a garantizar al asociante y en su momento a los usufructuarios, la posesión pacífica, pública y continua del o de los inmuebles y mantener éstos, libres de todo gravamen de carácter legal o de cualquier otra restricción. De no ser así, indemnizará al asociante por el importe que corresponda en tres tantos al ingreso proyectado no obtenido, y en lo referente al usufructuario por un importe equivalente a tres veces el precio pagado por el usufructo. -----

DECIMA CUARTA. El presente contrato de asociación en participación y los instrumentos que contengan los usufructos que se otorguen a terceros, deberán ser inscritos inmediatamente después de su celebración, en el Registro Público de la Propiedad y en el de Comercio correspondiente, a efecto de que surtan efecto *erga omnes*, quedando esta obligación a cargo del asociante. -----

DECIMA QUINTA. En caso de cualquier controversia de carácter legal en la interpretación o cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del fuero común de esta Ciudad de _____, renunciando a cualquier otra competencia que por razón del domicilio o de cualquier otra pudiera corresponderles. -----

DECIMA SEXTA. Las partes manifiestan que habiendo leído detalladamente el presente contrato e incluso habiéndose asesorado para ello de los profesionistas necesarios, coinciden en que en el presente contrato no hay error, dolo, mala fe o vicio algún otro del consentimiento que pudiera invalidarlo, por lo que las partes lo ratifican en este acto, sin perjuicio de hacerlo ante fedatario público, y se obligan a estar y pasar por el en todo tiempo y lugar. -----

FIRMA

FIRMA