

ADMINISTRACIÓN DE HOTELES Y CONTRATOS DE FRANQUICIA BAJO LEGISLACIÓN MEXICANA

PUBLICADO EL 13 SEPTIEMBRE, 2018 NIEVES BUSTO

ADMINISTRACIÓN DE HOTELES Y CONTRATOS DE FRANQUICIA BAJO LEGISLACIÓN MEXICANA

En los últimos años el mercado hotelero mexicano ha sufrido un incremento tanto en los ingresos de los hoteles como en el volumen de transacciones. Históricamente, muchos propietarios de hoteles han celebrado contratos de administración hotelera con grupos hoteleros, pero junto con el incremento reciente, el mercado también ha sufrido un incremento en la obtención de hoteles y resorts de ciertas cadenas hoteleras por medio de contratos de franquicia. Franquiciantes y potenciales franquiciatarios deben de tomar en consideración que los contratos de franquicia tienen ciertos requisitos específicos de conformidad con legislación mexicana. Es necesario que aquellas transacciones que comprendan la operación de una propiedad hotelera en México, sean analizadas detalladamente para confirmar la estructura apropiada desde un punto de vista corporativo, inmobiliario, de propiedad intelectual, de franquicia, laboral y de cumplimiento con la normatividad aplicable de conformidad con legislación mexicana.

Introducción

Durante más de 10 años, el mercado mexicano hotelero ha obtenido un posicionamiento mundial. En 2017, México sufrió un récord de ingresos en el sector hotelero con una cantidad neta de \$21.3 mil millones, un incremento de hasta 8.3% desde el 2016, así como un incremento en transacciones hoteleras durante los últimos años.

Normalmente, las cadenas hoteleras han celebrado contratos de administración con los dueños de los hoteles, en los cuales las cadenas hoteleras proporcionan, además de otros servicios, una amplia variedad de servicios operacionales y de administración con la intención de mantener la calidad de las propiedades y servicios de hoteles de conformidad con la de los hoteles de la cadena hotelera alrededor del grupo.

Adicional a la estructura del contrato de administración de hoteles, el mercado también ha visto un incremento en la obtención de hoteles y resorts y cadenas por medio de contratos de franquicia. Franquiciantes y potenciales franquiciatarios deberán de tomar en cuenta que los contratos de franquicia tienen requerimientos específicos según la legislación mexicana.

Franquicias Bajo Legislación Mexicana

De acuerdo con la Ley de Propiedad Industrial de México, para que una franquicia pueda existir es necesario que el franquiciante otorgue una licencia para el uso de la marca, así como proporcionar el *know-how* técnico o asistencia técnica. Con estos elementos en lugar, el franquiciatario podrá producir o vender bienes, o proporcionar servicios consistentemente, de acuerdo con los métodos operativos, comerciales y administrativos establecidos por el propietario de la marca. Con este método, la calidad, prestigio e imagen de los productos o servicios distinguidos por la marca podrán ser mantenidos.

Bajo la Ley de la Propiedad Industrial mexicana, se considera que existe una franquicia cuando se cumple con los siguientes

elementos:

- a) Cuando la licencia de uso de una marca se otorga por escrito;
- b) Cuando a la persona que recibe la marca se le proporciona el conocimiento técnico o asistencia técnica;
- c) a fin de que la persona que recibe la marca pueda producir o vender productos o proporcionar servicios de manera uniforme;
- d) con los métodos operativos, comerciales y administrativos establecidos por el propietario de la marca; y
- e) debiendo mantener la calidad, prestigio e imagen de los productos y servicios correspondientes.

Para cumplir con la legislación mexicana, el contrato de franquicia deberá de incluir varios elementos como lo son el área geográfica en la que el franquiciatario llevará a cabo las actividad; el inventario, políticas de marketing y publicidad y las disposiciones relacionadas con el suministro de bienes y contratos con distribuidores; los términos y condiciones para sub-franquiciar, si los hay; y las características de la capacitación técnica y operativa de los empleados del franquiciatario, así como el método o forma en la cual el franquiciante proporcionará asistencia técnica entre otros.

Asimismo, la Ley de la Propiedad Industrial requiere que el franquiciante proporcione al prospecto de franquiciatario, con por lo menos 30 días hábiles antes a la ejecución del contrato de franquicia, cierta información relevante sobre el estado de la empresa del franquiciante, por medio de un documento conocido como la Circular Oferta de Franquicia.

Para cumplir con las disposiciones de la legislación mexicana, la Circular de Oferta de Franquicia deberá de especificar cierta información mínima como:

- El derecho de propiedad intelectual involucrado en la franquicia;
- Las cantidades y propósitos de los pagos a ser hechos del franquiciatario al franquiciante; y
- Los tipos de asistencia técnica y servicios que el franquiciante deberá de proporcionar al franquiciatario.

En el caso que dicha información proporcionada por el franquiciante sea falsa, el franquiciatario deberá de tener el derecho, adicional al derecho a demandar que el contrato sea declarado como nulo y sin validez, para demandar la compensación por daños sufridos por el como resultado del incumplimiento.

Finalmente, para que el contrato de franquicia sea válido frente a terceros, debe de ser inscrito en el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.

Contrato de Administración Bajo Legislación Mexicana

En relación con el contrato de administración entre un propietario de un hotel mexicano y una cadena hotelera, comúnmente se otorga una licencia para el uso de la marca registrada misma que está ligada a la proporción de servicios. Adicional a lo anterior, un contrato de administración normalmente involucra la transmisión de conocimiento técnico que sea necesario para la operación del local hotelero al que se quiere mantener la calidad y prestigio de la marca registrada incluida dentro de la transacción de administración.

Con base en los elementos de la franquicia, existe una línea delgada entre una transacción hotelera constituida y estructurada como una franquicia y una transacción de administración.

Conclusión

Todas y cada una de las transacciones que involucren la operación de una propiedad hotelera en México necesita ser analizada completamente para poder confirmar la estructura apropiada en relación con legislación mexicana desde un punto de vista corporativo, inmobiliario, de propiedad intelectual, franquicia, laboral y de cumplimiento con la normatividad

aplicable.

Los abogados del área de Franquicias de la Firma nos ponemos a su disposición para ampliar la información aquí contenida o respecto a cualquier otro tema jurídico de interés.

ATENTAMENTE

Lic. Eduardo Kleinberg	kleinberg@basham.com.mx
Lic. Jesús Colunga	jcolunga@basham.com.mx
Lic. Zarina Beltrán	zbeltran@basham.com.mx

Ciudad de México, a 13 de Septiembre de 2018.