



UNIVERSIDAD  
EMPRESARIAL  
SIGLO 21

UNIVERSIDAD SIGLO 21

TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN

*“EL CONTRATO DE TIEMPO  
COMPARTIDO”*

ALUMNO: PALACIO, LUIS SANTIAGO.

AÑO: 2011

CARRERA: ABOGACIA

## RESUMEN

En el presente trabajo nos proponemos analizar al contrato turístico de tiempo compartido. Dicha figura jurídica surgió con la intención de regular este novedoso y polémico sistema vacacional. El controvertido encuadramiento legal del contrato en cuestión y la gran cantidad de abusos a los derechos de los usuarios que a partir de él se generan, han suscitado numerosos debates en la doctrina y jurisprudencia nacional.

El surgimiento del contrato de tiempo compartido significó un nuevo desafío para el derecho argentino y aún hoy provoca diferentes posiciones respecto al mismo.

Como primera medida, se presenta al timesharing ubicando sus orígenes y antecedentes. Luego, se define al tiempo compartido evidenciando sus características esenciales, lo que lleva de manera insoslayable al estudio de su confusa naturaleza jurídica.

En segundo lugar, se estudiará al tiempo compartido como un contrato de consumo y en consecuencia se hará referencia a los principios y postulados básicos en la materia, los cuales servirán de referencia durante toda la obra para observar los distintos abusos que pueden perpetrarse mediante el contrato aquí analizado.

Luego se realiza un repaso a la legislación que nuestro ordenamiento jurídico brinda en relación al timesharing. Se hace necesario efectuar una comparativa entre los preceptos protectorios contenidos en los distintos cuerpos legales para posteriormente poder establecer el grado de integración normativa de dichas leyes. Nos detendremos especialmente sobre la Ley de Defensa del Consumidor con su respectiva reforma y sobre la nueva Ley de Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido.

Hacia el final de la tesis se propone, con un enfoque principalmente práctico, observar y analizar, tanto los datos y estadísticas sobre tiempo compartido, como el comportamiento de los órganos jurisdiccionales sobre la materia. De esta manera, se aspira a determinar el nivel de aplicación y eficacia de las normas vigentes para luego concluir la obra volcando nuestras humildes apreciaciones y aportes particulares, los cuales son vertidos con la expectativa de contribuir de alguna manera a una mejor defensa de los derechos de los usuarios y consumidores.

*Palabras claves:* Tiempo compartido, Contrato, Naturaleza Jurídica, Derecho de Consumo, Integración normativa, Abusos.

## ABSTRACT

In this paper we analyze the timeshare resort contract. This legal concept arose with the intention to regulate this new and discussed holiday system. The controversial legal framework of the contract in question and the many abuses of the rights of users from it generated, has caused much debate in the doctrine and jurisprudence.

The emergence of the timeshare contract meant a new challenge to Argentine law and still causes different positions on it.

In the present work, as a first step we present the timesharing placing its origins and backgrounds. Then, we define the timeshare and we show their essential characteristics, which leads us inevitably to study its confusing legal nature.

Secondly, we will study the timeshare as a consumer contract and therefore we will refer to the principles and basic tenets consumer law, which we will be references throughout the work to observe the various abuses that can be perpetrated by the contract object of our study.

The fourth chapter proposes a review of the legislation that gives us our legal system in relation to timesharing. It is necessary to perform a comparison between the precepts contained in the different protectoria legal bodies to establish the degree of normative integration of such laws. We stop especially on the Consumer Protection Law with its reform and the new Tourism Law Timeshare Systems.

Towards the end of the work we propose, in a practical focus, to observe and analyze both the data and statistics on time-sharing, as the behavior of the courts on the matter. In this way, we aim to determine the level of implementation and effectiveness of existing rules and then we complete the work turning our humble appreciation and private contributions, which are discharged with the expectation that somehow contribute to a better defense of the rights of users and consumers.

Keywords: Timeshare, Contract, Legal Nature, Consumer Law, Regulatory Integration, Abuse.

## ÍNDICE

Introducción .....	1
--------------------	---

### **Capítulo 1**

“TIEMPO COMPARTIDO, HISTORIA Y ANTECEDENTES INTERNACIONALES Y NACIONALES.”

Antecedentes del contrato de tiempo compartido.....	4
El tiempo compartido en Argentina.....	5

### **Capítulo 2**

“CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL TIEMPO COMPARTIDO.”

Sistema turístico de tiempo compartido. Un primer acercamiento y rasgos generales del mismo.....	7
El “Contrato” de tiempo compartido.....	8
Beneficios y características propias del tiempo compartido.....	10
Partes integrantes del sistema de tiempo compartido.....	10
El Administrador.....	12
Naturaleza jurídica del tiempo compartido. Efectos.....	14

### **Capítulo 3**

“EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO COMO CONTRATO DE CONSUMO, POSIBLES ABUSOS.”

El contrato dentro de nuestro ordenamiento legal.....	24
---	----

Tiempo compartido como contrato de consumo y de adhesión.....	25
Iter contractual del tiempo compartido. Abusos en sus diferentes etapas. Regulación Legal.....	31
Revocación de la Aceptación. Desistimiento.....	41
Sanciones y tiempo compartido.....	44
Orden de prelación de las leyes y la falta de reglamentación de la Ley 26.356. Consecuencias.....	54

## **Capítulo 4**

### “LEGISLACIÓN APLICADA EN RELACIÓN AL TIEMPO COMPARTIDO. INTEGRACIÓN NORMATIVA.”

Ley 26.356 (Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido).....	58
Ley 24.240 (Ley de Defensa del Consumidor).....	64
Ley 22.802 (Lealtad Comercial).....	69
Breve reseña sobre la legislación comparada en la materia.....	70

## **Capítulo 5**

### “ESTADÍSTICAS Y JURISPRUDENCIA EN RELACIÓN AL TIEMPO COMPARTIDO.”

Argentina y el tiempo compartido. Datos estadísticos.....	73
Estadísticas de reclamos en Córdoba Capital.....	73
Análisis Jurisprudencial.....	75

## **Capítulo 6**

### “CONCLUSIONES.”

Conclusiones.....	88
Bibliografía consultada.....	92

## Palabras Introdutorias

En la actualidad nos encontramos con una economía globalizada, la masificación en la comercialización de productos y servicios es la reina del orden económico mundial sobre todo en los países de occidente. El capitalismo ha dado origen a una nueva manera de contratar donde la “negociación individual” ha quedado relegada por los nuevos métodos de contratación en masa. La manera de ofrecer y comercializar productos o servicios se ha transformado considerablemente.

La industria del turismo no fue ajena a este proceso de masificación. Dicha industria a nivel global implica uno de los ingresos más significativos en las economías regionales y en consecuencia era lógico de esperar que las empresas desarrollaran novedosas estrategias comerciales y de marketing a los fines de atraer cada vez más usuarios para incrementar sus ganancias.

A su vez, las ofertas turísticas tradicionales han variado a raíz de las concretas necesidades de los consumidores quienes al momento de vacacionar buscan constantemente el mayor nivel de confort al menor costo posible. Estas nuevas exigencias de los potenciales clientes han creado las condiciones necesarias para que las empresas dedicadas al turismo idearan atractivos y propuestas de descanso y recreación para ofrecerles.

En este contexto surgió el tiempo compartido, asomando como una propuesta original que les permite a los usuarios de este sistema vacacional gozar de ventajas que no están al alcance del viajero corriente. Por contrapartida, las previsiones a tener en cuenta a la hora de contratar uno de estos originales y atractivos servicios turísticos de tiempo compartido (STTC)<sup>1</sup> deberán ser mayores atento a la complejidad del contrato que se suscribe entre la empresa oferente y el usuario del STTC.

Por su parte, la contratación de un timeshare<sup>2</sup> es un proceso que podríamos considerar “polémico y controvertido” a raíz de la escasa información que hay sobre el mismo y por su difícil encuadramiento y regulación legal. Estos factores generan un halo de incertidumbre en torno al STTC que no hace más que exponer a sus usuarios a ser presa de posibles abusos en detrimento de sus derechos.

Frente a este panorama y atendiendo a la elevada frecuencia en la que se perpetran los mencionados abusos, es que hemos decidido realizar el presente trabajo a los fines de aportar algo de claridad en relación al timesharing.

---

<sup>1</sup> STTC: Sistema Turístico de Tiempo Compartido.

<sup>2</sup> En el presente trabajo la palabra “timeshare” o “timesharing” (tiempo compartido), será utilizada como sinónimo de “Tiempo compartido”, ambos términos refieren a la misma figura contractual.

A lo largo del presente estudio y en pos de familiarizarnos con esta modalidad contractual, como primera medida se estudiarán las características esenciales del tiempo compartido, su estructura jurídica y la naturaleza de derechos que conviven en el mismo.

Luego se examinarán las distintas vías por las cuales pueden verse vulnerados los derechos de los consumidores. Consideramos valioso este examen a los fines de prevenir al usuario corriente sobre las diversas maneras mediante las cuales puede ser perjudicado.

Realizaremos un análisis sobre la legislación vigente que regula a estos contratos, observando el grado de aplicación de la misma por parte de las empresas de tiempo compartido. Evaluaremos de manera cualitativa y cuantitativa el nivel de información existente en la materia, determinando si dicha información es suficiente para conocer acabadamente los derechos de los usuarios.

A los fines de evidenciar los abusos mencionados previamente, analizaremos un fallo jurisprudencial típico que, estimamos nos demostrará con un caso real cómo en la práctica se violan los derechos de los adjudicatarios de STTC mediante la inobservancia por parte de las empresas de los preceptos legales.

Finalmente observaremos estadísticas actuales en cuanto a cantidad de reclamos presentados por los usuarios de tiempo compartido. A partir de los datos aportados analizaremos si pese a la sanción de la reciente ley 26.356 (Ley de Sistema Turístico de Tiempo Compartido) y a la reforma de la Ley de Defensa del Consumidor, el nivel de denuncias en relación a esta figura contractual se ha disminuido. En caso de observar una persistencia o aumento del nivel de reclamos procederemos a indagar sobre las causas que generan esta situación.

En virtud de que los STTC, son una modalidad de vacacionar que ya se ha instalado definitivamente en la industria turística y que su utilización por parte de los usuarios irá in crescendo según las proyecciones actuales del mercado, anhelamos mediante esta obra constituir un nuevo aporte a los fines de esclarecer las lagunas jurídicas que puedan existir en relación al timesharing e iluminar sobre la aplicabilidad e implementación de las normas protectorias que regulan este sistema vacacional. Todo esto se hará teniendo como norte el hecho de dotar al usuario de instrumentos que le permitan ejercitar una íntegra defensa de sus derechos.

## CAPÍTULO 1:

“TIEMPO COMPARTIDO, HISTORIA Y ANTECEDENTES INTERNACIONALES Y NACIONALES.”



## 1.1. Antecedentes del contrato de tiempo compartido.

Para comenzar a adentrarnos en nuestro objeto de estudio, debemos inevitablemente estudiar sus orígenes y antecedentes.

Algunos autores sostienen que ya en el Derecho Romano existían figuras legales pasibles de ser consideradas los primitivos antecedentes directos del contrato de tiempo compartido que actualmente conocemos. Dicha afirmación se basa en el hecho de que en el Digesto de Ulpiano se encontraban reguladas las “formas de uso de una cosa común en sucesivos turnos.”<sup>3</sup>

Es dable aclarar previamente que, si bien en la actualidad el instituto del tiempo compartido tiene mayor aplicación en unidades turísticas con fines vacacionales (sobre las cuales centraremos nuestro estudio), surgió primigeniamente a través de la utilización del timesharing de computadoras. En nuestros días, aunque en menor medida, también se utiliza el tiempo compartido para el uso de embarcaciones de turismo y placer.<sup>4</sup>

En busca de mayor precisión y a los fines de encontrar específicamente los orígenes del tiempo compartido de unidades turísticas; tema que analizaremos en esta obra; debemos remontarnos al año 1963 ya que en ese momento en Francia, más precisamente en los Alpes Franceses, un centro de esquí llamado Superdevoluy fue el pionero en ofrecer el novedoso “tiempo compartido”, basándose en un slogan propagandístico muy atrayente que rezaba “no alquile la habitación: compre el hotel, es menos caro”.<sup>5</sup>

Simultáneamente, en Suiza surgía la empresa Hapimag, la cual ofertaba el timeshare turístico en forma de cuota partes de sociedad, haciendo socios a los clientes de su establecimiento vacacional. Hoy en día esta empresa es conocida como la reina del timesharing Europeo.<sup>6</sup>

Otras voces en cambio, ubican los primeros STTC también en Francia en la década del 60, pero en relación a la oferta de habitaciones de una posada ubicada en la costa de aquél país. El dueño de la posada tuvo la brillante idea de asegurar a los turistas sus vacaciones periódicas reservándoles la unidad vacacional anualmente a cambio de un precio de compra más un costo de mantenimiento.

Esta última postura parece sembrar una pequeña duda en cuanto al origen geográfico puntual del contrato de tiempo compartido pero consideramos que dicha contradicción es irrelevante frente a la idea rectora reinante tanto en una como en otra postura: ambas posiciones son coincidentes en la revolucionaria idea surgida de ofrecer períodos vacacionales con novedosos beneficios a los usuarios a cambio de un precio de compra más un coste de mantenimiento.

---

<sup>3</sup> MARTÍNEZ, Víctor C., *Temas de Derechos Reales*, Editorial Advocatus, Buenos Aires, 2003, Pág.53.

<sup>4</sup> FARINA, Juan M., *Contratos Comerciales Modernos*, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1997, Pág.811.

<sup>5</sup> LOVECE, Graciela –GHERSI, Carlos., *Contrato de tiempo compartido*, Editorial Universidad, Buenos Aires, 2000, Pág.16.

<sup>6</sup> *ibid.* Pág.16.

Ahora bien, aunque convenimos que esta modalidad de contratación nació en Europa, fue en Estados Unidos (Florida), donde en los años setenta tuvo definitiva acogida el timeshare consolidándose el uso del mismo como opción vacacional. Incluso en la actualidad, este país cuenta con alrededor de 8.1 millones de usuarios<sup>7</sup> de tiempo compartido debido a la existencia de más de 1.500 resorts que funcionan bajo esta modalidad.<sup>8</sup>

Desde la década del ochenta y hasta la actualidad las más grandes cadenas hoteleras como Marriot, Disney y Resort Properties son las principales comercializadoras alrededor del mundo de tiempo compartido, provocando un crecimiento significativo de la industria turística.

## 1.2 El tiempo compartido en Argentina

Al enfocarnos en la inserción de esta modalidad contractual en la Argentina, es inevitable mencionar al primer complejo nacional de tiempo compartido llamado “Nahuel Mapo”. Este último surgió en la ciudad de Bariloche en el año 1979. Pronto otras localidades turísticas de nuestra república como Mar del Plata, Buenos Aires, Córdoba y Pinamar siguieron el mismo camino y comenzaron a utilizar el timeshare como sistema de atracción de turistas para luego extenderse prácticamente sobre casi todos los puntos turísticos de nuestro país ascendiendo en la actualidad a más de 120 el número de los establecimientos de tiempo compartido en Argentina, lo que significa aproximadamente unas 20.000 plazas turísticas.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> DI FILIPPO, María Isabel., *Tiempo compartido*, Editorial Abeledo - Perrot, Buenos Aires, 1993, Pág.15.

<sup>8</sup> Asociación Americana de Desarrollo de Resorts. ARDA. Disponible en [URL:http://www.arda.org/news-information/industryinformation/overview.aspx](http://www.arda.org/news-information/industryinformation/overview.aspx). Fecha de Consulta 14 de Abril de 2011.

<sup>9</sup> *Estadísticas del Tiempo Compartido* (en línea). Clarín, Buenos Aires, 09 de Agosto de 2009. En: Viajes. Disponible en: <http://edant.clarin.com/suplementos/viajes/2009/08/09/v-01974660.htm>

## CAPÍTULO 2:

“CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS  
ESENCIALES DEL TIEMPO  
COMPARTIDO.”

## 2.1 Sistema turístico de tiempo compartido. Un primer acercamiento y rasgos generales del mismo.

A los fines de una mejor comprensión por parte del lector consideramos necesario definir sucintamente al sistema turístico de tiempo compartido para luego centrarnos en el estudio del “contrato” que determina las relaciones jurídicas entre sus partes.

Así, entendemos básicamente que el sistema turístico de tiempo compartido consiste en una actividad orientada a vender anticipadamente espacios vacacionales a tomarse en unidades turísticas. La nota diferencial de este sistema es la de “compartir el uso”, el disfrute del bien y no el tiempo, por lo que algunos dicen que el fenómeno mal se llama “tiempo” compartido. Sobre la unidad habitacional lo que se adquiere no es más que un derecho a “uso y goce” de la misma en un período previamente determinado. El adjudicatario (cliente que contrató un tiempo compartido) nunca ostenta el derecho de propiedad sobre dicho inmueble, lo que se otorga es el uso exclusivo de la unidad durante un lapso y a su vez tiene opción a elegir dentro su tiempo varias unidades de características similares ubicadas en otros centros vacacionales.

Desde otra perspectiva, consiste también en un tentador negocio inmobiliario porque permite que cada unidad inmobiliaria se enajene a 52 personas diferentes, es decir tantas veces como semanas tiene el año, puesto que a *prima facie* lo usual es la adquisición de un período de siete días corridos que se reiterará todos los años mientras dure el derecho.

El tiempo compartido puede ofrecerse en sistemas de unidad fija o flotante. La fórmula del alojamiento fijo confiere el derecho sobre la misma unidad dentro del complejo turístico; en cambio, en la alternativa del alojamiento flotante el adquirente tiene el derecho de usar y disfrutar un tipo de alojamiento o vivienda específico dentro del complejo turístico pero no necesariamente el mismo cada año. Normalmente el sistema de alojamiento fijo suele ir unido al sistema de período fijo y el de alojamiento flotante a los sistemas de período flotante.

A su vez debemos familiarizarnos con lo que se denomina “períodos de uso”. La ley 26.356 (Ley de Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido) en su art.3, establece en relación al periodo de uso que los mismos son: *“las fechas que le corresponden a un usuario en un STTC. Su extensión puede establecerse mediante las siguientes unidades de medidas, sin perjuicio de las que en el futuro determine la autoridad de aplicación”*.

Se contemplan dos sistemas de unidad de medida: a) la "unidad de medida temporal", que es la extensión del período de uso contado en días, semanas o meses. Esta unidad puede ser determinada o determinable, de tal modo que si el uso corresponde durante las mismas fechas de los años calendarios sucesivos, dará lugar a un período temporal fijo. Si corresponde dentro de una temporada o entre determinadas fechas del año calendario, a elección del usuario y sujeto a disponibilidad, el período temporal será flotante; y b) la "unidad de medida por

puntos", que es aquella mediante la cual se adquieren derechos de uso canjeables y con equivalencias preestablecidas, entre un conjunto de prestaciones en diferentes unidades o STTC, con capacidad de alojamiento y turnos de extensión variables.

## 2.2 El "Contrato" de tiempo compartido

El contrato de tiempo compartido es la figura jurídica mediante la cual se determinan todos los derechos y obligaciones de las partes que suscriben el mismo. Teniendo en miras el objetivo fundamentalmente práctico de la presente tesis, antes que osar atribuirle una definición doctrinaria pacífica, resulta considerablemente más útil y recomendable establecer una definición del citado contrato enfocándonos en sus elementos constitutivos y los principales efectos que de la suscripción del mismo emanan.

A tenor de lo expresado en el párrafo anterior es que podríamos, a modo de un primer acercamiento, definir al contrato de tiempo compartido como aquel en el cual: una parte (empresa comercializadora) se obliga a dar uso y goce de una unidad habitacional con finalidad vacacional, con los muebles que está provista la misma, más los espacios de uso común, obligándose además a la prestación de servicios y también al establecimiento de un régimen de administración y gestión del conjunto. La otra parte (adjudicatario o usuario) se obliga a pagar un precio cierto en dinero más el pago periódico de cuotas de mantenimiento, reparación y mejoras<sup>10</sup>.

Una completa y ejemplificativa definición de contrato de tiempo compartido realiza la Dra. Mariani de Vidal, la referida jurista determina que éstos contratos son aquellos en donde el usuario es: *"titular de un derecho que mediante el pago de un precio en dinero puede usar y eventualmente gozar, en forma periódica, exclusiva y alternada durante un cierto período de tiempo ubicado en el año calendario o a ubicar, de un ámbito espacial determinado o determinable sin alterar su sustancia y al mismo tiempo aprovechar de los servicios e instalaciones que se ofrecen como accesorios integrantes de la solución."*<sup>11</sup>

Por otra parte, la nueva Ley de Sistemas Turísticos de tiempo compartido en su art.14 al definir el contrato de tiempo compartido, nos brinda una definición descriptiva de este instituto estableciendo que, contrato de tiempo compartido es: "... todo convenio escrito en virtud del cual una persona llamada emprendedor, por sí o a través de terceros, se obliga a proporcionar en forma periódica y durante un tiempo determinado, turnos de alojamiento u hospedaje, en una unidad vacacional con el mobiliario y enseres necesarios para su uso y goce y con las cosas y espacios comunes, en

---

<sup>10</sup>Cfr. TRANCHINI DI MARCO, Marcela. , *Tiempo Compartido. Consideraciones sobre el Proyecto de Ley sancionado por el Senado de la Nación, LL*, año LX, n°124, 1996,Pág.123.

<sup>11</sup> MARIANI DE VIDAL, Marina., *Curso de Derechos Reales*, Editorial Zavalia, Buenos Aires, 1974, Pág.45.

uno o varios establecimientos vacacionales, que constituyen un STTC, con la calidad, características y demás condiciones expresamente pactadas, a otra persona llamada usuario, quien a su vez se obliga a pagar un precio determinado en dinero a cambio de dichas prestaciones, además de obligarse a cubrir con la frecuencia convenida, los gastos de administración y mantenimiento correspondientes”.<sup>12</sup>

Así según las definiciones esgrimidas *supra*, se observa que nos encontramos frente a una modalidad de contratación que está orientada a ofrecer una novedosa alternativa al cliente a la hora de planificar sus vacaciones brindándole además de alojamiento en distintos destinos, beneficios extras tales como servicios adicionales de esparcimiento, seguridad, lavandería, estacionamiento, etc.

Antiguamente quien pretendía alquilar un inmueble en el destino turístico elegido para descansar debía realizar un simple contrato de locación con fines vacacionales sobre dicho inmueble. De esta manera el contrato celebrado básicamente se limitaba a establecer lo relativo a los derechos y obligaciones de las partes en relación al inmueble, precio de locación y el plazo de dicho alquiler. Las estipulaciones establecidas se agotaban en relación al disfrute del inmueble en sí, pues rara vez se convenían en el contrato servicios extras u otras especies de beneficios a favor del locatario a los fines de hacer la propuesta más atractiva. En suma decimos que el turista a la hora de planear sus vacaciones se limitaba a suscribir un simple contrato de locación de un inmueble, sólo que con fines vacacionales y por un plazo generalmente corto.

Ahora, con el surgimiento del tiempo compartido, el consumidor es parte de un completo “sistema” en el cual no se limita sólo a disfrutar por única vez una cantidad de días de un inmueble en determinado destino como sucedía con la simple locación con fines vacacionales, sino que frente a la suscripción de un contrato de timeshare al usuario se le asegura, ya no por única vez, sino periódicamente, días de vacaciones acompañados de un sinnúmero de beneficios y comodidades que más adelante profundizaremos. Por su parte cabe aclarar también que al adjudicatario se le sumarán las responsabilidades y cargas específicas propias de la suscripción de un tiempo compartido y ajenas a un simple contrato de locación inmobiliaria con destinos vacacionales tradicional.

---

<sup>12</sup>Ibidem, Art.14.

## 2.3 Beneficios y características propias del tiempo compartido

Básicamente como dijimos, en la práctica, el elemento distintivo del timesharing es la atractiva posibilidad de disfrutar de ventajas y servicios extras que quizás estarían fuera del alcance del turista común a la hora de disfrutar de sus vacaciones.

A título ejemplificativo pasaremos a mencionar los beneficios más relevantes de los que goza el suscriptor de este novedoso contrato. Así, cabe destacar la posibilidad de:

\*Gozar de servicios adicionales de: lavandería, cajas de seguridad, entretenimiento, estacionamiento privado. Estos servicios se encuentran, en principio, incluidos en el precio abonado.

\*Se accede a establecimientos de calidad que difícilmente hubiesen estado al alcance del cliente si no fuera mediante este sistema de tiempo compartido.

\*Variar el destino año tras año a raíz de los acuerdos de intercambio celebrados entre la empresa con la cual se contrató y otras empresas turísticas sin necesidad de contratar nuevamente.

Sin embargo, estos beneficios prometidos al adjudicatario han ocasionado fuertes polémicas debido a que si bien es significativo el impacto que generan en el consumidor determinándolo muchas veces a optar por la contratación de un tiempo compartido, luego a la hora de reclamar aquellos, resulta dificultoso disfrutarlos efectivamente ya que muchas veces las empresas son incapaces de poder brindar estos “servicios extras” contratados, pues sólo fueron simples promesas vertidas a los fines de manipular la voluntad del consumidor.

## 2.4 Partes integrantes del sistema de tiempo compartido

A los fines de tener un claro panorama respecto al timeshare, pasaremos a mencionar las partes que integran el sistema de tiempo compartido y a hacer una breve descripción del rol principal de cada una de ellas.

El Art.3° de la Ley 26.356 nos brinda una práctica e ilustrativa enumeración de las partes integrantes de este contrato, así encontramos a:

a) El Usuario: es la persona que se transforma en adquirente del derecho de uso sobre los establecimientos y servicios ofrecidos por el sistema de tiempo compartido.

b) El propietario: Es el titular dominial del inmueble que es afectado total o parcialmente al régimen de explotación de STTC. Según la nueva Ley de STTC ésta afectación deberá ser asentada en escritura pública a los fines de otorgar un marco de mayor seguridad Jurídica, acorde a lo establecido en el art.6 de la ley 26.356.<sup>13</sup>

c) Emprendedor: Es la persona física o jurídica que puede ser el mismo propietario, o un tercero con justo título de disposición del inmueble que constituye el STTC, habilitada para comercializar períodos de disfrute y brindar a los usuarios las prestaciones que lo integran, por sí o por intermedio de terceros.

d) Vendedor: Es la persona física o jurídica que, en nombre y representación del emprendedor, promueve y ofrece en venta períodos de uso en un STTC.

e) Revendedor: Es la persona física o jurídica que, por sí o por cuenta y orden de un usuario intermedia en el mercado secundario para la comercialización de períodos de un STTC.

f) Administrador: Es la persona física o jurídica, que tiene a su cargo la gestión y coordinación del mantenimiento y uso de los bienes que integran un STTC. La figura del administrador es tratada luego en este trabajo de manera diferenciada a raíz de la gran variedad de tareas que cumple el administrador y los reiterados abusos al derecho del usuario que acostumbran a perpetrarse mediante la administración del STTC.

g) Prestador: Es la persona física o jurídica que comercializa el STTC, y que de acuerdo al rol que ocupa en la comercialización del tiempo compartido responderá ante posibles conflictos que se susciten con los usuarios.

De esta manera, según la ley 26.356 tendremos: un titular dominial del inmueble debidamente afectado en su totalidad o en parte mediante escritura pública al régimen de STTC, a un emprendedor que es la persona que crea el sistema de tiempo compartido y lo ofrece al público como tal mediante los

---

<sup>13</sup> Ibidem, Art. 6º: Registro. Inscripción. Créase el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados a Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, que funcionará en el ámbito de la SECRETARIA DE TURISMO de la PRESIDENCIA DE LA NACION.

Los titulares de los complejos o establecimientos vacacionales, los emprendedores, los administradores, los vendedores y revendedores, así como las redes de intercambio, previo al inicio de sus respectivas actividades, deberán inscribirse en aquel registro a cuyos efectos, los titulares de los establecimientos vacacionales justificarán el cumplimiento de los requerimientos edilicios y funcionales acordes a su destino y categoría, y los prestadores cumplimentarán los recaudos de idoneidad y solvencia, adecuados a la actividad de que se trate, que fijará la Autoridad de Aplicación. Son requisitos para el ejercicio de dichas actividades, la inscripción en el Registro previa habilitación otorgada por la Autoridad de Aplicación.



vendedores y revendedores, y por último pero no menos importante encontramos a los usuarios que contratan con las partes previamente mencionadas y son los que se ven beneficiados o afectados con los efectos de esta relación de consumo.

## 2.5 El Administrador

Como dijimos previamente mención aparte merece la figura del administrador. Pues debido a la complejidad que presenta el funcionamiento de este sistema turístico se hace necesaria la figura de un “administrador” capaz de organizar el negocio y llevarlo adelante. Este puesto puede ser desempeñado por la misma empresa que lleva adelante el sistema de timesharing o por un tercero designado por aquélla.

Las disposiciones atinentes al administrador tales como modos de designación y remoción del mismo, deberán consignarse en la escritura de constitución. Cabe aclarar que la función del administrador se encuentra analógicamente sujeta a las reglas del mandato civil.<sup>14</sup> A los fines de una mejor comprensión remitimos a la lectura del artículo 1869 y ss. del Código Civil Argentino.

Entre las facultades y deberes del administrador podemos mencionar: a) contratar el personal adicional que requiera el establecimiento y velar por el normal desenvolvimiento del sistema, b) disponer la ejecución de obras extraordinarias, c) tratar con las autoridades gubernamentales pertinentes a los fines de obtener los trámites necesarios para el funcionamiento del sistema, d) organizar los períodos vacacionales de los usuarios a los fines de evitar superposiciones o falta de capacidad habitacional, e) asegurar el uso pleno y pacífico de las unidades a los usuarios conforme a los derechos que adquirieron, f) pagar gastos y cuentas de las unidades, y todas aquellas funciones que sean requeridas a los fines de lograr el correcto funcionamiento y la continuidad del sistema.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Cód. Civil Argentino, Art.1869: “El mandato, como contrato, tiene lugar cuando una parte da a otra el poder, que ésta acepta, para representarla, al efecto de ejecutar en su nombre y de su cuenta un acto jurídico, o una serie de actos de esta naturaleza.”

<sup>15</sup> Cfr. FARINA, Juan M., Ob.cit. Pág. 813

## 2.5.1 La figura del Administrador. Críticas.

### Honorarios por administración

Le hemos dado a la figura del administrador especial atención porque en la práctica mediante la denominada regulación de honorarios de administración se suelen configurar prácticas abusivas.

Generalmente, se introducen cláusulas en los reglamentos<sup>16</sup> que estiman un porcentaje de los “gastos anuales” de expensas como el monto a erogar en concepto de “honorarios de la administración”, o sea que los gastos anuales serán el parámetro para calcular cuánto deberá desembolsar el usuario en concepto de honorarios de administración. Lo llamativo es que, es el mismo administrador quien está facultado a: contratar personal adicional, realizar reparaciones, encomendar obras extraordinarias, etc. Es decir que él mismo tiene la potestad de hacer crecer el número de gastos lo que provocará el consecuente aumento de sus honorarios por administración. Se observa claramente una manipulación de la autonomía de la voluntad contractual<sup>17</sup> y un abuso del derecho<sup>18</sup>, al establecer amplias facultades del administrador para efectuar gastos y a su vez utilizar a éstos últimos como parámetro para obtener una cantidad de dinero por “honorarios de administración” sin que el usuario tenga posibilidad de controlar dichas erogaciones. En conclusión el límite de los gastos de administración terminará dependiendo del mismo administrador.

### Remoción del Administrador

Cabe agregar que en la mayoría de los contratos se intenta dar al administrador un carácter de perpetuidad, lo que atentaría aún más contra el poder de control del usuario frente a la mala o fraudulenta administración. Sin embargo debemos enfáticamente dejar en claro que dicha perpetuidad no es tal; siempre debería estar a disposición la remoción del administrador por su mal desempeño.

### Modificación del Reglamento

No podemos dejar de mencionar también las facultades de modificación del reglamento con que se inviste al administrador. Sin duda que dicha facultad deja a arbitrio de este último la posibilidad de generar múltiples perjuicios a los usuarios si dichas modificaciones se tornan excesivas,

---

<sup>16</sup> Son documentos anexos al contrato mismo de timeshare y que estipulan reglas de administración, derechos y obligaciones de las partes contratantes para el correcto funcionamiento del sistema.

<sup>17</sup> Cód. Civ., Art. 1197:” Las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma.”

<sup>18</sup> Ibíd., Art.1071 “El ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como ilícito ningún acto.

La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considerará tal al que contrarie los fines que aquélla tuvo en mira al reconocerlos o al que exceda los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres.”

desnaturalizan el contrato modificando cuestiones jurídicas o económicas esenciales del mismo o se abusa de esta facultad modificatoria. Caeríamos nuevamente en un caso de abuso de derecho.

Como vemos a través de la figura del administrador pueden llevarse a cabo varios abusos hacia el usuario de los STTC por lo que será necesario a la hora de suscribir un contrato de éste tipo estar atento a posibles cláusulas abusivas insertas en los reglamentos. Recordemos que frente a esta situación podemos solicitar la nulidad de aquellas. (art.37 Ley 24.240<sup>19</sup> y art.954, Cód. Civil<sup>20</sup>).

En esta tesis de desarrollará luego los mecanismos protectorios de los cuales dispone el usuario que ve afectado sus intereses y las consecuentes sanciones que podrán aplicarse.

## 2.6 Naturaleza jurídica del tiempo compartido. Efectos

Analizar la naturaleza jurídica de las figuras contractuales es una tarea ineludible a los fines de poder establecer el debido encuadramiento legal de las mismas; pues la correcta delimitación de la naturaleza nos brindará un horizonte más claro respecto a los elementos distintivos, los derechos y obligaciones que de la celebración del contrato en cuestión emergen y los principios rectores que se aplican al mismo.

---

<sup>19</sup> Ley N°24.240, Ley de Defensa del Consumidor, Art.37.: “Interpretación. Sin perjuicio de la validez del contrato, se tendrán por no convenidas:

a) Las cláusulas que desnaturalicen las obligaciones o limiten la responsabilidad por daños;  
b) Las cláusulas que importen renuncia o restricción de los derechos del consumidor o amplíen los derechos de la otra parte;  
c) Las cláusulas que contengan cualquier precepto que imponga la inversión de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor. La interpretación del contrato se hará en el sentido más favorable para el consumidor. Cuando existan dudas sobre los alcances de su obligación, se estará a la que sea menos gravosa. En caso en que el oferente viole el deber de buena fe en la etapa previa a la conclusión del contrato o en su celebración o transgreda el deber de información o la legislación de defensa de la competencia o de lealtad comercial, el consumidor tendrá derecho a demandar la nulidad del contrato o la de una o más cláusulas. Cuando el juez declare la nulidad parcial, simultáneamente integrará el contrato, si ello fuera necesario.”

<sup>20</sup> Cód. Civil, Art.954: “Podrán anularse los actos viciados de error, dolo, violencia, intimidación o simulación. También podrá demandarse la nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una de las partes explotando la necesidad, ligereza o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación. Se presume, salvo prueba en contrario, que existe tal explotación en caso de notable desproporción de las prestaciones. Los cálculos deberán hacerse según valores al tiempo del acto y la desproporción deberá subsistir en el momento de la demanda. Sólo el lesionado o sus herederos podrán ejercer la acción cuya prescripción se operará a los cinco años de otorgado el acto. El accionante tiene opción para demandar la nulidad o un reajuste equitativo del convenio, pero la primera de estas acciones se transformará en acción de reajuste si éste fuere ofrecido por el demandado al contestar la demanda.”

De todos modos el objetivo de esta obra no es intentar dilucidar de manera definitiva la real naturaleza contractual del tiempo compartido, sino brindar un panorama sobre las distintas posiciones actuales en cuanto a la misma y así de nutrirnos de estas ideas para analizar de una manera más práctica la cuestión, considerando al timeshare, ante todo como un “contrato de consumo” más allá de la naturaleza jurídica que se le pretenda dar.

De hecho, la novedosa ley 26.356 (Ley Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido) sancionada en nuestro país recientemente en el año 2008 viene a intentar disipar dudas en cuanto a la naturaleza de este contrato cuando en su art.1 regula los sistemas turísticos de tiempo compartido: “...con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyan o transmitan y del régimen legal al que se encuentren sometidos los bienes que los integran.”<sup>21</sup>. Por su parte el art.14 del mismo cuerpo legal al definir el concepto de contrato de tiempo compartido reza: “...se denomina contrato de tiempo compartido, independientemente del nombre o forma jurídica que se utilice, y del régimen jurídico a que se encuentren sometidos los bienes, a todo convenio...”.

Observamos que la mencionada ley adopta una postura netamente proteccionista de los derechos de los usuarios, al relegar a un segundo plano el estudio de la naturaleza jurídica del contrato. Ante todo centra los esfuerzos en intentar abarcar la mayor cantidad posible de las distintas figuras legales bajo las cuales se pretenda enmarcar al vínculo.

La difícil tarea de establecer la naturaleza jurídica del timesharing básicamente se origina en el hecho de que durante toda la relación contractual, e incluso en la etapa precontractual, tienen lugar entre las partes múltiples derechos y obligaciones de distinta naturaleza.<sup>22</sup> Así, esta compleja modalidad de contratación, ha llevado a la doctrina a dividirse entre quienes sostienen que del contrato de tiempo compartido emergen verdaderos derechos reales, y aquellos que establecen que los derechos que surgen del mismo son de características personales, lo que conllevaría una distinta regulación legal. A continuación analizaremos estas posturas.

---

<sup>21</sup> Ley 26.356, Art.1: “Ámbito de aplicación. La presente ley regula los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (STTC), con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyan o transmitan y del régimen legal al que se encuentren sometidos los bienes que los integran.”

<sup>22</sup> HIGHTON, Elena - LAMBOIS, Susana ., *Nuevas formas de dominio*, Editorial Ad -Hoc, Buenos Aires, 1987, Pág.186.

## 2.6.1 Tiempo compartido como derecho real y sus efectos.

Previamente a exponer los argumentos a favor de quienes sostienen esta posición doctrinaria, cabe recordar brevemente a qué nos referimos cuando hablamos de un derecho real.

De la nota del art. 497 que, describe tanto las características de los derechos personales como las de los derechos reales, extraemos que “...*derecho personal es aquel en que ninguna persona es individualmente sujeto pasivo de derecho. O en términos más sencillos, un derecho personal es aquel que da la facultad de obligar individualmente a una persona a una prestación cualquiera a dar, a suministrar, a hacer o no hacer alguna cosa. Un derecho real es aquel que da la facultad de sacar de una cosa cualquiera un beneficio mayor o menor...*”<sup>23</sup>. En concordancia con lo expuesto previamente, la nota del art. 2502 nos brinda el concepto de derecho real estableciendo que es aquel que: “... *crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de tal manera que no se encuentran en ella sino dos elementos, la persona que es el sujeto activo del derecho, y la cosa que es el objeto...*”<sup>24</sup>.

Como caracteres típicos de los derechos reales podemos mencionar que:

a) El derecho real es absoluto, porque puede ser opuesto *erga omnes*.<sup>25</sup>

b) El derecho real establece una relación directa e inmediata con la cosa, que se grafica en un “tengo”, opuesto a lo que sucede en los derechos personales que sólo implica un “he de tener”.

c) El derecho real es de creación legal exclusiva, pues “los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley”. (Art.2502 Código Civil).

d) El derecho real es perpetuo, su titular no lo pierde por su inacción; si alguien adquiere el derecho real por prescripción adquisitiva o usucapión, lo hace en virtud de su acción, no de la sola inacción del propietario.

---

<sup>23</sup> Véase Nota al Art. 497 del Cód. Civ.

<sup>24</sup> Véase Nota al Art.2502 del Cód. Civ.

<sup>25</sup> Erga omnes: “respecto a todos” o “frente a todos”.

e) El derecho real se adquiere por tradición. En los supuestos que se exija, se requiere además la pertinente inscripción declarativa o constitutiva, tal cual sucede con la inscripción necesaria de los contratos de tiempo compartido.

f) Sólo el derecho real puede ser usucapido.

g) Sólo el derecho real otorga *jus perseguendi*, o facultad de perseguir la cosa aunque esté en manos de terceros.

h) Sólo el derecho real otorga *jus preferendi*, o sea, preferencia a favor del titular más antiguo cuando concurren varios pretendientes sobre la misma cosa.<sup>26</sup>

Por su parte recordemos que el artículo 2503 del Código Civil Argentino establece de manera taxativa los derechos reales existentes en nuestro ordenamiento legal. Enumerando así como derechos reales a: 1) El dominio y condominio 2) El Usufructo 3) El uso y la habitación. 4) Las servidumbres activas 5) El derecho de hipoteca 6) La prenda 7) La anticresis.

Habiendo hecho estas aclaraciones previas pasamos a mencionar las razones de quienes suponen que el contrato de tiempo compartido es un derecho real.

Estos últimos consideran al tiempo compartido como un derecho de naturaleza real basándose en que puede ser celebrado mediante contratos que confieren derechos “similares” a los que derivan de figuras como la del usufructo, la del dominio o la cesión de uso. Esta corriente de juristas equipara al timeshare con las figuras contenidas en el art. 2503 y propone así identificarlo con uno de los derechos contemplados en dicho artículo.

Esta corriente doctrinaria ha recibido algunas críticas que determinan la imposibilidad de asimilar completamente al tiempo compartido con un derecho real ya existente. A continuación las expondremos.

Frente a la frecuente hipótesis postulada por algunos juristas de considerar al timesharing un derecho real de condominio debemos decir que: si bien ambas figuras funcionan de similar manera cabe mencionar que el adjudicatario de un timeshare no se es “propietario” de una parte indivisa como en el condominio ya que sólo es titular de un “derecho de uso y disfrute”; mientras

---

<sup>26</sup> ALTERINI, Atilio Aníbal., *Contratos –Teoría General*, Editorial Abeledo - Perrot, Buenos Aires, 1999, Pág.26.

que el condómino regulado en el Código Civil es un “propietario” que ostenta justamente un derecho “real de propiedad” sobre la cosa, tal cual surge de la lectura del art. 2676 del C.C.

En muchas ocasiones se pretende hacer creer al adherente al STTC que lo que ostenta es un efectivo derecho real de dominio sobre el inmueble cuando en realidad lejos se encuentra el usuario de ubicarse en la misma relación de señorío respecto al bien que tendría un titular dominial. De esta confusión pueden generarse diferentes perjuicios ya que en realidad el usuario de tiempo compartido carece de los amplios derechos sobre el bien que ostenta un verdadero “dueño”. No posee las mismas facultades que sí tiene el titular de un derecho real de dominio, incluso el adquirente para ingresar al inmueble vacacional necesita que le entreguen las llaves, y cuando se retira debe restituirlas, no puede cambiar el mobiliario ni la decoración, si no abona los gastos comunes su derecho puede ser suspendido, etc. Todas estas conductas son incompatibles con las características de un titular dominial.

Además, la legislación no contempla como “modo de acceder al dominio” de un bien, la suscripción de un contrato de tiempo compartido.

Como vemos, utilizar un derecho real autónomo para regular al tiempo compartido no es una solución plausible, debido a que atenta contra el denominado “*numerus clausus*”. Si equiparamos al tiempo compartido al *derecho real autónomo* de condominio, abrimos peligrosamente una puerta para “crear” derechos reales, desconociendo el principio de *numerus clausus*.

Por distintas razones es imposible identificar netamente con un derecho real al tiempo compartido. Si bien hay notas o caracteres del mismo que podrían aplicarse al régimen de derechos reales no existe una identidad tal que nos posibilite subsumir al timesharing en este tipo de derechos.

Dicho esto y observando que el contrato analizado plantea caracteres propios que no coinciden con los derechos reales taxativamente enumerados en el art. 2503<sup>27</sup> de nuestro ordenamiento legal y advirtiendo que el art.2502<sup>28</sup> establece claramente el “*numerus clausus*” de derechos reales por lo cual nos es imposible crear un “nuevo derecho real”; no cupo más remedio que descartar la hipótesis de considerar al tiempo compartido como un perfecto derecho real ya que ninguno de los derechos reales creados y regulados por el ordenamiento nacional resultan adecuados para contener esta compleja figura: el dominio, por su carácter exclusivo (art. 2508) y perpetuo (art. 2510); de igual modo, la propiedad horizontal (art. 2, ley 13512); el condominio normal presenta la

---

<sup>27</sup> *Ibidem*, Art.2503: “Son derechos reales: 1° El dominio y el condominio; 2° El usufructo; 3° El uso y la habitación; 4° Las servidumbres activas; 5° El derecho de hipoteca; 6° La prenda; 7° La anticresis; 8° La Superficie Forestal.”

<sup>28</sup> *Ibidem*, Art.2502: “Los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer.”

dificultad de que cualquiera de los cotitulares puede pedir en cualquier tiempo la división de la cosa (art. 2692), el pacto de indivisión no puede durar más de cinco años (art. 2693) y el pacto de uso y goce exclusivo y alternativo durante el período temporal es de efecto personal porque no integra su estructura real (art. 2684 y cons.); por su parte, los derechos reales desmembrados (usufructo, uso y habitación) impiden a su titular la libre transferibilidad (art. 2870) porque se establecen a favor de una persona determinada con carácter vitalicio, y si es persona jurídica, hasta los veinte años (arts. 2822 y 2825).<sup>29</sup>

Por último, dentro de esta corriente de académicos existe una vertiente que considera al timesharing como un “nuevo derecho real”, al cual lo llaman “multipropiedad”, posición que tampoco fue totalmente acogida por las prescripciones previamente vertidas respecto al “numerus clausus” estipulado en el art.2502.

## 2.6.2 Tiempo Compartido como derecho personal y sus efectos.

Es dable también aquí dejar en claro a qué nos referimos cuando utilizamos el termino derecho personal.

De la lectura de la nota al art. 497 de nuestro Código Civil previamente citada podemos concluir que: un derecho personal es aquel en el que se le atribuye a su titular la facultad de exigirle a otra persona una prestación.

Recordemos algunas notas características de los derechos personales:

a) El derecho personal es relativo, por cuanto confiere al titular la facultad para reclamar (no a cualquiera, sino al deudor determinado o determinable) el cumplimiento de la prestación.

b) En el derecho personal rige la autonomía de la voluntad creadora (art. 1197, Cód. Civ.), por eso es aquí admisible la creación de contratos "innominados". Las normas legales que regulan estos derechos tienen carácter sustancialmente supletorio y no imperativo.

c) El derecho personal es temporal, pues la relación jurídica se agota en cierto tiempo, además la inacción del titular puede derivar en la prescripción extintiva de su acción.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Tranchini, Marcela H., *Sistemas turísticos de tiempo compartido*. Ley 26356, Editorial Abeledo-Perrot, Córdoba, 2008, Pág. 132.

<sup>30</sup> ALTERINI, Atilio Aníbal., Ob.cit.pág.27.



El principal argumento de quienes plantean la hipótesis de considerar al contrato de tiempo compartido como fuente de derechos personales se basa en la existencia del “números clausus” mencionado previamente. Pues al observar la imposibilidad de identificar al tiempo compartido como un derecho real, sostienen que no cabe más alternativa que considerarlo un derecho personal.

Plantean así que el adquirente de un STTC ostenta el derecho a uso y goce de la unidad vacacional, donde existen los tres elementos esenciales de los derechos personales, siendo los mismos: 1) Sujeto activo 2) Sujeto pasivo 3) Las prestaciones debidas.

Otro interesante argumento de quienes sostienen esta postura también se desprende de la lectura del citado Art.2502, a cuya lectura remitimos nuevamente, cuando en parte de su contenido reza que “...Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales o modificase los que por este Código se reconocen valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer.”

Es decir que quienes se enrolan en esta posición ven en la suscripción de un contrato de tiempo compartido, la adquisición de un mero derecho personal, guiado por la autonomía de la voluntad, sujeto a las reglas estipuladas por los contratantes y regulado por los derechos y obligaciones pactados previamente por las partes con los límites naturales impuestos a los actos jurídicos en general.<sup>31</sup>

### 2.6.3 Tiempo Compartido como contrato de Sociedad

En numerosos casos también, al suscriptor al momento en que celebra el contrato se le hace transferencia de acciones de una sociedad mercantil.

Este suceso a nuestro entender provoca que el cliente pase a ser parte de una sociedad con los riesgos y responsabilidades que ello implica. Nada tiene que ver el propósito de un suscriptor de un contrato de tiempo compartido con el de un socio de una sociedad mercantil quien tiene muchas más responsabilidades y funciones que una persona que simplemente pretendía disfrutar de unas vacaciones especiales.

Gran diferencia consideramos que existe entre pretender simplemente irse de vacaciones y convertirse en socio de una sociedad.

---

<sup>31</sup> *Ibidem*, Art. 953: “El objeto de los actos jurídicos deben ser cosas que estén en el comercio, o que por un motivo especial no se hubiese prohibido que sean objeto de algún acto jurídico, o hechos que no sean imposibles, ilícitos, contrarios a las buenas costumbres o prohibidos por las leyes, o que se opongan a la libertad de las acciones o de la conciencia, o que perjudiquen los derechos de un tercero. Los actos jurídicos que no sean conformes a esta disposición, son nulos como si no tuviesen objeto.”

Entra en juego aquí, tanto como en los demás supuestos, la buena fe contractual establecida en el art.1198 del Código Civil: “Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con los que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión...”.

Queda expuesto que difícilmente el suscriptor haya entendido que estaba pasando a formar parte de una sociedad mercantil al momento de suscribir el contrato de timeshare.

#### 2.6.4 Protección al consumidor vs Naturaleza jurídica

Como hemos observado las distintas posturas sustentan sus opiniones en argumentos que, cuanto menos, carecen de solidez jurídica. Las corrientes doctrinarias en el afán de conseguir la pretendida “seguridad jurídica” han intentado encasillar al contrato de tiempo compartido ya sea en el campo de los derechos reales o en el de los derechos personales forzando así interpretaciones que permitan rotular al contrato y enmarcarlo dentro de una u otra corriente. Se han centrado estos juristas principalmente en la observación de la naturaleza jurídica del derecho adquirido, más han descuidado hechos más importantes en la práctica como son el dudoso sistema mediante el cual se celebra el contrato de STTC y los reiterados abusos que suelen suscitarse en relación al mismo.

En respuesta a esta situación la Ley 26.356 que regula específicamente a los sistemas turísticos de tiempo compartido, regula a los STTC con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyan o transmitan o del régimen legal al que se sometan.

Con idéntica postura proteccionista, la reforma introducida por la Ley 26.361 a la Ley de Defensa del Consumidor (Ley.24.240) contempló específicamente al tiempo compartido. Pues entre numerosas modificaciones estableció en su art. 1 como objeto de dicha normativa al timeshare: “...Queda comprendida la adquisición de derechos en tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines...”<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Ley 26.361, Art.1: “Sustitúyase el texto del artículo 1º de la Ley Nº 24.240 de Defensa del Consumidor, por el siguiente: Artículo 1º: Objeto. Consumidor. Equiparación. La presente ley tiene por objeto la defensa del consumidor o usuario, entendiéndose por tal a toda persona física o jurídica que adquiere o utiliza bienes o servicios en forma gratuita u onerosa como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. Queda comprendida la adquisición de derechos en tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines. Se considera asimismo consumidor o usuario a quien, sin ser parte de una relación de consumo, como consecuencia o en ocasión de ella adquiere o utiliza bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social, y a quien de cualquier manera está expuesto a una relación de consumo.”

Se desprende de estas recientes legislaciones la intención de proteger al consumidor como cuestión prioritaria más allá de la naturaleza del contrato o de la regulación legal que se le pretenda dar. Estimamos que ésta posición es sin duda la más acertada, en miras a incrementar la defensa del usuario de STTC.

Finalmente para concluir el tema en relación a la cuestión de la naturaleza jurídica, podríamos simplemente establecer que el contrato de tiempo compartido a simple vista, es un contrato bilateral(o más bien multilateral), oneroso, de tracto sucesivo y de adhesión. Tratar de ahondar aún más en su naturaleza nos parece una tarea de difícil realización y relativa utilidad, tal cual lo han demostrado las infructuosas disputas doctrinarias.

Teniendo en cuenta el objetivo eminentemente práctico de este trabajo y contemplando ante todo la necesidad de una mayor protección del usuario de STTC, consideramos que lo primordial es orientar los esfuerzos hacia la protección del cliente a la hora de contratar con un sistema turístico de tiempo compartido, tal cual parece haber sido la intención de los legisladores al sancionar la ley 26.356 y 26.361 ; relegando a un segundo plano la cuestión de la naturaleza jurídica o regulación legal en pos de una efectiva protección del consumidor.

## CAPÍTULO 3:

“EL CONTRATO DE TIEMPO  
COMPARTIDO COMO CONTRATO DE  
CONSUMO, POSIBLES ABUSOS.”

### 3.1 El contrato dentro de nuestro ordenamiento legal.

Nuestro Código Civil a través del art. 1137 define “contrato” estableciendo que: “Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos”.

Cabe agregar a esta definición para su correcta interpretación las ya conocidas aclaraciones que han hecho tanto la doctrina como la jurisprudencia sobre dicho artículo. Así pues:

\* Cuando menciona a “personas” debemos entender que en realidad se refiere a “partes” del contrato. En palabras del Dr. Atilio Alterini, *“parte es quien ejerce una prerrogativa jurídica propia, es un centro de interés, por lo cual es posible que una parte esté compuesta por varias personas o que una misma persona tenga el rol de dos partes.”*<sup>33</sup>

\* En la órbita contractual, “La declaración de voluntad común” mencionada en el art 1137 en realidad se refiere al “consentimiento” prestado por las partes.

\* Cuando leemos finalmente la frase “destinada a reglar sus derechos” lo que debemos interpretar allí según una tesis amplia, mayoritariamente acogida por la doctrina y jurisprudencia argentina, sería “destinada a crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales”

En consonancia con las aclaraciones hechas en relación al concepto de contrato vertido por nuestro Código Civil, cabría reformularlo de la siguiente manera, entendiéndose por contrato: *“Acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales.”*

Habiendo conceptualizado en abstracto la figura del contrato cabe ahora definirlo desde un enfoque práctico -funcional determinando así que: El contrato no es más que la figura jurídica que nos permite llevar adelante las actividades económicas cotidianas de nuestra sociedad. El contrato es fuente de las obligaciones acordadas entre las partes en virtud de la autonomía de la voluntad de la que gozan.

---

<sup>33</sup> ALTERINI, Atilio Aníbal., *Contratos –Civiles-Comerciales-Consumo -Teoría General*, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1998, Pág. 8.

### 3.2 Tiempo compartido como contrato de consumo y de adhesión.

En el punto anterior desarrollamos las pertinentes aclaraciones respecto a la figura contractual típica regulada en nuestro ordenamiento legal, ahora bien, los modelos contractuales típicos están en crisis ya que su uso ha disminuido considerablemente en la actualidad.

La sociedad en su conjunto se basa en criterios comerciales y jurídicos distintos a los previstos en la época en que los contratos típicos fueron contemplados. De esta manera, el orden contractual que idearon los legisladores ha sido modificado por factores tales como los nuevos modelos surgidos de la costumbre, la legislación especial y la creciente autonomía de la voluntad de los particulares dando así origen a novedosas figuras contractuales tal cual es el caso del contrato de tiempo compartido.

Como previamente mencionamos, las mutaciones en el tráfico comercial, las costumbres sociales y el fenómeno de masificación en relación a la producción de bienes y servicios han generado una nueva modalidad de contratación, surgiendo así la denominada “contratación en masa”. Ésta modalidad posee dos características de relevancia, a decir:

\* una de las partes de la relación contractual (empresas de STTC en nuestro caso) dirige de manera profesional hacia el público en general una propuesta contractual estandarizada.

\* el público acepta dicha propuesta, cada uno individualmente según las condiciones preestablecidas por el predisponente.

La relación contractual descrita previamente, no hace más que evidenciar las características de lo que conocemos como “contrato de adhesión”. Recordemos las palabras del Dr. Gabriel Stiglitz en relación a los contratos de adhesión: *“el contrato de adhesión lo celebra el predisponente con cada adherente individual pero en base a condiciones generales uniformes aplicables a todos y cada uno de los adherentes.”*<sup>34</sup>

En palabras del Dr. Ricardo Luis Lorenzetti el contrato de tiempo compartido: *“...es indudablemente un contrato de consumo, siéndole, por ende, aplicable la legislación del sistema de defensa del consumidor (Ley 24.240 y cc.)”*.<sup>35</sup>

El timeshare es celebrado a título oneroso (pago del precio de entrada en el sistema, luego pago de gastos periódicos de mantenimiento, gastos y mejoras) entre el destinatario final del STTC (adquirente del tiempo compartido ) y la

<sup>34</sup> STIGLITZ, Gabriel., *Derecho del consumidor*, Editorial Juris, Buenos Aires, 1992, Pág.20.

<sup>35</sup> LORENZETTI, Ricardo Luis, *Tratado de los contratos*, t. II, Editorial Rubinzal Culzoni, Santa Fe, p. 461

persona jurídica que actúa profesionalmente (vendedor, que interviene en representación del emprendedor), a los fines de adquirir un bien o un servicio (en este caso, se adquiere el derecho a uso y goce de una unidad habitacional con fines turísticos por un periodo de tiempo) en beneficio propio del usuario o de su grupo familiar o social. El predisponente es la empresa oferente mientras que nosotros como usuarios sólo podemos adherir o no a dicho contrato.

Al contratar mediante adhesión difícilmente se nos permita “acordar” nuestros derechos con nuestro co-contratante personalmente; pues no tendremos más alternativa que “adherir” o no como consumidores a la propuesta contractual, aceptándola o rechazándola como un “todo indivisible”. De esta manera se observa un claro desequilibrio en cuanto al “poder de negociación” respecto al contenido del contrato siendo evidentemente el consumidor quien se encuentra desprotegido y susceptible a abusos cuando acepta las pautas contractuales preestablecidas por el oferente a su propia conveniencia.

Es por esta mencionada desigualdad que mundialmente se hizo imperiosa la necesidad de establecer un “Derecho de Consumo” que sirviera como marco de referencia y protección de los derechos de los usuarios y consumidores. Nuestro país no fue ajeno a esta corriente y en consecuencia se valió de la sanción de diferentes ordenamientos legales que pretenden tutelar los derechos de los consumidores tal cual sucedió con la sanción de la Ley de Defensa del Consumidor, Ley de Lealtad Comercial y más específicamente en relación a la temática de nuestro trabajo la Ley de Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido. Asimismo la misma Constitución Nacional tutela también especialmente a los usuarios y consumidores en su Art.42.<sup>36</sup>

La ley 24.240 de la Defensa del Consumidor en su art.1, nos brinda una definición que nos permite determinar cuándo nos encontramos frente a un contrato de consumo, al manifestar que habrá relación de consumo cuando toda persona física o jurídica adquiera o utilice bienes o servicios, ya sea de manera gratuita u onerosa, como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. Agrega además que quienes sin ser parte de una relación de

---

<sup>36</sup> Constitución de la Nación Argentina, Art.42 : “Los consumidores y usuarios de bienes y servicios tienen derecho, en la relación de consumo, a la protección de su salud, seguridad e intereses económicos; a una información adecuada y veraz; a la libertad de elección, y a condiciones de trato equitativo y digno.

Las autoridades proveerán a la protección de esos derechos, a la educación para el consumo, a la defensa de la competencia contra toda forma de distorsión de los mercados, al control de los monopolios naturales y legales, al de la calidad y eficiencia de los servicios públicos, y a la constitución de asociaciones de consumidores y de usuarios.

La legislación establecerá procedimientos eficaces para la prevención y solución de conflictos, y los marcos regulatorios de los servicios públicos de competencia nacional, previendo la necesaria participación de las asociaciones de consumidores y usuarios y de las provincias interesadas, en los organismos de control.”

consumo, se encuentren de cualquier manera expuesta a ella, serán considerados usuarios o consumidores a los fines de la aplicación de esa ley.<sup>37</sup>

Observamos que el contrato de timeshare posee los requisitos necesarios a los fines de ser considerado un perfecto contrato de consumo surgido de la “relación” de consumo que se genera entre el adquirente de un STTC y los vendedores o emprendedores del mismo. Siendo así, no debe extrañarnos que al igual que en toda contratación derivada de la relación de consumo y celebrada mediante el método de “adhesión” contractual se generen posibles abusos y desequilibrios entre las partes contratantes en desmedro de los derechos del usuario y en beneficio del lucro de la parte predisponente (empresas de STTC). Estos posibles abusos serán más adelante analizados en la presente obra a los fines de observar y prevenir las más frecuentes maneras de menoscabar el derecho de los usuarios.

### 3.2.1 Reglas Aplicables a un contrato firmado por adhesión.

Teniendo en cuenta el objetivo de nuestro trabajo de analizar los posibles abusos que pueden cometerse en el iter contractual de un contrato de tiempo compartido consideramos necesario previamente, enumerar los principios y las reglas que deben observarse en el marco de la contratación mediante adhesión a cláusulas generales.

Recordemos que el timeshare es celebrado mediante esta modalidad contractual y conocer las reglas y principios por los cuales debemos velar nos permitirá un mejor análisis de las conductas abusivas. De esta manera no queda más que exponer cuáles esas reglas y principios rectoras de toda contratación por adhesión:

a) La invalidez de las cláusulas que desnaturalizan la esencia del vínculo obligacional que afectan la libertad contractual o la buena fe, o importan abuso del derecho;

b) la invalidez de las cláusulas que limitan la responsabilidad, en especial en cuanto no existe una contrapartida económica justificante de esa renuncia;

---

<sup>37</sup> Ley.24.240, Art.1: “Objeto. Consumidor. Equiparación. La presente ley tiene por objeto la defensa del consumidor o usuario, entendiéndose por tal a toda persona física o jurídica que adquiere o utiliza bienes o servicios en forma gratuita u onerosa como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. Queda comprendida la adquisición de derechos en tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines.

Se considera asimismo consumidor o usuario a quien, sin ser parte de una relación de consumo, como consecuencia o en ocasión de ella adquiere o utiliza bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social, y a quien de cualquier manera está expuesto a una relación de consumo.”



c) la prevalencia de los efectos normales de los contratos típicos consagrados por normas dispositivas por sobre las condiciones generales;

d) la necesidad de firma expresa de las condiciones generales, que tal firma no es por sí sola suficiente;

e) la inoponibilidad de las cláusulas no legibles;

f) la necesidad de evitar condiciones generales "sorpresivas", exigiendo que el no predisponente las conozca de manera efectiva si se hallan en instrumento separado;

g) la prevalencia de las cláusulas especiales sobre las generales, y de las incorporadas sobre las preexistentes;

h) en caso de ambigüedad, la interpretación en contra del predisponente;

i) la inequivalencia de las condiciones generales a los usos y costumbres,

j) la interpretación favorable a la mayor equivalencia de las prestaciones.<sup>38</sup>

Estimamos inevitable detenernos en el concepto de buena fe, abuso del derecho, libertad contractual y principio in dubio pro consumidor en virtud de la trascendencia jurídica de estos principios.

### 3.2.1.1 Buena Fe

Reza el art. 1198 de nuestro Código Civil: "Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión...". Este es un principio general del derecho consagrado en nuestro ordenamiento que acompaña a la relación contractual durante todas sus etapas. Implica una serie de obligaciones accesorias a la principal, que las partes deben observar (deber de colaboración, deber de secreto, deber de información, etc.).

La buena fe puede ser subjetiva y objetiva. La buena fe subjetiva implica la ignorancia de estar perjudicando un interés ajeno tutelado por el derecho,<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> LÓPEZ CABANA, Roberto M., *El proyecto de unificación legislativa civil y comercial*, en L. L. 1987-D-845

<sup>39</sup> LORENZETTI, Ricardo Luis., *Ob.Cit.*Pág.365.

mientras que la buena fe objetiva se traduce en la exigencia de adoptar un comportamiento recto, honesto, leal, correcto y de probidad.

A su vez, el principio de buena fe puede cumplirse a través de comportamientos positivos (tendientes al normal desenvolvimiento del contrato, cooperación, colaboración, deber de información), como de comportamientos negativos, es decir evitando ciertas prácticas (engañar, ocultar, frustrar los derechos de la otra parte etc.). Se debe exigir la buena fe a ambas partes de la relación contractual pero con mayor rigor (sobre todo en los contratos por adhesión) debe pesar esta exigencia sobre el empresario, en virtud del mayor conocimiento que tiene y la frecuente posibilidad de predisponer cláusulas en relación al usuario o consumidor.

En cuanto a la interpretación de la buena fe, debe realizarse para cada caso en concreto y debe estar presente este principio rector a lo largo de toda la relación contractual, desde la etapa precontractual hasta la extinción definitiva de la relación.

Quebrantar la buena fe equivale al ejercicio abusivo del derecho y por ende su inobservancia puede ser causal de incumplimiento contractual.

### 3.2.1.2 Abuso del Derecho

El artículo 1071 de nuestro Código Civil establece: “El ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como ilícito ningún acto”.

Estamos frente a un caso de abuso de derecho cuando nos amparamos en las “formas “jurídicas” ajustándonos a ellas, pero utilizando en la práctica al derecho como medio para cometer un acto que es contrario a la buena fe, la moral, las buenas costumbres o los fines sociales y económicos del derecho. Es una práctica que atenta contra el espíritu y finalidad que los legisladores tuvieron al momento de sancionarla, es decir atenta contra la *ratio legis*.

El abuso del derecho estaría en el ejercicio anormal del mismo, en la falta de diligencia, en la desviación del fin social y económico, en la falta de intereses legítimos, serios y reales y en el ejercicio de un derecho con mala intención. Quien actué de esta manera no será amparado por el ordenamiento legal y por ende se le sancionará haciéndolo responsable de los daños y perjuicios que genere con dicho acto ilícito.

### 3.2.1.3 Libertad Contractual

La libertad contractual confiere a las personas el derecho de celebrar contratos libremente y a su vez seleccionar con quienes celebrarlos. Implica la ausencia de vicios de la voluntad, el libre consentimiento y la igualdad de negociación entre las partes. Asimismo este concepto conlleva la posibilidad de determinar libremente el contenido de los contratos, sus limitaciones etc. La libertad contractual se sustenta en la autonomía de la voluntad y en la libertad individual de las personas.

### 3.2.1.4 In dubio pro consumidor. Interpretación pro - consumidor

El principio in dubio pro consumidor se encuentra contemplado en la última parte del art. 3 de la ley 24.240 y a su vez es ratificado en el art. 37 del mismo cuerpo legal y se refiere a que: en caso de duda se estará siempre a la interpretación de la ley más favorable al consumidor, ya que juntamente con la ley 22.808 (Ley de Lealtad Comercial), la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor persigue el mismo objetivo, es decir tutelar la salud y los intereses del consumidor. Este principio se aplica no sólo frente a la duda respecto a la ley aplicable o a las cláusulas del contrato, sino también a la prueba de los presupuestos fácticos de la pretensión esgrimida por el consumidor.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> *Gómez Hugo Néstor y otros c/ Magin S.A. s/ rendición de cuentas". Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Sala: H. 13/05/09.*

### 3.3 Iter contractual del tiempo compartido. Abusos en sus diferentes etapas. Regulación Legal.

Como sabemos la doctrina suele distinguir tres etapas o fases dentro de la vida de un contrato: la etapa o fase “precontractual”, la fase de “celebración” y por último la de “ejecución del contrato”.

Estas etapas pueden ser observadas también durante la vida de un contrato de tiempo compartido. Ya sea durante la fase precontractual, la celebración o la ejecución del contrato de timeshare se presentan situaciones y problemas característicos del mismo, que pueden derivar en la vulneración de derechos del usuario.

En consecuencia a continuación pasaremos a describir y analizar las particularidades y problemáticas que surgen en los distintos momentos de la vida del contrato objeto de nuestro estudio.

#### 3.3.1 Etapa Precontractual y celebración del contrato.

Consideramos conveniente analizar de manera conjunta estas dos etapas contractuales debido a que la costumbre comercial demuestra que ambas fases se suceden inmediatamente en el ámbito de las “reuniones informativas” o encuestas.

##### 3.3.1.1 Reuniones informativas o encuestas. Abusos.

Es usual que a los fines de la suscripción de un contrato de tiempo compartido las empresas oferentes utilicen las denominadas “reuniones informativas” o sus vendedores intercepten en la calle a los potenciales clientes para realizarles una breve “encuesta” con la finalidad de averiguar si la persona efectúa compras mediante tarjeta de crédito (la tarjeta de crédito es un elemento fundamental para la suscripción de un contrato de tiempo compartido). Ya sea mediante una convocatoria telefónica o mediante la interceptación de vendedores en sus locales comerciales o en la calle, el resultado siempre es el mismo: pues se le dice al potencial usuario que tuvo la fortuna de hacerse acreedor de un premio que generalmente consiste en electrodomésticos o estancias vacacionales y para retirar los mismos debe concurrir a una “reunión informativa”.

### 3.3.1.2 Descripción de los hechos

A continuación pasaremos a explicar cómo se suceden los hechos que permiten captar la atención de los futuros usuarios de tiempo compartido.

Convocados a una “reunión” a los fines de reunirse con su premio, a los potenciales usuarios se les solicita que lleven su tarjeta de crédito con el pretexto de poder mediante la misma corroborar la identidad de los mismos. Una vez que las personas concurren a la reunión se les agasaja con comida, bebida y además se les comenta que la empresa tiene una serie de atractivas y exclusivas propuestas para comentarles en dicha ocasión. Ésta propuesta no es más que la posibilidad de firmar un contrato de tiempo compartido.

Luego de haber visto varias horas de videos promocionales, de haber escuchado testimonios de alegres y agradecidos usuarios actuales del STTC ofrecido, de haber bebido, comido y siendo altas horas de la noche usualmente, los usuarios ya cansados son víctimas de los vendedores que mediante una hábil estrategia de mercadeo logran que al final de esa reunión se suscriba el contrato de timeshare mediante la tarjeta de crédito que oportunamente se les solicitó a las personas que llevaran consigo.

Se pacta un precio para ingresar al sistema más las cuotas de mantenimiento del sistema, también denominadas “expensas y gastos comunes”. Por supuesto que siempre se deja en claro tendenciosamente que tales precios son realmente una “oferta única” que sólo estará vigente para quienes acepten firmar en ese momento. De esta manera el usuario sale de la reunión a la que había ido a retirar un premio habiendo firmado un contrato de tiempo compartido.

Las reuniones informativas configuran así una herramienta de marketing hábilmente utilizada por los oferentes de STTC. Nos presentan al tiempo compartido de una manera muy atractiva y convincente donde no hay más que beneficios para el usuario. Mediante declaraciones ambiguas, ofertas vagas, presión psicológica, errónea información y estructuras jurídicas poco claras abusan de la confianza y del conocimiento del consumidor medio y finalmente se suscribe un contrato que puede causar múltiples lesiones al usuario desprevenido.

### 3.3.1.3 Legislación vulnerada. Análisis.

Como dijimos el sistema de marketing utilizado por las empresas oferentes de STTC presenta estrategias minuciosamente premeditadas que son pasibles de considerarse ilegales.

Ya observamos previamente que la suscripción del contrato se lleva a cabo en el marco de una reunión informativa organizada con potenciales clientes. Las empresas se valen de diferentes bases de datos, que obtienen mediante métodos de dudosa ética, para conocer quiénes poseen tarjetas de crédito y luego invitar a los clientes a las reuniones.

A continuación pasaremos a enumerar las situaciones que ya mencionamos en el punto anterior e iremos analizando cada uno de ellas en relación a las normativas que cada una vulnera.

Así, como anticipamos, es costumbre que las reuniones precontractuales:

1) Se organicen en horarios nocturnos o al menos cuando se supone que los clientes están cansados tras una larga jornada laboral y por ende su capacidad de comprensión y razonamiento se encuentra disminuida. Asimismo, en ese estado de cansancio, pensar en vacaciones se transforma en algo totalmente placentero.

2) Se ofrecen en ellas bebidas, comida gratis y sobre todo se acude al sistema de premios, organizando sorteos muy atractivos e incluso a veces se brindan directamente regalos sin sorteo previo. Cabe aquí hacer un paréntesis y recordar lo establecido por el art.10 de la ley 22.172 (Ley de Lealtad Comercial), el cual establece que:

“Queda prohibido:

a) El ofrecimiento o entrega de premios o regalos en razón directa o indirecta de la compra de mercaderías o la contratación de servicios, cuando dichos premios o regalos estén sujetos a la intervención del azar.

b) Promover u organizar concursos, certámenes o sorteos de cualquier naturaleza, en los que la participación esté condicionada en todo o en parte a la adquisición de un producto o a la contratación de un servicio.”

Consideramos que queda suficientemente expuesto el desprecio a esta normativa. En las reuniones tendientes a captar clientes de los STTC acaecen los dos supuestos prohibidos por el artículo citado. Pues generalmente se ofrecen o entregan premios o regalos y se organizan sorteos. Evidentemente estamos ante otra situación llevada a cabo de manera intencionada a los fines de manipular la voluntad del usuario.

3) Se exhiben a los potenciales usuarios videos, imágenes y testimonios de gente que ya es miembro del STTC y que proyectan una imagen de felicidad confort y bienestar generando en el futuro suscriptor el deseo de verse de esa manera. La veracidad o no de dichos testimonios es una cuestión aparte que no cabe analizar en este trabajo.

4) Se utilizan técnicas de venta agresivas y frases intimidatorias como “*la oferta es válida sólo por el día de hoy, ya no estará disponible mañana*” lo que genera una presión extra en el potencial usuario que lo puede determinar a firmar el contrato bajo esas circunstancias que claramente limitan el ejercicio de su libertad contractual.

Contemplando los reiterados abusos que se configuran en este tipo de convocatorias, la nueva ley de STTC en su art.27 previó estos supuestos y en consecuencia prescribe una serie de exigencias que deben ser cumplimentadas en estas reuniones o en ocasión de otras modalidades de captación de clientes utilizadas a los fines de inducir a los potenciales clientes a contratar un tiempo compartido. Observemos lo que establece el artículo mencionado anteriormente: “Promociones. Las personas físicas o jurídicas que para la captación de potenciales usuarios ofrezcan regalos, premios, participación en sorteos, cupones, chequeras o cualquier documento representativo de derechos de alojamiento, estadías o viajes, ya sea en entrevistas individuales o grupales, telemarketing, medios gráficos o electrónicos u otros, deben:

a) Indicar por el mismo medio que la finalidad de la promoción es venderles el STTC;

b) Especificar claramente la verdadera naturaleza, valor, especie y dimensiones de los premios y regalos ofrecidos, así como las condiciones, costos, limitaciones y restricciones para acceder a los mismos;

c) Precisar en la primera comunicación, por cualquier medio que ésta se realice, el objeto, características y el tiempo real de duración de la entrevista, cuando ésta sea la condición para recibir el premio, regalo y/o participar en sorteos;

d) Entregar los premios y regalos en el momento de la presentación o dentro de los VEINTE (20) días de realizada la misma, informando si existieren costos no cubiertos en razón de traslado u otros;

e) Abstenerse de imponer procedimientos exageradamente onerosos o impedimentos que tengan por objeto hacer desistir al potencial usuario, del premio, regalo o sorteo.

A su vez la Ley de Defensa del Consumidor sanciona estas prácticas también, cuando prescribe a través de su artículo 32: “...también se entenderá comprendida dentro de la venta domiciliaria o directa aquella contratación que resulte de una convocatoria al consumidor o usuario al establecimiento del proveedor o a otro sitio,

cuando al objetivo de dicha convocatoria sea total o parcialmente distinto al de la contratación, o se trate de un premio u obsequio.”<sup>41</sup>.

Quedan así en evidencia las múltiples maneras de que se valen estas empresas comercializadoras de STTC para inducir al potencial cliente a la suscripción de un contrato de adhesión que puede resultar lesivo de los derechos de los usuarios.

#### 3.3.1.4 El deber de información.

Particular atención merece también el tema de la información brindada por las empresas de STTC a sus usuarios.

Por lo general existe una marcada ambigüedad y vaguedad en cuanto a los derechos, beneficios y obligaciones conferidas a los suscriptores de los contratos de tiempo compartido violando así lo prescripto tanto por el art. 4 de la ley 26.361 (Reforma a la Ley 24.240) que más adelante analizaremos.

Quienes comercializan los timesharing con el fin de maximizar beneficios y aminorar riesgos empresarios, manipulan la calidad y cantidad de la información a los fines de que el usuario conozca sólo parte de la relación contractual en las que se verán envuelto. De esta manera se valen de ingeniosas presentaciones y discursos que generan una confianza en el adherente al STTC que lo lleva a suscribir el contrato mencionado. Usualmente, la falta de información, la vaguedad o ambigüedad en la misma son un factor decisivo y determinante que determina la contratación con resultados lesivos en el usuario, quien luego verá insatisfechas sus expectativas.

Los encargados de informarnos en la etapa previa a la suscripción contractual, generalmente son habilidosos comerciantes que manejan un alto nivel de oratoria y poder de convicción. Los vendedores vierten un discurso estructurado y minuciosamente ideado que, a los oídos del consumidor suenan como una sensacional propuesta pero que en la realidad no hacen más que ocultar cierta parte de la información.

La información brindada es engañosa o cuanto menos incompleta .Los ítems sobre los cuales versa la “desinformación” suelen ser:

a) Falta de especificación en cuanto a las obligaciones que deberá cumplir el suscriptor (sobre todo en relación a los pagos de las futuras expensas, gastos de mantenimiento, etc.).

---

<sup>41</sup> Ley de Defensa del Consumidor, Art. 32.



b) Calidad del derecho del que se hacen acreedor. Al transformarse en usuario del sistema, se le hace creer al usuario que es “dueño” de un bien, cuando en realidad nunca existe tal situación de “dominio”.<sup>42</sup>

c) Posibilidad de intercambio de destino turístico. Se ofrece la posibilidad de canjear alguna semana de las ya adquiridas por otra en algún destino diferente, ya sea dentro del país donde se suscribió el contrato o en el extranjero. Lo que se les dice a los usuarios es que el STTC contratado posee convenios con otras empresas y tales convenios nos dan la posibilidad de prácticamente elegir libremente cualquier destino donde esas empresas asociadas tengan unidades turísticas; la realidad es que las cláusulas donde se predisponen estos “beneficios” son meramente declarativas, no operativas.

Es decir, el usuario que tiene intención de disfrutar de semanas de turismo en alguno de esos destinos ofrecidos por aquellas terceras empresas asociadas, deberá celebrar un “nuevo contrato” con aquella y por supuesto realizar nuevas erogaciones. Se observa que en realidad no contaban los suscriptores con un real derecho a intercambiar destinos, sino que lo que se les brindó simplemente era una mera posibilidad de contratar nuevamente con otra empresa. Es un típico caso de lo que se denomina “aproximación de clientela”.<sup>43</sup>

d) Vaguedad en cuanto a los plazos de antelación a los fines de reservar las unidades vacacionales, falta de precisión en cuanto a las condiciones de la prestación de los “servicios extras” ofrecidos dentro del paquete comercial (servicio de cocheras, gimnasio, limpieza, etc.).

e) Deficiencia en cuanto a la información referida a la posibilidad de rescisión contractual y arrepentimiento. Si bien aquí los oferentes astutamente, hacen especial hincapié en la “facilidad” con que pueden arrepentirse o rescindir el contrato en caso de decidir no seguir adelante con la suscripción, la realidad demuestra lo engorroso del trámite de arrepentimiento o rescisión contractual. Se torna casi imposible obtener la cancelación de los cupones girados a la tarjeta de crédito o la devolución del dinero desembolsado, además las empresas con falsas promesas de pronta solución hacia los usuarios, entre reclamo y reclamo hacen transcurrir el tiempo necesario a para que perezcan los plazos conferidos legalmente a los contratantes a los fines de ejercer sus derechos de arrepentimiento, rescisión o para la devolución del dinero.

Como observamos la carencia, deficiencia o ambigüedad de información puede generar en el usuario una errónea percepción de lo que realmente están contratando. Esta conducta tendenciosa de brindar “sólo parte” de la información o brindarla de manera tendenciosa es legalmente reprochable tal cual lo demuestra la sanción de diferentes normas legales que a continuación veremos.

---

<sup>42</sup> Cod.Civ.Art.2506: “El dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona.”

<sup>43</sup> LOVECE, Graciela –GHERSI, Carlos., Ob.cit.pag.98.

Así el Art.26 de la Ley de STTC establece: “Los emprendedores, administradores, vendedores, revendedores y redes de intercambio, deben suministrar, con certeza y objetividad, información veraz, eficaz y suficiente, las características de los bienes que integran el STTC y de las prestaciones que ofrecen, detallando el tipo y alcances de los derechos que se transmiten o constituyen, según sea la actividad de que se trate, y demás condiciones de comercialización.”<sup>44</sup>.

En tanto que el artículo 30 de dicha ley concluye: “... Los argumentos de venta, orales o escritos, deberán ser coincidentes con los contenidos del contrato de tiempo compartido”.<sup>45</sup>

Por su parte el art. 28 dispone que toda persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos en los STTC, deberá entregar el “documento informativo” como instrumento de oferta vinculante. Dicho informe debe cumplimentar ciertos requisitos en resguardo del deber de información que poseen los usuarios, a continuación se expone la citada norma legal a los fines de una mejor comprensión del concepto. Así el art. 28<sup>46</sup> enuncia: “Documento Informativo. Toda persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos en los STTC, deberá editar un documento informativo que tendrá el carácter de oferta vinculante, para ser entregado sin cargo a quien solicite información y a los potenciales usuarios en la primera entrevista. En el documento, como mínimo, se precisará:

a) La identificación y domicilio del emprendedor y de toda persona física o jurídica que intervenga profesionalmente en la comercialización de los derechos en los STTC;

b) La naturaleza real o personal de los derechos que se ofrecen y su duración;

c) Los datos de inscripción del STTC de que se trate en los registros respectivos, con expresión de la titularidad y las cargas y con aclaración que pueden ser consultados a los fines de conocer la situación jurídica de los bienes afectados, así como el íntegro contenido del instrumento de afectación;

d) Si el o los inmuebles afectados al STTC se encuentran construidos y en funcionamiento o en construcción. En este último caso, fecha límite para su terminación y habilitación;

e) Descripción precisa del o de los bienes sobre los que se ha constituido el STTC y de su ubicación;

---

<sup>44</sup> Ley 26.356, Art.26.

<sup>45</sup> *Ibíd*em, Art.30: “Lealtad comercial. Toda persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos en los STTC no podrá recurrir a presiones, al acoso y manipuleo del potencial usuario, alentando sus motivaciones de compra con argumentos y aseveraciones realistas, no ilusorias, que no se presten a dobles interpretaciones o que contengan falsas promesas, ocultamientos o engaños. Los argumentos de venta, orales o escritos, deberán ser coincidentes con los contenidos del contrato de tiempo compartido.”

<sup>46</sup> *Ibíd*em, Art.28.

f) Servicios e instalaciones de uso común a las que el futuro usuario podrá acceder, condiciones para el acceso y en su caso, los costos y las bases para su determinación;

g) Las prestaciones que el usuario podrá disfrutar y condiciones de uso de las mismas;

h) El precio y duración del período de uso mínimo. Importe de la primera cuota a abonarse por gastos de administración y mantenimiento del sistema o su estimación y el procedimiento para el cálculo de las cuotas futuras;

i) La identificación y el domicilio del administrador;

j) La información del derecho de desistimiento a favor del adquirente, con transcripción del texto del artículo 18 y asimismo, con indicación de la persona y domicilio al que deberá comunicarse el desistimiento en caso de ejercitarse el mismo;

k) La identificación y el domicilio de la red de intercambio a que se encuentre afiliado el STTC y consecuentemente, la posibilidad de suscribir contrato con ésta, haciendo constar la cuota a abonarse como socio en el programa de intercambio, su periodicidad y las tasas de intercambio correspondientes.”

La Ley de Defensa del Consumidor es clara respecto al tema de la información brindada al usuario, la misma en su art. 4 dice: “Información. El proveedor está obligado a suministrar al consumidor en forma cierta, clara y detallada todo lo relacionado con las características esenciales de los bienes y servicios que provee, y las condiciones de su comercialización. La información debe ser siempre gratuita para el consumidor y proporcionada con claridad necesaria que permita su comprensión”.

No podemos dejar de considerar lo que incluso nuestra Carta Magna establece, cuando en su art.42 dice que los consumidores y usuarios tienen derecho en la relación de consumo a “...una información adecuada y veraz, a la libertad de elección y a condiciones de trato equitativo y digno...”.

Todos los artículos referenciados previamente están orientados a proteger al usuario quien puede verse severamente perjudicado por la falsedad u ocultamiento de la información vertida por su co-contratante durante la etapa precontractual o durante la ejecución misma de dicho contrato.

Como corolario cabe traer a colación los conceptos vertidos por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Penal Económico que mediante su sala B expresó que, el deber de información y su efectiva tutela está orientada a “*evitar que los consumidores, mediante presentaciones o publicidades poco precisas, que contengan inexactitudes u ocultamientos, sean inducidos a error, engaño o*

*confusión en la adquisición de productos o mercaderías o en la contratación de servicios.”<sup>47</sup>*

### 3.3.2 Ejecución del contrato. Las promesas verbales en la reunión vs Contrato suscripto. Abusos.

Luego de que el usuario suscribió el contrato y se comprometió al pago del precio inicial más las expensas y gastos comunes de mantenimiento a cambio del disfrute de la unidad vacacional durante un período determinado y con las ventajas prometidas, suele suceder que durante la ejecución del contrato, nos encontremos que la realidad difiere bastante con lo que pactamos. Debemos advertir que en numerosos casos lo ofertado verbalmente y lo efectivamente contratado difiere drásticamente.

#### 3.3.2.1 Supuestos de lesiones a los derechos de los usuarios. Prioridad y exclusividad.

Al suscribir un contrato con una empresa adherida al STTC, el cliente en teoría, accede a una membresía de aquel sistema turístico, considerando a los usuarios “socios” de aquel.<sup>48</sup>

Esta calidad de socios básicamente le otorga una prioridad y exclusividad al usuario para utilizar su período vacacional en cualquier destino nacional o internacional con los cuales la empresa tenga convenios. Los oferentes afirman en las reuniones informativas a sus potenciales clientes que no será necesaria la reserva anticipada y que el usuario puede hacer uso de su derecho en cualquier época del año, ya sea en temporada alta o baja, aconsejando como plazo prudencial y sólo a los fines preventivos, antelar su reserva aproximadamente 45 días antes del período pretendido.

La realidad demuestra que los clientes, quienes de buena fe<sup>49</sup> suscribieron el contrato en cuestión; al intentar reservar alojamiento incluso 6 meses antes,

---

<sup>47</sup> CN Penal Económico, Sala B, en autos “Disco S.A. s/ inf. Ley N°22.802”,06/12/2007 (causa N° 56.849,orden N° 21.260,folio N°204).

<sup>48</sup> TINTI, Guillermo P., *El Abuso en los Contratos*, Editorial Astrea, Buenos Aires, 2002,Pág .269.

<sup>49</sup> Cód.Civ., Art. 1198: “Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión. En los contratos bilaterales conmutativos y en los unilaterales onerosos y conmutativos de ejecución diferida o continuada, si la prestación a cargo de una de las partes se tornara excesivamente onerosa, por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, la parte perjudicada podrá demandar la resolución del contrato. El mismo principio se aplicará a los contratos aleatorios cuando la excesiva onerosidad se produzca por causas extrañas al riesgo propio del contrato. En los

reciben una respuesta negativa por parte de las empresas prestadoras de los STTC en casi todos los casos alegando la “falta de disponibilidad de unidades vacacionales para ese período” frustrándose así los derechos y beneficios adquiridos.

La mencionada prioridad y exclusividad no fueron más que una mera estrategia de marketing claramente perpetrada a los fines de lograr la suscripción del contrato. Se tornan ilusorias las ventajas y servicios prometidas a los suscriptores, configurándose así una patente publicidad engañosa. Recordemos que por publicidad engañosa debemos entender aquella que mediante inexactitudes u ocultamientos, puede inducir a error, engaño o confusión, menoscabando la voluntad jurídica del consumidor o usuario.<sup>50</sup>

Sucede luego que, si el cliente al sentirse engañado, decide intentar cancelar el contrato o solicitar la devolución del dinero que ha desembolsado tanto como para ingresar al sistema como el que erogó para los “gastos de mantenimiento”, la empresa pone en funcionamiento un mecanismo de evasión de responsabilidades en el cual se deriva al cliente sucesivamente hacia distintas áreas o representantes de la empresa sin que ninguno de ellos pueda efectivamente disponer la rescisión del contrato o la devolución del dinero, que en la mayoría de los casos continúa descontándose periódicamente del resumen de la tarjeta de crédito de los usuarios.

### 3.3.2.2 Lesiones mediante las operaciones de crédito.

Mencionamos que el sistema de pago es mediante tarjeta de crédito, pues este no es un tema menor debido a que los proveedores de STTC se “aseguran” los pagos periódicos de los usuarios mediante el uso de tarjetas de crédito.<sup>51</sup>

La emisión de cupones que se giran a la tarjeta para cancelar los importes devengados es una operación que muchas veces genera perjuicios para el consumidor sobre todo por la falta de información detallada sobre dichas erogaciones. Usualmente el consumidor se encuentra en el resumen de su tarjeta con montos a pagar que no tenía previstos y que se le descontarán inesperadamente.

---

contratos de ejecución continuada la resolución no alcanzará a los efectos ya cumplidos. No procederá la resolución, si el perjudicado hubiese obrado con culpa o estuviese en mora. La otra parte podrá impedir la resolución ofreciendo mejorar equitativamente los efectos del contrato.”

<sup>50</sup> Cámara Nacional en lo Civil, Sala F, en autos “M.M y otro c/ Carrefour Argentina S.A “30/08/2007.

<sup>51</sup> Cfr .LOVECE, Graciela –GHERSI, Carlos., Ob.Cit.Pág.88.

Así, es dable encuadrar a estas operaciones como “Operaciones de Crédito”, a las cuales deberá aplicársele el régimen establecido por el art.36 de la Ley de Defensa del Consumidor que reza:

“En las operaciones de crédito para la adquisición de cosas o servicios deberá consignarse, bajo pena de nulidad: El precio de contado, el saldo de deuda, el total de los intereses a pagar, la tasa de interés efectiva anual, la forma de amortización de los intereses, otros gastos si los hubiere, cantidad de pagos a realizar y su periodicidad, gastos extras o adicionales si los hubiera y monto total financiado a pagar.

El Banco Central de la República Argentina adoptará las medidas conducentes para que las entidades sometidas a su jurisdicción cumplan, en las operaciones de crédito para consumo, con lo indicado en esta ley.”

Pues el mecanismo funciona en general a través de “cupones de pago” que la empresa predispone mediante los cuales el cliente abona el precio del tiempo compartido; el primero de estos cupones se acredita casi sin que el cliente lo perciba en la misma suscripción del contrato en la reunión informativa. Luego si se decide intentar cancelar el pago realizado mediante éstos se encontrara el usuario con numerosas trabas para realizar dicha cancelación.

Más adelante en la presente obra, más precisamente en el apartado 3.5.3.3, se analizarán las posibles sanciones de las que pueden ser pasibles las conductas abusivas y desleales mediante el uso indebido de la tarjeta de crédito.

### 3.4 Revocación de la Aceptación. Desistimiento.

Cabe analizar cuál es la vía legal de la cual dispone el usuario que vio vulnerado sus derechos para poner fin a la relación contractual.

El tiempo compartido como contrato de consumo, se enmarca dentro de las regulaciones de la Ley 24.240. Así, siendo aplicable las regulaciones previstas en la Ley de Defensa del Consumidor, debemos analizar lo que al respecto establece el art. 34 del mismo cuerpo legal, cuando estipula el plazo de revocación de la aceptación del consumidor en “...10 días corridos contados a partir de la fecha en que se entregue el bien o se celebre el contrato, lo último que ocurra, sin responsabilidad alguna”<sup>52</sup>.

---

<sup>52</sup> Ibid., Art. 34: “Revocación de aceptación. En los casos previstos en los artículos 32 y 33 de la presente ley, el consumidor tiene derecho a revocar la aceptación durante el plazo de DIEZ (10) días corridos contados a partir de la fecha en que se entregue el bien o se celebre el contrato, lo último que ocurra, sin responsabilidad alguna. Esta facultad no puede ser dispensada ni renunciada. El vendedor debe informar por escrito al consumidor de esta facultad de revocación en todo documento que con motivo de venta le sea presentado al consumidor. Tal información debe ser incluida en forma clara y notoria. El consumidor debe poner el bien a disposición del vendedor y los gastos de devolución son por cuenta de este último.”

Por su parte, la específica Ley de Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (Ley 26.356) en su art. 15 al mencionar el “contenido del contrato de Tiempo compartido” bajo pena de nulidad prescribe en su inciso p) que deberá contener : “...Indicación con caracteres destacados, de la facultad de arrepentimiento que se le confiere al usuario en el plazo de CINCO (5) días para revocar su decisión de suscribir el contrato de tiempo compartido, cuando no se hubiera celebrado previamente precontrato o reserva de compra”;

A su vez, el art. 18 del mismo cuerpo legal claramente dice en cuanto al “desistimiento” que: “El futuro usuario tendrá el derecho de revocar su aceptación en el precontrato o reserva de compra de períodos vacacionales, sin necesidad de expresión de causa, siempre que lo haga dentro de los SIETE (7) días de su suscripción, mediante comunicación cursada por medio fehaciente. Igual derecho tendrá cuando no se hubiere suscripto el precontrato o la reserva, en cuyo caso el plazo de arrepentimiento se computará a partir del otorgamiento del contrato de tiempo compartido. La facultad de arrepentimiento no puede ser renunciada ni dispensada y debe estar incluida en forma clara y notoria en el instrumento suscripto. El emprendedor o el vendedor en su caso, procederán a la devolución de los importes recibidos por todo concepto, dentro de los TREINTA (30) días de recibida la comunicación”.

En consecuencia la Ley 26.356 determina a los fines de la revocación de la aceptación que:

1. **Si se hizo precontrato:** El futuro usuario tendrá el derecho de revocar su aceptación en el precontrato o reserva de compra de períodos vacacionales, sin necesidad de expresión de causa, siempre que lo haga dentro de los SIETE (7) días de su suscripción, mediante comunicación cursada por medio fehaciente. Igual derecho tendrá cuando no se hubiere suscripto el precontrato o la reserva, en cuyo caso el plazo de arrepentimiento se computará a partir del otorgamiento del contrato de tiempo compartido. La facultad de arrepentimiento no puede ser renunciada ni dispensada y debe estar incluida en forma clara y notoria en el instrumento suscripto. El emprendedor o el vendedor en su caso, procederán a la devolución de los importes recibidos por todo concepto, dentro de los TREINTA (30) días de recibida la comunicación.

2. **Si no se hizo precontrato** y quiere desistirse del contrato de tiempo compartido que se hubiera firmado; la ley reconoce la facultad de arrepentimiento al usuario en el plazo de CINCO (5) días para revocar su decisión de suscribir el contrato de tiempo compartido, cuando no se hubiera celebrado previamente precontrato o reserva de compra;

**Precontratos:** La reserva de compra de períodos vacacionales puede realizarse mediante un precontrato que juega el rol de reserva; se trata de un acuerdo que firmarán todas las partes y en el que el usuario se obligará a suscribir el contrato definitivo de compra en un período no mayor a 60 días, según estipula la ley. Recordemos que, como dije arriba este precontrato se puede desistir dentro de los 7 días de firmado.

Al observar lo predispuesto por estas normas legales se observa la manifiesta violación a los derechos de los suscriptores cuando en la práctica se ven imposibilitados de revocar su aceptación.

Los plazos previstos a los fines de salvaguardar su derecho de revocación de la aceptación se pierden en infructuosos reclamos y derivaciones internas ya sea en el seno de la sede de la empresa prestadora de STTC o de la tarjeta de crédito.

Además son reiteradas las ocasiones en que si bien se estipula contractualmente la posibilidad de revocar la aceptación, el usuario se encuentra con una cláusula abusiva que predispone que frente a la intención de revocar su aceptación, igualmente estará obligado a abonar el “precio” inicial que es considerado un “anticipo”, pactado para ingresar al sistema (generalmente este precio inicial equivale al 30% del total del monto a pagar).

### 3.4.1 Normativa aplicable respecto a la revocación de la aceptación y el desistimiento.

Cabe dejar en claro que frente a una violación de los derechos de los usuarios de STTC la normativa a aplicar es la Ley de Defensa del Consumidor y su reforma atento a la menor jerarquía y falta de reglamentación de la nueva Ley 26.356. Es decir que el plazo para ejercer la revocación de la aceptación, brindada por el usuario del tiempo compartido, es de 10 días corridos contados a partir de que se entregue el bien o se celebre el contrato, lo último que ocurra.

La interpretación más favorable al consumidor es un principio que debe ser aplicado en cuanto a los plazos legales para hacer valer el derecho de los usuarios.



### 3.5 Sanciones y tiempo compartido.

En este capítulo expusimos los distintos abusos a los usuarios de STTC tanto en la etapa precontractual durante las reuniones informativas como en la celebración y ejecución de dicho contrato.

Pero en razón de la diversidad de leyes (Ley 24.240 y su reforma 26.361, Ley 26.356 y Ley 22.802) cabe aclarar cuáles son las sanciones aplicables en la práctica a dichos abusos.

Antes que nada cabe aclarar que será la ley 24.240 y su reforma mediante la ley 26.361, la que nos servirá como marco jurídico de referencia para aplicar las sanciones a los abusos suscitados durante todo el iter contractual del tiempo compartido. Esto sucede atento al orden de prelación de las leyes, el raigambre constitucional de la ley 24.240 otorgado mediante el art. 42 de la CN y la falta de reglamentación de la actual ley 26.356 lo que conlleva su inoperatividad legal hasta el día de hoy. Se determina así que frente al quebrantamiento de los derechos de los usuarios se apliquen las sanciones estipuladas en la ley 24.240 y su pertinente reforma.

#### 3.5.1 Procedimiento Sancionatorio en la Ley 24.240

Frente a la vulneración de los derechos de los usuarios contenidos en las disposiciones de; la Ley 24.240 y su reforma Ley 26.361, de la ley 26.356 o de la Ley 22.802, siempre a través de la ley 24.240 por las razones previamente explicadas en el punto anterior, se procederá a aplicar las sanciones previstas en la misma.

Así pasamos a explicar cómo funciona este mecanismo sancionatorio.

El adjudicatario de STTC puede entender vulnerado alguno de sus derechos como usuario y en este sentido radicar una denuncia ante la sede local de Defensa del Consumidor (Casa del Ciudadano en nuestra ciudad) o sino acudir directamente a la Justicia Ordinaria de su jurisdicción.

##### 3.5.1.1 Procedimiento Administrativo en Defensa del Consumidor.

La autoridad administrativa tomará la denuncia y procederá a labrar un acta, agregando a ésta la documentación acompañada por la parte denunciante. En dicha acta además, se dispone una audiencia conciliatoria a los fines de que la denunciada comparezca y haga por escrito su descargo en relación a la denuncia acompañando las pruebas que considere pertinente.

En los casos en que la autoridad considere que existen hechos controvertidos se admitirán pruebas siempre que las mismas no sean manifiestamente inconducentes. Se producirán dichas pruebas en el término de 10 días hábiles, prorrogables cuando haya causas justificadas para extender dicho plazo. Luego de concluidas las diligencias sumariales se procederá a dictar resolución definitiva dentro de los 20 días hábiles.

Dicha resolución puede ser recurrida ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo o ante las cámaras federales de apelaciones en las provincias, según donde haya ocurrido el hecho violatorio de derechos. El recurso se interpone ante la misma autoridad que dictó la resolución dentro de los 10 días hábiles desde la notificación de la misma y se concede en relación y con efecto suspensivo, salvo que se hubieran denegado medidas de prueba, caso este último en que será concedido libremente.

### 3.5.1.2 Sanciones específicas

Habiendo fracasado los intentos conciliatorios, las sanciones que pueden caber son:

#### Artículo 47 (Ley 24.240 y su pertinente reforma)

Según el reformado Art.47 de la ley 24.240<sup>53</sup>, para los infractores de los derechos de los usuarios se puede disponer independiente o conjuntamente las siguientes sanciones: Apercibimiento, Multa, Decomiso, Clausura del establecimiento o Suspensión del servicio, Suspensión en los registros de proveedores del estado y pérdidas de concesiones, privilegios regímenes impositivos o crediticios especiales de los que gozare.

Conjuntamente a la sanción, existe la obligación de publicar en un diario de gran circulación a costa del infractor, la resolución condenatoria o síntesis de los hechos que las originaron, el tipo de infracción cometida y la sanción aplicada. En el caso de que la sanción haya sido sólo apercibimiento, la autoridad podrá dispensar al infractor de realizar la publicación mencionada.

Los montos recaudados por la aplicación de estas sanciones no se destinan a la reparación de los daños sufridos por consumidor. Para ver el destino de las sumas dinerarias obtenidas por la aplicación del Art.47 nos remitimos a la lectura de su último párrafo.

---

<sup>53</sup> Ver Art.47 (Según Ley 26.361) de la Ley 24.240.

### Daño Directo:

Con la reforma de la Ley 24.240 mediante la Ley 26.361 se introdujeron varios cambios la Ley de Defensa de los Usuarios y Consumidores. Dentro de las novedades más sobresalientes está la figura del Daño Directo, el cual confiere a las autoridades administrativas la potestad para disponer la reparación del daño causado a los usuarios y consumidores víctimas de prácticas abusivas.

Así el Art.40 bis de la ley 24.240 reza: "...Daño directo. Es todo perjuicio o menoscabo al derecho del usuario o consumidor, susceptible de apreciación pecuniaria, ocasionado de manera inmediata sobre sus bienes o sobre su persona, como consecuencia de la acción u omisión del proveedor de bienes o del prestador de servicios.

La autoridad de aplicación podrá determinar la existencia de daño directo al usuario o consumidor resultante de la infracción del proveedor o del prestador de servicios y obligar a éste a resarcirlo, hasta un valor máximo de CINCO (5) Canastas Básicas Total para el Hogar 3, que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina (INDEC).

El acto administrativo de la autoridad de aplicación será apelable por el proveedor en los términos del artículo 45 de la presente ley, y, una vez firme, respecto del daño directo que determine constituirá título ejecutivo a favor del consumidor.

Las sumas que el proveedor pague al consumidor en concepto de daño directo determinado en sede administrativa serán deducibles de otras indemnizaciones que por el mismo concepto pudieren corresponderle a éste por acciones eventualmente incoadas en sede judicial."

Antes de la aparición del daño directo, el usuario, de no llegar a un acuerdo resarcitorio debía recurrir a la justicia ordinaria a los fines de lograr una compensación económica por los males padecidos, pues las autoridades administrativas seguían trabajando sobre las sanciones al proveedor (art.47) pero no podían hacer nada más a los fines de reparar los daños del usuario perjudicado en sus bienes o en su persona.

Cabe aclarar que, actualmente en caso de que el damnificado luego prosiga su reclamo en sede judicial, las sumas que se abonaron en instancia administrativa en concepto de daño directo serán deducidas luego de los montos resarcitorios que judicialmente se ordenen abonar.

El daño directo brinda a la autoridad administrativa la posibilidad de estipular un resarcimiento evitándole al usuario así tener que acudir a los estrados de la justicia ordinaria lo que conlleva mayores costos, tiempo, etc.

Lamentablemente debemos decir que en base a investigación propia de quien suscribe la presente tesis en la actualidad el art. 40 bis, al menos en nuestra

ciudad, no se está aplicando. Esta información vertida por los propios funcionarios de la Casa del Ciudadano de Córdoba, no hace más que confirmar un retraso en cuanto a la protección de los derechos de los usuarios y consumidores. Podemos afirmar que para poder percibir una reparación pecuniaria el damnificado aún se ve obligado a recurrir a la justicia ordinaria.

### 3.5.2 Actuaciones Judiciales

Para el usuario que no encontró una respuesta favorable en las instancias conciliatorias brindadas en sede administrativa o para quien prefirió directamente prescindir de esta etapa, quedan a disposición siempre las acciones judiciales por propio derecho del usuario o consumidor cuando considere éste que sus intereses resultaron afectados o amenazados.

En sede judicial el usuario puede demandar todos los rubros que considere necesario a los fines de reparar la situación de menoscabo. Así, puede entablar demanda contra quien considere responsable de su padecer, reclamando daños y perjuicios en general. El juez ordinario podrá entonces establecer las indemnizaciones que considere pertinentes en base a los hechos acreditados en el proceso, condenando al pago de daño emergente, lucro cesante, daño moral etc.

#### Daño Punitivo

Mediante la incorporación del Art.52 bis a la Ley 24.240 a través de la Ley 26.361, el juez de manera discrecional y a instancia del damnificado podrá independientemente de las indemnizaciones ordinarias, aplicar además la denominada "Multa Civil" a favor del usuario o consumidor. El monto de la Multa Civil no podrá exceder la suma de \$5.000.000 (cinco millones de pesos), respetando así el límite impuesto por el art. 47 inc. b) de la ley 24.240. Esta multa se aplica por haber cometido un hecho particularmente grave y reprobable con el fin de disuadir o desanimar a acciones del mismo tipo."

### 3.5.3 Sanciones aplicadas a los distintos abusos dentro del contrato de tiempo compartido

Descripto el proceso sancionatorio en sede administrativa y judicial, pasaremos a exponer en concreto los principales abusos al usuario de tiempo compartido y sus respectivas sanciones.

#### 3.5.3.1 Deber de información. Inobservancia. Sanción.

Tanto en la etapa precontractual, la celebración del contrato o en su ejecución, tal cual lo hemos observado durante el desarrollo de la presente obra, puede verse violado el deber de información.

Sin importar la etapa en la que recaiga la violación, será el art.4 de la Ley 24.240, reformado a través de la ley 26.361, el precepto mediante el cual deberemos tipificar dicha conducta.

Por supuesto que lo estipulado en el art. 26 de la ley de STTC viene a complementar el referido deber de información e incluso puede funcionar como fundamentación del reclamo del usuario, pero en definitiva, como dijimos, es el art. 4 de la ley 24.240 el que regirá legalmente dicho reclamo. Esto sucede tanto por la falta de reglamentación de la actual Ley 26.356 y su consecuente inoperatividad legal de varias de sus normas, como por el orden de prelación de las leyes, teniendo en cuenta que la Ley 24.240 a través del art. 42 de nuestra Constitución Nacional adquiere raigambre constitucional.

Quien en alguna etapa del contrato de tiempo compartido no brinde información cierta, clara y detallada en cuanto a las características del servicio y las condiciones de su comercialización, estará vulnerando el art. 4 de la Ley 24.240 y por ende será pasible de ser denunciado en sede administrativa de la manera previamente analizada exponiéndose a las posibles sanciones del art. 40bis (Daño Directo) y 47 de dicha ley. Incluso luego puede ser demandado judicialmente y compelido a abonar las sumas que surjan de la aplicación del art. 52 bis (Daño punitivo).

### 3.5.3.2 Cláusulas abusivas. Art.37 de la ley 24.240.Sanciones

A lo largo de este capítulo hemos analizado las modalidades más comunes en que se suscitan los abusos en relación a los derechos de los usuarios de los STTC. En cualquier momento durante el iter contractual del timeshare el usuario puede verse perjudicado de distintas maneras mediante la ocultación de información, la publicidad engañosa, las estrategias viles de marketing, la metodología de contratación, etc. En gran medida estos abusos se configuran debido a que el tiempo compartido se encuentra dentro de la categoría de los “contratos por adhesión”.

Vimos que los contratos por adhesión son aquellos en los que una de las partes, llamada “predisponente”, es la parte “fuerte” de la relación y el usuario la parte débil de la misma. En virtud de aquella fortaleza, es el predisponente quien estipula el contenido del contrato de manera unilateral quedando el usuario limitado a “adherir” o no al contrato predispuesto sin capacidad de negociar el contenido de las cláusulas insertas en el mismo.

La práctica comercial y el ánimo de lucro desmedido de los empresarios han dado origen a las denominadas cláusulas abusivas.

Así en relación a las mismas y al modo en que deben interpretarse el Art.37 de la Ley 24.240 dispone:

“Interpretación. Sin perjuicio de la validez del contrato, se tendrán por no convenidas:

a) Las cláusulas que desnaturalicen las obligaciones o limiten la responsabilidad por daños;

b) Las cláusulas que importen renuncia o restricción de los derechos del consumidor o amplíen los derechos de la otra parte;

c) Las cláusulas que contengan cualquier precepto que imponga la inversión de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor.

La interpretación del contrato se hará en el sentido más favorable para el consumidor.

Cuando existan dudas sobre los alcances de su obligación, se estará a la que sea menos gravosa.

En caso en que el oferente viole el deber de buena fe, en la etapa previa a la conclusión del contrato o en su celebración o transgreda el deber de información o la legislación de defensa de la competencia o de lealtad comercial, el consumidor tendrá derecho a demandar la nulidad del contrato o la de una o más cláusulas.

Cuando el juez declare la nulidad parcial, simultáneamente integrará el contrato, si ello fuera necesario.”

El artículo anterior, contemplando esta práctica abusiva de incorporar en los contratos por adhesión (tal cual es el timeshare) cláusulas que van en desmedro de los derechos e intereses de los usuarios y consumidores, ha dispuesto una serie de pautas interpretativas y sanciones a los fines de contrarrestar el efecto pernicioso de dichas cláusulas.

En un contrato de tiempo compartido generalmente se incluyen cláusulas que:

a) Determinan pagos de expensas y gastos comunes, sin determinar los montos claramente, ni la manera para calcularlos.

b) No dejan en claro las condiciones de uso de los servicios adicionales prometidos, son ambiguos en cuanto a la gratuidad o no de los mismos.

c) No estipulan la manera de utilizar la red de intercambio de destinos.

d) Imponen sanciones desproporcionadas a los usuarios que incurren en mora.

e) Consignan plazos falsos para la revocación de la aceptación.

f) Limitan el derecho a reclamar frente a la eventualidad de no contar con disponibilidad de unidades habitacionales.

g) Prorrogan la competencia en caso de posibles disputas judiciales a lugares lejanos en los que no se ha firmado el contrato

Todas estas cláusulas se oponen claramente a los prescripto por el art. 37 de la Ley 24.240 ya sea desnaturalizando las obligaciones, imponiendo renunciaciones o restricciones de los derechos del usuario, limitando su responsabilidad por daños etc.

Frente a estas cláusulas abusivas, las sanciones son claras. En primer lugar se las debe por tener por no convenidas, serán consideradas ineficaces y siempre procurando hacer sobre las mismas la interpretación más favorable para el consumidor.

Habiendo incurrido en la violación de estos preceptos, el usuario tendrá derecho a solicitar la nulidad del contrato o la de una o más de sus cláusulas y por ende accionar si lo deseara en consecuencia con las reclamaciones pertinentes. También cabe la posibilidad de que, si el juez declara la nulidad parcial del contrato, deberá el magistrado integrar el mismo si fuera necesario.

En suma, frente a la presencia de cláusulas abusivas en la celebración de un contrato de tiempo compartido podremos solicitar la nulidad de las cláusulas reputadas como abusivas o del contrato en su conjunto; y en caso de continuar la insatisfacción por parte del usuario podrá éste proceder a la reclamación en sede administrativa o judicial cuando correspondiere mediante las vías que previamente hemos descripto en este capítulo.

Tanto la Ley de Defensa del Consumidor (art.37) como la Ley de tiempo Compartido en su Art.16 han contemplado el tópico de las cláusulas abusivas pero atento al orden de prelación legislativa, a la falta de operatividad de la ley 26.356 y sobre todo, al mayor desarrollo que tiene el tema en la ley 24.240 es que debemos utilizar a ésta como marco legal para tratar el tema de las cláusulas abusivas en los contratos de tiempo compartido.

### 3.5.3.3 Lesiones a los usuarios mediante el uso de su tarjeta de crédito. Sanción.

Previamente en esta obra, (véase punto 3.3.2.2) dejamos en claro la mecánica del abuso que realizan los oferentes de STTC mediante el uso indebido de las tarjetas de crédito al cobrar importes extraordinarios que, nunca fueron aceptados en el contrato base, ni estipulados a financiar mediante la tarjeta de crédito del usuario. Es habitual que el adjudicatario se encuentre a sí mismo, al cabo de un tiempo, abonando en su resumen mensual importes de los que nunca fue informado e incluso a empresas que operan bajo una razón social con las cual nunca contrató.

Se infringe así dentro de la relación de consumo lo previsto por el art.36 de La Ley 24.240 y en consecuencia las sanciones a las inobservancias a dicho artículo serán: la posibilidad de que el usuario solicite la nulidad de uno o más

cláusulas y la consecuente integración contractual o que solicite la nulidad del contrato mismo.

Además se consigna en el mismo art. 36 que: en caso de litigios judiciales por contratos regulados por ese artículo, será competente el mismo juez del lugar del domicilio real del consumidor. Según expusimos es habitual que una de las cláusulas contractuales del contrato de tiempo compartido contemple la prorroga de jurisdicción hacia ciudades lejanas, por lo que vemos otra clara oposición a la ley 24.240.

Si bien el art. 15 de la ley 26.356 contempla como requisitos del contrato de tiempo compartido la obligatoriedad de consignar el precio y las condiciones de pago, esta norma no es muy específica y carece de profundidad. En consecuencia como en los supuestos anteriores la práctica demuestra que es la ley 24.240 la que se aplica para dilucidar las cuestiones relativas a las operaciones de crédito.

De esta manera además de la posible nulidad de cláusulas o del contrato en sí, el usuario dispone de todo el mecanismo sancionatorio brindado por la Ley de Defensa del Consumidor o incluso de la Justicia Ordinaria.

#### 3.5.3.4 Abuso mediante Publicidades Engañosas.

Como previamente dijimos, las empresas de tiempo compartido se valen de estrategias comerciales astutas a los fines de captar la atención del potencial usuario de STTC. De esta manera suelen utilizar la publicidad para manipular la voluntad del usuario de manera indebida.

Entendemos por publicidad: toda norma de comunicación realizada por una persona física o jurídica, pública o privada, en el ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal o profesional, con el fin de promover de forma directa o indirecta la contratación de bienes muebles o inmuebles, servicios, derechos y obligaciones.

Asimismo, una publicidad es engañosa cuando: está predispuesta de manera tal que mediante ocultamientos, manipulación de la información o incluso falta de ésta última se induce al error al usuario o consumidor. Generalmente las publicidades se valen de la denominada letra chica para incluir términos de manera ambigua o vaga que vulneran la confianza y derechos de los adquirentes.

Las publicidades se disponen principalmente a “inducir” al usuario más que a informarlo, pero dicha intención no habilita al proveedor para menoscabar los derechos de los usuarios y consumidores.

En este orden de ideas, la Ley 22.808 estipula en su art. 9: “Queda prohibida la realización de cualquier clase de presentación, de publicidad o propaganda que mediante inexactitudes u ocultamientos pueda inducir a error, engaño o confusión respecto de las características o propiedades, naturaleza, origen, calidad, pureza, mezcla, cantidad, uso, precio, condiciones de comercialización o técnicas de producción de bienes muebles, inmuebles o servicios.”



Hemos visto como las empresas de STTC realizan presentaciones tendenciosas que encuadran perfectamente en las situaciones tipificadas en el artículo previamente transcrito. Se garantizan ciertas prestaciones y servicios que de ninguna manera se condicen con la realidad de lo efectivamente suscripto.

Asimismo, el art. 27<sup>54</sup> de la Ley 26.356, a cuya lectura nos remitimos, es claro en cuanto a los requisitos de comercialización de los STTC y a las publicidades orientadas a promocionar la contratación del mismo.

Por su parte, la Ley de Defensa del Consumidor en su art. 8 determina que: “Las precisiones formuladas en la publicidad o en anuncios prospectos, circulares u otros medios de difusión obligan al oferente y se tienen por incluidas en el contrato con el consumidor...”.

Esta norma dispone el principio por el cual, la publicidad se tomará como parte integrante de la oferta y una vez concluido el contrato como parte integrante del contrato, situación que difícilmente se da en la celebración de un tiempo compartido.

El usuario de STTC que considere que ha sido víctima de una publicidad engañosa, tiene la posibilidad de hacer valer lo prescripto por el art. 8 de la ley de defensa del consumidor basándose en dicha normativa o en el art. 9 de la ley 22.802.

Frente al incumplimiento de lo estipulado posee las acciones previstas en el Art.10 de la ley de Defensa del Consumidor, es decir, puede a su elección:

a) Exigir el cumplimiento forzado de la obligación, siempre que ello fuere posible.

b) Aceptar otro producto o prestación de servicios equivalente.

c) Rescindir el contrato con derecho a la restitución de lo pagado, sin perjuicio de los efectos producidos, considerando la integridad del contrato.

---

<sup>54</sup> Promociones. Las personas físicas o jurídicas que para la captación de potenciales usuarios ofrezcan regalos, premios, participación en sorteos, cupones, chequeras o cualquier documento representativo de derechos de alojamiento, estadías o viajes, ya sea en entrevistas individuales o grupales, telemarketing, medios gráficos o electrónicos u otros, deben: a) Indicar por el mismo medio que la finalidad de la promoción es venderles el STTC ;b) Especificar claramente la verdadera naturaleza, valor, especie y dimensiones de los premios y regalos ofrecidos, así como las condiciones, costos, limitaciones y restricciones para acceder a los mismos; c) Precisar en la primera comunicación, por cualquier medio que ésta se realice, el objeto, características y el tiempo real de duración de la entrevista, cuando ésta sea la condición para recibir el premio, regalo y/o participar en sorteos ;d) Entregar los premios y regalos en el momento de la presentación o dentro de los VEINTE (20) días de realizada la misma, informando si existieren costos no cubiertos en razón de traslado u otros; e) Abstenerse de imponer procedimientos exageradamente onerosos o impedimentos que tengan por objeto hacer desistir al potencial usuario, del premio, regalo o sorteo.

La última parte del mencionado artículo dice “Todo ello sin perjuicio de las acciones de daños y perjuicios correspondientes”, es decir que mas allá de optar por una de las 3 opciones supra mencionadas queda aún a nuestra disposición todo el elenco sancionatorio contenido en la ley 24.240 o de la Justicia Ordinaria.

Tanto la inobservancia del art. 8 de la ley 24.240, el art. 9 de la Ley 22.802 o el art. 27 de la ley 26.356 pueden ser fundamento para el reclamo del usuario ante Defensa del Consumidor o ante los estrados Judiciales ordinarios. En la práctica como lo venimos advirtiendo a lo largo de este trabajo, por cuestiones de orden de prelación de las leyes y operatividad de las mismas, será la ley 24.240 mediante la cual “imputaremos” la conducta lesiva a pesar de que la violación se da simultáneamente a preceptos contenidos los 3 cuerpos legales.

De esta manera el usuario dispondrá de las sanciones administrativas y de las acciones judiciales contempladas en la Ley de Defensa del Consumidor para intentar defender sus derechos y eventualmente reparar los daños y perjuicios sufridos.

#### 3.5.4 El artículo 10 bis de la Ley de Defensa del Consumidor y las normas de Código Civil Argentino. Análisis. Aplicación.

El usuario que en la etapa precontractual o durante la ejecución del contrato de tiempo compartido haya visto vulnerado sus derechos siendo víctima del uso de clausulas abusivas, inobservancia de la buena fe, publicidad engañosa, faltas al debido deber de información o de cualquier otra conducta violatoria de sus derechos, dispone de las opciones previstas en el art. 10 bis de la Ley 24.240.

Consideramos necesario transcribir el artículo 10 bis mencionado supra:

Incumplimiento de la obligación. El incumplimiento de la oferta o del contrato por el proveedor, salvo caso fortuito o fuerza mayor, faculta al consumidor, a su libre elección a:

- a) Exigir el cumplimiento forzado de la obligación, siempre que ello fuera posible;
- b) Aceptar otro producto o prestación de servicio equivalente;
- c) Rescindir el contrato con derecho a la restitución de lo pagado, sin perjuicio de los efectos producidos, considerando la integridad del contrato.

Todo ello sin perjuicio de las acciones de daños y perjuicios que correspondan.

Algunas consideraciones cabe hacer respecto al presente artículo, a decir:

Las 3 opciones contempladas se relacionan y complementan con conceptos ya vertidos por nuestro Código Civil.

La opción de exigir el cumplimiento forzoso de la obligación es coincidente con lo dispuesto por el art. 505 inc.1 y 2 del Código Civil.

La posibilidad de aceptar otro producto o prestación de servicio equivalente guarda relación con la dación en pago contemplada en el art. 779 del Código Civil.<sup>55</sup>

Mientras que la opción de rescindir el contrato con derecho a restitución de lo pagado, sin perjuicio de los efectos producidos, considerando la integridad del contrato, no implica más que la puesta en práctica del pacto comisorio resolviendo el contrato. Es decir que vemos un claro paralelismo entre el apartado c) del art. 10 bis de la Ley de Defensa del Consumidor y el pacto comisorio expreso del art. 1204 del Código Civil Argentino.<sup>56</sup>

De la lectura del art. 10bis de la Ley 24.240 se desprenden palmariamente cuáles son los remedios legales que tiene el usuario de STTC que, habiendo visto menoscabados sus derechos como usuario puede hacer uso a su elección de estas opciones y por supuesto eso no quita que ejerza las ulteriores reclamaciones o haga uso de las pertinentes acciones estipuladas en la Ley de Defensa del Consumidor.

### 3.6 Orden de prelación de las leyes y la falta de reglamentación de la Ley 26.356. Consecuencias.

El 28 de febrero de 2008, se sanciona la ley 26.356 (promulgada el 18 de marzo de 2008 y publicada en el Boletín Oficial del 25 de marzo de 2008), cuyo objeto es regular "los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (STTC)". A la fecha aún no ha sido dictada la pertinente reglamentación de la ley (art. 99, inc.

---

<sup>55</sup> Código Civil Argentino, Art.779: "El pago queda hecho, cuando el acreedor recibe voluntariamente por pago de la deuda, alguna cosa que no sea dinero en sustitución de lo que se le debía entregar, o del hecho que se le debía prestar."

<sup>56</sup> Código Civil Argentino, Art. 1204:"En los contratos con prestaciones recíprocas se entiende implícita la facultad de resolver las obligaciones emergentes de ellos en caso de que uno de los contratantes no cumpliera su compromiso. Mas en los contratos en que se hubiese cumplido parte de las prestaciones, las que se hayan cumplido quedarán firmes y producirán, en cuanto a ellas, los efectos correspondientes. No ejecutada la prestación, el acreedor podrá requerir al incumplidor el cumplimiento de su obligación en un plazo no inferior a quince días, salvo que los usos o un pacto expreso establecieran uno menor, con los daños y perjuicios derivados de la demora; transcurrido el plazo sin que la prestación haya sido cumplida, quedarán resueltas, sin más, las obligaciones emergentes del contrato con derecho para el acreedor al resarcimiento de los daños y perjuicios. Las partes podrán pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de que alguna obligación no sea cumplida con las modalidades convenidas; en este supuesto la resolución se producirá de pleno derecho y surtirá efectos desde que la parte interesada comunique a la incumplidora, en forma fehaciente, su voluntad de resolver. La parte que haya cumplido podrá optar por exigir a la incumplidora la ejecución de sus obligaciones con daños y perjuicios. La resolución podrá pedirse aunque se hubiese demandado el cumplimiento del contrato; pero no podrá solicitarse el cumplimiento cuando se hubiese demandado por resolución."

2º, Constitución Nacional), necesaria para poner en ejecución diversos institutos de ella, en tanto las normas a su respecto no resultan todas directamente operativas y necesitan de esa reglamentación para que puedan entrar en funcionamiento pleno (v.gr. afectación al STTC y su pertinente inscripción; registro de los contratos de tiempo compartido en el Registro que deberá llevar el emprendedor; etc.) y mientras tanto su aplicación quedará diferida, toda vez que sólo en la hipótesis de que la operatividad no ofrezca dudas se podrá prescindir de la reglamentación.

Si bien la aparición de la Ley 26.356 aparecía como un intento de llenar las lagunas legislativas existentes en relación al tiempo compartido, la falta de reglamentación de la misma conlleva a la inoperatividad de muchas de sus normas.

La ley 26.356 todavía no ha sido reglamentada como lo dispone el art. 40, y esta omisión afecta la operatividad de muchas de sus disposiciones (arts. 42 y 43). Si bien se trata del ordenamiento especial, en los aspectos en que aún no resulte aplicable rige el ordenamiento general de consumo (ley 24240, modif. por ley 26.361), como así también cuando éste resulte más favorable al usuario de tiempo compartido.

De todas maneras, a pesar de la inoperatividad de ciertos aspectos de la nueva Ley 26.356, la sanción de dicho cuerpo legal significó un avance importante en relación a temas cruciales para la correcta regulación del tiempo compartido como pueden ser:

- a) Contemplar el registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados a Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido.
- b) La afectación del Inmueble al régimen de tiempo compartido.
- c) Requisitos y contenido obligatorios de la escritura de la constitución del STTC como tal.
- d) Los efectos de dicha escritura y su modificación.
- e) La regulación de la Administración del STTC.
- f) Condiciones de Comercialización y Publicidad de los STTC.

Si bien la ley de STTC es la ley específica, la Ley 24.240 con su respectiva reforma a través de la Ley 26.361, es la que nos brinda el marco regulatorio principal para hacer valer nuestros derechos como usuarios de tiempo compartido

atento al orden de prelación de las leyes (raigambre constitucional de la Ley de Defensa del Consumidor) y a la falta de reglamentación de la Ley de Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido.

Por supuesto que la Ley 26.356 nos puede servir de todas maneras como fuente para ampliar la fundamentación de nuestros reclamos y en aquellas hipótesis en que la operatividad de la nueva ley, a criterio del juzgador, no ofrezca dudas o sea más beneficiosa para el consumidor, será aplicable la Ley de STTC siempre en concordancia con la Ley 24.240 que junto a su reforma (Ley 26.361) nos brinda el camino legal para imputar las violaciones a los derechos de los usuarios y eventualmente poner en marcha el mecanismo sancionatorio contenido en este cuerpo legal.

## CAPÍTULO 4:

“LEGISLACIÓN APLICADA EN  
RELACIÓN AL TIEMPO COMPARTIDO.  
INTEGRACIÓN NORMATIVA.”

Hemos comenzado este trabajo presentando al tiempo compartido, analizando sus orígenes, estableciendo su estructura, sus características esenciales y por último se han evidenciado la gran cantidad de abusos que pueden generarse en relación a los derechos de los usuarios de los STTC.

En consecuencia cabe preguntarse cómo ha respondido la legislación nacional a las distintas vicisitudes que provienen de este polémico contrato.

Se aprecia que se han sancionado distintas leyes (Ley 26.356, Ley 26.361) que intentan proteger a los usuarios del timeshare orientadas a prevenir abusos contractuales y restablecer los derechos vulnerados de aquellos.

#### 4.1 Ley 26.356(Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido)

Al realizar un análisis de la regulación legal del STTC en nuestro país, encontraremos que dicho instituto no ha contado con un marco jurídico propio sino hasta el año 2008. En el mes de marzo de ese año, finalmente se promulgó la ley 26.356 que contempla la regulación a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido. Mediante la sanción de la misma se dio respuesta a un antiguo reclamo del ámbito jurídico nacional que veía en estos contratos turísticos una fuente generadora de múltiples abusos hacia los usuarios y consumidores.

Dicha ley ha procurado dar respuesta a varios vacíos legales y puntos oscuros que no hacían más que crear las circunstancias propicias para agigantar el poder negocial y el ánimo de lucro desmedido de las empresas comercializadoras de STTC en desmedro de un desprotegido usuario que no contaba con una clara legislación de la cual valerse para proteger sus derechos.

Si bien, ante todo, nos remitimos a lo expuesto previamente en relación a la falta de operatividad de la Ley 26.356, consideramos valioso realizar un análisis de este novedoso cuerpo legal y observar sus mayores contribuciones a la temática. A continuación presentaremos algunos aportes que a nuestra consideración han resultado de gran valía:

##### 4.1.1 Ámbito de Aplicación y Naturaleza Jurídica.

El art.1 de la citada norma se refiere al ámbito de aplicación de la misma, estableciendo que regula a los STTC como previamente ya analizamos “con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyan o transmitan o del régimen legal al que se encuentren sometidos los bienes que los integran”; lo estipulado aquí lo consideramos coincidente con la idea “proteccionista” previamente planteada en esta obra, de relegar a un segundo plano el tema de la naturaleza de los derechos o del régimen legal a que se someten los STTC para enfocar los esfuerzos en la “protección del usuario” de los timeshare más allá de la regulación que se le pretenda dar.

#### 4.1.2 Autoridad de Aplicación

Por su parte el art.4 referido a la “autoridad de aplicación”, determina quién será el organismo encargado de aplicar dicha ley y a su vez dota a aquél de facultades para prevenir y solucionar conflictos que pudieran surgir entre los contratantes del STTC. Se le atribuyen facultades a este organismo para celebrar convenios de cooperación, delegación y fiscalización a los fines de lograr una adecuada protección de los derechos de los usuarios.<sup>57</sup>

#### 4.1.3 Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados al STTC.

Es de suma importancia también lo dispuesto por el art. 6 de la Ley 26.356, pues la efectiva aplicación de esta norma será necesaria a los fines de dotar de mayor seguridad jurídica y control al funcionamiento de este Sistema Turístico de Tiempo Compartido.

El mencionado artículo crea el “Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados a Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido”, de esta manera la norma reza: “...Los titulares de los complejos o establecimientos vacacionales, los emprendedores, los administradores, los vendedores y revendedores, así como las redes de intercambio, previo al inicio de sus respectivas actividades, deberán inscribirse en aquel registro a cuyos efectos, los titulares de los establecimientos vacacionales justificarán el cumplimiento de los requerimientos edilicios y funcionales acordes a su destino y categoría, y los prestadores cumplimentarán los recaudos de idoneidad y solvencia, adecuados a la actividad de que se trate, que fijará la Autoridad de Aplicación. Son requisitos para el ejercicio de dichas actividades, la inscripción en el Registro previa habilitación otorgada por la Autoridad de Aplicación”.

Observamos el criterio amplísimo a la hora de determinar quiénes deben estar “inscriptos” en dicho registro, lo cual brindaría una mayor seguridad a los usuarios para no encontrarse con las llamadas empresas “fantasmas” o intermediarios y a su vez permitir tener un mayor control a los organismos que velan por el cumplimiento de la ley 26.356.

#### 4.1.4 Afectación de Inmuebles al STTC.

Por su parte el art. 8 a los fines de la constitución de un STTC, dispone: “La constitución de un Sistema Turístico de Tiempo Compartido requiere la afectación de uno o más, inmuebles a la finalidad de aprovechamiento periódico y por turnos, la que deberá formalizarse mediante escritura pública”.

---

<sup>57</sup> Ley 26.356, Art.4: “Autoridad de Aplicación. La SECRETARIA DE TURISMO DE LA PRESIDENCIA DE LA NACION o el organismo que en el futuro la sustituya será autoridad de aplicación y ente fiscalizador de los STTC.”



Se impone de esta manera el especial requisito de realizar mediante escritura pública la afectación de los inmuebles destinados a formar parte de un STTC, lo que determina un recaudo legal orientado a generar una mayor seguridad jurídica.

Asimismo los art.9 y 10 de esta ley vienen de manera complementaria a completar el artículo 8, estableciendo los requisitos y contenidos con que deben contar la escritura pública que afecte uno o más inmuebles al sistema de tiempo compartido.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> *Ibíd.*, Art. 9: “Requisitos. La escritura de constitución del STTC será otorgada por el emprendedor, debiendo prestar el consentimiento el titular del dominio del inmueble, cuando aquél no lo fuere. Los bienes deberán estar libres de gravámenes, restricciones e interdicciones y, ni el emprendedor ni el propietario, en su caso, podrán tener anotaciones personales en los registros respectivos. Se exceptúan de lo dispuesto precedentemente los fideicomisos constituidos a favor de los futuros usuarios, cuando dichos bienes se encuentren en construcción y las hipotecas que garanticen obligaciones originadas en mutuos que estén destinados a la construcción de inmuebles, afectados a un STTC.”

Art.10: “Contenido de la escritura. La escritura de constitución hará constar la expresión de voluntad del emprendedor y del propietario en su caso, de afectar determinados bienes a un STTC y expresamente deberá contener: a) Respecto de los bienes:1.- La descripción e identificación catastral y registral de los inmuebles;2.- El detalle de las unidades vacacionales, su capacidad y descripción de los espacios y cosas de uso común de los establecimientos, de conformidad al plano del proyecto de la obra aprobado por la autoridad competente;3.- La especificación de las unidades habitacionales y áreas comunes que se destinarán a los futuros usuarios, en caso que el establecimiento fuera parcialmente afectado al STTC;4.- La acreditación del cumplimiento de los recaudos previos al inicio de la comercialización de inmuebles en construcción;5.- El procedimiento a seguir para la adición de unidades vacacionales, espacios, cosas de uso común y servicios no previstos en la escritura de constitución y fórmula para la determinación y corrección de las cuotas por gastos del sistema;6.- La constancia de la conformidad del acreedor hipotecario cuando el bien sobre el que se constituirá el STTC, estuviese gravado;7.- Las reglas aplicables a los supuestos de destrucción parcial o total y vetustez del o de los inmuebles.b)Respecto de los usuarios:1.- La naturaleza o tipo de derecho a transmitirse o constituirse a favor de los futuros usuarios y, en caso que corresponda, plazo de duración;2.- La determinación de la cantidad, extensión y categorías de los períodos de uso, sean éstos expresados mediante unidades de medida temporales o por puntos y procedimiento para su modificación, respetando los derechos adquiridos por los usuarios;3.- El procedimiento para solicitar disponibilidades para los usuarios de períodos de uso flotantes y por puntos;4.- Las reglas de utilización de las unidades vacacionales, de las cosas, espacios comunes y servicios y sanciones por su incumplimiento;5.- El procedimiento para la transmisión de los derechos a los futuros usuarios, sin perjuicio de la aplicación de las normas que sean propias de su naturaleza o tipo;6.- Cuando la transferencia o constitución de derechos a favor de futuros usuarios quede condicionada a la enajenación de un número determinado de períodos de disfrute en un determinado lapso, éste no podrá exceder de UN (1) año, ni el mínimo de períodos podrá ser superior al CINCUENTA POR CIENTO (50%) del total de los períodos a comercializar;7.- El reglamento de uso y administración de los inmuebles afectados al STTC.c) Respecto de la Administración:1.- La forma de designación y remoción del Administrador. Facultades, deberes y su remuneración; 2.- Los rubros que conforman los gastos del STTC o, en su caso, las reglas para su individualización; 3.- La indicación de los factores objetivos mediante los cuales se determinará la proporción de gastos correspondientes a cada usuario. Si se tratare de inmuebles en construcción, deberán consignarse las variaciones proporcionales a la habilitación de las distintas etapas de la obra. Si el emprendedor optare por ofrecer la prestación del servicio de administración y mantenimiento por el sistema de ajuste alzado relativo, deberá consignarse el plazo de vigencia, durante el cual no podrán aumentarse los montos, debiendo especificarse claramente los rubros no cubiertos y el sistema a utilizarse una vez expirado dicho plazo;4.- El tiempo y forma en que deberán abonarse los gastos del STTC;5.- La previsión para la formación y mantenimiento de un fondo de reserva para gastos imprevistos o extraordinarios, a los que deberán aportar todos los usuarios en forma proporcional a su contribución a los gastos ordinarios;6.- La individualización de aquellos servicios que requerirán pagos adicionales al momento de su utilización;7.- Las normas que regirán ante el pago en mora de los gastos del sistema y sanciones para los morosos;8.- El procedimiento a seguir para la modificación de la escritura de constitución del STTC;9.- La constancia de encontrarse los bienes asegurados contra incendio y otros.”

#### 4.1.5 Intercambio de destinos

Si bien el art. 15<sup>59</sup> al prescribir cuál debe ser el contenido del contrato de tiempo compartido establece numerosas pautas a seguir a la hora de celebrar un contrato de timeshare, queremos destacar positivamente lo prescripto en el inciso n) que dice: “...Indicación de si el STTC cuenta con un programa interno de intercambio y si se encuentra afiliado a alguna red de intercambio, consignando en tal caso su nombre, domicilio y sede, en su caso. Si se suscribiera simultáneamente el contrato entre la red de intercambio y el futuro usuario, deberá dejarse constancia de la recepción de un ejemplar del mismo por éste...”.

Apreciamos que es requisito constitutivo de un contrato de tiempo compartido dejar en claro si realmente la empresa comercializadora se encuentra afiliada a alguna red de intercambio y en caso de ser así, identificarla a la misma debidamente.

---

<sup>59</sup> Ibid.Art.15: “Contenido del contrato. El contrato de tiempo compartido debe contener, bajo pena de nulidad y sin perjuicio de lo que corresponda a la naturaleza y tipo de derecho que se constituya o se transmita, como mínimo los siguientes datos, referencias y cláusulas:a) Nombres, domicilio, estado civil, nacionalidad, tipo y número de documento de identidad de las personas físicas;b) Denominación y domicilio y sede de las personas jurídicas, acreditándose su existencia, inscripción en el Registro correspondiente cuando fuera exigible y la representación de quienes comparecen por ella;c) En ambos casos, cuando se invoque representación, deberá acompañarse copia del documento que la acredite;d) Naturaleza o tipo de derecho a transmitirse o constituirse a favor del usuario y en caso de corresponder, su duración, que no podrá exceder el plazo de vigencia de la afectación de los bienes al STTC;e) Ubicación e identificación catastral y registral del o de los inmuebles en los que se suministraren los períodos de uso, con determinación expresa de si se encuentran afectados al STTC o en construcción, consignándose en este último caso, las fechas estimadas de conclusión de las distintas etapas de la obra;f) Plazo, condiciones y montos de los gravámenes que el propietario hubiese constituido sobre los bienes afectados al STTC en los términos del artículo 9º;g) Identificación del tipo, capacidad y equipamiento de la unidad vacacional en que se alojará el usuario. Fecha estimada de habilitación si se encontrase en construcción;h) Determinación del o de los períodos vacacionales a los que podrá acceder el usuario, con indicación de si el o los turnos que le correspondieren se encuentran confirmados o están sujetos a disponibilidad de espacio;i) Especificación de que se acompaña el Reglamento de Uso y Administración, como anexo al contrato;j) Nombre y domicilio y sede, en su caso, del administrador;k) Proporción que corresponde al usuario para el pago de los gastos del STTC. Cuando se escogiese el procedimiento de ajuste alzado relativo, se consignará el monto estipulado y el plazo de vigencia;l) Constancia de que el STTC se encuentra constituido en los términos de la presente ley y de su anotación en los Registros respectivos;m) Individualización de los seguros contra incendios y daños totales y parciales con que cuentan el o los establecimientos vacacionales afectados al STTC, así como los seguros de responsabilidad civil que amparan a los usuarios en su integridad física y sus pertenencias;n) Indicación de si el STTC cuenta con un programa interno de intercambio y si se encuentra afiliado a alguna red de intercambio, consignando en tal caso su nombre, domicilio y sede, en su caso. Si se suscribiera simultáneamente el contrato entre la red de intercambio y el futuro usuario, deberá dejarse constancia de la recepción de un ejemplar del mismo por éste;o) Precio y condiciones de pago. Cuando la transferencia o constitución de derechos a favor de los futuros usuarios quede condicionada a la enajenación de un número determinado de períodos de disfrute en un determinado lapso, se deberá hacer constar dicha circunstancia y el mecanismo a aplicarse, en caso de cumplirse la condición resolutoria, para la devolución de los créditos que se generen con más los intereses que correspondan;p) Indicación con caracteres destacados, de la facultad de arrepentimiento que se le confiere al usuario en el plazo de CINCO (5) días para revocar su decisión de suscribir el contrato de tiempo compartido, cuando no se hubiera celebrado previamente precontrato o reserva de compra;q) Compromiso del emprendedor de brindar una prestación equivalente o una compensación adecuada, si ello no fuera posible, en el caso de que el usuario se viera impedido del uso y goce de las prestaciones vacacionales contratadas, por causas que le sean atribuibles a aquél;r) Lugar y fecha de celebración.”

Recordemos que se suscitan numerosos abusos a las expectativas de los usuarios a través de las denominadas “redes de intercambio” debido a que en la práctica casi nunca existen dichos beneficios tal cual lo expusimos previamente en el capítulo anterior.

#### 4.1.6 Facultad de arrepentimiento

A su vez el mismo artículo 15 en su inciso p), ordena consignar de manera destacada en el mismo contrato la facultad de arrepentimiento conferida al usuario para revocar la aceptación de la propuesta, tema que ya fue desarrollado previamente en esta obra en el apartado 3.4 y a cuya lectura nos remitimos.

#### 4.1.7 Cláusulas Abusivas en la Ley 26.356

En relación a las cláusulas abusivas cabe traer a colación las palabras de los Dres. Carranza Torres y Rossi manifestando qué deben entenderse por aquellas: *“Sin perjuicio de la subsistencia del contrato, técnicamente es abusiva por su contenido o su forma toda cláusula que determine injustificados desequilibrios entre los derechos y obligaciones de los contratantes en perjuicio de los consumidores, así como toda aquella que viole la obligación de actuar de buena fe, lo que dependerá muchas veces de la circunstancia del caso”*.<sup>60</sup>

Conceptualizadas las mismas doctrinariamente, pasamos a analizar la ley 26.356 que en su art.16 proclama en relación a ellas: “Las cláusulas contractuales abusivas, no serán oponibles al usuario.”

Aunque se hace mención a las mismas, nos parece que un tema de tal envergadura dentro de estos tipos de contratos hubiera merecido mayor regulación. La ley de Defensa del Consumidor en su art. 37 (previamente analizado en esta obra) debe servirnos como principal norma rectora en cuanto a cláusulas abusivas en razón del mayor desarrollo que allí se le ha dado a dicho tópico.

#### 4.1.8 Solidaridad en la Ley 26.356

El art.21 de la ley de STTC establece la solidaridad en cuanto a las responsabilidades que pudieran surgir de la celebración de un contrato de tiempo compartido. Dicho artículo dispone: “Responsabilidades. Sin perjuicio de otras normas que resulten aplicables, son solidariamente responsables con el emprendedor, por su falta de legitimación para transmitir o constituir los derechos emergentes del contrato de

---

<sup>60</sup>CARRANZA TORRES, Luis –ROSSI, Jorge, *Derecho del Consumidor*, Editorial Alveroni, Córdoba, 2009, Pág.87.

tiempo compartido: a) El vendedor, hasta el monto total que hubiere percibido por su intermediación en la operación de que se trate; b) La red de intercambio, hasta el monto total percibido del usuario perjudicado, por su adhesión a la red. La legitimación deberá valorarse al tiempo de la celebración del contrato de tiempo compartido, en el caso del vendedor, y al tiempo de la afiliación del emprendedor a la red de intercambio o de su renovación, si se tratare de ésta.”

En concordancia con el art. 21 de la ley de STTC), el Art.40<sup>61</sup> de la Ley del Consumidor establece también el régimen de la responsabilidad solidaria en sentido amplio.

A la hora de imputar responsabilidades, la Jurisprudencia y Doctrina moderna se inclina por analizar cuál es el negocio o la unidad económica global implicada en cada caso, quiénes tomaron las decisiones para que el negocio se realice de determinada manera y quiénes se benefician económicamente de ese negocio<sup>62</sup>, de esta manera se amplía el ámbito de responsabilidades de las partes intervinientes y por ende la solidaridad amplia entre las mismas se hace patente.

#### 4.1.9 Administración del STTC. Ley 26.356

Encontramos satisfactoria la introducción de un capítulo aparte dentro de la ley a los fines de regular la figura del “administrador” ya que, como expusimos anteriormente en esta tesis, a través del mismo pueden llevarse a cabo múltiples abusos. Así, el capítulo V de la ley de STTC se encarga de establecer ciertos requisitos y límites en relación al administrador. Remitimos a lo previamente desarrollado en torno a la administración del STTC y la lectura del capítulo referenciado.<sup>63</sup>

Este apartado dentro de la ley 26.356 sobre la Administración del STTC, brindará a los jueces y organismos dispuestos para la defensa de los usuarios del tiempo compartido, pautas interpretativas de gran valor en relación a dicha figura para poder determinar la existencia de posibles infracciones a las normas protectoras del usuario.

---

<sup>61</sup> Ley 24.240, Art. 40: “Si el daño al consumidor resulta del vicio o riesgo de la cosa o de la prestación del servicio, responderán el productor, el fabricante, el importador, el distribuidor, el proveedor, el vendedor y quien haya puesto su marca en la cosa o servicio. El transportista responderá por los daños ocasionados a la cosa con motivo o en ocasión del servicio. La responsabilidad es solidaria, sin perjuicio de las acciones de repetición que correspondan. Sólo se liberará total o parcialmente quien demuestre que la causa del daño le ha sido ajena.”

<sup>62</sup> CARRANZA TORRES, Luis –ROSSI, Jorge, .Ob.Cit, Pág. 253.

<sup>63</sup> Véase Ley 26.356, Capítulo V.

#### 4.1.10 Comercialización y Publicidad

Por último, el Capítulo VI<sup>64</sup> de dicho cuerpo legal legisla sobre la comercialización y publicidad de los STTC. A lo largo de los arts. 26, 27, 28, 29, 30 y 31 se regulan aspectos tales como el cumplimiento del “Deber de Información”, la realización de promociones, el documento informativo, el carácter vinculante de las precisiones hechas en las publicidades de STTC, y la comercialización de los STTC en el exterior. Estos temas han sido desarrollados en el presente trabajo, con mayor o menor detenimiento, de acuerdo a la relevancia que ejercen sobre nuestro objeto de estudio.

Los artículos mencionados en el párrafo anterior son coincidentes con el espíritu del art.4 de la Ley de Defensa del Consumidor. Si bien la ley 26.356 es más específica, quizás por la intención del legislador de evitar la manipulación de los usuarios, estimamos que puede resultar redundante a lo ya legislado en la ley 24.240 y su reforma.

#### 4.2 Ley 24.240 (Ley de Defensa del Consumidor)

Continuando con el análisis de la legislación nacional que nos sirve de marco jurídico para la regulación del tiempo compartido debemos ahora traer a colación las normas más significativas que la Ley del Consumidor nos brinda para proteger los derechos de los usuarios del STTC.

##### 4.2.1 Tiempo compartido a través de la reforma de la Ley 26.361.

Antes de comenzar, debemos apresurarnos a exponer lo dispuesto por el mismo art.1 de la ley referida: “Objeto. Consumidor. Equiparación. La presente ley tiene por objeto la defensa del consumidor o usuario, entendiéndose por tal a toda persona física o jurídica que adquiere o utiliza bienes o servicios en forma gratuita u onerosa como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. Queda comprendida la adquisición de derechos en tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines. Se considera asimismo consumidor o usuario a quien, sin ser parte de una relación de consumo, como consecuencia o en ocasión de ella adquiere o utiliza bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social, y a quien de cualquier manera está expuesto a una relación de consumo”.

---

<sup>64</sup>Ibid., Capítulo VI.

Surge claramente de la lectura de este artículo, que el usuario de timeshare está totalmente amparado por esta ley; es decir que a los fines de su defensa el contratante de un STTC puede valerse de todo lo prescripto por el articulado de la ley 24.240 y su pertinente reforma.

#### 4.2.2 Integración normativa

Es dable precisar que la Ley 26.356 de STTC no excluye a la Ley de Defensa del Consumidor (la cual tiene jerarquía superior a aquella por ser de raigambre constitucional) sino que en miras a una íntegra protección del usuario ambas normativas deben complementarse.

Ya lo dice la misma Ley 24.240 en su reforma a través del art. 3: “Las disposiciones de esta ley se integran con las normas generales y especiales aplicables a las relaciones de consumo, en particular la Ley N° 25.156 de Defensa de la Competencia y la Ley N° 22.802 de Lealtad Comercial o las que en el futuro las reemplacen. En caso de duda sobre la interpretación de los principios que establece esta ley prevalecerá la más favorable al consumidor.

Las relaciones de consumo se rigen por el régimen establecido en esta ley y sus reglamentaciones sin perjuicio de que el proveedor, por la actividad que desarrolle, esté alcanzado asimismo por otra normativa específica.”

#### 4.2.3 Información en el Ámbito de la Ley 24.240

Así, tenemos al art.4 de esta ley; el cual fue previamente citado y a cuya lectura nos remitimos; consagrando el deber de información tan frecuentemente violado en la contratación de un tiempo compartido.

Esta norma, determina la obligación del proveedor de suministrar información cierta, clara y detallada sobre los bienes y servicios que provee y en relación la comercialización de los mismos.

Se incumple con el deber de información puesto en la cabeza del prestador del servicio, no sólo al omitir informar, sino también cuando se da información de modo parcial, contradictorio engañoso, o de cualquier otro idóneo para inducir a error a los potenciales interesados.<sup>65</sup>

Pues ya hemos descripto en el presente trabajo numerosos abusos que pueden y suelen generarse a raíz de la carencia o falsedad de información que existe en la contratación de los STTC.

La ley 26.356 determina en su art. 26: “Deber de Información. Los emprendedores, administradores, vendedores, revendedores y redes de intercambio, deben

---

<sup>65</sup> CNPE-Sala A, “Arcos Dorados S.A. s/ Ley 22.802”, 09/08/2004, ED, N° 1.093, Año XLII, del 21/09/2004, p. 3.

suministrar, con certeza y objetividad, información veraz, eficaz y suficiente, las características de los bienes que integran el STTC y de las prestaciones que ofrecen, detallando el tipo y alcances de los derechos que se transmiten o constituyen, según sea la actividad de que se trate, y demás condiciones de comercialización.”.

En tanto nuestra Constitución Nacional reconoce a los usuarios y consumidores el derecho a la información adecuada y veraz a través del art. 42.

Tanto la Ley 24.240, la Ley 26.356 y nuestra Carta Magna resguardan este derecho fundamental en toda relación de consumo. De manera complementaria debe estarse a los tres ordenamientos a los fines de una protección integral del usuario de tiempo compartido.

#### 4.2.4 Publicidad en la Ley 24.240

Es destacable el art.8 de la Ley de Defensa del Consumidor que reza: “Efectos de la Publicidad. Las precisiones formuladas en la publicidad o en anuncios prospectos, circulares u otros medios de difusión obligan al oferente y se tienen por incluidas en el contrato con el consumidor...”. Este último artículo se encuentra en concordancia y se integra con lo dispuesto por el art. 29 de la ley de STTC y el respecto a la publicidad.<sup>66</sup>

En relación al tratamiento que recibe el presente tópico en los distintos ordenamientos legales nos remitimos a la lectura del punto 3.5.3.4 del capítulo anterior.

#### 4.2.5 El tiempo compartido: su relación con el Art. 32 de la Ley 24.240 y su respectiva reforma mediante Ley 26.361.

En relación a esta modalidad el art.32 enuncia: “Venta domiciliaria. Es la oferta o propuesta de venta de un bien o prestación de un servicio efectuada al consumidor fuera del establecimiento del proveedor. También se entenderá comprendida dentro de la venta domiciliaria o directa aquella contratación que resulte de una convocatoria al consumidor o usuario al establecimiento del proveedor o a otro sitio, cuando el objetivo de dicha convocatoria sea total o parcialmente distinto al de la contratación, o se trate de un premio u obsequio...”.

---

<sup>66</sup> Ley 26.356, Art. 29: “Publicidad. Las precisiones formuladas por el emprendedor en anuncios, folletos, circulares u otros medios de difusión gráfica o electrónica, obligan a aquél y se tienen por incluidas en los contratos de tiempo compartido. Cuando los bienes afectados a un STTC se encuentren en construcción, toda publicidad referida a ellos deberá hacerse constar expresamente.”

Recordemos que por “venta domiciliaria” se entiende, aquella venta inhabitual, sorpresiva, acaecida en horas impropias y realizadas fuera del local comercial en domicilios particulares o lugares de trabajo.<sup>67</sup>

Como hemos visto, es común el uso de las “reuniones” de potenciales suscriptores de tiempo compartido, por ello es posible de considerarse al timeshare dentro de la categoría de venta domiciliaria. Se aplicarán entonces al contrato de tiempo compartido también las obligaciones de, instrumentarse por escrito y cumplir con las condiciones establecidas para el contenido del documento de venta, expresadas en el art.32 y 10 respectivamente de la Ley de Defensa del Consumidor. Además, en concordancia con el artículo 32 deberán aplicarse las prescripciones del ya analizado art. 34 en cuanto a la revocación de la aceptación.

Art.34, Ley 24.240: “Revocación de aceptación. En los casos previstos en los artículos 32 y 33 de la presente ley, el consumidor tiene derecho a revocar la aceptación durante el plazo de DIEZ (10) días corridos contados a partir de la fecha en que se entregue el bien o se celebre el contrato, lo último que ocurra, sin responsabilidad alguna. Esta facultad no puede ser dispensada ni renunciada. El vendedor debe informar por escrito al consumidor de esta facultad de revocación en todo documento que con motivo de venta le sea presentado al consumidor. Tal información debe ser incluida en forma clara y notoria. El consumidor debe poner el bien a disposición del vendedor y los gastos de devolución son por cuenta de este último.”

#### 4.2.6 Interpretación y Cláusulas Abusivas en la Ley 24.240

El Art.37 de la ley 24.240 versa sobre la interpretación de los contratos y de las cláusulas abusivas. A diferencia del art.16 de la ley de STTC, previamente comentado y que oportunamente consideráramos insuficiente, el artículo 37 de la Ley de Defensa del Consumidor es más completo y consideramos de gran utilidad sus prescripciones.

Hecha esta breve valoración comparativa de ambas normas pasamos a transcribir lo dispuesto por el citado art. 37:

“Interpretación. Sin perjuicio de la validez del contrato, se tendrán por no convenidas:

a) Las cláusulas que desnaturalicen las obligaciones o limiten la responsabilidad por daños;

b) Las cláusulas que importen renuncia o restricción de los derechos del consumidor o amplíen los derechos de la otra parte;

---

<sup>67</sup> MOSSET ITURRASPE, Jorge, .Ob.Cit.Pag.93.



c) Las cláusulas que contengan cualquier precepto que imponga la inversión de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor.

La interpretación del contrato se hará en el sentido más favorable para el consumidor. Cuando existan dudas sobre los alcances de su obligación, se estará a la que sea menos gravosa.

En caso en que el oferente viole el deber de buena fe en la etapa previa a la conclusión del contrato o en su celebración o transgreda el deber de información o la legislación de defensa de la competencia o de lealtad comercial, el consumidor tendrá derecho a demandar la nulidad del contrato o la de una o más cláusulas. Cuando el juez declare la nulidad parcial, simultáneamente integrará el contrato, si ello fuera necesario.”

Por su parte el art.38 viene a complementar al anterior estableciendo: “Contrato de Adhesión. Contratos en Formularios. La autoridad de aplicación vigilará que los contratos de adhesión o similares, no contengan cláusulas de las previstas en el artículo anterior. La misma atribución se ejercerá respecto de las cláusulas uniformes, generales o estandarizadas de los contratos hechos en formularios, reproducidos en serie y en general, cuando dichas cláusulas hayan sido redactadas unilateralmente por el proveedor de la cosa o servicio, sin que la contraparte tuviere posibilidades de discutir su contenido.”

Así vemos como estos dos artículos, nos otorgan pautas claras para poder actuar frente a las tan comunes cláusulas abusivas insertas en los contratos de tiempo compartido. Si bien ambos cuerpos legales se complementan y legislan sobre lo mismo, la ley 26.356, como previamente alertamos, lo hace de una manera superficial y poco específica, por esta razón reiteramos la necesidad de estarse a lo prescripto por el art. 37 de la Ley 24.240 en cuanto a las posibles cláusulas abusivas insertas en un contrato de timeshare.

#### 4.2.7 Novedosas sanciones dentro de la ley 24.240

Cabe hacer una mención especial a los novedosos arts. 40 bis y 52 bis respectivamente de la ley 24.240 introducidos por la ley 26.361. Estos artículos establecen sanciones especiales frente al incumplimiento obligacional por parte del oferente. En nuestro caso las empresas comercializadoras de STTC podrían caer dentro de las conductas tipificadas en estos artículos y ser pasibles de las sanciones previstas en los mismos. Para una mejor comprensión hemos desarrollado la temática en el punto 3.5 y ss. del capítulo anterior.

### 4.3 Ley 22.802 (Lealtad Comercial)

Esta ley viene a completar el plexo normativo nacional a los fines de brindar protección a los usuarios de los STTC. La Ley de Defensa del Consumidor y su reforma legislativa, mediante el Art.3<sup>68</sup> de dicho cuerpo legal, establecen de manera expresa la integración y complementariedad de las normas contenidas en la ley 24.240 y 22.802.

Así, los artículos más destacados de la Ley de Lealtad Comercial que consideramos de utilidad para nuestro trabajo son:

Art. 9: “Queda prohibida la realización de cualquier clase de presentación, de publicidad o propaganda que mediante inexactitudes u ocultamientos pueda inducir a error, engaño o confusión respecto de las características o propiedades, naturaleza, origen, calidad, pureza, mezcla, cantidad, uso, precio, condiciones de comercialización o técnicas de producción de bienes muebles, inmuebles o servicios.”

Por su parte el art.10 de esta ley establece:

“Queda prohibido:

a) El ofrecimiento o entrega de premios o regalos en razón directa o indirecta de la compra de mercaderías o la contratación de servicios, cuando dichos premios o regalos estén sujetos a la intervención del azar.

b) Promover u organizar concursos, certámenes o sorteos de cualquier naturaleza, en los que la participación esté condicionada en todo o en parte a la adquisición de un producto o a la contratación de un servicio.

c) Entregar dinero o bienes a título de rescate de envases, de medios de acondicionamiento, de partes integrantes de ellos o del producto vendido, cuando el valor entregado supere el corriente de los objetos rescatados o el que éstos tengan para quien los recupere.”

Estos artículos tipifican varias de las conductas que suelen sucederse durante las mencionadas reuniones informativas o convocatorias de potenciales clientes del STTC, y se complementan con lo prescripto tanto por la Ley de Defensa del Consumidor como por la Ley de Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido.

---

<sup>68</sup>Ley 24.240, Art. 3: ... “Las disposiciones de esta ley se integran con las normas generales y especiales aplicables a las relaciones de consumo, en particular la Ley Nº 25.156 de Defensa de la Competencia y la Ley Nº 22.802 de Lealtad Comercial o las que en el futuro las reemplacen. En caso de duda sobre la interpretación de los principios que establece esta ley prevalecerá la más favorable al consumidor. Las relaciones de consumo se rigen por el régimen establecido en esta ley y sus reglamentaciones sin perjuicio de que el proveedor, por la actividad que desarrolle, esté alcanzado asimismo por otra normativa específica.”

#### 4.4 Breve reseña sobre la legislación comparada en la materia.

El tiempo compartido es un fenómeno global. Numerosos países utilizan este sistema para fomentar su industria turística. En todos ellos, la regulación de este contrato se ha hecho necesaria a raíz de la complejidad del mismo y por la gran cantidad de abusos inferidos a los derechos de los usuarios mediante su suscripción. Podríamos suponer entonces que se transformó en un fenómeno internacional, no solo la utilización del timesharing, sino también la necesidad de su regulación legislativa.

Mencionaremos brevemente algunos aspectos que consideramos relevantes del contrato en otros países:

En este orden de ideas, es dable mencionar a la directiva 2008/122/CE<sup>69</sup> emitida por el Parlamento Europeo en el año 2009 para ser aplicada en el corriente año. Dicho cuerpo tiene como principales características la regulación de productos turísticos no contemplados previamente como los períodos vacacionales de larga duración, los clubes de descuento y las empresas de reventa e intercambio. Esta ley pretende dar una serie de directivas orientadas a dar mayor seguridad al consumidor en razón de que también en Europa el tiempo compartido es un contrato que expone al usuario a abusos.

Resultan interesantes algunas medidas tomadas por ciertas legislaciones extranjeras:

\* Por ejemplo, tanto la legislación contenida en las directivas europeas como en las leyes internas españolas prohíben la realización de cualquier clase de anticipo por parte del adquirente antes de que haya transcurrido el plazo previsto para ejercer el derecho de desistimiento.<sup>70</sup>

\* La legislación del Parlamento Europeo también estipuló ampliar el plazo a favor del consumidor para ejercer su derecho a revocación a veintiocho días en el supuesto de que el inmueble sobre el cual recaiga el tiempo compartido sea en un Estado distinto al del domicilio del adquirente.<sup>71</sup>

\* Asimismo, consideramos plausible el contenido de otra directiva europea sancionada en el año 1994 en referencia al plazo de reflexión otorgado al suscriptor estipulándolo en un mínimo de 10 días y un máximo de 3 meses en los casos en que existan deficiencias en la información suministrada al consumidor.<sup>72</sup>

---

<sup>69</sup> Diario Oficial de la Unión Europea, L 33/10 ,directiva 2008/122/CE,03/02/2009.URL: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2009:033:0010:0030:ES:PDF>

<sup>70</sup> *Ibíd.*, Apartado 14.

<sup>71</sup> LOVECE, Graciela – GHERSI, Carlos., *Ob.cit.* pág.93.

<sup>72</sup> *Ibíd.*, Pág.94.

\* Por su parte, el Reino Unido, en su legislación ha determinado que el consumidor tiene 14 días naturales para rescindir el contrato sin dar ninguna razón.

\* El derecho colombiano hace referencia en el art. 4 del decreto 1076<sup>73</sup> a la naturaleza jurídica del tiempo compartido diciendo que puede ser "...de carácter real cuando los usuarios adquieren sobre un establecimiento derechos de multipropiedad o multiusufructo..." o de carácter personal cuando "... los usuarios establecen relaciones jurídicas que generan un derecho personal que los faculta para ejercer su atribución de utilización o disfrute...".

\* La ley portuguesa, a su vez, reguló al contrato de tiempo compartido como un derecho real de habitación con carácter perpetuo.

\* Asimismo, el derecho mexicano mediante la norma oficial denominada NOM-029-SCFI-1998<sup>74</sup>, regula el funcionamiento de este contrato procurando salvaguardar los derechos de los usuarios. De esta manera establece los elementos normativos a los que deben sujetarse los prestadores y usuarios del servicio de tiempo compartido, con el objeto de proteger el patrimonio y lograr la plena satisfacción del consumidor por el servicio contratado.

Vemos, como alrededor de todo el planeta este contrato turístico se ha difundido velozmente lo que ha generado la necesidad de legislar; internamente en cada estado o regionalmente en el caso de la Comunidad Europea; el funcionamiento del mismo.

Si bien cada ordenamiento legal es distinto, la respuesta legislativa en todo el mundo ha sido similar respondiendo a las mundialmente análogas maneras de perpetrarse los abusos mediante el timeshare.

Nuestro país, con la celebración de la Ley 26.356 ha intentado regular el funcionamiento de los STTC, pero la falta de reglamentación de dicha norma significa un importante obstáculo para la adecuada defensa de los usuarios.

---

<sup>73</sup> Decreto 1076/97, Diario Oficial No. 43.023, 17/04/1997,

URL:[http://www.presidencia.gov.co/prensa\\_new/decretoslinea/1997/abril/14/dec1076101997.pdf](http://www.presidencia.gov.co/prensa_new/decretoslinea/1997/abril/14/dec1076101997.pdf).

<sup>74</sup> Diario Oficial de la Federación, NOM-029-SCFI-1998,17/05/2010, URL:

[http://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5142965&fecha=17/05/2010](http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5142965&fecha=17/05/2010).

## CAPÍTULO 5:

“ESTADÍSTICAS Y JURISPRUDENCIA  
EN RELACIÓN AL TIEMPO  
COMPARTIDO.”

## 5.1 Argentina y el tiempo compartido. Datos estadísticos.

A nivel mundial y sobre todo en las tres últimas décadas, el tiempo compartido se consolidó como una industria global de la que participan algo más de 5.000 establecimientos, en más de 100 países y que brinda un servicio a casi 12.000.000 de familias.

En Argentina, anualmente el número de usuarios se incrementa en alrededor de un 10% respecto al año anterior. Nuestro país cuenta con 20.000 plazas turísticas que se contratan mediante esta modalidad y se distribuyen en más de 120 propiedades en diferentes puntos del territorio nacional. Estas cifras, ubican al país como el primero en Sudamérica en cantidad de usuarios del sistema, y entre los 10 primeros del ranking mundial.<sup>75</sup>

Lamentablemente, Argentina figura también entre los primeros lugares del ranking de denuncias sobre abusos en la contratación de un tiempo compartido, ya que en cuanto a reclamos sobre los mismos, nos encontramos en el cuarto lugar entre todos los países donde opera el sistema. Estos datos evidencian la necesidad de una mayor regulación de los STTCC en pos de la protección de los usuarios que se ven perjudicados por a la falta de aplicación de la normativa vigente y por la falta de control a los empresarios de esta industria.

Desde otra perspectiva, según una encuesta nacional realizada por la consultora TNS Argentina, ocho de cada diez argentinos declaran que sus derechos como consumidores se respetan poco (45%) o nada (40%). Y hay más: cuatro de cada diez personas coinciden en que ahora sus derechos como consumidores se respetan menos que hace diez años; tres de cada diez afirman que no ha cambiado nada y sólo dos de cada diez, que hoy se respetan más sus derechos.<sup>76</sup>

## 5.2 Estadísticas de reclamos en Córdoba Capital.

A los fines de observar el nivel de acatamiento de las disposiciones dispuestas por la Ley de Defensa del Consumidor y la aplicación o no de la nueva Ley 26.356, consideramos de utilidad plasmar datos obtenidos de instituciones públicas destinadas a proteger los derechos de los usuarios y consumidores.

---

<sup>75</sup> Turismo – Defensa de los Usuarios (en línea). La Gaceta, Tucumán, 07 de Marzo de 2009, En: Información General, Disponible en: <http://www.diarioperfil.com.ar/edimp/0490/articulo.php?art=23294&ed=0490>.

<sup>76</sup> MARQUEZ, Silvina., *Ranking de consumidores insatisfechos* (en línea). Diario Perfil, Buenos Aires, 31 de Julio de 2010. En: El observador, Disponible en: <http://www.diarioperfil.com.ar/edimp/0490/articulo.php?art=23294&ed=0490>.

Es así que hemos concurrido a la oficina de Defensa del Consumidor de la Ciudad de Córdoba Capital en busca de datos sobre el nivel de reclamos de los usuarios de tiempo compartido.

Los datos brindados allí nos demuestran que no han bajado las denuncias en relación a los STTC desde el año 2008 hasta la fecha, incluso se nota un leve aumento de los reclamos en este rubro.

Se hizo una comparación de la cantidad de denuncias realizadas desde el año 2008 (año de la sanción de la ley 26.356 de tiempo compartido y de la reforma 26.361 a la Ley de Defensa del Consumidor) hasta la actualidad.

Los datos recogidos arrojaron los siguientes resultados:

En el año 2008, fueron 42 las denuncias realizadas por abusos en la contratación de un tiempo compartido.

Por su parte, el año 2009 evidenció un leve descenso en cuanto al número de reclamos llegando a la cifra de 37.

Finalmente, el pasado año los reclamos referentes a STTC llegaron a 54.

Como se observa, en líneas generales el número de denuncias se ha mantenido estable e incluso en el año 2010 han aumentado, lo que demuestra la falta de aplicación de las normas protectorias de los derechos de los usuarios de STTC o al menos el desprecio de los empresarios hacia lo dispuesto por las mismas.

Por supuesto que estos datos no son determinantes para sentenciar el nivel de acatamiento de la nueva legislación protectoria de los derechos de los usuarios, pero sí, al menos constituyen un indicio que revela la permanencia de los abusos al usuario de tiempo compartido.

Queremos destacar que los rubros a considerar para elaborar las estadísticas son 30. Los servicios por telefonía celular encabezan la estadística siendo el rubro que mayor denuncias recibe por parte de los usuarios, en tanto que los servicios de internet y los automotores son el segundo y tercer rubro respectivamente con mayor número de reclamos.

El contrato de tiempo compartido se ubica en la decimotercera posición sobre los 30 rubros existentes en la lista, lo cual demuestra que pese a ser un sistema turístico no tan difundido en nuestra población, en proporción se reciben un alto número de quejas respecto al mismo.

A los fines de contrastar datos hemos consultado datos publicados por Subsecretaría de Defensa del Consumidor a través del Ministerio de Economía de la Nación y dichas estadísticas arrojaron números similares a los obtenidos en las oficinas de nuestra ciudad, colocando al contrato de tiempo compartido por encima de más de la mitad de los rubros computados para evaluar el nivel de reclamos. Pues en este último organismo se contemplaron 42 rubros para elaborar las

estadísticas. El tiempo compartido se ubicó en la decimoctava posición en cuanto a cantidad de denuncias.<sup>77</sup>

### 5.3 Análisis Jurisprudencial

Siendo conscientes de que existen múltiples fallos en relación al contrato objeto de nuestro estudio, de una manera meramente ejemplificativa, nos propusimos exponer un caso típico de abuso de los derechos de los usuarios de STTC planteado judicialmente.

Si bien el pleito se centra básicamente en relación a las facultades del administrador, podemos observar luego de su lectura el razonamiento de los magistrados en relación a temas como: cláusulas abusivas, debilidad negocial de los actores en relación a los demandados, deber de información y aplicabilidad de la Ley de Defensa del Consumidor al contrato de tiempo compartido.

Cabe recordar que gran parte de la presente obra centra sus esfuerzos a echar luz sobre la utilización de las cláusulas abusivas, sobre la ley aplicable al timeshare y sobre los abusos cometidos mediante el sistema de contratación por adhesión. Todos estos temas surgen de la lectura del presente fallo por lo cual consideramos pertinente su análisis.

Nos avocaremos entonces al estudio del caso “Cantarella, Lidia Juana y otro c/ Brenna y Asociados S.A.” de fecha 21/10/2009, en el cual podremos observar la aplicación de la ley por parte de un tribunal judicial (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala B) frente a un supuesto de vulneración de derechos del usuario de STTC.

Así presentado, pasamos a transcribir el fallo mencionado a los fines de una mejor comprensión del mismo.

El 14/8/07 (fs. 27/31) Lidia J. Cantarella y Roberto E. Lariño demandaron a Brenna y Asociados S.A., y su propietaria Hostería del Cerro S.A., a fin de que cese la incertidumbre que provoca la interpretación que estas últimas, unilateralmente, hacen de las facultades que establece el reglamento de uso y administración (RUA) -integrante del contrato- para autorizarlas e imponer a los accionistas cargas económicas extraordinarias sin previa discusión y conformidad. Ello se traduce en la disyuntiva de afrontarlas o perder no sólo el derecho temporario de uso, sino el definitivo por enajenación de su acción representativa de él.

Así las cosas, manifestaron que el 11/11/94 suscribieron el contrato de compraventa de acciones con cesión de derecho a utilizar a partir del 29/7/95 y hasta el año 2093, de la unidad n° C06

---

<sup>77</sup> PAGINA OFICIAL SUBSECRETARIA DEFENSA DEL CONSUMIDOR, disponible en URL: <http://www.mecon.gov.ar/secdef/snac/estadisticas.htm>



"Los Alerces" del citado complejo turístico (Hostería del Cerro) por el período semanal fijado como n° 30.

Sostuvieron que: i) hasta el 2005 pudieron, previo pago de las expensas, utilizar la unidad descripta; ii) fue a partir de una comunicación cuando sorpresivamente tomaron conocimiento que el administrador del complejo ponía a cargo de ellos, sin discusión, conocimiento o anuencia anterior, el pago de una contribución extraordinaria de \$ 4.054, importe equivalente a las cuotas ordinarias de cuatro períodos anuales para aplicar, entre otros ítems, a regularizar todas las deudas; iii) el 17/12/05 dirigieron una nota al representante legal de Brenna y Asociados S.A. en los términos que transcriben en la demanda, haciendo mención a una carta que les remitieron los demandados en la que se les recordaba que aún no habían recibido el pago de la expensa extraordinaria; iv) el 21/6/06 respondieron la -señalada- misiva, insistiendo en la improcedencia de tal gabela y su inconsecuente reclamo; v) el 27/6/06 Brenna y Asociados envió un e-mail en el que pretendía justificar la procedencia de la imputación. Agregaron que, le hicieron saber a ésta que habían pactado la locación de la semana y que harían efectivo el pago de la contribución ordinaria contra entrega del voucher correspondiente; vi) el 21/7/06 debieron dejar sin efecto el compromiso locativo asumido y perdieron el derecho de uso al período mencionado y el del año 2007.

Indicaron que si no pagaron las contribuciones ordinarias por las anualidades de 2006 y 2007 fue porque las accionadas los condicionaban a la cancelación de las excepcionalidades que provocaron el conflicto.

Resaltaron que: i) el nudo de la cuestión radica -esencialmente- en la extensión de facultades del administrador; ii) la contraria hace una interpretación antojadiza y tendenciosa del RUA del tiempo compartido y, aprecia que puede imponer per se a los accionistas cargas extraordinarias en condiciones fijadas sólo por ella; iii) el objetivo de la acción es que se establezcan cuáles son los límites de la facultad que el RUA da al "factor, gerente o administrador".

2. El 26/10/07 (fs. 104/111) Hostería del Cerro y, Brenna y Asociados S.A. contestaron la demanda, solicitando su rechazo con costas.

Negaron todos y cada uno de los hechos expuestos en el escrito de inicio, desconociendo la autenticidad y eficacia probatoria de toda la documentación, con excepción de aquella que expresamente fuera reconocida. En especial, que: i) su parte realizara una antojadiza y tendenciosa interpretación del Reglamento de Uso y Administración del tiempo compartido; ii) del RUA no surja la facultad de establecer una expensa extraordinaria; iii) el establecimiento de la expensa extraordinaria implicara para el administrador un beneficio extra; iv) el administrador haya creado una nueva obligación respecto de la decisión de cobro de la expensa extraordinaria; v) bajo la apariencia de una tarea de administración se esconda un inusual y evidente beneficio para el mandatario; vi) el contrato suscripto entre las partes pueda calificarse como de adhesión.

Manifestaron que no han obrado más allá de las facultades que por reglamento poseen, ni obtenido beneficio extra por su accionar, que el obrar del administrador fue en un todo de acuerdo con las facultades-deberes conferidas en el RUA.

Mencionaron que: i) el 11/11/94 suscribió con los demandantes un contrato de compraventa de acciones; ii) la acción cuya titularidad detenta la actora es una acción preferida sin derecho a voto emitida por la Hostería del Cerro, representada por el título accionario n° 290, cuyo objeto de preferencia es el goce del uso sobre la unidad habitacional n° C06, con capacidad para 4/5 personas desde el 29/7/95 hasta el 2093, durante el período n° 30 llamado fijo y un beneficio al tiempo de la liquidación de la sociedad; iii) el goce de ese derecho de uso está reglado por el reglamento de uso que rige la relación de la sociedad con sus socios en cuanto al punto; iv) la determinación de la expensa extraordinaria estuvo fundada en las potestades que brinda el reglamento que refieren y las

que surgen de la naturaleza de la función desempeñada por su representada, es decir, las funciones de administrador.

Relataron que la crisis económica de los años 2001, 2002 y 2003 llevaron a una morosidad en el cobro de expensas que generó el incumplimiento de determinadas obligaciones que forzaron al administrador a imputar los pagos de modo absolutamente exhaustivo y diferir determinados pagos, siempre teniendo la obligación de otorgar el uso y goce a los propietarios. Todo ello, en uso de las facultades-deberes que impone el reglamento.

Indicaron que: i) en noviembre de 2005 se cursó un comunicado poniéndose en conocimiento de los titulares la decisión de cobro de la expensa extraordinaria, los motivos que la originaron, y el detalle sobre qué rubros se aplicarían las contribuciones, como así la forma en que se llevaría a cabo la cobranza; ii) el pago de la contribución debía hacerse a un fideicomiso de administración constituido el 8/11/05 con la sociedad que gira en plaza bajo el nombre de Bapro Mandatos y Negocios S.A. que depende del Banco de la Provincia de Buenos Aires.

Destacaron que los accionantes: i) se encontraban informados respecto al pago de las contribuciones, ii) incumplieron con la cancelación no sólo de la expensa extraordinaria, sino de las ordinarias y que ante tal situación enviaron a éstos una CD; iii) al no hacer efectiva la liquidación de las contribuciones, se encuentran facultadas a dar curso al procedimiento establecido por el art. 10 del reglamento de uso y administración.

Dijeron que el administrador: i) ejerce las funciones no por un mandato civil sino como órgano de administración del tiempo compartido Club Cerro, en el marco de las facultades-deberes que le impone el reglamento; ii) debe garantizar el goce pleno del uso que poseen los titulares del complejo; iii) le asiste derecho-obligación para determinar la aplicación de expensas extraordinarias toda vez que el mismo surge del reglamento y que la decisión de cobro deviene de una necesidad imperiosa de mantener su jerarquía y acreditación en las prestigiosas cadenas de intercambio en las que participa.

Remarcaron que en el caso es inaplicable la Ley de Defensa del Consumidor que citan los actores.

## II. El decisorio recurrido

La sentencia definitiva de primera instancia (fs. 202/17) -precedida de la certificación requerida por el art. 112 del Reglamento del Fuero-, i) acogió la demanda contra Brenna y Asociados y, Hostería del Cerro mediante la acción meramente declarativa, señalando que el administrador no se encuentra facultado para imponer por sí y ante sí a los accionantes, expensas extraordinarias sin conocimiento previo; ii) impuso las costas a las vencidas.

Para así decidir el a quo meritó que: "... dentro de los límites y alcances del pronunciamiento requerido en el marco de esta acción declarativa... dentro de las facultades del administrador del tiempo compartido **no puede considerarse incluida la facultad de imponer por sí y ante sí expensas extraordinarias con carácter obligatorio a los actores, sin que éstos puedan previamente ser oídos y deliberar sobre la pertinencia de las mismas.** ( lo destacado en negrita pertenece al autor de esta tesis) Ello así pues suponer lo contrario implica cohonestar una suerte de obligación impuesta al solo arbitrio del administrador y como tal, sorpresiva para el usuario del tiempo compartido, al no estar subsumida en el fondo común de reserva previsto reglamentariamente -artículo tercero del Reglamento-. El extremo mencionado contraría las previsiones de la **Ley de Defensa del Consumidor que tiene por no convenientes aquellas cláusulas que importen renuncia o restricción de los derechos del consumidor o amplíen los derechos de la otra parte...** (lo destacado en negrita

pertenece al autor de esta tesis) sin que lo que emerge de las declaraciones testimoniales de fs. 173/174 y 188/189 justifique otra solución...".

### III. Los recursos

Los co-accionadas apelaron el decisorio el 3/3/09 (fs. 221); el recurso se concedió el 4/3/09 (fs. 222); la expresión de agravios del 31/3/09 (fs. 231/37) fue respondida el 16/4/09 (fs. 239/42).

La presidencia de esta Sala llamó "autos para sentencia" el 8/9/06 (fs. 250 247), el sorteo de la causa se realizó el 15/9/06 (fs. 247 vta.), por lo que el Tribunal se encuentra habilitado para resolver.

### IV. Contenido de la pretensión recursiva

Los co-demandadas se quejan en lo sustancial: (a) porque el a quo: (i) realiza una incorrecta interpretación de los presupuestos de hecho como así también del derecho aplicable al caso; (ii) entiende que el "... administrador no puede imponer las expensas extraordinarias..." "sin conocimiento previo, anuencia y ratificación por parte de los usuarios..."; (iii) "... pretende desnaturalizar el objeto del contrato, para transformarlo mágicamente de la compra-venta de acciones a un negocio de tiempo compartido..."; (iv) refiere a que "... de la lectura del resto de la cláusula reglamentaria no resulta expresa aquella facultad... no obstante, interpretar implícita la facultad del administrador para imponer expensas extraordinarias... no es viable pues se contrapone abiertamente a la ley de defensa del consumidor..."; (v) "... confunde el concepto del pago de las contribuciones con fondo de reserva..." (b) "... de la inaplicabilidad de las normas relativas a Defensa del Consumidor y de la aplicación de la Ley de Sociedades Comerciales (LS)..."; (c) "... de la improcedencia de la acción declarativa de certeza..." puesto que el "... inexistente marco probatorio... excede el escaso marco cognoscitivo del presente proceso, violando gravemente las garantías constitucionales de derecho de defensa en juicio y debido proceso...".

V. Luego de analizar los antecedentes del caso, los diversos medios de prueba aportados al expediente de conformidad con las reglas de la sana crítica (art. 386, CPCCN) y la sentencia recurrida, anticipo que el pronunciamiento apelado será confirmado.

No atenderé todos los planteos recursivos del apelante sino sólo aquellos que estime esenciales y decisivos para fallar en la causa (cfr. CSJN, "Altamirano, Ramón c. Comisión Nacional de Energía Atómica", del 13/11/86; ídem, "Soñes, Raúl c. Adm. Nacional de Aduanas", del 12/2/87; bis ídem, "Pons, María y otro" del 6/10/87; ter ídem, "Stancato, Carmelo", del 15/9/89; v. Fallos, 221:37; 222:186; 226:474; 228:279; 233:47; 234:250; 243:563; 247:202; 310:1162; entre otros).

### VI. La decisión propuesta

1. Los actores pretenden que proceda la acción declarativa de certeza tendiente a determinar la existencia o no de la facultad del administrador para adjudicarles el cumplimiento de obligaciones extraordinarias en forma intempestiva y sin anuencia o ratificación de éstos.

En tal sentido, centraron su pretensión en el derecho que les corresponde como firmantes del convenio de uso de la unidad "C" 6 "Los Alerces" por el período semanal fijado como n° 30 que forma parte del complejo turístico Hostería del Cerro, explotado por el sistema de tiempo compartido.

Por ello, me referiré a algunas cuestiones que hacen a una mejor dilucidación del conflicto.

## 2. Tiempo Compartido.

En su concepción más amplia, es un sistema de comercialización por el cual una persona (desarrollador) concede a distintas personas (usuarios) el uso de una misma cosa, estableciéndose períodos determinados de tiempo para el uso de la cosa por cada usuario en forma exclusiva.

Precisamente, la versión más conocida y difundida de esta modalidad contractual es la utilizada en el alojamiento vacacional. En éste, el objeto del contrato es el uso en forma exclusiva por un período de tiempo determinado de una unidad habitacional de un inmueble ubicado en una zona turística, más los bienes muebles que integran la unidad habitacional, los espacios comunes del inmueble y los servicios que en él se proporcionan al usuario (CCom., Sala A, "Morganti, Alberto c. Club House San Bernardo S.A. y otro, 15-2-07).

Definida la modalidad contractual pactada, interesa reparar en dos de sus caracteres predominantes: i) es un contrato comercial, carácter otorgado por la realización de la actividad con carácter empresario por el sujeto desarrollista -quien asume los riesgos jurídicos y económicos de su actividad (art. 8, inc. 5 del CCom)-, y ii) es indudablemente un contrato de consumo, siéndole aplicable la legislación del sistema de defensa del consumidor (ley 24.240; Lorenzetti, Ricardo Luis, "Tratado de los contratos", t. II, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, p. 461).

### 2.1. Costumbre y finalidad económica del contrato.

La costumbre negocial muestra que, se trata de un vínculo de cambio en el ámbito del derecho del consumidor: una empresa construye las propiedades y luego ofrece al público consumidor. Las empresas más grandes tienen, por ejemplo, acceso a mil quinientos complejos ubicados en distintos países, lo que brinda una idea clara de que se trata de una actividad en la que hay un oferente y una multiplicidad de usuarios.

**La masividad, la organización empresarial que la sustenta, la abusividad y cautividad que presenta esta modalidad, hace que se ubique dentro de las relaciones de consumo.** (lo destacado en negrita pertenece al autor de esta tesis) (LA LEY, 1999-E, 1097).

### 2.2. Consideraciones como una especie de las denominadas manifestaciones modernas de la propiedad.

Los clubes de campo, los barrios cerrados, el tiempo compartido, los centros de compras, los parques industriales o los cementerios privados, constituyen novedosas formas de disfrute de los bienes inmuebles surgidas al impulso de la iniciativa privada y de necesidades crecientes.

Si bien estos fenómenos, en general, se estructuran a través de distintos tipos de derechos conferidos al adquirente, se advierte una tendencia a sujetar al régimen de los derechos reales a los clubes de campo y a los barrios cerrados, reservando el ámbito de los derechos personales a los centros de compra, el tiempo compartido y aun a los cementerios privados.

Esta inclinación a uno u otro tipo de régimen, se debe a la distinta finalidad económico-social que cada uno de ellos pretende atender. En efecto, en los clubes de campo y barrios cerrados la finalidad es la adquisición de una vivienda, lo que explica que resulte apropiado y más necesario, que el adquirente sea titular de un derecho real sobre cosa propia; en cambio no se advierte esa misma necesidad en el tiempo compartido cuya finalidad, eminentemente turística, habilita al usuario a adquirir un derecho que le permite vacacionar e intercambiar su semana en un complejo turístico. En consecuencia, más que centrarnos en si otorga un derecho real o personal al usuario, debemos atender a su protección en el marco de un contrato de consumo (LA LEY, 2008-C, 1171).

### 2.3. Emprendimiento o aprovechamiento comunitario.

La normativa en análisis está imbuida de normas protectoras del usuario de tiempo compartido.

Además, la ley 26.361, modificatoria de la ley 24.240 de Defensa del Consumidor ha incluido expresamente a las expresiones modernas de la propiedad inmobiliaria. El texto anterior del art. 1° de esta ley sólo comprendía "la adquisición o locación de cosas muebles", y se aplicaba exclusivamente a la adquisición de inmuebles cuando eran "nuevos y destinados a vivienda" y su oferta era "pública y dirigida a personas indeterminadas", abarcando a "los lotes de terreno adquiridos con el mismo fin", bien que para nosotros la inclusión en la ley imponía en función de lo dispuesto en el art. 1°, que abarcaba a la "prestación de servicios"

El nuevo texto comprende, además de los servicios, la contratación sobre toda especie de cosas, señalando expresamente a la "adquisición de derechos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines".

En punto a la integración normativa, el nuevo art. 3° de la ley 24.240 continúa estableciendo que sus disposiciones se integran con las normas generales y especiales aplicables a las relaciones de consumo, en particular la ley de Defensa de la Competencia y la de Lealtad Comercial o las que en el futuro las reemplacen. Pero aclara que "las relaciones de consumo se rigen por el régimen establecido por esta ley y sus reglamentaciones sin perjuicio de que el proveedor, por la actividad que desarrolle, esté alcanzando asimismo por otra normativa específica".

El citado art. 3° mantiene, con alguna diferencia en el texto, la interpretación de la ley a favor del consumidor.

**Ergo, debe prevalecer la ley de Defensa del Consumidor, cuando la contratación del tiempo compartido se efectúe en las situaciones por ella previstas.** (LA LEY, 2008-C, 1171). ( lo destacado en negrita pertenece al autor de esta tesis)

### 3. Aplicación de la ley 24.240 al caso concreto.

En el tiempo compartido debe verificarse: a) la existencia de una empresa dedicada a la construcción de un complejo para afectarlo a esa finalidad; b) el inmueble en cuestión y c) su comercialización posterior, bajo la modalidad citada.

En este supuesto, **la comercialización resulta instrumentada mediante contratos tipo, cuyo contenido se encuentra compuesto por condiciones generales ya predispuestas. Esto último permite calificar al mencionado acto jurídico (arts. 944 y 946, CCiv.) como un contrato de consumo y por ello incluirlo en la exégesis de la ley 24.240.** ( lo destacado en negrita pertenece al autor de esta tesis)

Así las cosas, pueden analizarse dos situaciones globales: a) se ha verificado la transmisión dominial del inmueble a favor del adquirente (se opera con la modalidad de afectación al régimen de propiedad horizontal); b) no se ha efectuado la traslación dominial (tal el caso de autos, en el cual el complejo se encuentra dentro de los contratos celebrados mediante la venta de acciones).

Por tanto, en los presentes actuados -participación del usuario a través de la compra-venta de acciones-, debe destacarse que, el objeto mediato principal del contrato, lo constituirá el servicio

que, el vendedor de la acción se obliga a prestar al adquirente de la acción, lo cual permite encontrar la aplicación del artículo 1° de la ley 24.240.

Como señala Mosset Iturraspe "puede afirmarse, sin temor que la tendencia, tanto en la doctrina como en el derecho comparado, es hacia la generalización de la calidad de consumidor, dejando de lado las limitaciones que, por una u otra razón, contenían las normas tuitivas" (Mosset Iturraspe, "Defensa del Consumidor. Ley 24.240", Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 1998, p. 16).

#### 4. Cláusulas abusivas en los contratos de consumo.

Con la ley 26.361, la primera reforma se encuentra en el art. 1° de la ley 24.240, donde se reemplaza el término "contrata" por "adquiere o utiliza", ampliando el campo de aplicación de la norma y, además, colocándola en un contexto de orden económico más que jurídico.

Incorpora en forma expresa una mención inclusiva de los derechos sobre tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines, párrafo éste que no se considera necesario en una definición legal, pero que responde a la necesidad de que estas situaciones, que podrían merecer una interpretación controvertida sobre ser objeto del derecho del consumidor, queden claramente comprendidas en este ámbito.

En efecto, una herramienta de protección en la faz contractual es la neutralización o forma de interpretar las llamadas "cláusulas abusivas", que son calificadas a priori por el legislador como lesivas de los derechos del consumidor. Este tratamiento de las cláusulas abusivas en la ley 24.240 implicó una de las más intensas limitaciones al principio de autonomía privada tradicional, que vino acompañada por las reglas específicas de interpretación de los contratos de consumo.

"Son aquellas cláusulas en las que el empresario aprovecha de su dominio negocial para exonerarse de responsabilidad, o limitar sus consecuencias, para atenuar sus obligaciones o facilitar la ejecución a su cargo, o, desde la perspectiva del consumidor, para agravar subrayadamente sus cargas, acentuar sus deberes, establecer plazos estrangulantes, invertir en su contra la carga de la prueba y, en fin, desequilibrar el principio de reciprocidad de las estipulaciones de tal suerte de acumular las ventajas a su favor y, simultáneamente, desventajas en las prestaciones del cliente" (Stiglitz, Rubén S. y Stiglitz, Gabriel A. "Contratos por adhesión, cláusulas abusivas y protección al consumidor", Depalma, Buenos Aires, 1985, p. 95).

De ello surge que **son dos los elementos inescindibles para determinar si estamos frente a una cláusula abusiva: a) un desequilibrio significativo entre los derechos del consumidor y las obligaciones y cargas del profesional derivadas del contrato, y b) un perjuicio inequitativo para el consumidor o usuario** (lo destacado en negrita pertenece al autor de esta tesis) (Stiglitz, Rubén S., "Cláusulas abusivas en las relaciones de consumo, en J.A. 2005-II-1403).

Este tipo de estipulaciones suele proliferar en el terreno de los contratos de adhesión, es decir, aquellos que son redactados unilateralmente por el proveedor de la cosa o servicio, sin que el consumidor o usuario tenga posibilidad de discutir su contenido. Es por esto que nos hallamos frente a contratos donde existe un interés público comprometido en el accionar de la empresa y que conlleva la necesidad de intensificar el control estatal ejercido a través del poder de policía del que se encuentra investido el Estado, a fin de brindar tutela jurídica a los particulares.

La jurisprudencia, por su parte, ha dicho: "la cláusula general es abusiva cuando causa un desequilibrio importante entre las obligaciones de las partes en perjuicio del consumidor, que se apreciara tomando en cuenta la naturaleza de los bienes y servicios que sean objeto del contrato y las circunstancias que concurran en su celebración y todas las demás cláusulas. Conferir una 'ventaja

exagerada' que ofende a los principios fundamentales del sistema jurídico al que pertenece. La que es "excesivamente onerosa para el consumidor", considerando la naturaleza y contenido del contrato, intereses de las partes u otras circunstancias peculiares del caso. El criterio de la ley 24.240 es aplicar estas reglas a los contratos de consumo, con independencia de que son redactados con cláusulas generales o no" (Müller, Enrique C., "Cláusulas Abusivas en el marco Revista de Derecho Privado y Comunitario", Revista de Derecho Privado y Comunitario - Consumidores 2009-1, Ed. Rubinzal-Culzoni, Buenos Aires, 2009, ps. 183/6).

#### 5. Apreciación de la prueba.

En los presentes actuados, el abuso se plasma en que **el convenio entraña ventajas para el empresario del complejo, adquiridas en virtud del desequilibrio de los derechos y obligaciones de las partes.** (lo destacado en negrita pertenece al autor de esta tesis)

5.1. Téngase presente que el Reglamento de Uso y Administración del Tiempo Compartido Club del Cerro que se acompaña a fs. 7/11 establece que:

"... Alcances del Reglamento:... toda cuestión no prevista en el presente habrá de ser resuelta equitativamente por el administrador...".

"... Funciones y Facultades del Administrador: el administrador tendrá a su cargo todas aquellas actividades inherentes a un correcto y eficiente funcionamiento del Tiempo Compartido Club del Cerro en sus distintos aspectos operativos, entre las cuales se cuentan las que se detallan a continuación: a) adoptar los recaudos destinados a asegurar el goce pleno y pacífico del derecho a uso... e) Contratar la realización de trabajos y/u obras, sean de carácter ordinarios o extraordinarios, destinados a la construcción y/o mantenimiento y/o reparación y/o introducción de mejoras respecto de los edificios y/o instalaciones anexas..."

Como se vislumbra, de la lectura del reglamento surge que **en la contratación los actores se encontraron en una situación de franco debilitamiento frente a la superioridad de los demandados,** (lo destacado en negrita pertenece al autor de esta tesis) pese a lo cual existió un acto jurídico en los términos del art. 944 del Cód. Civil, toda vez que en la misma han jugado válidamente los factores determinantes de la voluntad, aunque la libertad aparece seriamente menoscabada.

5.2. Por ello, estimo que el administrador del complejo debió haber puesto en conocimiento de los accionantes -previo a su fijación- el aumento de las expensas; dado que, el incremento equivalía a las expensas ordinarias de cuatro períodos anuales para aplicar, entre otros ítems, a regularizar todas las deudas del complejo, de las cuales los actores no eran causantes o responsables.

5.3. Sintetizando, este encuadramiento descripto ut supra sella la suerte del pleito, permitiendo tener por acreditada -por aplicación del principio in dubio pro consumidor-, la validez de la pretensión del accionante (art. 3º, ley 24.240).

#### 6. Conclusión

Juzgo procedente la pretensión objeto del pleito, es decir, que el administrador no se encuentra facultado para imponer a los demandantes expensas extraordinarias, sin previo conocimiento, anuencia o en su caso, ratificación por los usuarios accionantes.

VII. Si mi criterio es compartido, propongo al Acuerdo confirmar el decisorio recurrido; costas a las vencidas (art. 68 CPr.).

He concluido.

La doctora Ballerini adhirió al voto anterior.

Y Vistos: Por los fundamentos del Acuerdo que precede, se resuelve confirmar la sentencia de primera instancia, con costas de alzada a las demandadas perdidosas (art. 68, CPCCN). La Dra. María L. Gómez Alonso de Díaz Cordero no interviene por hallarse en uso de licencia (art. 109, RJN). – Matilde E. Ballerini. – Ana I. Piaggi.

### 5.2.1 Análisis del fallo en particular.

Transcripto el fallo observamos como el tribunal ha ido contestando los distintos planteos realizados por las partes, amparándose en el derecho.

Previamente, recordemos que estamos frente a un caso en el que se cuestiona la facultad del administrador para imponer expensas extraordinarias a los usuarios y por otro lado se pone en juego la aplicabilidad o no de la Ley de Defensa del Consumidor respecto a la relación contractual que origina el pleito.

De esta manera, expondremos las principales cuestiones de interés tratadas en el fallo judicial y su fundamentación jurídica.

Los actores Lidia J. Cantarella y Roberto E. Lariño demandaron a Brenna y Asociados S.A. y a su propietaria Hostería del Cerro S.A a los fines de superar la incertidumbre respecto a las facultades del administrador para imponer expensas extraordinarias. Además, los accionantes denuncian que debe aplicarse a la relación las medidas protectorias otorgadas por la Ley 24.240 y no el régimen de una sociedad comercial como aduce la demandada en la instancia recursiva.

Planteado estos tópicos el Juez a quo acogió la pretensión de los accionantes en Primera Instancia argumentando que: *“...dentro de las facultades del administrador del tiempo compartido no puede considerarse incluida la facultad de imponer por sí y ante sí expensas extraordinarias con carácter obligatorio a los actores, sin que éstos puedan previamente ser oídos y deliberar sobre la pertinencia de las mismas. Ello así pues suponer lo contrario implica cohonestar una suerte de obligación impuesta al solo arbitrio del administrador y como tal, sorpresiva para el usuario del tiempo compartido, al no estar subsumida en el fondo común de reserva previsto reglamentariamente -artículo tercero del Reglamento-. El extremo mencionado contraría las previsiones de la Ley de Defensa del Consumidor que tiene por no convenientes aquellas cláusulas que importen renuncia o restricción de los derechos del consumidor o amplíen los derechos de la otra parte... sin que lo que emerge de las declaraciones testimoniales de fs. 173/174 y 188/189 justifique otra solución...”*.

Vemos cómo el Tribunal en su fundamentación, trae claridad respecto a dos temas centrales.



En primer lugar, establece el alcance del art.37 de la Ley de Defensa del Consumidor cuando determina que se han visto vulnerados los derechos del usuario al no permitirles ser oídos o participar sobre la decisión de aplicar de las expensas extraordinarias. De esta manera, el Juez de Primera Instancia al considerar abusiva la facultad del administrador para “imponer” expensas extraordinarias unilateralmente, confirma la ineficacia de las cláusulas predisuestas por los actores en la contratación de un timeshare, sobre todo cuando éstas provocan una ventaja injusta e injustificada para el predisponente. Las consideraciones en relación al art. 37 y su aplicabilidad hechas por parte del tribunal son coincidentes con las que, analizando la doctrina, se han desarrollado previamente en la presente tesis.

En segundo lugar, se analiza la figura del administrador y sus facultades, las cuales son finalmente reputadas como abusivas e improcedentes. Nos hemos referido previamente a la figura del administrador y a los posibles abusos que podrían configurarse a través de su actuación; en este caso lo observamos en un caso real.

Por su parte, el Tribunal, mediante la resolución ya demuestra claramente su posición respecto a la aplicabilidad de la Ley 24.240 al caso. Dicha posición luego fue controvertida en la etapa recursiva por la demandada. En Segunda Instancia las accionadas discuten el decisorio del a quo y entre otras cuestiones plantean que, el citado magistrado realizó una incorrecta interpretación al transformar una “compra-venta de acciones en un negocio de tiempo compartido”; asimismo la parte demandada plantea también la inaplicabilidad de las normas relativas a Defensa del Consumidor y postula por su parte la aplicabilidad de la Ley de Sociedades Comerciales.

El tribunal a quem, en relación a la pretendida inaplicabilidad de la Ley 24.240, consideró que: *“... La costumbre negocial muestra que, se trata de un vínculo de cambio en el ámbito del derecho del consumidor: una empresa construye las propiedades y luego ofrece al público consumidor. Las empresas más grandes tienen, por ejemplo, acceso a mil quinientos complejos ubicados en distintos países, lo que brinda una idea clara de que se trata de una actividad en la que hay un oferente y una multiplicidad de usuarios...”*.

Asimismo expresó: *“...La masividad, la organización empresarial que la sustenta, la abusividad y cautividad que presenta esta modalidad, hace que se ubique dentro de las relaciones de consumo...”*; se sentencio también que: *“debe prevalecer la ley de Defensa del Consumidor, cuando la contratación del tiempo compartido se efectúe en las situaciones por ella previstas”*. Recordemos que la reformada ley del Consumidor contempla al Tiempo Compartido en el Art.1.

Finalmente consideró, en relación a la aplicabilidad de la Ley de Defensa del consumidor, que: *“... la comercialización resulta instrumentada mediante contratos tipo, cuyo contenido se encuentra compuesto por condiciones generales ya predisuestas. Esto último permite calificar al mencionado acto jurídico (arts.*

944 y 946, CCiv.) como un contrato de consumo y por ello incluirlo en la exégesis de la ley 24.240...”

Claramente, por todos los argumentos expuestos, el Tribunal encuadra este caso como una situación totalmente regulable por los preceptos establecidos en la ley 24.240, dejando de lado la pretensión de los accionados de considerar la relación como una de las contempladas dentro de la Ley de Sociedades Comerciales por interpretar aquellos que, la imposición de expensas extraordinarias es una facultad inherente al administrador de esa “sociedad.”

Cabe analizar también lo dispuesto en este fallo en referencia al tema “naturaleza de los derechos adquiridos”, tema que hemos tratado también en la presente obra y que observamos que el órgano jurisdiccional llega a una similar conclusión a la planteada en esta obra.

Así, en relación a la naturaleza jurídica de los derechos otorgados por el STTC, el A quem expresó: *“...Esta inclinación a uno u otro tipo de régimen, se debe a la distinta finalidad económico-social que cada uno de ellos pretende atender. En efecto, en los clubes de campo y barrios cerrados la finalidad es la adquisición de una vivienda, lo que explica que resulte apropiado y más necesario, que el adquirente sea titular de un derecho real sobre cosa propia; en cambio no se advierte esa misma necesidad en el tiempo compartido cuya finalidad, eminentemente turística, habilita al usuario a adquirir un derecho que le permite vacacionar e intercambiar su semana en un complejo turístico. En consecuencia, más que centrarnos en si otorga un derecho real o personal al usuario, debemos atender a su protección en el marco de un contrato de consumo (LA LEY, 2008-C, 1171)”*

Observamos como en las últimas líneas del párrafo anterior se concluye que lo primordial es la protección del consumidor dejando en un segundo plano el tema de la “naturaleza de los derechos adquiridos”.

Finalmente, el Tribunal resuelve confirmar la sentencia de primera Instancia y así disipa todo tipo de dudas al concluir que el presente caso es una situación que debe enmarcarse dentro de la Ley de Defensa del Consumidor, como así también determina rotundamente la abusividad de las facultades conferidas al administrador para imponer unilateralmente expensas extraordinarias.

Este caso refleja el criterio tribunalicio frente a un caso de abuso de los derechos del usuario de tiempo compartido. Realiza aportes de gran valor para reflejar los tópicos tratados en esta tesis y sienta una clara posición respecto a ellos, enumeraremos algunos de esos aportes:

- a) Considera al timeshare celebrado mediante venta de acciones un contrato de consumo.
- b) Estipula como abusivas las cláusulas predispuestas unilateralmente, sin que el usuario pueda ser oído respecto a la pertinencia de las mismas.
- c) Trae a colocación la figura del Administrador y sus facultades.
- d) Se expide en relación a la “interpretación” de los contratos contemplados en la ley 24.240 y por ende determina la aplicabilidad de la Ley de Defensa del Consumidor a los contratos de tiempo compartido.
- e) Confirma la necesidad de proteger los derechos del usuario como misión principal, más allá de la naturaleza jurídica que se le pretenda dar al contrato que sirve de instrumento para establecer las obligaciones de las partes.

## CAPÍTULO 6:

“CONCLUSIONES.”

## Conclusiones

Luego de haber estudiado el contrato de tiempo compartido y su marco legal regulatorio, podemos brindar algunas conclusiones en relación a los distintos aspectos que se han analizado sobre el mismo. Hemos desarrollado los ejes temáticos pertinentes en pos de dar respuesta a los objetivos propuestos inicialmente en esta tesis.

Así, describimos los rasgos característicos del timesharing, su estructura, sus beneficios, sus desventajas y las particularidades que lo hacen una figura tan controvertida.

En cuanto al polémico aspecto de la verdadera naturaleza jurídica del tiempo compartido, concluimos que las inconducentes controversias en relación a este tópico, de poca ayuda han sido para la efectiva protección del usuario de STTC. Tanto quienes pretenden catalogarlo como un derecho real, como aquellos que lo consideran un derecho personal, no priorizan la defensa de los derechos del usuario. En virtud de esto y con una visión proteccionista, reafirmamos las consideraciones previamente anticipadas sobre la conveniencia de abogar principalmente por una acabada regulación de los derechos y obligaciones que emergen de la contratación del timeshare con independencia de su naturaleza jurídica.

A su vez, al tratar en esta obra las características esenciales del timeshare, se pueden observar los fundamentos que nos permiten categorizar a esta figura contractual como un contrato decididamente de consumo, celebrado mediante adhesión a cláusulas predispuestas. Se hizo un análisis de estas cláusulas y se procedió a identificar las vías legales con las que cuenta el usuario para defender sus derechos si se ve perjudicado. Recordemos que las mismas deberán tenerse por no escritas y que el usuario cuenta con la posibilidad de solicitar la nulidad de éstas a tenor de lo expresado por el art. 37 de la Ley de Defensa del Consumidor. Asimismo recordamos que las empresas, deben destacar en el contrato la facultad de rescisión que tiene el usuario y evitar excesivas complicaciones en caso de intentar cancelar el contrato. Este derecho de revocación y arrepentimiento en la práctica sigue siendo una mera norma teórica de la cual el usuario difícilmente puede valerse sin recurrir a la justicia.

Se ha observado que los principios y normas protectorias de los usuarios pueden ser violados en detrimento de sus derechos e intereses, indistintamente en cualquier etapa del iter contractual. En consecuencia, se determinó cuales son las sanciones pertinentes y los remedios jurídicos que posee el adjudicatario de STTC

frente a la vulneración de sus derechos. En este sentido se consignó el elenco de soluciones legales del cual dispone el adjudicatario de tiempo compartido, consignando los procedimientos por los cuales puede reclamar, entendiéndose encauzar su denuncia a través de la vía administrativa o la judicial.

En cuanto a la integración normativa y el orden de prelación de las leyes, la falta de reglamentación de la Ley 26.356 y por consiguiente la falta de operatividad de muchas de sus disposiciones, sumado a la jerarquía constitucional de la Ley de Defensa del consumidor, hace que la regulación del tiempo compartido deba aún ser tutelada en gran parte por las disposiciones de la Ley 24.240 y su reforma. La ley STTC se aplicará subsidiariamente y, de acuerdo al caso concreto basándonos en el principio pro consumidor, su aplicabilidad dependerá de lo que resulte más beneficioso para el usuario.

Realizamos una comparativa que nos permitió apreciar el distinto tratamiento que le dan los diferentes cuerpos legales (Ley 24.240 y su reforma, Ley 26.356, Ley 22.802) a la regulación de los hechos generadores de abusos que se suscitan durante la contratación de un STTC.

Procedimos a analizar datos estadísticos relativos al timeshare y el índice de reclamos en relación al mismo. Estos datos nos permitieron inferir que pese a la sanción de las distintas legislaciones en la materia, el nivel de denuncias por abusos no ha disminuido. Esta situación nos sugiere que la sanción de normas protectorias ha brindado sólo una respuesta parcial a la regulación del tiempo compartido. Consideramos que el principal déficit se encuentra en la falta de información disponible en la materia y en la escasa aplicación de las normas ya sancionadas.

Finalmente y como un aporte personal, creemos de utilidad plasmar nuestra opinión a través de algunas ideas innovadoras que postulamos como necesarias para lograr una adecuada regulación del STTC y una mayor tutela de los derechos de los usuarios.

En ese sentido, y en relación al tema de la naturaleza jurídica del tiempo compartido, concluimos reiterando la necesidad de proteger al adjudicatario del timeshare independientemente de la regulación legal que se le pretende dar. Nuestra visión es coincidente con el espíritu de las nuevas normativas sancionadas en relación a dicha cuestión. Pensamos que deberían establecerse pautas de actuación claras, precisando las prestaciones a la que deberán someterse las partes. La necesidad de rotularlo como un derecho real o un derecho personal es indiferente.

Consideramos que es necesaria una pronta reglamentación de la Ley 26.356 a los fines de dotarla de plena operatividad. Es preciso determinar su órbita jurídica de

aplicación y articular sus preceptos con el resto de los cuerpos legales tendientes a proteger al usuario. La protección del consumidor debe verse acentuada mediante un plexo normativo coherente, complementario y de fácil comprensión para el usuario.

Por su parte estimamos conveniente que el usuario de tiempo compartido celebre libre de presiones el contrato que le confiere el derecho a uso de una unidad vacacional comprendida dentro de este sistema. Las atrayentes propuestas vertidas mediante métodos cuestionables, terminan manipulando la voluntariedad del suscriptor que luego se encuentra inmerso en una relación contractual que resulta lesiva para sus derechos. Para evitar estos ardidés recomendamos que la persona que pretenda contratar un STTC atienda especialmente a lo prescripto respecto al deber de información que pesa sobre los comercializadores de STTC exigiendo información cierta, clara y detallada que le permita conocer de antemano los derechos y obligaciones que se le atribuyen al suscribir uno de estos contratos turísticos. Es nuestro derecho como usuarios conocer los beneficios que realmente tendremos como usuarios (posibilidad de intercambio, servicios extras, disponibilidad ilimitada, etc.) y las obligaciones a las cuales deberemos hacer frente (pago de precio, expensas, gastos, etc.).

Recomendamos el consejo profesional de un abogado a la hora de firmar un contrato de STTC, en el caso de que el usuario no cuente con dicho consejo le sugerimos que se tome un plazo prudencial para reflexionar sobre la conveniencia de la suscripción del contrato.

Factores tales como la falta de información del usuario, el ánimo desmedido de lucro de las empresas comercializadoras del STTC y la falta de efectivo control por parte de las autoridades pertinentes determinan que aún hoy estemos a mitad de camino en cuanto a la protección del usuario que celebra un contrato de tiempo compartido. Estimamos que sería una medida altamente productiva instaurar como enseñanza obligatoria en las escuelas los principios básicos de la defensa de los derechos de los usuarios y consumidores, pues debemos de recordar que “consumidores” somos todos. Los abusos tienen lugar a diario y en las situaciones más cotidianas de nuestras vidas. Una mayor difusión de nuestros derechos propendería a una cultura de consumo más saludable.

Teniendo en cuenta que más allá de todo el plexo normativo existente orientado a la defensa de los usuarios, siguen sucediéndose los abusos descritos en esta tesis, es que se realizó el presente trabajo que tiene como uno de sus objetivos fundamentales servir de guía a los usuarios de STTC. Hemos intentado brindar

información que permita, saber detectar cuáles son los posibles abusos que podrían sufrir los usuarios y conocer las normas que protegen nuestros derechos. Con esta obra, pretendimos subsanar en alguna medida, las lagunas jurídicas y la falta de información en la actualidad respecto al contrato de tiempo compartido.



## Bibliografía consultada.

### Doctrina:

ADROGUÉ, Manuel I., *El Derecho de la propiedad en la actualidad*, Editorial Abeledo- Perrot, Buenos Aires, 1993.

BONFANTI, Mario A., *Derecho del consumidor y del usuario*, Editorial Abeledo Perrot, Córdoba, 2001.

CARRANZA TORRES, Luis –ROSSI, Jorge, *Derecho del Consumidor*, Editorial Alveroni, Córdoba, 2009

DI FILIPPO, María Isabel., *Tiempo compartido*, Editorial Abeledo- Perrot, Buenos Aires, 1993.

HIGHTON, Elena - LAMBOIS, Susana ., *Nuevas formas de dominio*, Editorial Ad – Hoc, Buenos Aires, 1987.

KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, *Turismo, Derecho y economía regional*, Editorial Rubinzal Culzoni, Buenos Aires, 2003.

LOPEZ CABANA, Roberto, *Contratos especiales en el Siglo XXI*, Editorial Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1999.

LOPEZ DE ZAVALIA, Fernando J., *Derechos Reales*, Editorial Zavalia, Buenos Aires, 1989.

LORENZETTI, Ricardo L., *Defensa del Consumidor*, Editorial Astrea, Buenos Aires, 2003.

LOVECE, Graciela – GHERSI, Carlos., *Contrato de tiempo compartido*, Editorial Universidad, Buenos Aires, 2000

MARIANI DE VIDAL, Marina., *Curso de Derechos Reales*, Editorial Zavalia, Buenos Aires, 1974.

MARTÍNEZ, Víctor C., *Temas de Derechos Reales*, Editorial Advocatus, Buenos Aires, 2003.

MASSINEO, Francesco., *Manual de Derecho Civil y Comercial*, Ediciones Jurídicas Europa – América, Buenos Aires, 1971.

MOSSET ITURRASPE, Jorge, *Defensa del Consumidor*, Editorial Rubinzal Culzoni, Buenos Aires, 2003.

MUSTO, Néstor J., *Derechos Reales*, Editorial Astrea, Buenos Aires, 2007.

PAOLANTONIO, Martín E., *Régimen legal de la tarjeta de Crédito*, Editorial Rubinzal Culzoni, Buenos Aires, 1999.

PIZARRO, Ramón Daniel - VALLESPINOS, Carlos, *Derecho Civil y Comercial .Cuestiones actuales*, Editorial Advocatus, Córdoba, 1990.

PORTILLO, Gloria Y., *Modernos contratos del derecho*, Editorial Juris, Buenos Aires, 1993.

SÁNCHEZ, Andrés Aníbal., *Reforma del Derecho Privado y protección del consumidor*, Editorial Junta de Castilla y León, Valladolid, 1994.

RINESSI Antonio J., *Relación de Consumo y Derechos del Consumidor*, Buenos Aires, Editorial Astrea, 2006.

STIGLITZ, Gabriel., *Derecho del consumidor*, Editorial Juris, Buenos Aires, 1992.

TINTI, Guillermo P., *El Abuso en los Contratos*, Editorial Astrea, Buenos Aires ,2002.

TRANCHINI DI MARCO, Marcela. , *Tiempo Compartido. Consideraciones sobre el Proyecto de Ley sancionado por el Senado de la Nación*, LL, año LX, n°124, Julio 1996.

VILLEGAS, Carlos G., *Tarjeta de Crédito*, Ediciones Jurídicas Cuyo, Mendoza, 1999.

LEGISLACION UTILIZADA.

CONSTITUCION NACIONAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA.

CODIGO CIVIL DE LA REPUBLICA ARGENTINA

LEY 24.240 (LEY DE DEFENS DEL CONSUMIDOR)

LEY 26.361 (REFORMA A LA LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR)

LEY 26.351 (LEY DE SISTEMAS TURISTICOS DE TIEMPO COMPARTIDO)

LEY 22.802 (LEY DE LEALTAD COMERCIAL)

BOLETIN OFICIAL DE LA UNION EUROPEA.

URL: <http://eur-lex.europa.eu/JOIndex.do?ihmlang=es>

JURISPRUDENCIA UTILIZADA:

CN Penal Económico, Sala B, en autos “Disco S.A. s/ inf. Ley N°22.802”,06/12/2007 (causa N° 56.849, orden N° 21.260,folio N°204).

CN Apelaciones en lo Comercial, Sala B, “Cantarella, Lidia Juana y otro c/ Brenna y Asociados S.A.” ,21/10/2009.

## Formulario descriptivo del Trabajo Final de Graduación

### Identificación del Autor

Apellido y nombre del autor:	<b>PALACIO LUIS SANTIAGO</b>
E-mail:	<a href="mailto:lsanti_palacio@hotmail.com"><u>lsanti_palacio@hotmail.com</u></a>
Título de grado que obtiene:	<b>Abogado</b>

### Identificación del Trabajo Final de Graduación

Título del TFG en español	<b>EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO</b>
Título del TFG en inglés	<b>THE TIMESHARING CONTRACT</b>
Integrantes de la CAE	<b>Dra. Mónica Casas, Dr. Sebastian Vanella Godino</b>
Fecha de último coloquio con la CAE	<b>20/10/2011</b>
Versión digital del TFG: contenido y tipo de archivo en el que fue guardado	<b>EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.PDF</b>

## **Autorización de publicación en formato electrónico**

Autorizo por la presente, a la Biblioteca de la Universidad Empresarial Siglo 21 a publicar la versión electrónica de mi tesis. (marcar con una cruz lo que corresponda)

### **Autorización de Publicación electrónica:**

- Si, inmediatamente**
- Si, después de ..... mes(es)**
- No autorizo**

---

**Firma del alumno**

