



**SEMINARIO FINAL DE GRADUACIÓN  
ABOGACÍA**

**EL SISTEMA TURÍSTICO DE TIEMPO  
COMPARTIDO**



**UN ANÁLISIS JURÍDICO, LEGAL Y TURÍSTICO  
PARA USUARIOS**

**– MARIANO TADDEI –**

**RÍO CUARTO  
NOVIEMBRE 2008**



**A mi papá, mi mamá y mis hermanos  
que tanto los amo en esta vida.**

*“Bienaventurado el que alcanza la sabiduría y adquiere inteligencia; porque es su adquisición mejor que la de la plata y es de más provecho que el oro puro. Es más preciosa que las perlas y no hay tesoro que la iguale; lleva en su diestra la longevidad y en su siniestra la riqueza y los honores. De su boca brota justicia y llevan en la lengua la ley y la misericordia” – Del libro de los Proverbios (3, 13-16)*

*“El árbol bien cultivado se conoce por sus frutos, y el corazón del hombre por la expresión de sus pensamientos” – Del libro de Eclesiástico (27, 7)*



## Índice

ÍNDICE .....	I
AGRADECIMIENTOS .....	V

### **CAPÍTULO I: Introducción. Sentido y organización de este trabajo.**

1. Contextualización del tema .....	2
2. Planteamiento del problema y su justificación .....	4
3. Objetivos generales .....	6
4. Objetivos específicos .....	7
5. Resultados esperados .....	7
6. Metodología .....	7

### **CAPÍTULO II: Antecedentes. Panorama internacional y nacional.**

7. Antecedentes a nivel mundial.....	12
8. Surgimiento en Argentina.....	15

### **CAPÍTULO III: Marco conceptual. Análisis jurídico de la figura contractual.**

9. Terminología.....	18
10. Marco conceptual .....	19
10.1. Definición .....	19
10.2. Descripción del tiempo compartido fuera de toda tipificación.....	20
11. Objeto .....	22
11.1. Objeto inmediato del tiempo compartido .....	22
11.2. Objeto mediato del tiempo compartido .....	22
12. Características.....	24
12.1. Bilateral .....	24
12.2. Oneroso .....	24
12.3. Típico .....	24
12.4. Complejo.....	25
12.5. De adhesión .....	25
12.6. De tracto sucesivo .....	26
12.7. De duración.....	26
12.8. Solemne.....	27
12.9. A plazo .....	27
12.10. Consensual .....	27
12.11. No confiere derecho de dominio sobre el inmueble afectado.....	27
12.12. La forma física del contrato es la de un inmueble.....	27
12.13. De consumo .....	28
13. Elementos .....	30
13.1. Sujeto.....	30
13.2. Objeto .....	30
13.3. Forma.....	31
13.4. Plazo .....	31
14. Función económica.....	31
15. Particularidades .....	31
16. Sujetos intervinientes.....	32
16.1. Emprendedor.....	32
16.2. Usuario.....	32
16.3. Administrador .....	32
16.4. Propietario.....	33
16.5. Vendedor .....	33
16.6. Revendedor.....	33
16.7. Red de intercambio .....	33
16.8. Prestador .....	33

**CAPÍTULO IV: ¿Derecho personal o derecho real?**

17. Problemática en cuanto al encuadre legal de esta figura.....	36
17.1. El tiempo compartido como derecho personal .....	38
17.2. El tiempo compartido como derecho real .....	39
18. Los contratos involucrados .....	43
18.1. Los contratos que involucran derechos personales.....	43
18.1.1. Afinidad con el contrato de sociedad.....	43
18.1.1.1. Inconvenientes de la implementación de este régimen.....	46
18.1.2. Afinidad con el contrato de locación .....	46
18.1.2.1. Aproximación al concepto.....	46
18.1.2.2. Objeto .....	47
18.1.2.3. Caracteres comunes.....	48
18.1.2.4. Caracteres que lo diferencian de la locación ordinaria de cosas .....	49
18.1.2.5. Derechos y obligaciones comprendidos .....	52
18.1.2.5.1. De los adquirentes .....	52
18.1.2.5.2. De la oferente, propietaria, emprendedora o administradora .....	55
18.1.3. Afinidad con el contrato de hospedaje.....	56
18.2. Los contratos que involucran derechos reales .....	58
18.2.1. Afinidad con el condominio .....	58
18.2.1.1. Inconvenientes de la implementación de este régimen.....	58
18.2.1.2. Posturas a favor de su tipificación como derecho de condominio. Algunas precisiones para su correcto encuadre .....	60
18.2.2. Afinidad con el usufructo, uso y habitación .....	61
18.2.2.1. Particularidades.....	61
18.2.2.2. Parangón .....	62
18.2.2.3. Usufructo de mero placer.....	63
18.2.2.4. Potestades .....	64
18.2.2.4.1. Del beneficiario .....	64
18.2.2.4.1.1. En el usufructo.....	64
18.2.2.4.1.2. En el uso y habitación.....	65
18.2.2.4.2. Del nudo propietario.....	65
18.2.2.4.2.1. En el usufructo.....	65
18.2.2.4.2.2. En el uso y habitación.....	65
18.2.2.5. Cargas .....	66
18.2.2.5.1. Del beneficiario .....	66
18.2.2.5.1.1. En el usufructo.....	66
18.2.2.5.1.2. En el uso y habitación.....	66
18.2.2.5.2. Del nudo propietario.....	66
18.2.2.5.2.1. En el usufructo.....	66
18.2.2.5.2.2. En el uso y habitación.....	67
18.2.2.6. Relaciones jurídicas patrimoniales derivadas de su puesta en funcionamiento .....	68
18.2.2.6.1. Supuesto del usufructo.....	68
18.2.2.6.2. Supuesto del uso y habitación.....	68

**CAPÍTULO V: Derechos y obligaciones de las partes en el contrato de tiempo compartido. Su reglamento interno.**

19. Derechos y obligaciones de las partes en el contrato de tiempo compartido.....	70
19.1. Del administrador.....	70
19.2. Del emprendedor .....	71
19.2.1. Deberes.....	71
19.2.2. Derechos .....	73
19.3. Del adquirente o usuario .....	73
19.3.1. Deberes.....	73
19.3.2. Derechos .....	75
20. Reglamento interno del tiempo compartido .....	75

**CAPÍTULO VI: Tiempo compartido y turismo.**

21. Ventajas e inconvenientes del tiempo compartido .....	78
21.1. Ventajas .....	78
21.2. Desventajas .....	79
22. El tiempo compartido y la hotelería .....	81
23. Tipos de tiempo compartido .....	82
23.1. Semana y unidad fija a perpetuidad .....	82
23.2. Derecho de uso .....	82
23.3. Clubes vacacionales o programas de puntos .....	83
23.4. Propiedad fraccionada .....	83
23.5. Unidades con "lock off" o "lock-out" .....	83
23.6. Tiempo fijo .....	83
23.7. Tiempo flotante .....	83
23.8. Semana dividida .....	84
23.9. Propiedad bianual o uso alterno .....	84
24. Intercambio vacacional .....	84
24.1. Cuestión del intercambio nacional, regional e internacional .....	84
24.2. Compañías de intercambio vacacional .....	85
24.3. La finalidad perseguida por las cadenas de intercambio. La cuestión del intercambio vacacional propiamente dicho .....	85
24.4. Funcionamiento .....	87
24.5. Naturaleza del intercambio .....	89
24.6. Beneficios del intercambio .....	89

**CAPÍTULO VII: El tiempo compartido y su relación con los derechos del consumidor. Las leyes 26.356 y 24.240.**

25. Estrategias de promoción y venta del tiempo compartido. Cláusulas usuales (abusivas). Correlación con la ley 24.240 de Defensa del Consumidor. Régimen constitucional. Cámara Argentina de Tiempo Compartido .....	92
25.1. Estrategias de promoción y venta del tiempo compartido .....	92
25.2. Defensa del consumidor. Ley 24.240 .....	95
25.3. Régimen constitucional .....	100
25.4. Cámara Argentina de Tiempo Compartido .....	100
25.4.1. Reseña .....	100
25.4.2. Funciones .....	101
25.4.3. Ventajas y servicios para los afiliados a la Cámara Argentina de Tiempo Compartido .....	101

**CAPÍTULO VIII: Extinción del tiempo compartido. La insolvencia de las partes y las modalidades operativas. Doctrina y legislación.**

26. Extinción del tiempo compartido .....	104
26.1. La que se realiza con la intención de revocar (desistir) la aceptación brindada en el precontrato o reserva de compra de períodos vacacionales .....	104
26.2. La que el socio efectúa por circunstancias que hacen a su voluntad o por motivos propios del emprendedor que en fin, uno y otro suceso, terminan haciendo imposible sostener el compromiso asumido .....	104
26.3. La que se debe por circunstancias propias del contrato .....	105
26.4. La que implica la extinción del sistema turístico de tiempo compartido .....	106
26.5. La que implica revocar la membresía a la cadena de intercambio en la que el socio se encuentre adherido .....	106
27. La insolvencia de las partes y las modalidades operativas. Disfunción del sistema .....	107
27.1. La situación concursal .....	108
27.1.1. Los derechos "in rem" .....	108
27.1.1.1. Derechos reales sobre la cosa propia .....	108
27.1.1.2. Derechos reales sobre la cosa ajena .....	108
27.1.1.3. Edificio en construcción .....	110
27.1.1.4. Contratación de semanas flotantes .....	110
27.1.1.5. Concurso y pacto de indivisión .....	110

27.1.2. El tiempo compartido conferido como derecho personal.....	111
27.1.2.1. Cesión temporal del uso y goce del espacio (con prescendencia del correlativo derecho real) .....	111
27.1.2.2. Entrega al usuario de acciones de la titular del inmueble .....	112
27.1.2.2.1. Acciones prometidas pero no entregadas.....	112
27.1.2.2.2. Acciones ya recibidas por el adquirente.....	112
27.1.3. El tema de la verificación .....	113
27.1.3.1. Titular de un derecho a la escrituración.....	113
27.1.3.2. Titulares de un derecho personal.....	114
27.1.3.3. Los privilegios.....	114
27.2. La situación contemplada en la ley 26.356 .....	115

### **CAPÍTULO IX: Análisis exegetico-jurídico de la ley 26.356.**

28. Ley 26.356 .....	118
28.1. Antecedentes. Introducción. Generalidades.....	118
28.2. La necesidad del dictado de una norma que regule los sistemas turísticos de tiempo compartido .....	119
28.3. Esquema de la ley y breve análisis exegetico .....	120
28.4. La ley 26.356 y el marco regulatorio del sistema turístico de tiempo compartido .....	123
28.5. La regresión jurídica que emerge de la ley. Objeciones. Puntos en contra .....	124
28.5.1. Inexistencia de facultad rescisoria.....	124
28.5.2. Cobro ejecutivo.....	126
28.5.3. Obligación que pesa sobre el usuario de saldar las cuentas que se le reclaman como condición para que puedan ejercer y hacer valer sus derechos.....	127
28.5.4. Orden público .....	128
28.5.5. Responsabilidad .....	129
28.5.6. Revocación de la habilitación .....	130
28.5.7. Afectación de inmuebles.....	130
28.5.8. Reglamento de uso y administración.....	131
28.5.9. Existencia o no de un plazo determinado de afectación.....	131
28.5.10. Inexistencia de sanciones en caso de omitirse la registración del título constitutivo .....	132
28.5.11. Inexistencia de un régimen específico y completo que uniforme sobre la insolvencia de las partes, particularmente referido a la situación concursal del emprendedor .....	132
28.6. El progreso jurídico que emerge de la ley. Ventajas. Puntos a favor .....	133
28.6.1. Libertad de elección del emprendedor respecto del tipo de derecho transmitido o constituido a favor del usuario-adquirente.....	133
28.6.2. Individualización precisa de sus elementos .....	134
28.6.3. Fideicomiso .....	135
28.6.4. Múltiple control.....	135
28.6.5. Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales.....	136
28.6.6. Promociones.....	136
28.6.7. Protección al usuario/adquirente del STTC .....	137
28.6.8. Intangibilidad e inoponibilidad de los derechos adquiridos.....	138
28.7. Colofón .....	138

### **CAPÍTULO X: Consideraciones finales**

29. Consideraciones finales.....	142
----------------------------------	-----

### **CAPÍTULO XI: Bibliografía consultada**

30. Bibliografía consultada .....	148
-----------------------------------	-----

### **CAPÍTULO XII: Anexos**

31. Anexos .....	156
------------------	-----

## Agradecimientos

Este trabajo final de graduación si bien ha requerido de mucho esfuerzo y dedicación por parte del autor, no hubiese sido posible su finalización sin la cooperación desinteresada de todas y cada una de las personas que a continuación citaré, muchas de las cuales han sido un soporte muy firme en momentos de angustia, desesperación, júbilo y risa.

Primero, y antes que nada, dar gracias a Dios, a María Siempre Virgen y a Santa Rita, porque están siempre conmigo en cada paso que doy; por fortalecer mi corazón, inspirar e iluminar mi mente y, sobretodo, por haber puesto en mi camino aquellas personas que han sido mi soporte y compañía durante todo el período de estudio.

Agradecer hoy y siempre a mi familia. A mis padres, Horacio y Lilibian por brindarme un cálido hogar y enseñarme que la perseverancia y el esfuerzo son factores comunes para lograr objetivos en esta vida; a mis hermanos: Carolina, Luciano y Emiliano porque cotidianamente se preocupan por mi bienestar. Todos ellos me han proporcionado la fortaleza necesaria para seguir adelante, no sólo en lo material, sino también en lo moral y espiritual. Claro está que si no fuese por el incondicional apoyo que a diario me demuestran, mis estudios universitarios no hubiesen sido posibles...simplemente en vano. Recalco que especial condecoración merece mi padre, por ayudarme "jurídicamente" en la redacción y elaboración de este trabajo final de graduación.

Agradezco enormemente a mi abuela (la "Mema"), tíos y primos que a pesar de la distancia, el ánimo, el apoyo y la colaboración que me han ofrecido ha saciado con creces mis expectativas. No me quiero olvidar también de mis queridos abuelos Anselmo, Norma y Edgar que seguramente desde el cielo estarán más que orgullosos contemplando mi futura consagración como profesional.

A Cecilia Cometto, porque con el incesante amor y cariño que me demuestra, motiva mis sentimientos para conseguir día a día los objetivos que me propongo.

A mis amigos y amigas del secundario y de la universidad, con quienes construí conocimiento, compartí mañanas, tardes y noches de estudio, momentos de nerviosismo en exámenes parciales y finales. El continuo y afectuoso aliento que mostraron, me sirvió de apoyo en este proceso.

A la Lic. Ana Vogliotti, por sus valiosas críticas y su continuo asesoramiento científico, formal y metodológico en el presente trabajo.

De igual manera, mi más sincero agradecimiento a la Dra. Mercedes Imberti y su hijo, el Dr. Armando Oscar Carbonetti que con permanente generosidad y predisposición aclararon todas mis dudas, asesorándome con substanciales sugerencias antes y durante la redacción de este trabajo. Además, me dieron la oportunidad de recurrir a la capacidad y experiencia científica que poseen, en un marco de confianza, afecto y amistad.

Hago extensivo mis agradecimientos a mis profesores del secundario y de la universidad, por el apoyo que me brindaron, a través de su enseñanza, más allá de lo académico y por fomentar en mí el deseo de saber y de conocer lo novedoso.

Al Hermano Juan de la Cruz –del Seminario Nuestra Señora Corredentora–, por sus enseñanzas y participación religiosa.

A la Dra. Mariana Martínez de Alonso, por asesorarme y demostrarme siempre colaboración activa.

A la Dra. Carla Mana, por ser guía en mi trabajo y ofrecerme sin dubitaciones ayuda.

A la Dra. Andrea Solá, por su permanente vocación de auxilio e interés en esta tesis.

A la Sra. Lilibian de Medina, por facilitarme la recolección de información y la bibliografía apropiada.

A mis actuales compañeras de trabajo, que todos los días me ofrecen ayuda y amistad.

A mis ex-compañeros de trabajo del Juzgado Federal (secretarios y empleados), que siempre están, estuvieron y seguirán estando, brindándome cariño y soporte.

Al Asesor Inmobiliario Financiero Sr. Víctor Ortiz de Villate y al Dr. Alejandro Fraschetti, por sus valiosas entrevistas y colaboración.

A mi equipo de fútbol, que sin haber participado activamente en este trabajo, ha aportado "cuota deportiva", despidiéndome los fines de semana del estudio y del trabajo para hacer honor al: *mens sana in corpore sano*.

Y en general quisiera agradecer a todas y cada una de las personas que han vivido conmigo la realización de este trabajo, con sus altos y bajos; que no necesito nombrarlas, porque tanto ellas como yo sabemos que desde lo más profundo de mi corazón les agradezco infinitamente el haberme brindado todo el apoyo, el ánimo, el cariño y la amistad suficiente.

---

# **CAPÍTULO I**

Introducción. Sentido y organización de este trabajo

Para dar inicio al desarrollo de este estudio, en el *primer capítulo* presentaré los elementos conceptuales y metodológicos que utilizaré como herramientas básicas para el tratamiento del objeto de investigación. Su explicitación permitirá atribuir sentido al tema y anticipar la estructura del trabajo, dos componentes necesarios para una adecuada significación a través de su lectura. Para ello, en primer lugar, *ubicaré brevemente al Sistema Turístico de Tiempo Compartido en nuestro contexto actual*, atendiendo a algunos de sus rasgos socio-económicos y culturales, para identificarlo como una de las alternativas vacacionales. Posteriormente, derivado de ese marco, lo examinaré como *problema a indagar* fundamentando la *justificación* de su estudio, desde la perspectiva turística, jurídica y legal, anticipando algún resultado posible. Por último, en una estrecha interrelación, explicitaré los *objetivos* que orientan la investigación en consonancia con la *metodología* utilizada, los cuales ordenan la estructura y la exposición del presente escrito.

### 1. Contextualización del tema

Una mirada a nuestro contexto actual y a los sistemas de vida –principalmente el urbano– puede dar lugar a diferentes apreciaciones. Si bien podría sostenerse, con cierta validez, que el ocio en algunos casos es mal compañero del hombre, también puede reconocerse la complejidad de las tensiones y presiones contextuales que afectan la cotidianeidad de las prácticas sociales. La vida cada vez más compleja del hombre, en particular en las grandes ciudades, el mayor número de necesidades que éste requiere satisfacer, ya sean auténticas o artificialmente creadas y la gran actividad física e intelectual desplegada, importan un desgaste del organismo y de la psique humanos.

A menudo, la vorágine y la rutinización de la vida diaria engendran y producen estados neuróticos, alienación, agotamiento, cansancio o lo más resonante hoy en día, estrés. Una de las razones más significativas de este malestar se relaciona con la situación laboral. Las personas viven aceleradamente y con múltiples y variadas ocupaciones y preocupaciones. Se dispone de poco tiempo para disfrutar, ya sea de la familia como de las actividades relacionadas con el esparcimiento o recreación. Se ha llegado a tal extremo, que el “vivir tranquilamente” ha pasado a ser “un artículo de lujo” y sólo como privilegio de algunos pocos. Las exigencias de la sobrevivencia han llevado, a quienes tienen trabajo, a una dedicación *full time* con múltiples demandas y por ende, el *tiempo libre* con que cuentan las personas suele ser muy escaso. Esta situación, más o menos generalizada por razones económicas y socio-culturales, contrasta con la posibilidad de una recreación, descanso y disfrute que pueden mejorar significativamente la calidad de vida cuando se incorpora a las vacaciones como una oportunidad de revitalización y goce en contextos diferentes a los cotidianos. En esos escenarios son diversas las opciones que puede ofrecer nuestro país para contribuir a una vida sana: desde satisfacer la curiosidad por apreciar paisajes naturales distintos dentro del vasto y heterogéneo territorio nacional, hasta conocer otras prácticas culturales e idiosincráticas, pasando por diversos atractivos históricos, sociales, geográficos.

Cuando las personas, por su situación socio-económica y cultural, disponen de las condiciones para vacacionar, suelen presentarse algunas contradicciones. Una de ellas se plantea, por un lado, en la dificultad de compatibilizar las obligaciones y exigencias laborales con unas buenas y merecidas vacaciones. Por otro lado, por sus propias condiciones, al turista se le plantean diferentes opciones que, lejos de facilitarle sus elecciones, obstaculizan las decisiones y las previsiones al respecto. El espectro que le ofrece el medio para su elección, es tan amplio que va desde visitas o excursiones estructuradas y dirigidas por agencias de viajes, hasta la imprevisibilidad y la espontaneidad de un turismo aventura que juega con la curiosidad y la sorpresa permanentemente.

Entre estas múltiples opciones para vacacionar cobra existencia relevante el tema de la *residencia turística*, que también ofrece una amplia gama de variaciones: hoteles, *aparts*, cabañas, departamentos, casas, etc.; a las que pueden tenerse acceso como propiedad o en condición de alquiler, según las condiciones económicas de los interesados. Sin embargo, en los últimos años con frecuencia se observa que, aún cuando las condiciones objetivas lo permiten, hay turistas a quienes ya no les satisfacen la adquisición o construcción de una propiedad en un determinado lugar turístico, por bello o atractivo que sea. Reconocen que la residencia turística fija, limita sus posibilidades de exploración, visitas o desplazamientos y les implica una cierta obligación a recurrir periódicamente al mismo lugar tornándose, a la postre, en un destino monótono.

Esta es la razón por la que, como nueva figura o instituto jurídico dentro del campo del derecho, surge el *Tiempo Compartido*. Esta figura constituye una estructura vacacional generada, precisamente, para saciar la necesidad de ocio y descanso de los usuarios. Constituye una interesante oportunidad en un doble sentido: por un lado, es una herramienta propicia para aquellas personas que carecen de grandes recursos económicos para adquirir un inmueble –unidad vacacional– en el lugar donde desean pasar sus vacaciones y alivia el mantenimiento y administración a distancia de un bien raíz, evitando los trastornos crecientes que esta tarea implica. Por otro lado, es una importante oportunidad para quienes desean cambiar constantemente de lugar para vacacionar, dado que se cuenta con la posibilidad de enajenarlo, cederlo parcialmente o canjearlo por otras semanas en el mismo complejo o en otros del país o del exterior.

A nivel local, y después de muchos meses de espera, finalmente fue sancionada la ley que regula el Sistema Turístico de Tiempo Compartido, una herramienta que era reclamada tanto por los usuarios como por todos los operadores del sistema.

A grandes rasgos, la normativa establece el marco legislativo en el que se deberán desenvolverse, desde ahora, todos los niveles de este sistema; al tiempo que se convierte en un instrumento jurídico indispensable para poder desarrollar esta práctica con relativa seguridad y control.

Como epílogo, el Sistema Turístico de Tiempo Compartido (STTC) es el tema central que ocupará la atención en el presente trabajo, básicamente desde una perspectiva jurídica y legal, sin descartar la turística.

## 2. Planteamiento del problema y su justificación

Los cambios tecnológicos, científicos, sociales y económicos operados en la sociedad occidental a partir de la Segunda Guerra Mundial, plantean hoy una imagen muy distinta a la que probablemente haya servido de ejemplo, en tiempos anteriores, a la antigua codificación. Esto se debe a que los hechos, los sucesos diarios y sobre todo la iniciativa privada en materia de derechos han evolucionado quizás a un ritmo mucho más vertiginoso que en otras épocas. Las nuevas formas de contratación ideadas por el creciente tráfico comercial han puesto a disposición del público una mayor cantidad de bienes y servicios, siendo estos una consecuencia de la realidad estampada.

Actualmente, existe un mayor acceso a bienes de disfrute, aunque cada vez se hace más dificultoso en atención a los altos costos de adquisición y manutención. Por su parte, las empresas comercializadoras han ideado nuevas formas de intercambio que hacen posible una mayor rentabilidad de sus inversiones. Cada vez más la idea de comunidad de bienes se abre camino en el público adquirente como única forma de socializar los derechos de propiedad en general y hacerlos más accesibles a su poder adquisitivo.

Es palmario que han operado grandes evoluciones en los modos de vida, valores y aspiraciones de la sociedad a tal punto que las personas están cada vez más pendientes de las modas, de sus actividades laborales y mundanas, desistiendo de su preciado tiempo en el goce sano de la vida. Nuestro país no escapa de esta realidad socio-económica y cultural pero, sin perjuicio de ello, se reconoce tiempo destinado al descanso no sólo a clases de alta potencialidad económica, sino principalmente a la mediana posición.

Esta situación muestra que, en el campo de los bienes inmuebles, los seres humanos no se ven satisfechos con la adquisición de una propiedad exclusiva en un lugar turístico, ya que dicha adquisición los limitaría, estarían obligados a visitar periódicamente el mismo lugar.

Como es de pública notoriedad, el alto precio de los bienes raíces y el creciente costo de su manutención, dificulta el acceso al dominio y aún más a la locación de una casa o departamento de vacaciones. Además, no es una tarea sencilla si es que se escoge por comprar o alquilar una propiedad ya que, hay que tener en cuenta la ubicación, la disponibilidad, las comodidades y una serie de cuestiones para no encontrarse con sorpresas poco agradables. Por tal motivo, resulta muy tentadora la idea de “*compartir*” por espacios previamente reservados de “*tiempo*”, unidades funcionales destinadas específicamente a ese fin, de uso exclusivo para cada período ocupacional, distribuyéndose los gastos entre todos los beneficiarios del sistema, y con opción a intercambiar reservas de similares características con centros turísticos de atracción internacional situados incluso en el extranjero. Estos son los rasgos y posibilidades que presenta el STTC.

No hay que dejar de recalcar que el tiempo compartido termina siendo una inversión financiera, ya que a largo plazo y a medida que el contrato se va desarrollan-

do, se reducen los costos vacacionales, existiendo también la posibilidad de que el usuario pueda sacar un provecho económico rentando sus semanas en caso de no uso de la misma en el período respectivo. Ahora bien, resulta ser que la propiedad vacacional es una comodidad comprada para ser disfrutada y utilizada a través de los años. Intentar tratarla no como un “negocio”, no es algo ajeno al contexto social en que se vive. Porque al contrario, las vacaciones son un tiempo de esparcimiento por el que se paga dinero con la intención de disfrutar del lugar elegido, de gozar relajación, esparcimiento y distracción; siendo más que una inversión pecuniaria, una “inversión al espíritu” que regocija el alma.

Se sabe, a *prima facie*, que las ventajas del *tiempo compartido* son, en prieta síntesis, adquirir un espacio de tiempo vacacional exclusivo durante una o más semanas en el transcurso de cada año (y por un determinado número de estos), para su uso en un condominio o complejo turístico específico, con la posibilidad de intercambiarlo con otros de igual categoría tanto en el país como en el exterior, haciendo frente los distintos copropietarios de dichos espacios y en la proporción que a cada uno le corresponda, con los gastos anuales generados tanto para el mantenimiento de aquél como los devengados para su administración (expensas).

El *tiempo compartido*, en sí mismo no es una fórmula peligrosa, pero muchas de las prácticas comerciales relacionadas con él dejan mucho que desear. Se pueden pormenorizar algunas de las prácticas dudosas, idóneas para transformarse en problemas comunes en este tipo de contratación:

- Algunos vendedores no dudan en hacer publicidad engañosa al presentar el tiempo compartido como una inversión o un derecho de propiedad.
- Las técnicas de venta a veces son agresivas (*telemarketing* relacionado con falsos concursos, encuestas y sorteos, premios de viajes, venta tras una presentación en un lujoso hotel o una excursión a un lugar referido, percepción de grandes cantidades de dinero a cuenta, etc.).
- Los folletos de venta como la información suministrada suele ser a veces muy escueta y falsa, silenciando la naturaleza jurídica de los derechos adquiridos, la calidad difícilmente verificable del alojamiento, los gastos suplementarios, los gastos de desplazamiento o de transporte, la ausencia de media o pensión completa o el inventario de las residencias y las semanas de las que disponen los vendedores.
- Puede suceder que el cambio o la venta del tiempo compartido sea difícil o imposible si la residencia o el periodo son poco interesantes.
- La última novedad consiste en que algunas empresas sin escrúpulos contacten con los dueños de un tiempo compartido y prometan encontrar, o afirmen haber encontrado, un comprador para la semana que ellos tienen, a veces a condición de que compren un nuevo tiempo compartido.
- Algunos prometen vender el tiempo compartido a un precio poco realista. Lo que suele ocurrir con frecuencia es que la promesa no se cumple o que el consumidor sufre una gran pérdida financiera.

- Las sobreventas de semanas por parte de los vendedores, muy frecuentes en esta contratación siendo esta artimaña utilizada para engendrar mayores utilidades, frustrando a la postre las expectativas de los usuarios que acceden al sistema.
- El mercado no está lo suficientemente desarrollado como para vender las cuotas que posean los propietarios, por lo que esto se torna la más de las veces muy dificultoso.
- El intercambio de semanas no siempre es una realidad; podemos estar años en lista de espera para disfrutar de una semana en un lugar muy solicitado.

Así pues, estimo que todas estas vicisitudes se deben en gran medida por la carencia de información expresa, clara, accesible y sin ambigüedades que surta respaldo jurídico para la parte más débil en esta negociación ante los despropósitos de la más fuerte. Por otro costado, de existir este respaldo teórico se eludirían grandes problemáticas respecto a las obligaciones y deberes de los contratantes, brindando un gran espectro de soluciones, a saber: seguridad en el tráfico de semanas, registración pública de los vendedores, mínimo control estatal, presupuestos básicos respetables de contratación, defensa al consumidor/usuario, etc. Creo que tratar de conferirle a esta nueva forma de negociación transparencia jurídica suficiente para cubrir todos sus vacíos es más que trascendental, siendo este trabajo de investigación una excelente oportunidad para demostrar lo necesario que es contar con ella, pese a que recientemente se haya sancionado y promulgado una ley (Ley Nacional N° 26.356) capaz de brindar encuadre jurídico a esta materia novedosa. En fin, esta es la razón por la que me incliné en la elección de este tópico que, la más de las veces le ha resultado desconocido o poco difundido al público en general. En resumen: para llegar a un conocimiento acabado del tópico, realizaré un profuso estudio de los elementos, caracteres, modalidades, efectos jurídicos, naturaleza y funcionamiento de esta moderna disciplina.

Atendiendo a lo expresado en este párrafo, se espera que el desarrollo de este trabajo pueda contribuir a una mayor información y concientización de los usuarios acerca de la utilización del tiempo compartido para la debida protección y ejercicio de sus derechos. Se supone que una información actualizada de quienes aprovechan este sistema vacacional, posibilita una utilización adecuada y evita sorpresas en su buena fe al momento de concretar el negocio jurídico.

En este sentido las intenciones del trabajo se centran en los objetivos que se expresan a continuación.

### **3. Objetivos generales**

1. Desarrollar un pormenorizado análisis del Sistema Turístico de Tiempo Compartido en nuestro contexto, desde la perspectiva jurídica y turística a los fines de explicitar este novedoso instituto jurídico.

2. Explicar las ventajas y desventajas que emanan de la reciente ley de Sistema Turístico de Tiempo Compartido y las que vislumbra la figura frente a otras modalidades vacacionales.

#### **4. Objetivos específicos**

1. Describir problemáticas de nuestro contexto socio-político-cultural que afectan al tiempo compartido y pueden desalentar la realización de este tipo de contratación turística.

2. Desentrañar a qué clase de derecho pertenece la modalidad turística en estudio, tomando como pedestal la clasificación dicotómica de derechos subjetivos patrimoniales que presente el Código Civil Argentino.

3. Brindar información acerca de los derechos operativos del consumidor o usuario en relación al sistema de tiempo compartido para evitar que sea tratado como mero "cliente".

4. Plantear algunas soluciones a las problemáticas que afectan el tema de marras, a los fines de que aporten los elementos necesarios para brindar un adecuado asesoramiento a las personas que lo requieran o potenciales usuarios del Sistema Turístico de Tiempo Compartido.

#### **5. Resultados esperados**

Elaborar un trabajo lo suficientemente abarcativo sobre el Sistema Turístico de Tiempo Compartido a los fines de que no sólo pondere las bondades que este instituto brinda en sí mismo, sino también pueda ofrecer elementos para alertar a los usuarios de los abusos que se comenten en la práctica con esta figura jurídica, en pos de que se vean debidamente protegidos sus derechos frente a la parte empresaria o dominante en el contrato.

#### **6. Metodología**

Del griego (*metà* "mas allá"; *odòs* "camino"; *logos* "estudio"). Se refiere a los métodos de investigación que se siguen para alcanzar una gama de objetivos en una ciencia. Es el procedimiento seguido para alcanzar los objetivos rigiendo así una investigación científica o una exposición doctrinal.

Teniendo presente la plataforma teórica expuesta y atendiendo a lo rolado en vuestro reglamento para el trabajo final de graduación, la modalidad adoptada para la presentación de esta tesis fue la que consigna el anexo "B" denominada *Proyecto de Investigación Aplicada*. En ella, el alumno debe conducir y documentar una investigación que aborda una problemática determinada desde un cuerpo teórico y metodològi-

co ya existente. Se consigna a su vez que el documento final deberá contener mínimamente una introducción del problema a investigar, una nutrida revisión de antecedentes bibliográficos, un marco teórico que resuma el estado del conocimiento sobre la materia, una descripción de la metodología adoptada, los datos y resultados obtenidos y conclusiones a la que se arriba. En síntesis, esta metodología resulta provechosa ya que permite describir, explicar y anunciar el fenómeno o hecho al que se refiere, además de organizar el conocimiento y orientar la investigación sobre el instituto objeto de estudio con definiciones, observaciones, clasificaciones, y comparaciones.

De acuerdo a la citada reglamentación, se ha sondeado una cuantiosa variedad de fuentes. Por la trascendencia que reúne cada uno de los prestigiosos autores que estudian el tema, como así también la relevancia de los fallos analizados, presupone todo ello que se trata de opiniones más que respetadas. Considero que el tratamiento conjunto de toda la bibliografía es la vía más asequible para llegar a una comprensión más acabada del tema.

Resulta acertado citar la siguiente frase: *por los arroyos al mar*. Tal fue el método recomendado por Santo Tomás para la obtención del conocimiento. Siendo este maravilloso adagio un resabio del método inductivo, esquematizaré toda mi labor escrita yendo de lo particular a lo general para que, luego de un prolijo análisis, se pueda llegar a una enriquecedora conclusión.

En síntesis, se trata de una investigación cualitativa que, a partir un marco teórico determinado, intentará interpretar fuentes bibliográficas, documentales y encuestas administradas a personas especializadas en la disciplina.

La metodología utilizada permitirá organizar el escrito de la investigación en diez capítulos, cada uno abocado a la profundización de algunos de los aspectos del tiempo compartido. De modo tal que, como ya se bosquejó, el *primer capítulo* se refirió a la contextualización del tema, analizando los problemas detectados, su justificación y los objetivos generales y específicos a arribar. El *segundo capítulo* estará destinado al desarrollo de los antecedentes que a nivel mundial y nacional registra esta novedosa figura. El *tercer capítulo* se referirá al aspecto jurídico-contractual del sistema, puntualizando el concepto, los caracteres, elementos, objeto, sujetos intervinientes y demás particularidades que hacen de esta modalidad vacacional una contratación típica y determinada. En el *cuarto capítulo*, la atención se puntualizará en la ambigua naturaleza jurídica que ostenta el presente negocio, tratando de explicar y comparar las analogías que exterioriza el tópico de marras con figuras jurídicas afines. El *quinto capítulo* hará alusión a los derechos y obligaciones que emergen del contrato de tiempo compartido para las partes involucradas; también se apuntará lo que la ley vigente establece sobre el reglamento interno de tiempo compartido, instructivo que debe ostentar la parte interesada en la comercialización de esta novísima forma de vacacionar. El *sexto capítulo* tendrá un tinte más bien turístico ya que, entre otros temas, se marcarán las ventajas y desventajas que el tiempo compartido presenta frente a otras alternativas vacacionales de tipo tradicional; a su vez se hará un minucioso análisis de lo que se entiende por intercambio vacacional. El *séptimo capítulo*, no dejará de estampar cuáles son las estrategias de promoción y venta a las que mayormente recurren los em-

prendedores para llamar la atención y los instintos de los consumidores; asimismo, se investigarán las semejanzas que la modalidad registra con la ley de defensa del consumidor, el régimen constitucional imperante y qué organismo no gubernamental supervisa el funcionamiento del presente acuerdo vacacional. El *octavo capítulo* abordará las formas extintivas que registra el tiempo compartido, con especial cuidado en la situación concursal que en esencia afecta al consumidor; se verá lo que la ley 26.356 regla al respecto. El *capítulo noveno*, quizás el más dificultoso en cuanto a su elaboración, hará hincapié en un minucioso y crítico análisis de la ley 26.356 de Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, donde la investigación se adentrará en los puntos en contra y a favor que emergen de la misma, ya sean estos a criterio de quien suscribe y/o de prestigiosos autores. Finalmente, en el *último capítulo* se expondrán a modo de conclusión (o cierre) las reflexiones que se fueron elaborando en el desarrollo del estudio, las cuales potenciaron la continuidad del mismo en todas sus aristas.

Aclaro que este trabajo tiene como principales destinatarios a quienes estén interesados en el desarrollo y la contratación de los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (STTC), pero con especial ahínco a sus usuarios o potenciales usuarios cuyas expectativas vacacionales lo incluyan entre sus opciones.



---

## **CAPÍTULO II**

Antecedentes. Panorama Internacional y Nacional

En el capítulo anterior se ha presentado la investigación en relación a sus componentes centrales. En vinculación directa y para otorgar una mayor significatividad al tema, en este *segundo capítulo*, me abocaré a la explicitación de los principales *antecedentes del tiempo compartido*. Como alternativa turística más o menos conocida, esta opción vacacional es relativamente nueva y tiene su mayor difusión en el extranjero, aunque sus orígenes son remotos, por lo cual develaré los antecedentes internacionales y también nacionales que permitirán una mayor contextualización del sistema y el reconocimiento de la relevancia para su estudio.

### **7. Antecedentes a nivel mundial**

En sus inicios el *tiempo compartido* resultó de la fragmentación de la propiedad de condominios o residencias en lugares turísticos y en otros casos, como solución financiera para algunos hoteles de poco éxito.

El origen del tiempo no suele encontrarse en el sistema inmobiliario, pese a ser en este campo donde mayor difusión y expansión percibió. Muchos lo centran en que se comenzó a utilizar en computadoras. Los resultados indicaban que la creación de las computadoras era un gran avance tecnológico y debido a esto, empezaron a cobrar cada vez más importancia en el manejo de la información dentro de las organizaciones. Sin embargo, por tener éstas un costo muy elevado, era prácticamente imposible que las compañías pudieran adquirir su propio ordenador sin que esto significara una fuerte inversión. El sistema consistía en dividir las horas de trabajo de la computadora en intervalos y rentarlos a diferentes compañías de manera que cada una de ellas tuviera acceso a la misma durante tiempos iguales. Era provechoso este novedoso sistema ya que también se dividía el costo de las máquinas entre las distintas compañías. A la postre, se facilitó la expansión del uso de la computadora hasta que fue posible fabricarlas con un costo más bajo y que estuvieran al alcance de cualquier presupuesto organizacional.

Sin perjuicio de esta pequeña reseña, su origen sigue siendo impreciso. Resulta anecdótico citar que las vacaciones empezaron a considerarse como un tiempo necesario e importante para las personas, formándose así nuevas costumbres en cuanto a la manera de ocupar el tiempo dedicado a descansar.

A raíz de todo esto, muchas personas adquirieron propiedades que consideraban su hogar en las vacaciones y en la cual pasaban algunas semanas al año. Este tipo de propiedades se convirtió con el paso del tiempo en un fuerte gasto, ya que el costo de mantenerlas todo el año era muy alto comparado con las pocas semanas que realmente eran utilizadas. Por otro lado, al desarrollarse la industria turística, los lugares destinados a vacacionar se cotizaron en precios mucho más altos y la adquisición de propiedades, así como el costo de su mantenimiento se convirtió en un verdadero lujo que sólo millonarios podían darse. De aquí que surgiera la idea de que, al igual que las computadoras, una propiedad se dividiera en intervalos para que un grupo de propietarios gozaran de ella por períodos de tiempo determinados dividiendo así de igual forma los costos del inmueble y gastos que el mismo implicaba. Con este régi-

men, el poseer una propiedad para vacacionar quedaba al alcance de las posibilidades de un número mayor de personas.

Con estas bases, el concepto de tiempo compartido fue tomando forma y tuvo un merecido y caluroso recibimiento por el público en general. Se ha destacado su marcada incidencia social en Francia, Suiza y Estados Unidos. Si bien el sistema ha comenzado a tener un desarrollo importante promediando la década del 60, es importante recalcar que remontarse a las épocas de Ulpiano no resulta irrisorio para encontrar su génesis. Así se ha señalado, que en un pasaje del Digesto, este destacado personaje previó la posibilidad del uso fraccionado de la cosa común en sucesivos turnos, por parte de los comuneros; ello determina que quienes ven en la multipropiedad una expresión del condominio, consideren a dicho pasaje como una referencia al moderno sistema.<sup>1</sup> Pero, sin perjuicio de ello y como ya se expuso, el mayor auge y surgimiento de ese sistema ha podido observarse en aquellos países que gozaron de un marcado aumento del poder adquisitivo; especialmente a través del desarrollo del turismo y todo lo atinente al descanso vacacional, siendo la Francia de 1967 la que experimentó esta situación, en donde la denominada *société des Grans Travaux* de Marsella obtiene el registro de una marca *multiropriété*, obedeciendo siempre a la misma fórmula jurídica que algunos llegaron a designar “propiedad espacio-temporal”.<sup>2</sup> Siguiendo las líneas reseñadas, fue que el dueño de una posada ubicada en una playa de ese país, decide ofrecerles a sus asiduos huéspedes del verano, la posibilidad de comprar para siempre el uso de las semanas en las que vacacionaban año tras año abonando, además del precio de compra, un costo de mantenimiento proporcionalmente distribuido entre todos los clientes. La idea totalmente revolucionaria, ofrecía grandes beneficios para ambas partes ya que, el huésped se aseguraba su lugar durante muchos años, y el propietario de la posada disminuía los gastos de mantenimiento que le generaba las temporadas ociosas.

Otra corriente entiende que el tiempo compartido tiene sus orígenes en Suiza en el año de 1963, donde la empresa *Hapimag* inicia su primer proyecto de tiempo compartido con el propósito de asegurar a su clientela habitaciones disponibles en los principales centros turísticos de Europa Central. Esta firma comenzó a ofrecer en ventas sus acciones, las cuales otorgaban el derecho de hacer uso regular de las propiedades vacacionales disponibles.

Traer a colación que países donde las condiciones climáticas resultan favorables, la organización y desarrollo de todo lo que sea turismo y vacaciones, conjuntamente con todas las actividades periféricas y prestatarias de servicios, tienen tal im-

---

<sup>1</sup> Martínez, Víctor C., “Temas de derechos reales – Nuevas formas de dominio”, Tomo II, Ed. Advocatus, Córdoba, 2002, pág. 53.

<sup>2</sup> Caló, Emanuele, Corda, Tomaso Antonio, “La multipropiedad – Principios teóricos, precedentes doctrinales y jurisprudenciales, legislaciones extranjeras”, Traducción e introducción de Derecho Español de José María De la Cuesta Sáenza, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1985, capítulo VIII, pág. 123; Roca Guillamón, Juan. “Consideraciones sobre la llamada multipropiedad”, Revista de Derecho Notarial, año XXX, n° CXVII-CXVIII, julio-diciembre 1982., capítulo II, pág. 295; Pau Pedrón, Antonio, “La multipropiedad en el derecho comparado”, Ponencia expuesta en el Seminario de Derecho Civil del Instituto Nacional de Estudios Jurídicos en diciembre de 1983, pág. 24 (ver revista de Derecho Registral del Centro Internacional de Derecho Registral, n° 10, 1984), entre otros.

portancia económica que se han convertido en verdaderas “industrias” y parte trascendental del producto bruto de una nación, tal es el caso como el citado en Francia y Suiza.

Posteriormente, en 1966 un grupo de inversionistas japoneses promovió un proyecto similar llamado *Japan Villa Club*.

Algo semejante ocurrió en Estados Unidos. Primariamente y mediando los comienzos de la década del 70, los desarrolladores de propiedades en Florida, disfrutaban de un auge en la venta de condominios vacacionales, ya que empezaba a crearse la necesidad de viajar y de tener un esparcimiento que al mismo tiempo tenga comodidades propias del hogar; todo esto ayudó a crear departamentos con amplios inventarios para ulteriores ventas. Pero, la segunda crisis petrolera (1979) golpeó fuertemente la economía americana, por lo que inmediatamente la venta de condominios se derrumbó. Debido a esto los desarrolladores buscaron desesperadamente nuevos caminos para vender sus propiedades vacacionales. Buscando alternativas que resolvieran esta situación descubrieron la opción de proponer “vacaciones anticipadas”. De esta forma comenzó la evolución de técnicas especiales de comercialización y venta, necesarias para promover un sólo departamento 52 veces, y de esta forma asegurar su uso cada semana del año. Las ya ensayadas técnicas de venta marcaron el principio de una nueva etapa de optimización de la infraestructura hotelera y el apogeo del tiempo compartido en el país del norte. Sin embargo, existía una fuerte limitación; los consumidores estaban interesados en convertirse en propietarios de tiempo compartido sin tener interés en regresar de vacaciones al mismo lugar todos los años.

Esta limitante pudo desaparecer a mitad de la década del 70 con la introducción en el mercado del concepto de “intercambio vacacional”, un dinámico plan que al unirse con el concepto de tiempo compartido resultaron ser el catalizador que generaron que esta industria tuviera un aligerado crecimiento y un nivel de aceptación total por el público en general. Fue un concepto creado por *RCI (Resort Condominium International)*, pionero en el negocio y fundado en 1974 por los empresarios norteamericanos Jon y Christel Dehaan.

Con este concepto dual de propiedades de tiempo compartido e intercambios vacacionales, los propietarios de proyectos afiliados a compañías de intercambio se convierten en “socios” del servicio de intercambio y disfrutan la oportunidad de intercambiar su propiedad por muchas otras en distintos centros turísticos del mundo.

Siguiendo con la crónica histórica relatada, a finales de la década del 80, esta nueva modalidad de hospedaje se extendió en diversos países del mundo, incluyendo Canadá, Australia, Asia, Sudáfrica, el Caribe, México, Sudamérica y países del Este de Europa. Las ventas de tiempo compartido en el ámbito mundial crecieron en el orden del 900% pasando de 10 millones en 1970 a más de 9400 millones de dólares de ventas en 2002.

Hoy por hoy, este nuevo y revolucionario concepto de vacacionar es una tendencia mundial exitosa que de una manera vertiginosa se está imponiendo en todo el mundo.

## 8. Surgimiento en Argentina

La aparición del tiempo compartido en Argentina se remonta a 1979 en Bariloche, provincia de Río Negro, donde se inaugura el primer complejo nacional de tiempo compartido, el club de vacaciones *Nahuel Mapu*.

En 1984 se lleva a cabo en Buenos Aires el primer Seminario Internacional del Tiempo Compartido. En el mismo año se crea la Cámara Nacional de Tiempo Compartido; posteriormente se desarrollará sobre su cometido.

En 1985 Bariloche concentraba la mayor parte de la disponibilidad de unidades adheridas al sistema, distribuidas en 12 complejos desarrollados; siguiéndole en importancia Mar del Plata y Buenos Aires con 3, Córdoba con 2 y Pinamar con 1.

Actualmente, según datos dados a conocer por diversos periódicos, en los últimos tres años y medio se produjo un crecimiento ininterrumpido del sector. Se espera que el año 2008 termine con un incremento cercano al 8% en cuanto a cantidad de compradores (casi el doble que en el año 2007), lo que en cifras generales habla de más de 150.000 familias consumidoras de tiempo compartido. A eso hay que sumar que Argentina cuenta con más de 120 complejos, que ofrecen un total de 20.000 plazas en destinos tan dispares como Bariloche, Villa Carlos Paz, San Bernardo, Mar del Plata o Iguazú, lo cual lo coloca en el primer lugar de América del Sur en este rubro y en el noveno puesto a nivel mundial.

Por otro costado, y en cuanto a su génesis local, Mariana de Vidal considera que nuestro C.C. parecería referirse a esta figura en la nota al artículo 1648<sup>#</sup> al establecer:

*“La simple comunidad de intereses, resultante aun de un hecho voluntario de las partes, por ejemplo, una adquisición hecha en común acuerdo, no forma una sociedad cuando las partes no han tenido en miras realizar el fin característico del contrato de sociedad, que es obtener un beneficio o un resultado cualquiera que dividirán entre sí. Lo mismo sería, el contrato por el que dos vecinos comprasen en común un terreno para proporcionarse un lugar de paseo, o una máquina para explotarla privadamente cada uno a su turno.”<sup>3</sup>*

---

<sup>#</sup> Art. 1648 del C.C.: Habrá sociedad, cuando dos o más personas se hubiesen mutuamente obligado, cada una con una prestación, con el fin de obtener alguna utilidad apreciable en dinero, que dividirán entre sí, del empleo que hicieren de lo que cada uno hubiere aportado.

<sup>3</sup> Mariani de Vidal, Mariana, “Curso de derechos reales”, Zavallía, Bs. As., 1997, tomo II, pág. 43.



---

## **CAPÍTULO III**

Marco Conceptual. Análisis jurídico de la figura contractual

En este *tercer capítulo*, la intención es explicitar la *terminología* que será utilizada como herramienta conceptual para el desarrollo y tratamiento del tema. Es decir, tratar de elaborar un determinado *marco teórico* que permita analizar la dimensión empírica de la investigación desde su faz jurídica. A tales fines, se desarrollará el concepto, elementos, caracteres, objeto, sujetos involucrados y demás particularidades que registra el tiempo compartido.

## 9. Terminología

La organización del derecho en estudio ha traído aparejada múltiples denominaciones, la que a veces intentan acercarse más a la naturaleza jurídica atribuida por el ente centralizador y en otras ocasiones apuntan a adjudicarse una designación acorde con la forma en que en la comunidad es conocido este tipo de derecho. A saber:

- *Tiempo compartido*: Proviene de la designación que a este sistema se le da en el derecho anglosajón: *time sharing*. El verbo *to share* tiene dos acepciones: dividir y compartir; en este caso se trata del segundo alcance.

- *Multipropiedad*: en 1967 se inscribió en el Registro de la Propiedad Industrial de Francia el término *multiropriété*. La utilización de dicha denominación respondía a la intención de la doctrina francesa de resaltar el carácter dominial de la figura.<sup>4</sup> Igualmente, se ha dicho que su uso resulta equívoco y amplio, pues en el sistema jurídico argentino dicho término es comprensivo tanto de los derechos reales como personales; engloba todo derecho patrimonial subjetivo.<sup>5</sup> Por lo tanto, la locución “propiedad” empleada por nuestro ordenamiento jurídico deriva inapropiada para caracterizar sólo a un derecho determinado, el cual será o bien derecho real o bien derecho creditorio.

- *Multidominio*: utilizado por quienes pretenden lograr la organización de este derecho como derecho real.

- Finalmente, se sugieren distintas denominaciones, tales como: *condominio de unidades funcionales destinadas al sistema de tiempo compartido*; *condominio afectado a disfrute periódico con indivisión forzosa*; *derecho de uso y habitación a favor de beneficiarios*; *propiedad espacio-temporal*; *polipropiedad*; *pluripropiedad*; *propiedad según medida y disfrute*; *propiedad temporaria*; *derecho de habitación periódica*; *uso y goce oneroso a tiempo alternado determinado*; *multilocación*; *propiedad vacacional*, etc.

---

<sup>4</sup> Martínez, Víctor C., “Temas de derechos reales – Nuevas formas de dominio”, Tomo II, Ed. Advocatus, Córdoba, 2002, pág. 56.

<sup>5</sup> Highton, Elena I. – Álvarez Julia, Luis – Lambois, Susana, “Nuevas Formas de Dominio”, Primera edición, Editorial Ad-hoc, Bs. As., 1987, pág. 202.

## 10. Marco conceptual

### 10.1. Definición

Propiedad vacacional, multipropiedad o tiempo compartido es el derecho a usar semanas específicas o distintas noches de un desarrollo durante un periodo específico o variable. Simplemente dicho, es la pre-compra de una vacación.

Conceptualmente se puede definir al tiempo compartido como una actividad turística en que, la función principal del prestador es vender anticipadamente espacios vacacionales a través de membresías, en las cuales se especifican previamente el periodo, tipo de uso, unidad y capacidad de cada intervalo. Este derecho se adquiere pagando por adelantado el hospedaje a futuro en un monto fijo y una cuota mensual o anual de mantenimiento que varía en relación a contingencias que afecten al dador (tales como, aumento de servicios, impuestos, fluctuaciones de la economía en general, entre otros). De esta forma, se adquiere el uso o goce de un periodo vacacional al año para ser disfrutado durante un número determinado de años en una unidad con capacidad para albergar las personas que la misma soporte.

La propiedad de un tiempo compartido es muy similar a la propiedad de un condominio excepto que, los derechos del beneficiario están limitados a ciertas semanas durante el año. El concepto básico consiste en dividir una unidad de hospedaje en 52 intervalos de uso (semanas) para ser vendidos individualmente.

De acuerdo a la reciente normativa sancionada por el Senado y Cámara de Diputados de nuestra Nación por ley N° 26.356, publicada en el Boletín Oficial con fecha 25/03/2008<sup>6</sup>, se define en su artículo 14 al contrato de tiempo compartido de la siguiente manera:

*“...A los fines de la presente ley, 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 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 uno o varios establecimientos vacacionales, que constituyen un **Sistema Turístico de Tiempo Compartido**<sup>#</sup> - 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>7</sup>*

<sup>6</sup> Se aclara que se hace mención a la fecha de publicación ya que, las leyes dictadas por nuestro Honorable Congreso de la Nación, entran en vigencia desde su difusión en el Boletín Oficial en un todo de acuerdo a lo normado por el art. 2 del C.C.

<sup>#</sup> Lo recalcado me pertenece.

<sup>7</sup> Jurisprudencialmente la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala A (CNCom) (SalaA); en la causa: “Morganti, Alberto c. Club House San Bernardo S.A. y otro s/ ordinario”; Adla, LIII-D, 4125; fecha: 15/02/2007, ha determinado lo siguiente: “De las probanzas aportadas, cabe alcanzar la conclusión de que la relación contractual anudada por las partes es encuadrable en la figura del “contrato de tiempo compartido”, cuyas características esenciales marcan, en su concepción más amplia, que se trata de un contrato que establece 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

A modo ilustrativo considero acertado, y con fines meramente aclarativos, citar el concepto receptado por la NOM-029-SCFI-1998 (norma oficial mexicana):

*“El tiempo compartido es todo acto jurídico por el cual se pone a disposición de un usuario o grupo de usuarios el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo en una unidad variable, dentro de una clase determinada, por periodos previamente convenidos mediante el pago de alguna cantidad sin que, en ningún caso, se transmita el dominio de los establecimientos afectos al servicio.*

*Para los efectos de esta definición también se consideran unidades variables aquellas que, aun cuando se pacten como fijas, para su ocupación requieran de reservación y sean susceptibles de modificación futura o de la facultad de revocar o sustituir la opción original.”*

## 10.2. Descripción del tiempo compartido fuera de toda tipificación

A los ojos del observador, el instituto aparece con contornos difusos. Basta con leer los diarios, Internet, observar la televisión o comentar con un conocido para corroborar esta situación. Se ha descrito que se trata de una oferta pública e indeterminada de contratación, con miras al disfrute de unidades vacacionales por los interesados, que parte en general de empresas comerciales dedicadas a la explotación del turismo. Como se dijo, la propuesta consiste en “compartir” por lapsos previamente reservados, unidades funcionales destinadas a ese fin, “de uso exclusivo” por cada período ocupacional, distribuyéndose los gastos entre todos los beneficiarios del sistema y con la opción de intercambiar reservas de similares características en centros turísticos de atracción internacional. Facilita la práctica de dicho canje de semanas, la circunstancia de que tales “condominios” se encuentran adheridos a cadenas internacionales de intercambios.

La lista de los condominios afiliados y las cuotas pueden cambiar con el tiempo. La participación en este programa sólo se da con la afiliación del beneficiario en ese sistema; el suscriptor debe a su turno depositar su unidad y período de su propiedad en “bancos de espacio de tiempo” para que puedan ser ofrecidos, por dichas cadenas internacionales, a otros suscriptores y/o beneficiarios que requieran del uso de las semanas.

Generalmente, cuando se suscribe el convenio escrito entre el emprendedor y el usuario para perfeccionar el acuerdo de voluntades tendientes a dar comienzo al tiempo compartido, se rúbrica a instancias de aquel, la avenencia de afiliación a la cadena internacional de intercambio vacacional; suele ser gratuita la membresía por los prime-

---

para el uso de la cosa por cada usuario en forma exclusiva. La versión más conocida y difundida de la modalidad contractual de marras –“tiempo compartido”–, 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. [...] del precio abonado por el actor “se contemplaba el uso de las instalaciones de pileta, solarium, cancha de tenis y lavandería”. Así, definida la modalidad contractual pactada, interesa reparar en dos de sus caracteres predominantes: 1) 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 (conforme art. 8 –inc. 5 – del C.Com.), y 2) es indudablemente un contrato de consumo, siéndole por ende aplicable la legislación del sistema de defensa del consumidor (ley 24.240)”.

ros meses de suscripción. A la postre, se desarrollará en el presente cuáles son las funciones, objetivos y demás características de las cadenas y del intercambio propiamente dicho.<sup>8</sup>

Sin perjuicio de preponderar lo trascendental que es en la figura la posibilidad de permutar semanas, hay que recalcar que esta no es la nota propia y característica que hace del tiempo compartido una novedad jurídica y turística. El hecho típico de la materia es el *uso compartido y exclusivo por períodos* de la unidad vacacional en cuestión, todo condicionado por una *reglamentación oponible a terceros*.

Es sabido que en este tipo de modalidad vacacional lo que el usuario-adquirente ostenta es: 1) un derecho de ocupación exclusivo sobre una unidad vacacional, repartido su uso con los demás socios y, 2) un derecho de uso compartido sobre los bienes comunes que el complejo turístico ofrezca a la clientela. Ahora bien, estos dos derechos que poseen los usuarios no son de libre ejercicio y, menos aún, ajenos de los que gozan los demás, sino que se complementan y se regulan minuciosamente por el *reglamento de uso y administración* que el desarrollista redacte al efecto. Difícil sería que todos los adquirentes de una semana de tiempo compartido ejerzan su derecho simultáneamente; es más que imprescindible contar con una normativa interna que uniforme sobre el *uso compartido y por períodos* de la unidad. Por todo ello, los contratos deberán contener previsiones que formalicen las funciones del ente administrador y que aseguren el cumplimiento tanto de sus obligaciones como la de los usuarios.

La mentada reglamentación es, sin lugar a dudas, *oponible a los terceros que no formen parte de la relación*, verbigracia: a aquellas personas que, por alguna razón particular del titular, se le ceda el uso de la semana por una prestación dineraria a cambio (alquiler).

Así pues, entre otros ítems, los reglamentos de uso y administración sistematizan sobre: la utilización de las partes comunes del inmueble durante el tiempo en que el usuario esté ocupando la unidad vacacional; prestación del servicio de limpieza, de mucamas, de ropa de cama y de toallas; organización del ingreso y egreso de ocupantes al edificio (check-in/check-out); inventario de los elementos mobiliarios-decorativos y demás enseres de la unidad; cobro de expensas comunes, reparaciones necesarias para mantener las unidades y los servicios prestados en perfectas condiciones de funcionamiento; contratación del personal necesario para la atención de los sectores comunes y pago de los salarios respectivos; fijación de las semanas flotantes; servicio optativo de intercambio y cesión de semanas, etc.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Para ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: “24. Intercambio vacacional y 26. Extinción del tiempo compartido – Punto 26.5. La que implica revocar la membresía a la cadena de intercambio en la que el socio se encuentre adherido”.

<sup>9</sup> A los fines de ampliar sobre el tópico, véase en este trabajo de investigación: “20. Reglamento interno del tiempo compartido y 28.5.8 Reglamento de uso y administración”.

## 11. Objeto

Didácticamente es conveniente desintegrar el objeto de este instituto jurídico en dos, a saber: objeto inmediato y mediato.

### 11.1. Objeto inmediato del tiempo compartido

Consiste en proporcionar a los usuarios del sistema una amplia variedad de excelentes alojamientos con todas sus instalaciones y enseres, en una gran gama de atractivos destinos y por un periodo de tiempo que se adaptará a sus necesidades.

### 11.2. Objeto mediato del tiempo compartido

El error inicial del cual suele partirse en una primera aproximación al concepto de tiempo compartido consiste en vincularlo solamente al disfrute de cosas inmuebles. Pero, como ya se dejó sentado, las cosas muebles y aún algunos bienes registrables podrían formar parte del objeto de este sistema. Así es que, por ejemplo, se podría constituir este tipo de derecho respecto a la utilización de determinadas máquinas, desde agrícolas a otras mucho más sofisticadas como ser los equipos de computación. En su caso, la posibilidad de que en terrenos cercanos se siembren y correlativamente se cosechen tipos de granos diferentes, los que requieren distintos tiempos para levantar sus cosechas, habilita la hipótesis planteada como así también, y con respecto al segundo ejemplo, la posibilidad a través de la memoria de almacenamiento de datos, de que puedan ser utilizados por distintas personas a lo largo de un período determinado de tiempo, logra abaratar costos operativos y en definitiva, permitir a un mayor número de personas el acceso a formas de trabajo mucho más avanzadas no sólo con la correspondiente economía de personas y de tiempo, sin también logrando un optimización del rendimiento del capital.<sup>10</sup> Ya se ha puesto en práctica en nuestro país este sistema de tiempo compartido referido a embarcaciones (yates, veleros, cruceros, etc.) donde existe posibilidad durante el tiempo adjudicado de usarlas, alquilarlas, transferirlas, prestarlas o realizar intercambio durante el tiempo adquirido.<sup>11</sup> Se prestan, por ejemplo, servicios de marinería para facilitar el acceso a sus ocupantes y colaborar la embarcación en las maniobras de amarre y desembarco de los pasajeros, servicios de agua potable, luz y vigilancia si se desea pernoctar en la misma embarcación, estando la misma conectada durante las 24 horas del día con las bases de apoyo técnico y mecánico ya sea a través de teléfono o radio. Asimismo, se han establecido distintas temporadas que abarcan diversos meses del año, donde la embarcación podrá ser usada en distintos lugares.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Highton, Elena I. – Álvarez Julia, Luis – Lambois, Susana, “Nuevas Formas de Dominio”, Primera edición, Editorial Ad-hoc, Bs. As., 1987, pág. 204.

<sup>11</sup> Di Filippo, María Isabel, “Tiempo compartido. Algunas consideraciones acerca de su objetivo”, La Ley, 1986-C, pág. 848.

<sup>12</sup> Revista Trimestral Tiempo Compartido, año 1, n° 1, pág. 49.

Así las cosas, comenzó siendo una forma de participar en el tiempo y en el disfrute de una cosa mueble, asignando a cada titular una cuota representativa de la medida de esa utilización.<sup>13</sup>

Más tarde se amplió al campo de las denominadas unidades vacacionales, integrantes de complejos turísticos, donde quizás con mayor vigor se difundió y acrecentó la aplicación práctica del instituto. Subrayo que este trabajo se circunscribirá a los inmuebles, pese a la acotación apuntada.

Sea mueble o inmueble, la cosa objeto mediato del contrato de tiempo compartido deberá ser actual y determinada, íntegramente detallada en el título, con todos sus accesorios incluidos en el disfrute común de la generalidad de los comuneros.<sup>14</sup> En caso de ser inmueble, deberá quedar perfectamente descripto sobre cual o cuales unidades funcionales ha de ejercerse dicho sistema, como así también existir una previa afectación al régimen de disfrute alternativo y periódico. El derecho de cada usuario no sólo se extenderá al disfrute de la unidad asignada y por el lapso reservado a cada año, sino que comprenderá las demás partes comunes que previamente se encuentren determinadas en el respectivo reglamento interno del tiempo compartido.<sup>15</sup>

Por su parte y como sostiene Di Filippo: *“En ausencia de convención, el destino de la cosa común se determina por su naturaleza misma y por el uso al cual ha sido afectada, de conformidad con el artículo 2713 del C.C.”*<sup>16</sup>

El objeto mediato, sea mueble o inmueble como anteriormente se expusiera, recaerá tanto en la cosa principal –unidad vacacional–, cuanto en sus accesorios –equipamiento e instalaciones de aquella– y partes comunes del edificio –jardines, cocheras, embarcaderos, quinchos, solarium, piscinas, canchas de deportes, vestuarios, auditorios, salas de juego, etc.– Cada usuario deberá limitar su ejercicio de disfrute de la cosa afectada al sistema de tiempo compartido, al destino que se le haya dado.

Sin perjuicio de la reseña predicha, hay que traer a colación lo que la reciente legislación expresa sobre el objeto del contrato, el cual recaerá solamente sobre cosas inmuebles. A tales efectos, ordena el artículo 2 que *“debe integrarse con uno o más inmuebles<sup>#</sup>, afectados a su uso periódico y por turnos para el alojamiento u hospedaje y para brindar otras prestaciones compatibles con su destino”*; es decir, sencillamente y a *prima facie* lo desarrollado resulta en vano ya que, por imperio de la letra de la ley, se deja fuera de contexto la constitución de tiempo compartido sobre muebles u otros bienes registrables, como ser aeronaves o embarcaciones.<sup>17</sup>

<sup>13</sup> Di Filippo, M. I., “Tiempo compartido. Algunas consideraciones acerca de su objeto”, L.L., 1986-C.

<sup>14</sup> Di Filippo, M. I., “Tiempo compartido. Derechos de propiedad involucrados”, (primer ensayo acerca de su encuadre en el derecho positivo argentino), La Ley 1985-D, 1048.

<sup>15</sup> A los fines de conocer lo que la ley expresa sobre la determinación precisa del bien objeto del contrato, véase en este trabajo de investigación el tema: “28.6.2 Individualización precisa de sus elementos”.

<sup>16</sup> Di Filippo, María Isabel, “Tiempo compartido. Un condominio especial”, Editorial Abeledo-Perrot, Bs. As., 1987, pág. 185.

<sup>#</sup> Lo recalado me pertenece.

<sup>17</sup> A modo aclaratorio, véase en este trabajo de investigación el tema: “12. Características –punto 12–”.

## 12. Características

Con la aparición de la modalidad del tiempo compartido, surgen nuevos sistemas administrativos de marketing y de ventas, precedidos también por características propias que marcan el desarrollo de la actividad.

Se avista que el espacio físico en el tiempo compartido ya no se considera exclusivamente una habitación sino que ahora se convierte en una "unidad". Debido a este estructural cambio, surgen peculiaridades que le dan un trasfondo único a los complejos turísticos:

- El equipamiento de estas unidades incluye cocinas con sus respectivos utensilios, televisión por cable o satelital y demás servicios que no forman parte de las costumbres hoteleras. Este hábito promueve un ahorro significativo dentro del rubro de alimentación. No hay que dejar de resaltar que un importante concepto que visualiza el tiempo compartido es la existencia de instalaciones varias en los complejos vacacionales, tales como: canchas de tenis, paddle y fútbol, gimnasio, tiendas, salón de convenciones, agencia de viajes y de recreación, club de playa, salón de belleza, *club house* con zona *wi-fi*, bar, sala de juegos, *babbysitters*, etc. que hacen de la estadía un lugar donde interactuar con los demás se vuelve una práctica común.
- El periodo vacacional se amplía como mínimo por 7 días, produciendo así una educación vacacional a los clientes, y el aseguramiento de una mayor optimización de infraestructura hotelera que se refleja en un mejor porcentaje del promedio de ocupación.
- Los usuarios se consideran como "socios del club" y no como dueños de su unidad dentro del tiempo de su espacio vacacional preestablecido. No pagan una renta por "noche", sino que únicamente participan con una cuota anual monetaria para el mantenimiento de las áreas comunes independientemente del costo inicial de su membresía.

Abocándose al ropaje jurídico que reviste esta figura contractual, se advierte que se encuentra nutrida de los siguientes caracteres:

**12.1.** Es un contrato *bilateral* en el que una de las partes –emprendedor– se obliga a otorgar el uso y goce de una unidad habitacional con todo lo que la misma incluye (servicios, muebles, etc.), mientras que la otra parte –usuario– por su lado se obliga a pagar un precio cierto dinero más el pago de las cuotas correspondientes.

**12.2.** No es un contrato gratuito, sino *oneroso* ya que la persona que adquiere la unidad habitacional debe abonar una cuota con la finalidad de adquirir su derecho de acceder a la misma y a su vez la empresa se obliga a garantizarle el uso y goce de la cosa, su mantenimiento y administración.

**12.3.** Hoy en día se trata de un contrato *típico*, ya que en nuestro país se encuentra regulado el sistema por una ley nacional específica: Ley N° 26.356.

**12.4.** Puede caracterizarse como contrato *complejo*<sup>18</sup> por estar compuesto por una pluralidad de prestaciones que están íntimamente ligadas en virtud de la finalidad que las partes tuvieron en vista al contratar: obligaciones de dar para constituir o transmitir derechos reales o creditorios que importan el uso de partes privativas y sectores comunes a cambio de un precio; obligaciones de prestar o hacer prestar determinados servicios y proveer un régimen de utilización y administración de los sectores comunes y, como contraprestación, abonar periódicamente los gastos o expensas.

Sin perjuicio de ello, en el marco de la nueva ley, quizás convenga analizar el contrato desde la categoría de *uniones de contratos* o mejor, visualizándolo como un *contrato integrante de una red*. A los fines de comprender esta caracterización, se repara que la unión de contratos se diferencia de los contratos complejos en que en aquellos hay combinación de contratos completos y, en éstos de elementos contractuales típicos de otros contratos o de elementos nuevos con conocidos; en el primer caso, pluralidad de contratos, unidad en el otro. En la unión de contratos, se aplicarán las reglas que correspondan a cada tipo de contrato; al contrato complejo, como contrato atípico, se le aplicarán las directivas que en materia de calificación, interpretación e integración brinda la doctrina.<sup>19</sup>

**12.5.** Es un contrato *de adhesión* donde una empresa le ofrece un convenio ya establecido al futuro consumidor, que debe suscribirlo sin objeciones o, por el contrario, no manifestar su consentimiento. Esta situación desequilibra la relación contractual ya que permite denotar el poder económico del que goza el organizador del sistema.

El modo en que se encara la explotación lleva a las empresas comercializadoras a realizar indeterminadamente al público ofertas de contrato, predisponiendo sus cláusulas a manera de "formularios tipo" que por regla oscurecen o encubren la naturaleza de la operación que se celebra. Sólo se tiene a la vista folletos ilustrados con galanura, perspectivas hermosas y maquetas bien presentadas. Advierte Ruíz Vázquez que es muy frecuente el engaño sobre las dimensiones y sobre las características de las habitaciones y el mobiliario y es usual también el engaño en cuanto al calendario de ocupación.<sup>20</sup> Por eso a nivel jurisprudencial se ha establecido que las cláusulas impresas en los contratos tipo y de adhesión deben ser interpretadas con toda estrictez.<sup>21</sup>

A modo ejemplificativo, son cláusulas abusivas aquellas que otorgan discrecionalidad en las facultades resolutorias por parte del emprendedor; las que la imposibili-

---

<sup>18</sup> Masnatta, Héctor, "El contrato atípico", Monografías Jurídicas, números 51-58, Ed. Abeledo-Perrot, Bs. As., 1961, pág. 51/52. En esta obra, dicho autor describe a los contratos mixtos o complejos diciendo que "son composición de prestaciones típicas de otros contratos o de elementos nuevos con conocidos, dispuestos en combinaciones diferentes de las que pueden apreciarse en los contratos nominados y tomados de más de uno de esos contratos".

<sup>19</sup> Conferencia de Masnatta, Héctor, "El tiempo compartido. Su registración", que recibiera el Primer Premio "Andrés Guacurari" en el VI Congreso Nacional de Derecho Registral, Posadas, Misiones, 1986; Gastaldi, José M., "Contratos nominados e innominados", en "Contratos I". Cátedra del Dr. Federico N. Videla Escalada, Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1971, pág. 198 y ss.

<sup>20</sup> Ruíz Vázquez, Guillermo, "Operación de venta de tiempo compartido", Revista de Derecho Notarial México, año 23, n° 77, diciembre de 1979, ponencia para las Jornadas Notariales de Tijuana, Puerto Vallarta, noviembre de 1978, pág. 7/9.

<sup>21</sup> Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala A (CNCom) (SalaA); causa: "Siritto, Graciela c/ Club Vacacional S.A. s/ sumario"; MJ-JU-M-8074-AR | MJJ8074; fecha: 14/12/2004.

tan el acceso del usuario al control efectivo en la administración y al sistema de banco de datos; las que le quitan al adquirente la facultad de rescindir el vínculo que lo une con el organizador; las que desnaturalicen las obligaciones; las que limiten la responsabilidad por daños; las que importen renuncia o restricción de los derechos del consumidor; las que importen una ampliación de los derechos de otra parte; las que impongan la inversión de la carga de la prueba. También resulta abusiva la estipulación que impone una cláusula penal excesiva, por ejemplo, si el usuario no desocupara en término el inmueble.<sup>22</sup>

Fácil es advertir el serio riesgo que corre el adquirente ante semejante oferta que, por imprecisa desde el punto de vista estrictamente técnico-jurídico, no deja de ser atractiva a los ojos de quienes contando con escaso capital, ven la posibilidad de acceder a un sinnúmero de lugares placenteros dentro y fuera del país.<sup>23</sup>

Por lo tanto, como menciona Di Filippo, de lo expuesto se colige que dada la situación totalmente desequilibrada y peligrosa de las partes al momento del acuerdo, los aspirantes a integrar el sistema se encuentran en inferioridad de condiciones frente a las empresas dedicadas al tiempo compartido por lo que, en definitiva, quedan colocados indefectiblemente en la posición de contratante débil.

Ahora bien, pasando revista a la reciente legislación, se conjetura que esta asimetría en cierta forma ha sido soslayada. Así pues, se ven vestigios, en pos de equilibrar esta relación en los artículos 10 –inc. b–, 15, 16, 17, 18, 21, 26, 27 28, 29 y 30. No hay que dejar en el tintero lo trascendental que es la ley de Defensa del Consumidor Nº 24.240 en este tipo de relación turística, en especial los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 10 bis, 10 ter, 19, 27, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 47, 49, 52, 60, 61, 64 y 65<sup>#</sup>. Cabe aclarar que este cuerpo normativo queda explícitamente receptado, en cuanto a su aplicabilidad, en el artículo 5 de la ley de sistemas turísticos de tiempo compartido, a los fines ya señalados.<sup>24</sup>

**12.6.** También es un contrato *de tracto sucesivo* debido a que su prestación se cumple periódicamente debido a que el usuario se compromete al pago de una cuota mensual o anual. La ejecución del presente contrato se encuentra periódicamente interrumpida para dar lugar al disfrute de todos los usuarios, de suerte que cada año, los períodos nacen y se interrumpen hasta completar el lapso máximo acordado.

**12.7.** Es un contrato *de duración*, ya que las prestaciones no se agotan en un sólo momento sino que insumen cierto tiempo, dividido en fracciones, separadas entre sí por intervalos iguales.

---

<sup>22</sup> Lorenzetti, Ricardo Luis, “Tratado de los contratos”, Tomo I, Editorial Rubinzal – Culzoni Editores, Bs. As., 1999, pág. 472.

<sup>23</sup> Di Filippo, María Isabel, “Tiempo compartido. Un condominio especial”, Editorial Abeledo-Perrot, Bs. As., 1987, pág. 23.

<sup>#</sup> En honor a la brevedad me remito al Anexo 1 y 2 de este trabajo para precisar lo dispuesto por estos artículos.

<sup>24</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: “25. Estrategias de promoción y venta del tiempo compartido. Cláusulas usuales (abusivas). Correlación con la ley 24.240 de Defensa del Consumidor. Régimen constitucional. Cámara Argentina de Tiempo Compartido”.

**12.8.** Es un contrato *solemne* dado que se impone la forma escrita. Vale acotar al respecto que el artículo 15 de la reciente normativa requiere, bajo pena de nulidad, un encuadre formal determinado.<sup>25</sup>

**12.9.** El contrato de tiempo compartido no es vitalicio, sino *a plazo*.

**12.10.** Es *consensual*.

**12.11.** *No confiere derecho de dominio sobre el inmueble afectado al sistema turístico de tiempo compartido al usuario y sus familiares.*

**12.12.** Nuestra naciente legislación agrega que *la forma física del contrato es la de un inmueble*: dispone el artículo 2 de la ley N° 26.356 que: “...*debe integrarse con uno o más inmuebles*”, *afectados a su uso periódico y por turnos para el alojamiento u hospedaje y para brindar otras prestaciones compatibles con su destino*”. A su vez el artículo 8 de dicha ley indica: “*Afectación. 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*”. Deja fuera otras formas, como las aeronaves, los equipos de computación o las embarcaciones, teóricamente aptas para estos fines como antes se ha desarrollado. En fin, el bien inmueble sobre el cual recaerá el contrato puede ser en un edificio de departamentos, en un club de campo o en un complejo vacacional; ya sea que aquel se encuentre construido y en funcionamiento o en construcción, conforme se infiere de los artículos 10 –apartado a) inc. 4 y apartado c) inc.3-<sup>#</sup>; 15 –inc. e y g-<sup>#</sup>; 19 –inc. c-<sup>#</sup>; 28 –inc. d-<sup>#</sup>; y 29<sup>#</sup> del indicado plexo legal y del artículo 1173<sup>#</sup> del C.C.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: “28.5 La regresión jurídica que emerge de la ley. Objeciones. Puntos en contra – Punto 28.5.4 Orden público”.

<sup>#</sup> Lo recalcado me pertenece.

<sup>#</sup> Lo recalcado me pertenece.

<sup>#</sup> Art. 10 – apartado a) inc. 4– de la ley 26.356: “...La acreditación del cumplimiento de los recaudos previos al inicio de la comercialización de inmuebles **en construcción**...”; Art. 10 –apartado c) inc. 3– de la ley 26.356: “...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...”.

<sup>#</sup> Art. 15 –inc. e– de la ley 26.356: “...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...”; –inc. g–: “...Identificación del tipo, capacidad y equipamiento de la unidad vacacional en que se alojará el usuario. Fecha estimada de la habitación si se encontrase **en construcción**...”.

<sup>#</sup> Art. 19 –inc. c– de la ley 26.356: “...Garantizar mediante un fideicomiso el uso de los futuros usuarios, en la oportunidad y condiciones comprometidas, cuando el o los establecimientos vacacionales del STTC se encuentren **en construcción**...”.

<sup>#</sup> Art. 28 –inc. d– de la ley 26.356: “...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...”.

<sup>#</sup> Art. 29 de la ley 26.356: “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.”.

<sup>#</sup> Art. 1173 del C.C.: Cuando las cosas futuras fuesen objeto de los contratos, la promesa de entregarlos está subordinada al hecho, “si llegase a existir”, salvo si los contratos fuesen aleatorios.

<sup>26</sup> A modo ilustrativo, véase en este trabajo de investigación el tema: “11.2 Objeto mediato del tiempo compartido”.

**12.13.** Es un contrato *de consumo*, así lo tratan la mayoría de las legislaciones extranjeras, que han difundido técnicas comunes: control de la empresa en cuanto a su solvencia, obligándola a contratar seguros para garantizar la efectiva prestación del servicio; deber de información riguroso, tanto en el período precontractual como en la ejecución; trato digno y equitativo; derecho de desistimiento unilateral sin causa a favor del usuario; derecho de resolución por incumplimiento de deberes secundarios de conducta, en especial del deber de información; propagación de los efectos de la resolución hacia los contratos conexos, en especial disponiendo que la resolución del contrato de tiempo compartido importa la del contrato de financiamiento; la intervención en el contrato a través de la disposición de un contenido mínimo de origen legal.

En el Derecho Argentino, la versión original de la ley 24.240 presenta algunas dificultades a la hora de enmarcar sus preceptos al sistema turístico de tiempo compartido. Manifiesta Ricardo L. Lorenzetti:

*“La ley 24.240 y sus modificatorias no incluyen la locación de inmuebles, pero sí la locación de muebles y los servicios, que existen en el tiempo compartido. Si se califica al tiempo compartido como una locación, está excluido; si en cambio, se califica al supuesto de hecho como una relación atípica mixta compleja donde detectan la prestación de servicios y locación de muebles, como obligaciones nucleares, es aplicable la ley 24.240.”<sup>27</sup>*

Sin perjuicio de lo inferido por este prestigioso jurisconsulto, los tribunales judiciales han innovado al respecto expresando lo siguiente sobre el tópico:

- *Visto que el contrato de tiempo compartido es un contrato de consumo, a efectos de interpretarlo debe aplicarse el principio in dubio pro consumidor previsto en el art. 3 de la ley 24.240.*<sup>28</sup>
- *La ley 24.240 (Adla, LIII-D, 4125) resulta aplicable a las obligaciones derivadas de los sistemas de tiempo compartido, pues se trata de un contrato en curso de ejecución en tanto la contratación no se agota con la transmisión de la porción indivisa del inmueble sino que la administradora continúa prestando servicios inescindibles del bien afectado al sistema, y a su vez, la masividad y la compleja organización empresarial que presenta el sistema requieren enmarcarlo dentro de las relaciones de consumo.*<sup>29</sup>

Ahora bien, más allá de estos antecedentes doctrinarios y jurisprudenciales, el artículo 5 de la reciente ley 26.356 posee vestigios receptorios de la normativa en defensa del consumidor en la relación contractual de tiempo compartido. A tales fines dispone el aludido artículo:

---

<sup>27</sup> Lorenzetti, Ricardo L., “El contrato de tiempo compartido – Time sharing”, Doctrina, La Ley 1999-E, 1097.

<sup>28</sup> Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala A (CNCom) (SalaA); causa: “Morganti, Alberto c. Club House San Bernardo S.A. y otro s/ ordinario”; Adla, LIII-D, 4125; fecha: 15/02/2007.

<sup>29</sup> Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B (CNCom) (SalaB); causa: González, Ignacia c. Intervac S.R.L.; La Ley 23/09/2004, 5 - RCyS 2004, 1124.

*“Facultades. La Autoridad de Aplicación<sup>#</sup>, por sí o a través del organismo en que ella delegue, queda facultada a inspeccionar y verificar en todo el territorio nacional, el cumplimiento de las normas que regulen el STTC, **sin perjuicio de la aplicación de la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor y normas complementarias, a través de sus respectivas autoridades de aplicación.** Para el desempeño de esa función podrá inspeccionar los libros y documentos de los responsables, levantar actas de comprobación de las infracciones, efectuar intimaciones, promover investigaciones, solicitar la documentación que considere necesaria, promover acciones judiciales, solicitar órdenes de allanamiento, requerir el auxilio de la fuerza pública y llevar adelante toda otra medida que sea necesaria a los fines del cumplimiento de la presente ley.”<sup>30</sup>*

Laxo resultaría acotarse a la remisión que plasma el mentado artículo 5 de la ley 26.356 ya que, de suma importancia resulta resaltar que recientemente –el día 7/04/08– se promulgó la ley del 26.361 modificatoria de la ley 24.240 imprimiendo un nuevo régimen de defensa a los consumidores y usuarios. Concerniente a la temática de marras, a vuelo de pájaro, rolan grandes rectificaciones al artículo 1 y 2 de la antedicha ley. Al efecto se prescribe:

*“Artículo 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<sup>#</sup>**, 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.”*

*“Artículo 2. Proveedor. Es la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios. Todo proveedor está obligado al cumplimiento de la presente ley.*

*No están comprendidos en esta ley los servicios de profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ello, pero sí la publicidad que se haga de su ofrecimiento. Ante la presentación de denuncias, que no se vinculen con la publicidad de los servicios, presentadas por los usuarios y consumidores, la autoridad de aplicación de esta ley informará al denunciante sobre el ente que controle la respectiva matrícula a los efectos de su tramitación.”*

La nueva normativa ha seguido jugando con los criterios *subjetivos* y *objetivos*, empero, ampliaron sus dominios: dentro de la calidad *subjetiva* se agrega 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

<sup>#</sup> Art. 4. Autoridad de Aplicación. La Secretaría de Turismo de la Presidencia de la Nación o el organismo que en el futuro la sustituya será autoridad de aplicación y ente fiscalizador de los STTC. La Autoridad de Aplicación debe instrumentar normas de procedimientos eficaces tendientes a la protección de los derechos del usuario de los STTC y a la prevención y solución de conflictos entre las partes intervinientes. A tal efecto se podrán suscribir convenios de cooperación, delegación y fiscalización.

<sup>#</sup> Lo recalcado me pertenece.

<sup>30</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: “25.2 Defensa del consumidor. Ley 24.240”.

<sup>#</sup> Lo recalcado me pertenece.

grupo familiar o social, y a quien de cualquier manera está expuesto a una relación de consumo".

Son dos supuestos diferentes: 1) en el primer caso se trata del destinatario final de un servicio o producto sin ser contratante;<sup>31</sup> 2) en el segundo caso, la exposición de un sujeto a la relación de consumo, encubre un intento por objetivar la relación de consumo; es decir alude, aún implícitamente, a actos así catalogados. Si bien la normativa no apunta a ellos, de sus disposiciones pueden colegirse alguno de ellos: la exposición a la publicidad, a la oferta de bienes, a las relaciones que se entablan con las empresas de servicios públicos; en general, se refiere a un conjunto de actos unilaterales emanados por la posición de quienes ofertan bienes y servicios en el mercado frente al cual el consumidor está expuesto. La trascendencia práctica de esta inclusión se aprecia a la hora de ampliar la legitimación activa en la acción de daños sufridos por el producto defectuoso por quien no fue adquirente.<sup>32</sup>

La ampliación *material* de la cobertura del derecho protectorio se extiende a las transacciones gratuitas. Asimismo, respecto de los inmuebles ya no se requiere que se destinen a vivienda; tampoco que sean nuevos; ni que haya mediado oferta pública dirigida a persona indeterminada. Es decir que, toda transacción inmobiliaria llevada a cabo por un consumidor estará sujeta a la normativa en análisis. El primer párrafo del artículo 1 finaliza enumerando, de manera enunciativa, a la adquisición de derechos en tiempos compartidos<sup>33</sup>, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines.<sup>34</sup>

En fin, esta ampliación de la esfera de legitimación guarda coherencia con lo dispuesto por el artículo 42 de la Constitución Nacional.<sup>35</sup>

### 13. Elementos

**13.1. Sujeto:** interviene la parte que adquiere el derecho de uso y la que brinda ese derecho porque administra la cosa que se usa, es decir, el complejo turístico)

**13.2. Objeto:** es la obligación de dar (en este caso, transferir) el uso de una cosa inmueble. Como ya se dijo, el derecho de uso se extiende a las restantes instalaciones del complejo. Además las personas pueden adquirir otro departamento de similares características en otro lugar del país o del exterior donde haya un complejo semejante. Esto se denomina, comúnmente, canjear las semanas del tiempo compartido.

---

<sup>31</sup> Cabe explicarlo con el siguiente ejemplo: un individuo compra un libro para ser regalado a un amigo por su cumpleaños. Se trata –claro está– de una adquisición reglada por la normativa del consumidor. Si el libro está fallado, contiene hojas no legibles, la legitimación pesa sobre el adquirente, en la interpretación literal del articulado de la ley 24.240 versión original. En cambio, con esta precisión normativa, el beneficiario de la liberalidad aparece legitimado para actuar, tal como si fuese el adquirente. Como se ve se trata de una cuestión de legitimación que facilita las acciones inherentes al consumidor.

<sup>32</sup> Santarelli, Fulvio Germán, "El impacto de la ley 26.361 en la contratación con el consumidor", DJ 23/04/2008, 1117 - DJ 2008-I, 1117.

<sup>33</sup> Ya la jurisprudencia había admitido la aplicación de la ley 24.240 en éstos términos. A tales efectos, véanse notas 28 y 29.

<sup>34</sup> Santarelli, Fulvio Germán, "El impacto de la ley 26.361 en la contratación con el consumidor", DJ 23/04/2008, 1117 - DJ 2008-I, 1117.

<sup>35</sup> A modo ampliatorio, véase en este trabajo de investigación: "25.3 Régimen constitucional".

**13.3. Forma:** se acostumbra a celebrar este contrato por escrito. Se acuerdan cuales son los derechos del adquiriente, fecha exacta de la semana o semanas que podrá usar, lugar donde esta ubicado el complejo turístico, derecho a canjear esas semanas y requisitos que deberá respetar si desea hacerlo, etc.

**13.4. Plazo:** es un elemento esencial de este contrato porque interesa tanto la fecha en que se usa el departamento como el plazo de duración del contrato, que suele ser muy largo, casi vitalicio, sin serlo (99 o 100 años).

#### **14. Función económica**

El contrato de tiempo compartido, celebrado de la manera correcta, puede llegar a tener una importante función económica-social al fomentar el turismo interno e internacional, posibilitando el acceso y mayor afluencia del público al disfrute de unidades vacacionales cuyo dominio exclusivo, por la progresiva alza de sus costos se va tornando cada vez más inalcanzable para un sector importante de la población. Tiende además a la obtención de una mayor rentabilidad y aprovechamiento de la propiedad inmueble, al tiempo que agiliza un mercado inmobiliario cada día más dificultoso y pesado, al menos en la realidad de nuestro país.<sup>36</sup>

Puede resultar de gran beneficio para el país fomentar la actividad turística a través de este tipo de negocio procurando, de esta manera, el desarrollo social y económico al promover inversiones.

El turismo es, sin dudas, muy importante para la economía de Argentina. El sector suele estar influenciado por los cambios e innovaciones internacionales en donde han aparecido figuras con particularidades propias que, dificultan su encuadre en la normativa existente, como ocurre con la figura del tiempo compartido. Este sistema permite que los hoteles y complejos turísticos mantengan un alto nivel de ocupación de sus instalaciones durante todo el año, contribuyendo al desarrollo y crecimiento económico del país. Ahora bien, merced a la reciente ley 26.356 se han llenado vacío en esta contratación ya que, medianamente se otorga seguridad a los usuarios del tiempo compartido a modo de protección en su posición de “débil” en la relación a los fines de evitar abusos por parte de la “dominante”, al generar la confianza necesaria para hacer operativo el sistema.

#### **15. Particularidades**

- Pluralidad de sujetos: durante el año muchas personas van a usar un mismo inmueble en forma exclusiva.
- Unidad de objeto: es el inmueble sobre el que recaen los derechos de uso y goce de los usuarios y los muebles accesorios de dicho inmueble.
- El derecho adquirido se hereda.
- El uso y goce es periódico, alternado y exclusivo.

<sup>36</sup> Di Filippo, María Isabel, “Tiempo compartido. Derechos de propiedad involucrados (Primer ensayo acerca de su encuadre en el derecho positivo argentino)”, La Ley 1985-D, 1048.

- Ubicación del inmueble: generalmente en zonas de atracción turística.
- Equipamiento y conservación del inmueble: se encuentra completamente amueblado, equipado con todo lo necesario.
  - El administrador se encarga de cobrar las expensas y de pagar los gastos de mantenimiento, impuestos, y conservación de los bienes y controlar el equipamiento del departamento.
  - Servicios adicionales: se asemeja mucho más a un hotel que a un simple edificio de departamentos, ya que tiene servicio de mucama e instalaciones varias que lo hace peculiar.
  - Por cada usuario se celebra un contrato entre él y el emprendedor.
  - Reglamento: se detallan las obligaciones y derechos de los usuarios. Se le entrega una copia a cada adquiriente.
  - Plazo: se puede usar la semana o el tiempo que se compro, no se puede acceder cuando lo disponga el usuario.

## 16. Sujetos intervinientes

En la mecánica básica del tiempo compartido intervienen distintos sujetos, los cuales resultan apuntados en el artículo 3 de la ley 26.356:

**16.1.** El *desarrollista* o *desarrollador*: es la persona física o jurídica propietaria del inmueble, que enajenará derechos bajo este sistema. Se lo llama así porque es el que desarrolla la idea, que va desde la compra del terreno, el financiamiento de la construcción, la comercialización y la organización de los aspectos normativos, hasta la prestación de esos servicios. Nuestra legislación lo denomina acertadamente “*emprendedor*” y lo define en su artículo 2 de la siguiente manera: “...*Es la persona física o jurídica propietaria o con justo título de disposición del inmueble, que constituye el STTC para comercializar períodos de disfrute y brindar a los usuarios las prestaciones que lo integran, por sí o por intermedio de terceros...*”

**16.2.** El *usuario*: que es la persona física o jurídica que adquiere derechos y contrae obligaciones respecto de las cosas y servicios enajenados por el sistema de tiempo compartido. Al respecto la ley precisa: “...*Es quien adquiere el derecho de uso periódico en un Sistema Turístico de Tiempo Compartido, por sí o por terceros...*”

**16.3.** El *administrador*: a cuyo cargo están las tareas de administración de las cosas de uso exclusivo y de uso común y de la prestación inherentes al sistema. Puede llegar a ser o no el mismo emprendedor. La ley expresa: “...*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...*”

Sean cuales sean las disposiciones, la organización gestora cobrará a los propietarios de tiempo compartido unas tarifas anuales que normalmente cubren limpieza y mantenimiento, cargos de servicio, seguro, impuestos, el mantenimiento de servicios comunes y normalmente un fondo de amortización para cubrir la rehabilitación. Las empresas de gestión y mantenimiento deben trabajar estrechamente con las empresas de intercambio a fin de que la capacidad del complejo sea utilizada de forma efectiva y

sus miembros tengan un máximo de flexibilidad a la hora de elegir sus vacaciones, ya sea en ese complejo o en otro.

**16.4.** El *propietario*: “...Es el titular dominial de un inmueble, quien lo afecta total o parcialmente, al Sistema Turístico de Tiempo Compartido...”

**16.5.** El *comercializador*: se dedica a la promoción del complejo turístico, otorga reservas y hasta llega a veces a suscribir el contrato definitivo. La legislación se refiere a él como el “*vendedor*”. Al respecto puntualiza: “...Es la persona física o jurídica que, en nombre y representación del emprendedor, promueve y ofrece en venta períodos de uso en un STTC...”

**16.6.** El *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...”

Como ya se dijo, los compradores deben tener presente que el tiempo compartido no es primariamente una inversión inmobiliaria, pues su objeto-fin es el esparcimiento y disfrute de las vacaciones. Sin perjuicio de ello, puede tener un valor de reventa cuando se decide desprenderse de él. Al efecto, una alternativa consiste en registrarlo en una agencia de reventa especializada en ventas de tiempo compartido, despreocupándose el interesado en poner su empeño para la comercialización del mismo. Estas firmas podrán cobrarle de entrada al propietario una tarifa de registro para sufragar los costes de promocionar las unidades para su reventa. Como siempre acontece, muchas de estas empresas emplean el dinero para promocionar activamente el tiempo compartido, mas otras han sido acusadas de realizar maliciosamente poco o ningún esfuerzo real.

**16.7.** La *red de intercambio*: “...Es la persona física o jurídica que intermedia entre la oferta y la demanda de períodos de los STTC, prestando servicios adicionales a usuarios...”

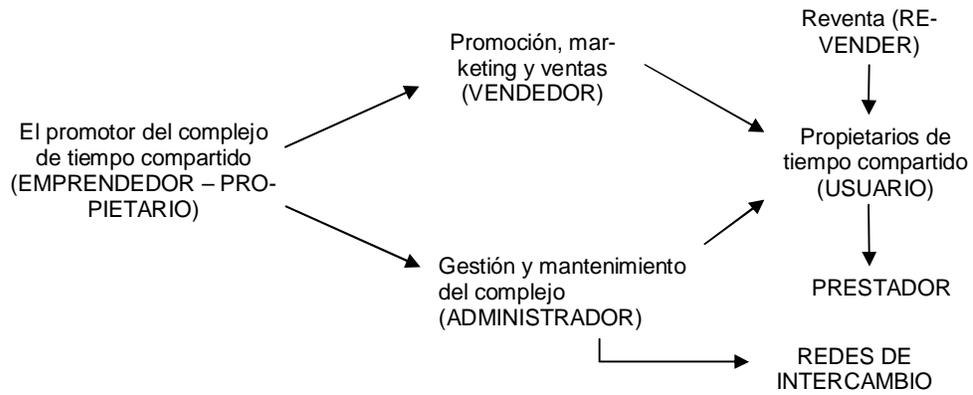
El intercambio se ha convertido en un elemento clave del producto de tiempo compartido. Las empresas de intercambio son intermediarios entre consumidores. Ofrecen al propietario del tiempo compartido la posibilidad de intercambiar su tiempo compartido por otro - en diferentes franjas de tiempo, emplazamientos o ambos - en la confianza de que disfrutarán de otras vacaciones de elevada calidad.

Como posteriormente se desarrollará, las dos principales empresas de intercambio son *Interval International* y *Resort Condominiums International (RCI)*. Casi todos los complejos de tiempo compartido eligen afiliarse a una de estas empresas. Normalmente el comprador de tiempo compartido en un complejo afiliado entra a formar parte de la empresa de intercambio automáticamente en el momento de la compra.

**16.8.** El *prestador*: “...Es la persona física o jurídica que comercializa STTC, y que de acuerdo al rol que ocupa en la comercialización del STTC responderá ante posibles conflictos que se susciten con los usuarios...”

De todos estos sujetos mencionados, los indispensables para la celebración del contrato son dos: el emprendedor y el usuario, pudiendo incluso aglutinarse las funciones de un sujeto con la de otro.

Pese a que el concepto del tiempo compartido es sencillo, el proceso que lo convierte en realidad es algo más complejo. El recuadro que se muestra a continuación trata de ilustrar como acontece.



---

## **CAPÍTULO IV**

¿Derecho personal o Derecho real?

En el capítulo anterior se ha presentado la investigación en todo lo relativo a su conceptualización y estructuración como instituto típico. En este *cuarto capítulo*, el énfasis de la composición se enfocará en la *naturaleza jurídica* –por cierto como definida– que es factible atribuir al tema de marras, ya sea como derecho real o derecho personal. Asimismo se explicará semejanzas y diferencias con estructuras jurídicas afines.

### 17. Problemática en cuanto al encuadre legal de esta figura

El supuesto fáctico del cual se parte está dado por una situación jurídica compleja, representada por una pluralidad de titulares de derechos que recaen sobre un mismo objeto, cosa inmueble, derechos que consisten en su goce pleno y perpetuo, por un período de tiempo preestablecido. Ello genera una situación comunitaria entre los distintos titulares, consistente en un pacto de usos y goces sucesivos y alterados, sobre un objeto común.

Esta concurrencia de propietarios sobre la misma cosa exige una adecuada regulación legal. La reciente legislación 26.356 mucho no ilustró en la temática de la naturaleza jurídica del instituto tratado ya que, de su léxico *no se determina la naturaleza jurídica del contrato*. Así pues, el artículo 1 dispone que la convención se registrará “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”. De su exégesis se percibe un vasto abanico de disposiciones que plasman el vacío relativo a la génesis propia del contrato; entre algunas de estas, dispone el artículo 15: “el contrato de tiempo compartido deber 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<sup>#</sup>...**”; el artículo 15 –inc. d–: “**Naturaleza o tipo de derecho a transmitirse o constituirse en 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**”; el artículo 28 –inc. b– ordena:

“...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: b) **La naturaleza real o personal de los derechos que se ofrecen y su duración<sup>#</sup>...**”

O sea, la ley hace silencio al momento de apuntalar sobre la naturaleza jurídica de la cuestión. Se deja libertad para elegir la clase de contrato que será utilizado para conjugar la colectividad de usuarios. Sin embargo, el adquirente es definido bajo el

---

<sup>#</sup> Lo recalcado me pertenece.

<sup>#</sup> Lo recalcado me pertenece.

nombre de “usuario” y el emprendedor es el “propietario”, denominaciones que hacen suponer la inexistencia de derechos perpetuos como el de co-propiedad.<sup>37</sup>

El problema, que a este respecto se plantea, está dado por la necesidad de determinar cómo estará regulada la figura. La doctrina se encuentra dividida en dos partes. Por un lado una parte de la doctrina considera que el tiempo compartido es un *derecho personal*, como así lo afirma Federico Busso y, por otro lado considera que es un *derecho real*, como así lo afirma María Isabel Di Filippo.

En el caso de optar por su encuadre dentro de los derechos reales habrá que determinar:

1. Si se hará dentro de alguno de los tipos preexistentes, con adaptación o sin ellas.
2. Si requiere la creación de un derecho real nuevo y autónomo
3. Si se trata de un derecho real sobre cosa propia, o de un derecho real sobre cosa ajena.

Para precisar si se está en el campo de una u otra categoría de derechos será menester determinar si el titular del derecho obtiene su ventaja directamente de la cosa, en el caso de la multipropiedad inmobiliaria, de la unidad vacacional; o si para ello requiere de la intervención de otro sujeto que se compromete a asegurarle ese disfrute. También incidirá en la elección el hecho de saber si lo caracterizante de la nueva figura es, o el disfrute de una cosa o la posibilidad de contar con determinados servicios.<sup>38</sup>

No obstante lo expuesto, es necesario poner énfasis en que la organización del sistema sólo puede ser efectuada a través de la dicotomía plasmada y por intermedio de sus distintas variantes en cada clase. Así, los acuerdos suelen pactar en algunos casos derechos reales de disfrute sobre cosa ajena (usufructo, uso y habitación), o parcialmente propia (condominios); otras veces en cambio, sólo ofertan derechos meramente personales o creditorios (cesión de uso, hospedaje), mediante reservas anuales, fijas o flotantes sujetas a intercambio vacacional interno o internacional; otras se acercan más a la locación de cosas inmuebles, aunque con la particularidad de pactarse plazos discontinuos; finalmente, mediante la adscripción de socios de sociedades civiles.<sup>39</sup> Este contexto conlleva a que no sea posible dar una respuesta genérica, sino a que tan sólo se pueda lograr una solución más o menos concreta, tomándose como punto de partida aquellos contratos con los cuales, de una u otra forma, tenga algún punto de conexión.

---

<sup>37</sup> Nakayama, Lía, “Argentina: Nueva Ley N° 26.356, que regula la actividad del Sistema Turístico de Tiempo Compartido (STTC)”, url: <http://www.joseherediatdf.blogspot.com/>, [fecha de acceso: 21/05/2008].

<sup>38</sup> Martínez, Víctor C., “Temas de derechos reales – Nuevas formas de dominio”, Tomo II, Ed. Advocatus, Córdoba, 2002, pág. 60.

<sup>39</sup> Di Filippo, María Isabel, “Tiempo compartido. Un condominio especial”, Editorial Abeledo-Perrot, Bs. As., 1987, pág. 28.

### 17.1. El tiempo compartido como derecho personal

Un derecho personal es aquel que le atribuye a su titular la facultad de exigir de otra persona una prestación que puede consistir en dar, hacer o no hacer una cosa. Busso afirma que debido a que el adquirente tiene el derecho de uso y goce de la unidad habitacional y de los servicios correspondientes que hacen a la misma, la naturaleza jurídica del contrato de tiempo compartido es la de un derecho personal, ya que se dan las figuras de sujeto activo, sujeto pasivo y las prestaciones debidas.<sup>40</sup>

Quienes consideran que se trata de un derecho personal –entre ellos el Dr. Federico Busso– señalan como óbice al sistema de "*numerus clausus*" que rige en la legislación nacional con respecto a los derechos reales. Este régimen adoptado implícitamente por el C.C. establece en su artículo 2502 que *los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley*, y consecuentemente, el artículo 2503<sup>#</sup> del mismo cuerpo legal enumera en forma taxativa los derechos reales existentes en el derecho argentino. Por lo tanto, para esta postura el tiempo compartido no puede ser un derecho real, ya que los mismos están enumerados por la ley y no pueden existir otros distintos. Además se hace mención a la segunda parte del primer artículo 2502 que establece que si por contrato, o disposición de última voluntad se constituyen otros derechos reales o se modificasen los que por el Código se reconocen, los mismos sólo valdrán como constitución de derechos personales, si como tales pudiesen valer.

Dentro de este ámbito no existirían grandes dificultades operativas, dado que este contrato estaría gobernado por el principio de la autonomía de la voluntad, que permite regularlo con libertad y flexibilidad, sin otros límites que los marcados por la moral, las buenas costumbres y el orden público.<sup>41</sup>

Por ese motivo, se justiprecia que el tiempo compartido es un nuevo derecho personal, sustentado en el ejercicio de la autonomía de la voluntad (artículo 1197 del C.C.), y con las limitaciones impuestas por el artículo 953 del mismo plexo normativo.<sup>42</sup>

Ahora bien, por otro lado esta la posición que sostiene la Dra. Marcela H. Tranchini<sup>43</sup> en pro de los derechos personales para con el tiempo compartido. Considera que sí, que es legítimo que puedan incorporarse otros derechos reales además de los indicados por el artículo 2503 del C.C., pero lo que no resulta admisible es que, frente a la aparición de cada fenómeno nuevo, se pretenda la creación de un nuevo derecho real; la proliferación de derechos reales vulneraría el principio mismo del número ce-

---

<sup>40</sup> Rausch, Samanta, "El contrato de tiempo compartido",  
url:[http://www.monografias.com/trabajos17/contrato-tiempo-compartido/contrato-tiempo-compartido.shtml?monosearch#Naturaleza\\_Juridica](http://www.monografias.com/trabajos17/contrato-tiempo-compartido/contrato-tiempo-compartido.shtml?monosearch#Naturaleza_Juridica), [fecha de acceso: 22/05/2008].

<sup>#</sup> Art. 2503 del C.C.: 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.

<sup>41</sup> Martínez, Víctor C., "Temas de derechos reales – Nuevas formas de dominio", Tomo II, Ed. Advocatus, Córdoba, 2002, pág. 61.

<sup>42</sup> Rausch, Samanta, "El contrato de tiempo compartido",  
url:[http://www.monografias.com/trabajos17/contrato-tiempo-compartido/contrato-tiempo-compartido.shtml?monosearch#Naturaleza\\_Juridica](http://www.monografias.com/trabajos17/contrato-tiempo-compartido/contrato-tiempo-compartido.shtml?monosearch#Naturaleza_Juridica), [fecha de acceso: 22/05/2008].

<sup>43</sup> Tranchini, Marcela H., "Sistemas turísticos de tiempo compartido. Ley 26.356", La Ley 2008-C, 1171, 28/05/2008.

rado, que no sólo importa que la creación de los mismos puede ser realizada exclusivamente por ley, sino también que debe serlo en número reducido.

La creación de nuevos derechos reales para cada uno de estos nuevos fenómenos atenta contra la idea propia del sistema que caracteriza al derecho privado argentino cual es –como decía Ihering– la economía y la simplicidad de normas, figuras y reglas. Esta jurisprudencia aclara que tal simplicidad no obedece a una cuestión de comodidad o facilismo: todo proceso de síntesis y de incorporación de nuevas figuras a las ya vigentes requiere de un vasto caudal de conocimientos y de una rigurosa metodología de adaptación. En fin, esta es la única forma de no caer en la anarquía legislativa a que conduce el exceso de leyes.<sup>44</sup>

## 17.2. El tiempo compartido como derecho real

La parte restante de la doctrina –entre ellos la Dra. María Isabel Di Filippo– enrola al contrato de tiempo compartido como un derecho real. El Dr. Guillermo L. Allende en su obra “Panorama de derechos reales” da la siguiente definición del derecho real: «Es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas sustancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y con cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al mismo (obligación negativa), naciendo para el caso de violencia una acción real y que otorga a sus titulares las ventajas inherentes al *ius persecuendi* y al *ius praeferendi*.»<sup>45</sup> O sea, un derecho real es el que es susceptible de ser opuesto a todos y que le permite a una persona ejercer un poder sobre un bien. El contrato de tiempo compartido, como ya se dijo, puede ser realizado acorde a diferentes modalidades como ser la de un condominio, usufructo o un contrato de cesión de uso, que a su vez este se subdivide en dos especies: hospedaje mediante reservas anuales con posibilidad de intercambiarlas y locación de unidades vacacionales con plazos discontinuos, entre otras formas. Dado que las dos primeras alternativas mencionadas *ut-supra* son derechos reales, esta doctrina encasilla al usuario de un tiempo compartido como el adquirente de un derecho real.<sup>46</sup>

En virtud de este encuadre legal, la situación es diametralmente opuesta a la de los derechos personales, ya que el régimen jurídico que impera en el país en materia de derechos reales es el del número cerrado. El *numerus clausus*, receptado por los artículos 2502 y 2503 del C.C., hace que en el ordenamiento nacional *no existan otros*

<sup>44</sup> La Dra. Tranchini, además, destaca que debe tenerse presente que estas nuevas expresiones modernas de contratación sobre la propiedad inmobiliaria están sujetas a constantes cambios motivados por las novedosas ideas que surgen del genio creativo de la iniciativa privada. Una ley rígida y uniforme, necesitaría a cada instante de los retoques que la cambiante práctica negocial le impondría. Por ejemplo, tómesese el revelador caso de muchos proyectos que pretendieron crear al tiempo compartido como un nuevo derecho real: alguno de estos proyectos debieron ser inmediatamente modificados, para incluir las denominadas “semanas flotantes”.

<sup>45</sup> Mariani de Vidal, Marina, “Curso de derechos reales”, Editorial Zavalía, Bs. As., 1976, Volumen I, pág. 22/23.

<sup>46</sup> Rausch, Samanta, “El contrato de tiempo compartido”, url: [http://www.monografias.com/trabajos17/contrato-tiempo-compartido/contrato-tiempo-compartido.shtml?monosearch#Naturaleza\\_Juridica](http://www.monografias.com/trabajos17/contrato-tiempo-compartido/contrato-tiempo-compartido.shtml?monosearch#Naturaleza_Juridica), [fecha de acceso: 22/05/2008].

*derechos reales que los que la ley determina.* La nota al artículo 2828 del C.C., expresa "...la naturaleza de los derechos reales en general..., está fijada en consideración al bien público y al de las instituciones políticas, y no depende de la voluntad de los particulares." Por consiguiente, la ley no autoriza sino aquellos derechos reales que expresamente indica. Si se creasen otros o modificasen los existentes, tales derechos serían nulos, sin perjuicio de valer como derechos personales, según lo ya denotado.

Sin embargo, ello no significa que la legislación no pueda reconocer nuevas formas de derechos sobre las cosas, que puedan convertirse en nuevos y autónomos derechos reales. Frente a la discusión que se formula respecto a si la enumeración contenida en el artículo 2503 del C.C. es taxativa o enunciativa, Marina Mariani de Vidal enseña:

*Nos parece que el planteamiento carece de sentido, puesto que el art. 2502 del C.C. no se refiere sólo al C.C., sino que dice que los derechos reales sólo pueden ser creados por ley. En resumen: no sólo en el C.C. se contemplan los derechos reales, sino también en otras leyes, como la de propiedad horizontal (13.512), las 928 y 9648 que reglamentan los warrants, la 19.550 de emisión de debentures, el Código de Comercio (art. 580 y sigs., relativo a la prenda comercial; arts. 1351/67 sobre hipoteca naval), el Código Aeronáutico, que crea la hipoteca sobre aeronaves (arts. 52 a 57), la ley 14.394, cuyos arts. 34 a 50 reglamentan el "bien de familia", la ley 9644 de prenda agraria y la 12.962 sobre prenda con registro, etc. Y esa posibilidad encuentra dentro del artículo 2502 del C.C. que, repetimos, se refiere a cualquier ley."*<sup>47</sup>

No hay que dejar de resaltar que, al artículo 2503 hay que aunarlo con el artículo 2614<sup>#</sup> del citado plexo normativo, ya que también consagra derechos reales al igual que la ley 25.509 de superficie forestal. Ergo, si hay una ley que crea un nuevo derecho real, el ordenamiento jurídico debe aceptarlo; si en cambio proviene de las partes, debe rechazarlo o lo que es lo mismo, reconocerlo, pero como constitución de derecho personal, si como tal pudiese valer.<sup>49</sup>

Es decir, lo que el sistema de *numerus clausus* hace es brindar seguridad jurídica, ya que el nombre del derecho señala su contenido, el cual está predeterminado por la ley. Además, permite poner coto a la actividad legiferante de los particulares al im-

<sup>47</sup> Mariani de Vidal, Marina, "Curso de derechos reales", Editorial Zavalía, Bs. As., 1976, Volumen I, pág. 50.

<sup>#</sup> Art. 2614 del C.C.: Los propietarios de bienes raíces no pueden constituir sobre ellos derechos enfitéuticos, ni de superficie, ni imponerles censos, ni rentas que se extiendan a mayor término que el de cinco años, cualquiera que sea el fin de la imposición; ni hacer en ellos vinculación alguna. Acerca de ello, Marina Mariani de Vidal en "Curso de derechos reales", Editorial Zavalía, Bs. As., 1976, Volumen I, pág. 44/45, enseña que se ha presentado el problema de determinar cuáles derechos reales de los que en él se nombran están prohibidos y cuáles permitidos por el término de 5 años. En verdad, respecto de las vinculaciones no existe duda: su constitución está terminantemente prohibida. Respecto a los otros derechos reales mencionados, la corriente actualmente mayoritaria, concluye que la permisión para constituir esos derechos por 5 años sólo comprende a los censos y rentas: los otros derechos (enfiteusis y superficie) estarían proscriptos. Para llegar a esta solución, se argumenta con la defectuosa puntuación del artículo: "Un punto y coma después de la palabra superficie, habría marcado mejor la diferencia y separación entre este inciso y el siguiente." Otro basamento de esta posición son los distintos vocablos empleados por el Codificador, que marcarían una neta separación entre los dos períodos del artículo: uno que se refiere a enfiteusis y superficie –que "no pueden constituirse"–, el otro que se refiere a censos y rentas –que sólo pueden "imponerse" por 5 años–.

<sup>49</sup> Cura Grassi, Domingo C., "¿Tiempo compartido o sistema de propiedad por períodos determinables? (A propósito de una correcta definición en el tema)", La Ley 1993-E, 983.

pedirles crear nuevos tipos, pero no prohíbe que ello ocurra por vía legal. Lo contrario importaría un escollo a la evolución propia del derecho.

Por otro costado, pese a la libertad consagrada por el principio de autonomía de la voluntad del artículo 1197 del C.C. en materia de derechos personales, que permitiría optar tanto por contratos típicos como recurrir a formas atípicas o innominadas, las ventajas y seguridades que ofrecen los derechos reales son muy superiores a las que otorgan los derechos personales.

Se percata que los derechos creditorios gozan de una oponibilidad relativa sólo con respecto al deudor, frente a la oponibilidad absoluta o *erga omnes* de los derechos reales, amén de sus notas típicas como el *ius persecuendi*, el *ius praefereendi* y la relación directa e inmediata que se establece entre el titular del derecho y la cosa que constituye su objeto. Tocante al *ius persecuendi* se establece que, como el derecho real se imprime directamente sobre la cosa, y es oponible a todos, su titular puede perseguir aquella en manos de cualquiera que la tenga, para ejercer su derecho, naturalmente que con las limitaciones que le impone la propia ley, por razones más que nada de seguridad jurídica. En relación al *ius praefereendi* se connota que tiene dos acepciones: 1) la de privilegio, que no es un signo distintivo de los derechos reales, pues algunos créditos también gozan del derecho de preferencia y que, en realidad, sólo corresponde a los derechos reales de hipoteca y prenda; 2) la de derecho de retención, que se materializa en la posibilidad de dejar de lado y prevalecer, no sólo sobre los derechos personales sino aun sobre los reales de fecha posterior, y que se concreta en la máxima *qui prior est tempore, potior est iure*.<sup>50</sup>

Por otro lado, cuestión de distinguida importancia es aclarar los siguientes ítems: que el orden público es dominante en los derechos reales a los efectos de su determinación y configuración de su esencia y contenido; que mientras los derechos personales son temporarios, los derechos reales tienen vocación de permanencia en el tiempo; y que su objeto como tal, deber ser una cosa individualizada y de existencia actual para diferenciarlo del objeto de los derechos personales –que es el hecho o la prestación del deudor– del cual no se exige existencia actual y menos individualidad determinada. La especificidad de la cosa objeto del sistema, puede deslindarse de lo que estipulan los artículos 10 –inc. a, apartados 1, 2, 3 y 5–<sup>#</sup>, 15 –inc. e y g–<sup>#</sup>, 28 –inc. e–<sup>#</sup> de la ley 26.356.

<sup>50</sup> Mariani de Vidal, Marina, “Curso de derechos reales”, Editorial Zavalía, Bs. As., 1976, Volumen I, pág. 27.

<sup>#</sup> Art. 10 –inc. a– de la ley 26.356: “...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; 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...”.

<sup>#</sup> Art. 15 –inc. e– de la ley 26.356: “...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...”; –inc. g–: “...Identificación del tipo, capacidad y equipamiento de la

Como se señaló, si el derecho real puede oponerse a todos, es indispensable que ese derecho pueda ser conocido también por todos. De allí la necesidad de la publicidad de la que deben gozar los derechos reales para poder oponerse a terceros.

La publicidad puede cumplirse a través de 2 sistemas: la tradición y la inscripción en registros especiales. En este orden de ideas, de la ley 26.356 se vislumbra que los sistemas turísticos del tiempo compartido no son ajenos a aquellos, ya que de los artículos 6 y 11 se desprende la necesidad de contar con registros al efecto, no sólo para que conminatoriamente se inscriban los sujetos intervinientes en el sistema sino también el título constitutivo de creación. A saber:

*“Artículo 6. Registro. Inscripción. **Créase el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados a Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido**<sup>#</sup>, que funcionará en el ámbito de la Secretaría de Turismo de la Presidencia de la Nación.*

*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**<sup>#</sup> 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.”*

*“Artículo 11. Inscripción; El título constitutivo **deberá ser inscripto**<sup>#</sup> en el Registro de la Propiedad respectivo y en el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados a Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, dependiente de la autoridad de aplicación de la presente Ley, previo a todo anuncio, ofrecimiento o promoción comercial.”*

Los ius-realistas muestran que las características esenciales del tiempo compartido abarcan todos los elementos necesarios como para configurar un derecho real: la existencia de un sujeto activo y una cosa determinada entre los cuales se establece una relación jurídica, obligando a la sociedad, previa publicidad registral, de abstenerse de realizar algún acto contrario a ese derecho.

Por todo ello, muchos se inclinan por encuadrar al tiempo compartido dentro del derecho real, pero configurando un nuevo derecho real exclusivo y distinto de los ya conocidos, que podría denominarse "multipropiedad" teniendo principalmente en cuenta los inmuebles que son su objeto, en cuya regulación hay un interés superior de la comunidad<sup>51</sup>, y los rastros que de la ley se desglosan por enmarcarlo como real.

---

unidad vacacional en que se alojará el usuario. Fecha estimada de la habitación si se encontrase en construcción...”

<sup>#</sup> Art. 28 –inc. e– de la ley 26.356: “...Descripción precisa del o de los bienes sobre los que se ha constituido el STTC y de su ubicación...”

<sup>#</sup> Lo recalcado me pertenece.

<sup>#</sup> Lo recalcado me pertenece.

<sup>#</sup> Lo recalcado me pertenece.

<sup>51</sup> Rausch, Samanta, “El contrato de tiempo compartido”, url:

[http://www.monografias.com/trabajos17/contrato-tiempo-compartido/contrato-tiempo-compartido.shtml?monosearch#Naturaleza\\_Juridica](http://www.monografias.com/trabajos17/contrato-tiempo-compartido/contrato-tiempo-compartido.shtml?monosearch#Naturaleza_Juridica), [fecha de acceso: 22/05/2008].

Resumiendo: es importante tener en cuenta que según la posición que se adopte las consecuencias pueden ser totalmente distintas, porque si se considera al tiempo compartido como derecho personal, al adquirente del mismo se le estarían reconociendo prerrogativas oponibles en forma relativa, por ser estas características típicas de estos derechos; por otro lado, si se lo reconoce como derecho real, nace una mayor protección a partir del momento de su oponibilidad frente a todos (*erga omnes*).

Como corolario, creo valioso exponer los dichos del jurisconsulto Ricardo L. Lorenzetti sobre la naturaleza jurídica del tiempo compartido, al escribir:

*“La primera observación que cabe realizar en la aproximación al estudio de este fenómeno, es que no puede ser limitado a la naturaleza jurídica, ni exclusivamente al derecho real. Lo realmente importante no es la configuración jurídica, sino garantizar el efectivo disfrute de cada derecho en una relación muy compleja, lo que hace que deba ser analizado como una relación de consumo, en la que pueden existir derechos reales y personales.”*<sup>52</sup>

## **18. Los contratos involucrados**

Como ya se ha precisado, en el estado actual de nuestra legislación y en base a lo establecido por el artículo 1143<sup>#</sup> del C.C., se debe considerar que el contrato a celebrarse entre el dueño de un bien mueble o inmueble que desee conceder su uso a terceros en forma temporalmente ordenada –tiempo compartido– habrá de ser un contrato innominado. A menos que se utilice una figura contractual nominada.<sup>53</sup> Siguiendo esta hermenéutica, es acertado por parte de la doctrina encontrarle similitudes ya sea con los contratos que involucren derechos personales o reales

### **18.1. Los contratos que involucran derechos personales**

Al respecto se analizarán los siguientes contratos: de sociedad, de locación y de hospedaje.

#### **18.1.1. Afinidad con el contrato de *sociedad***

Cuando se pretende conceptualizar al tiempo compartido como un derecho de naturaleza personal, la forma más utilizada es la societaria combinada con la cesión de uso. Se ha dicho con razón que, adoptada la forma societaria, el dominio sobre el inmueble corresponde a la persona jurídica que la sociedad constituye y el tiempo compartido asume la naturaleza de un derecho personal, siendo precisamente la calidad de socio la que permite ejercer los derechos de disfrute, los cuales se manifiesta-

<sup>52</sup> Lorenzetti, Ricardo L., “Tratado de los Contratos”, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2000, t. II, pág. 472.

<sup>#</sup> Art. 1143 del C.C.: Los contratos son nominados, o innominados, según que la ley los designa o no, bajo una denominación especial.

<sup>53</sup> Carregal, Mario A., “Las llamadas propiedades especial en el proyecto de C.C. (con especial referencia a cementerios privados y tiempo compartido), LL 2001-B, 1062.

rán con una periodicidad anual que de ninguna manera afectará la participación social que conserva su carácter permanente.<sup>54</sup>

La mecánica es la siguiente: una determinada sociedad anónima “A” que ha recibido de otra sociedad anónima “B”, el derecho de uso de un edificio de propiedad ésta última, facultándola además a suscribir contratos de cesión de uso respecto al referido inmueble. En esa calidad, la sociedad “A” celebra con los particulares contratos de adquisición de uso, por los cuales transmiten el otorgado por la sociedad “B”, a favor de los adquirentes y sus sucesores por cualquier título, en las condiciones que surgen del propio contrato que se refrenda y de sus respectivos anexos.

La cesión del referido uso atribuye el derecho de ocupar, usar y gozar una unidad determinada durante un lapso de tiempo que se conviene y al que se le asigna la denominación de “período de ocupación”, el que se computa desde una hora indicada de un día hasta la hora de otro día también señalado, el que abarcará la vida legal de la propietaria sociedad “B” que, en estos pasos y por lo general, es de 99 años. Igualmente, se fija un porcentual que será tenido en cuenta a los efectos de la liquidación de los respectivos gastos anuales. Se aclara que, el período de tiempo al que tiene derecho de usar se denomina “tiempo flotante”, ya que no tiene fecha cierta predeterminada, obligando a su titular a solicitarla en la sociedad “A” con la debida antelación.<sup>55</sup>

Hay que destacar que, el adquirente no es titular dominial, ya que el dominio corresponde a la sociedad “A”, sino que lo que tiene es la calidad de accionista de dicha organización, carácter que sólo le otorga un derecho de uso. Por tal motivo, sufragada la totalidad del precio convenido, el mismo se imputará a la compra de una acción de la sociedad “A”, quedando establecido que dicha acción sigue la suerte del contrato de marras y que otorga al adquirente solamente el derecho de uso que se adquirió a través del contrato.

En cuanto a la administración, Mariani de Vidal entiende que corresponde dilucidar que el adquirente no tiene injerencia en ésta, dado que esta a cargo de la sociedad “B”, siendo dicha corporación una especie de mandataria de “A”.

Tocante a las facultades que se otorgan al adquirente del uso se encuentran:

1. Usar sólo o en compañía de otras personas la unidad asignada, estando limitado el número de personas que podrán hacerlo de acuerdo a la amplitud y comodidades de la unidad.
2. Usar plenamente de la unidad, sin más que las limitaciones que las propias del contrato y de sus anexos.
3. Destinarla para habitación exclusivamente, estado prohibido cualquier otro destino.

<sup>54</sup> Di Filippo, María Isabel, “Tiempo compartido. Un condominio especial”, Editorial Abeledo-Perrot, Bs. As., 1987, pág. 29/30.

<sup>55</sup> Highton, Elena I. – Álvarez Julia, Luis – Lambois, Susana, “Nuevas Formas de Dominio”, Primera edición, Editorial Ad-hoc, Bs. As., 1987, pág. 218.

4. No se podrá restringir ni limitar el derecho de uso, salvo las facultades contractuales convenidas en orden a posibilitar la correcta administración del inmueble y asegurar la normal ocupación del mismo.

5. Se podrá ceder el contrato, ya sea con anterioridad al pago total convenido o con posterioridad al mismo. La cesión viabiliza el traspaso de derechos y obligaciones que tenía el cedente.

6. Se permite facilitar a terceros el uso del período de ocupación, previa firma de la transferencia de uso en la sociedad "A", y con la antelación suficiente a la iniciación de tal período.

Por otro costado, el adquirente asume las siguientes obligaciones:

1. Pagar por los derechos que surgen del contrato una determinada cantidad de dinero, lo que podrá ser en cuotas según convengan las partes, estipulándose un interés punitivo por la falta de cumplimiento de las mismas en el plazo prefijado.

2. Conservar y mantener en perfectas condiciones la unidad durante el tiempo de ocupación.

3. Notificar a la administración inmediatamente de cualquier rotura, desperfecto o anomalía que afecte a la unidad que se está ocupando.

4. Soportar los gastos por roturas, desperfectos o daños de cualquier especie que se produzcan en la unidad, sus muebles y accesorios, ya sea por culpa de adquirente o por aquellos que habiten con él o por aquellos terceros a quienes había transferido su uso. Los arreglos pertinentes serán efectuados por la administración y liquidados al adquirente.

5. Permitir el acceso al personal de servicio de mucamas a los fines de realizar las tareas de aseo correspondientes.

6. Desocupar puntualmente la unidad a la finalización de cada período anual de uso, haciendo efectiva la entrega de las llaves de la unidad.

Normalmente se alega que tal contrato queda resuelto de pleno derecho y sin necesidad de intervención judicial alguna, cuando no se cumpla con las obligaciones pecuniarias asumidas, quedando los importes recibidos de propiedad de la sociedad "A" en carácter de indemnización y pudiendo ésta, a partir de ese momento, transmitir libremente "el período de ocupación" a terceras personas, renunciado expresamente el adquirente a todo tipo de derecho, reclamo o indemnización. Asimismo, deberá devolver la acción de la sociedad propietaria del inmueble.<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup> En contra de ello se encuentra lo resuelto por Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala K, fecha: 09/05/2006, causa: "Roca, Silvia B. y otro c. Club Vacacional S.A.", publicado en la Ley On Line, al disponer: "...Resulta contraria a la moral y buenas costumbres, de acuerdo a lo previsto por el art. 953 del Cód. Civil, la cláusula inserta en un contrato de comercialización, venta y administración de complejos turísticos de tiempo compartido que frente al incumplimiento del deudor concede al otorgante la facultad de rescindir el acuerdo y quedarse con las sumas abonadas por el primero en concepto de indemnización, pues, la desproporción consagrada importa un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor, sin justificación –art. 954 de la normativa mencionada–".

### 18.1.1.1. Inconvenientes de la implementación de este régimen

Los desventajas de la instauración de este sistema amoldado al contrato de sociedad son: por una parte, que el derecho de uso y goce del multipropietario (usuario) no implica el derecho de dominio, ya que el titular y poseedor es la sociedad, siendo que en el caso de un derecho de multipropiedad, cada usuario participa junto con los restantes de la titularidad dominial y posesión del bien.<sup>57</sup>

Por otro lado, falta en el tiempo compartido la *affectio societatis*, esencial en el contrato de sociedad. Por último, el socio, dado el carácter personal de su derecho en la sociedad civil, no puede locar ni gravar su cuota-parte, facultad que si tiene el multipropietario.<sup>58</sup>

A su vez, mientras que el socio es titular de un derecho personal, con una finalidad meramente de lucro, según Cura Grassi, el multipropietario (usuario) es titular de un derecho real con otra finalidad: de uso y goce.

Téngase presente que esta organización jurídica viene a desvirtuar el funcionamiento del régimen societario, ya que hace al mismo, que la contribución se haga de una vez y mediante el aporte social, y no en forma continua, a través del ardid de dar en administración el complejo a otra sociedad, con lo cual los desembolsos son continuos.<sup>59</sup>

### 18.1.2. Afinidad con el contrato de *locación*

#### 18.1.2.1. Aproximación al concepto

Este contrato acuerda a los adquirentes la posibilidad de acceder mediante el pago de un precio, al disfrute de unidades integrativas de edificios destinados, por lo general, al servicio de hotelería durante espacios relativamente cortos de tiempo cada año –semanas– y en la temporada por aquellos elegida, con opción a realizar intercambios vacacionales a través de las cadenas internacionales antes descritas, y solicitar la prestación de servicios accesorios a las empresas propietarias o administradoras de los inmuebles afectados a ese destino.

Se suele pactar como un contrato de tracto sucesivo, o de ejecución sucesiva pero, a diferencia de la locación ordinaria, debe ejecutarse en períodos discontinuos, durante toda su vigencia.

Presenta entonces la particularidad que, si bien su ejecución esta diferida en el tiempo, los denominados “períodos de ocupación” se encuentran fraccionados, de

<sup>57</sup> Cura Grassi, Domingo, “Un nuevo derecho real: tiempo compartido”, La Ley., 1993-C, pág. 683.

<sup>58</sup> Martínez, Víctor C., “Temas de derechos reales – Nuevas formas de dominio”, Tomo II, Ed. Advocatus, Córdoba, 2002, pág. 63.

<sup>59</sup> Highton, Elena I. – Álvarez Julia, Luis – Lambois, Susana, “Nuevas Formas de Dominio”, Primera edición, Editorial Ad-hoc, Bs. As., 1987, pág. 224.

suerte que, cada año renacen y se interrumpen –por lapsos de días o semanas– hasta completar el plazo máximo inicialmente acordado.<sup>60</sup>

El uso y goce del bien quedan limitados a fines habitacionales y de esparcimiento especificados, como es de práctica, en los reglamentos internos de los edificios o complejos turísticos.

El contrato suele ser cesible y generalmente el adquirente tiene el derecho de “prestar” la unidad a terceras personas, sin desligarse de sus responsabilidades contractuales.

El derecho de uso se extiende a las partes comunes del edificio como ser restaurantes, líneas telefónicas, piletas de natación, gimnasios, canchas de deportes varios, paseos, salas de juego, solarium, etc.

Existe un sinnúmero de servicios accesorios propios de la hotelería como ser, el de mucamas y ropa de cama; y otros propios del sistema de tiempo compartido, tal el caso del intercambio vacacional interno e internacional.

Di Filippo justiprecia que se suele permitir la cesión del contrato.

Es también frecuente que los emprendedores se reserven el uso y ocupación permanente sobre todas las unidades habitacionales y locales de negocio del edificio que no hubiesen sido afectadas al sistema, y sobre todas aquellas cuyo destino específico sean inherentes a los servicios de hotelería, tales como restaurantes, cafetería, lavandería, locales comerciales, salones de conferencias, etc., así como sobre las demás unidades habitacionales en los períodos de tiempo no reservados, a efectos de realizar la explotación hotelera integral.

### 18.1.2.2. Objeto

Es factible encuadrar dentro del concepto de "unidad vacacional", todas las variables previstas por el artículo 1º de la ley 13.512.<sup>61</sup> #

Lo que las distingue es el destino especificado en el contrato, aplicado al cumplimiento de sus finalidades.

Así, nada obstaría a que el sistema de *apart-o-rent* recayera sobre distintos pisos de un edificio de una sola planta, siempre que sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común. Por extensión, podría aplicar-

---

<sup>60</sup> Di Filippo, M. I., allí intenta adecuar esta descripción al derecho nacional aunque reconoce que, fundamentalmente en orden al plazo máximo que en todos los casos se acuerda en la práctica comercial –noventa y nueve años–, se encuentra un notorio escollo el cual se refiere al límite de la locación ordinaria de cosas.

<sup>61</sup> Di Filippo, María Isabel, “Tiempo compartido. Un condominio especial”, Editorial Abeledo-Perrot, Bs. As., 1987, pág. 40; La mayoría de los formularios contractuales que hemos tenido oportunidad de examinar, se remiten supletoriamente a ese cuerpo legal, para la dilucidación de las cuestiones no previstas expresamente.

# Art. 1 de la ley 13.512: Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y, que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.

se también el régimen de tiempo compartido a los denominados *countries* o "clubes de campo", ateniéndonos a la finalidad del instituto.<sup>62</sup>

En síntesis, el objeto de esta modalidad contractual está constituido por unidades cointegrativas de un edificio común, o construidas en parcelas de campo, destinadas al fin específico de esparcimiento vacacional, éste, a su turno, marca los límites del uso acordado al adquirente.

Dada la marcada analogía que presenta con la locación, y en virtud de lo dispuesto por los artículos 1514<sup>#</sup> y 1495<sup>#</sup> del C.C., el uso y goce pacífico garantizado al adquirente, se extiende además a todos los accesorios. Estos no sólo comprenden las instalaciones de la unidad propiamente dicha, sino el disfrute de las partes comunes del inmueble, destinado al cumplimiento de los fines previstos en el contrato.

### 18.1.2.3. Caracteres comunes

El denominado contrato de "cesión de uso" de unidades afectadas al sistema de tiempo compartido presenta los siguientes rasgos característicos, similares al de la locación de cosas.

Es *consensual* pues, en los términos del artículo 1140 del C.C., queda concluido para producir sus efectos propios desde que las partes hubiesen recíprocamente manifestado su consentimiento. Es en tal sentido, no sólo por su semejanza con el contrato de locación de cosas, resultando de aplicación lo dispuesto por el artículo 1494 –1º párrafo–<sup>#</sup> del mismo plexo legal, sino porque es una pauta distintiva emergente de sus cláusulas más usuales.

La práctica comercial demuestra que en la mayoría de los casos *se instrumenta a través de "formularios tipo"*, determinándose las condiciones generales mediante un reglamento interno, y un anexo conteniendo las cláusulas predispuestas por las empresas oferentes y la aceptación de los aspirantes a su incorporación al sistema.

Se trata de un contrato *bilateral*, pues de su contexto se desprenden obligaciones recíprocas entre las partes (artículo 1138).

---

<sup>62</sup> Di Filippo, María Isabel; "Tiempo compartido. Derechos de propiedad involucrados (Primer ensayo acerca de su encuadre en el derecho positivo argentino)."; La Ley 1985-D, 1048; Algunas empresas ofrecen el uso exclusivo de "*bungalows*" construidos en clubes de campo, y entre las partes de uso común se incluyen canchas de tenis, piletas de natación, caballerizas, y servicios accesorios como limpieza, restaurantes, paseos nocturnos, etcétera.

<sup>#</sup> Art. 1514 del C.C.: El locador está obligado a entregar la cosa al locatario con todos los accesorios que dependan de ella al tiempo del contrato, en buen estado de reparación para ser propia al uso para el cual ha sido contratada, salvo si conviniesen en que se entregue en el estado que se halle. Este convenio se presume, cuando arriendan edificios arruinados, y cuando se entra en posesión de la cosa sin exigir reparaciones en ella.

<sup>#</sup> Art. 1495 del C.C.: Se comprenden en el contrato, a no haberse hecho expresa reserva, todas las servidumbres activas del inmueble arrendado, y los frutos o productos ordinarios; pero no se comprenden los frutos o productos extraordinarios, ni los terrenos acrecidos por aluvión, si el locatario no hiciere un acrecentamiento proporcional del alquiler o renta.

<sup>#</sup> Art. 1494 –1º párrafo– del C.C.: El contrato de locación queda concluido por el mutuo consentimiento de las partes [...].

Es a *título oneroso*, pues mientras la empresa oferente se compromete a garantizar el uso, y goce de las unidades vacacionales, por su parte los adherentes asumen la obligación de contribuir a los gastos comunes producidos por el edificio o complejo turístico afectado, así como del pago de una cuota. Por ende, en los términos del artículo 1139 del Cód. Civil, el contrato contiene ventajas que procuran a una u otra de las partes mediante el cumplimiento de una prestación que ella le ha hecho, o que se obliga a hacerle.

A semejanza del alquiler, es *transmisible a los herederos y otros sucesores* (artículos 1496 y 1498 C.C.). Así se está llevando a la práctica, mediante cláusulas que expresamente prevén esta circunstancia. Por lo demás, es también frecuente autorizar la cesión del contrato en favor de terceros adquirentes.

Por ende, se trata de un *contrato abierto*, pues está previsto el acceso de un tercero a la situación contractual creada por las partes originarias, naciendo el derecho de éste sólo con la contratación, incorporándose a la situación existente.

#### **18.1.2.4. Caracteres que lo diferencian de la locación ordinaria de cosas**

Se trata de un *contrato de adhesión* por cuanto, en primer lugar el modo en que se encara la explotación de esta actividad, por así decir, de fomento turístico, lleva a las empresas comercializadoras a realizar "ofertas de contrato" indeterminadamente al público, predisponiendo sus cláusulas, como ya se dijo, a manera de formularios-tipo.

En segundo lugar, dada la situación de cada parte en el contrato, es indudable que los aspirantes a integrar el sistema se encuentran en inferioridad de condiciones frente a las empresas comerciales dedicadas a esta actividad, y quedan irremediabilmente colocados en la posición de contratante débil. De suerte que, una de las reglas propias de la hermenéutica del contrato inclinará al intérprete en favor del adquirente, en los supuestos de duda u oscuridad de alguna cláusula y su aplicación en la ejecución del acuerdo predispuesto.

Su raigambre de contrato de adhesión también se vislumbra en que este tipo de explotación de los recursos turísticos, se lleva a cabo mediante la actividad de empresas comerciales, en donde la labor de alguna de ellas trasciende los límites de nuestras fronteras, o aun en consorcios internacionales de empresas, dedicadas al servicio de hospedaje y hotelería. De esta manera, justifican la instrumentación de su cometido a través de los formularios tipo no pudiendo en esta ocasión, la parte débil, discutir las cláusulas no aceptables.

Es un *contrato innominado*. Si bien participa de casi todos los caracteres y naturaleza del contrato de locación de cosas, siéndole comunes algunos de sus elementos, su finalidad económico-social hace que debamos apartarnos parcialmente de aquel tipo legal, y respetar la intención de los contratantes.

El artículo 1143 del C.C. no sienta las bases para la tarea de calificación de un contrato de estas características. Por ende, la clave interpretativa debemos buscarla

en la libre manifestación de voluntad (artículo 1197<sup>#</sup>), buena fe y aquello que las partes verosímilmente entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión (artículo 1198 –1º párrafo–<sup>#</sup>), si es que tales facultades son ejercidas dentro de los límites legales (artículos 21<sup>#</sup>, 953<sup>#</sup> y concordantes del C.C.).

Es de *ejecución discontinua o periódica*. Se trata de un contrato de tracto sucesivo, o ejecución sucesiva, pero a diferencia de la locación, debe cumplirse en períodos "discontinuos", durante toda su vigencia.

Presenta entonces la particularidad que, si bien su ejecución está diferida en el tiempo, los denominados "períodos de ocupación", se encuentran fraccionados, de suerte que, cada año renacen y se interrumpen –por el lapso de días o semanas–, hasta completar el plazo máximo inicialmente acordado.

Por ende, las prestaciones no se agotan en un sólo momento, sino que insumen cierto tiempo (*contrato de duración*), dividido en fracciones, separadas entre sí por intervalos iguales. Esto último lo caracteriza como un contrato de ejecución periódica.<sup>63</sup>

Es *temporario*. El artículo 1505<sup>#</sup> del C.C. argentino limita el plazo máximo del contrato de locación al término de 10 años, restringiéndose así en este aspecto la autonomía de la voluntad.

Ello se explica pues, siendo de tracto sucesivo, y en tanto su ejecución implica la inmovilización de la propiedad, impidiéndose el libre goce de la misma por su titular, al tiempo que obliga a éste al cumplimiento de prestaciones de tipo personal, se convertiría en un gravamen perpetuo que repugna a la libertad garantizada para las cosas y las personas por las leyes modernas.<sup>64</sup>

---

<sup>#</sup> Art. 1197 del C.C.: Las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma.

<sup>#</sup> Art. 1198 –1º párrafo– del C.C.: Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión [...].

<sup>#</sup> Art. 21 del C.C.: Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia estén interesados el orden público y las buenas costumbres.

<sup>#</sup> Art. 953 del C.C.: 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.

<sup>63</sup> López de Zavalía, Fernando, "Teoría de los contratos" -Parte General-; Editorial Víctor P. de Zavalía; Cap. III; pág. 66/67.

<sup>#</sup> Art. 1505 del C.C.: El contrato de locación no puede hacerse por mayor tiempo que el de diez años. El que se hiciere por mayor tiempo quedará concluido a los diez años.

<sup>64</sup> Ver Rezzonico, Luis María, "Estudio de los contratos en nuestro derecho civil" Locación de cosas, cap. IV, Párrafo 1 y 2, 2ª ed., Ed. Depalma, Bs. As. 1959, pág. 131/133, con cita de Troplong, Duranton, Laurent, Guillaouard, Baudry-Lancantinerie, Josserand, Fubini, Abello. A tales fines y a modo puramente ilustrativo, se acota que Salvat, Raymundo M. en "Tratado de derecho civil argentino" – Contratos– T. I, Vol. V, pág. 363/364, n° 808 reproduce los argumentos que Vélez Sársfield expone a la nota del art. 1505; esto es, no crear trabas al libre tráfico inmobiliario, ni obstaculizar la partición hereditaria de los bienes. Por su parte, Borda sostiene que un contrato que concediera al locatario el goce perpetuo de la cosa, importaría un verdadero desmembramiento del dominio, en tanto las rápidas mutaciones que caracterizan la economía moderna no se avienen con plazos locativos prolongados, excepción hecha de los

Ahora bien, ¿estos argumentos son válidos para la figura en análisis?

El mismo codificador, en la nota al precepto antes referido, admite la existencia de sistemas jurídicos en virtud de los cuales se autoriza la locación hasta 99 años, o por determinadas vidas y fundamentando el contenido del texto, aduce razones de economía social y su voluntad de no impedir su transferencia o enajenación de las cosas.

Ahora bien, siendo la denominada "cesión de uso" un contrato "atípico", sus particularidades tienen origen en su finalidad económico-social, específica y diversa de la locación ordinaria de cosas.

Su objetivo, ya esbozado en párrafos anteriores, es facilitar el acceso al disfrute exclusivo de una "unidad vacacional" y hacer llegar el esparcimiento en los lugares turísticos a una mayor cantidad de personas, que, probablemente, por otros medios no podrían lograrlo, y menos aún, obteniendo los servicios accesorios que suelen quedar comprendidos. Ello motiva, a su turno, la discontinuidad de su ejecución, supeditada ésta a una temporada cada año.

Reitero entonces, que es primordial en la materia interpretar la intención de las partes, y la finalidad económico-social del contrato.

Verificada ésta, y puesto que se trata de un contrato innominado, en virtud de lo dispuesto por los artículos 1197 y 1198 –1º párrafo– del C.C., nada obstaría a que el plazo se extendiera más allá de los 10 años que imperativamente limitan en el tiempo la locación ordinaria de cosas. Sobre todo si se tiene presente que cada "período de ocupación", en virtud del destino mismo de la unidad vacacional, es muy breve, posibilitándose el acceso a su disfrute, cada año a distintos beneficiarios del sistema en cuestión.

En síntesis, no se ve razón para limitar el plazo máximo de duración de este contrato, pues la discontinuidad de su ejecución, así como la variabilidad de su objeto, constituye uno de los rasgos típicos que lo apartan de la locación y tornan inaplicables sus normas específicas sobre el punto tratado.

Ahora bien y sin perjuicio de lo expresado, se justificaría el límite legal si el beneficiario gozara de la unidad en forma continuada (como si fuere una locación propiamente dicha), todos los días del año, durante 99 años. Pero es que en este caso, se estaría violando la tésis del contrato, desnaturalizando el instituto, pues los fines habitacionales excederían el mero esparcimiento.

La práctica usual indica que, por lo común, los "períodos vacacionales" no son mayores a 1 mes. Al cabo de 99 años, el total de días en los cuales el beneficiario disfrutó del inmueble ascenderían aproximadamente a 2970. Adviértase que, de todos modos, se ajustaría al plazo máximo del arrendamiento (al cabo de 10 años, sumaría 3650 días).

### **18.1.2.5. Derechos y obligaciones comprendidos**

A continuación se desarrollarán los derechos y obligaciones que el contrato de locación envuelve para con el adquirente y el oferente, propietario, emprendedor o administrador.

#### **18.1.2.5.1. De los adquirentes**

##### *1. Recepción de la unidad vacacional en buen estado de ocupación*

Al igual que en el contrato de locación de cosas, conforme lo previsto por el artículo 1514 del C.C., el adquirente tiene el derecho de exigir de la empresa emprendedora el cumplimiento de una de las principales obligaciones asumidas por éste, cual es la entrega de la unidad en buen estado de ocupación y apta para su destino específico.

##### *2. Disfrute*

Esta facultad de ocupar, usar y gozar de las unidades vacacionales, se circunscribe al "período de ocupación" asignado a elección del adquirente, por cada año, por el término máximo acordado (generalmente lo es de 99 años). Cada lapso de ocupación resulta improrrogable, a fin de permitir el acceso al disfrute de la unidad a otros adherentes al sistema.

El uso y goce queden naturalmente limitados a los fines habitacionales y de esparcimiento, especificados en el reglamento interno del edificio o complejo turístico que se trate, y el anexo contractual.

Asimismo, sin hacer uso del derecho de ceder el contrato, suele también facultarse al adquirente a "prestar" la unidad a terceras personas, sin desligarse de sus responsabilidades contractuales. El derecho de uso se extiende a las partes comunes del edificio.

Del mismo modo, si se opta por el sistema de intercambio vacacional, el disfrute necesariamente deberá extenderse a la unidad asignada.

##### *3. Servicios accesorios incluidos u opcionales*

La prestación de servicios accesorios propios de la hotelería, tales como servicio de mucamas, ropa de cama, etc., también constituye uno de los rasgos tipificadores del sistema.

Por lo demás, previo pago de una cuota accesorio, podrá optar también por el denominado "intercambio vacacional", interno o internacional, accediendo de este modo al disfrute de unidades vacacionales de propiedad de empresas extranjeras adheridas al sistema de "tiempo compartido".

Así, el adquirente tiene la posibilidad de solicitar reserva, fija o flotante, por cuanto su derecho de uso recae indeterminadamente sobre la unidad adjudicada, ya sea de las comprendidas en el complejo turístico de la propietaria, o de empresas extranjeras, también adheridas al sistema de intercambio vacacional.

#### 4. Ceder el contrato

La transferencia del uso de la unidad vacacional queda autorizada en todos los contratos tipo que se avizoran en el mercado inmobiliario.

En la oferta indeterminada de contratación y aun en los formularios que ya circulan en la plaza inmobiliaria, se autoriza al "adquirente" a ceder el contrato, prestar la unidad, alquilarla mientras no disfrute de ella, venderla, etc.

Pues bien, ello es en parte factible, de acuerdo con las normas previstas por el C.C., aunque es menester precisar algunos distingos de relevancia.

Queda descartada obviamente la venta, aunque en apariencia parece autorizarse en las campañas publicitarias de las empresas comercializadores, ello en atención a lo dispuesto por los artículos 1357<sup>#</sup>, 3270<sup>#</sup> y concordantes del C.C.

A semejanza de la locación, será necesario distinguir la verdadera "cesión", de la "sublocación", pues en uno y otro caso los efectos jurídicos serán distintos.

Es así que el "adquirente" o "adherente" podrá subarrendar en todo o en parte, o prestar o ceder a otro su unidad, si no le fuese prohibido por el contrato o por la ley (artículo 1583). La *cesión* consistirá únicamente en la transmisión de los derechos y obligaciones del locatario, siéndole aplicables las normas que regulan la cesión de derechos (artículo 1584). En cambio, el *subarriendo* constituye un nuevo contrato de locación y se registrará por las normas que específicamente regule la locación (artículo 1585).

Los efectos de la transferencia, en uno y otro caso, serán distintos.

En la *cesión* y siguiendo los principios generales que rigen la materia, los derechos y obligaciones se transmiten íntegros, desapareciendo la persona del primitivo locatario, quedando otro en su lugar, en las mismas condiciones.

Tratándose de una *sublocación*, el locatario permanece en el contrato, y el sublocatario –no relacionado directamente con el locador– constituye, con el locatario principal, un nuevo contrato de locación que se agrega al anterior.

Esta diferencia de naturaleza entraña diferentes consecuencias. El *cesionario* puede exigir del primitivo locador la ejecución del arrendamiento que él celebró, con todas sus condiciones y modalidades. El *sublocatario* no tiene acción directa contra el locador principal, puesto que se rige por su propio contrato, no estando obligado a aceptar las restricciones que hubiera aceptado el locatario principal, ni está habilitado para ejercer los derechos que el propietario le hubiere reconocido a éste.

El contrato de *subarriendo* es *res inter alios acta*<sup>65</sup>, inoponible respecto de la locación principal.<sup>66</sup>

---

<sup>#</sup> Art. 1357 del C.C.: Toda persona capaz de disponer de sus bienes, puede vender cada una de las cosas de que es propietaria; y toda persona capaz de obligarse, puede comprar toda clase de cosas de cualquiera persona capaz de vender, con las excepciones de los artículos siguientes.

<sup>#</sup> Art. 3270 del C.C.: Nadie puede transmitir a todo sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere.

<sup>65</sup> *Res inter alios acta* es una expresión latina utilizada en derecho y, en particular, en el derecho contractual, que puede traducirse como "cosa realizada entre otros". La frase se utiliza para expresar la doctrina según la cual un contrato o un acuerdo entre varias personas (*inter partes*) no puede afectar a un tercero que no ha sido parte en el mismo. Los efectos jurídicos del mismo se limitarían, por tanto, a los derechos

En consecuencia, el cedente no goza por el precio de la *cesión* de los derechos y privilegios del arrendador, sobre todas las cosas introducidas en la unidad arrendada (artículo 1586) y el cesionario está obligado a recibir la cosa "en el estado en que se encuentre al momento de la cesión" (artículo 1587). Además el cesionario tiene una acción directa contra el arrendador para obligarlo al cumplimiento de todas las obligaciones que el había contraído con el locatario: y está directamente obligado, respecto al arrendador, por las obligaciones que resulten del contrato de locación (artículo 1589).

Tratándose de *subarriendo*, continuarán del mismo modo las obligaciones del locador para con el locatario y las de éste para con el locador, sin que éste último quede obligado en forma directa con el subarrendatario (artículo 1601, inc. 1º), de suerte que su responsabilidad queda limitada a su parte en el contrato de subarriendo, tanto en orden a los pagos o adelantos de renta, cuanto a los daños en la cosa locada (artículo 1601, incs. 2º, 3º y 4º).

En la práctica, la transmisión no libera al adquirente de su responsabilidad por el buen uso de la unidad vacacional, su contenido y partes comunes, ni de las restantes obligaciones asumidas en el contrato principal, de suerte que en la mayoría de los casos lo único que queda autorizado es la sublocación. Ello sin perjuicio de dejar a salvo que también se encuentra abierta la posibilidad de cesión, aunque la misma se regirá por las normas y efectos arriba descriptos.

Finalmente, en orden a su transmisibilidad *mortis causa* y en atención a lo dispuesto por el artículo 1496 concordado con el artículo 1583 del C.C., los derechos y obligaciones que nacen del contrato de locación –entre los que se cuenta el de subarrendar o ceder– pasan a los herederos de locador y del locatario.

Se trata de una norma aplicable al contrato que nos ocupa, no pudiendo concluirse diversamente en tanto no es más que una consecuencia del principio rector sentado en el artículo 1195<sup>#</sup> del referido cuerpo legal.

##### 5. *Uso conforme al destino de la unidad*

Los usuarios deberán respetar el destino habitacional y vacacional acordado a la unidad adjudicada. Marcamos brevemente otra similitud con el contrato de locación, según se desprende de los artículos 1554<sup>#</sup> y 1559<sup>#</sup> del C.C., a cuya interpretación nos remitimos, pues la cuestión se resuelve en los principios generales allí explicitados.

---

y obligaciones de las partes que lo realizaron. (Wikipedia – La enciclopedia libre, url: [http://es.wikipedia.org/wiki/Res\\_inter\\_alios\\_acta](http://es.wikipedia.org/wiki/Res_inter_alios_acta), [fecha de acceso: 26/05/08]).

<sup>66</sup> Carlomagno, Adelqui, "La locación en el derecho civil argentino", 2ª ed., Editorial Valerio Abeledo, Bs. As., 1927, pág. 275/280.

<sup>#</sup> Art. 1195 del C.C. Los efectos de los contratos se extienden activa y pasivamente a los herederos y sucesores universales, a no ser que las obligaciones que nacieren de ellos fuesen inherentes a la persona, o que resultase lo contrario de una disposición expresa de la ley, de una cláusula del contrato, o de su naturaleza misma. Los contratos no pueden perjudicar a terceros.

<sup>#</sup> Art. 1554 del C.C.: El locatario está obligado a limitarse al uso o goce estipulado de la cosa arrendada, y en falta de convenio, al que la cosa ha servido antes o al que regularmente sirven cosas semejantes.

<sup>#</sup> Art. 1559 del C.C.: Si el locatario emplea la cosa arrendada en otro uso que al que esté destinada por su naturaleza o por el contrato, o si por un goce abusivo causa perjuicio al locador, éste puede demandar las

#### 6. *Conservación de la unidad en buen estado*

Deber que subsiste mientras la ocupe, a cuyo fin es de práctica la confección previa de un inventario, al comienzo de cada período vacacional.

Por lo demás representa una carga que legalmente le ha sido impuesta en su carácter de tenedor de la cosa objeto del contrato, como lo veremos más adelante.

#### 7. *Contribución a los gastos de administración*

Están destinados a solventar los servicios centrales y el mantenimiento de los sectores comunes. Aunque le corresponde abonar también los servicios accesorios que solicite, salvo aquellos que se encuentran comprendidos en el precio del contrato

#### 8. *Restitución de la unidad. Responsabilidad por daños*

Por aplicación de idénticos principios consagrados por los artículos 1515, 1516, 1517 y concordantes, el adquirente está obligado a desocupar la unidad al vencimiento de cada período ocupacional.

En consecuencia, está obligado a responder por los daños ocasionados a la unidad y sus accesorios, por su dolo, culpa o negligencia no así por caso fortuito o fuerza mayor, los cuales serán asumidos por los propietarios.

### **18.1.2.5.2. De la oferente, propietaria, emprendedora o administradora**

El establecimiento destinado a la práctica de este sistema, garantiza al ocupante el uso y goce pacífico de la unidad, prestando durante todo el tiempo de ocupación los servicios centrales generales, tales como calefacción, agua caliente y fría, electricidad y servicio telefónico, etc., los cuales, dada su naturaleza y finalidad, deberán ser ininterrumpidos.

La administración prestará asimismo a los ocupantes los siguientes servicios personales en sus respectivas unidades: servicio de limpieza, mucamas, ropa de cama y toallas, sin el pago de ninguna suma adicional. Se incluirán servicios opcionales, mediante el pago de una suma adicional, que podrán consistir en el servicio de cafetería, lavandería, servicio telefónico de larga distancia, etc.

Efectuará todas las reparaciones y arreglos que sean necesarios para mantener en buen estado el edificio, y en perfectas condiciones de funcionamiento.

Tanto para la conservación de las instalaciones, como para la prestación de servicios accesorios, y opcionales, la empresa oferente asume lógicamente la contratación del personal especializado, y la responsabilidad por su buen desempeño, así como por los daños que aquéllas ocasionen (artículo 1113 del C.C.<sup>#</sup>).

---

pérdidas e intereses, y según las circunstancias la supresión de las causas del perjuicio, o la rescisión del arrendamiento.

<sup>#</sup> Art. 1113 del C.C.: La obligación del que ha causado un daño se extiende a los daños que causaren los que están bajo su dependencia, o por las cosas de que se sirve, o que tiene a su cuidado [...].

También percibirá de los adquirentes los pagos derivados ya sea de la adquisición del uso respecto de las unidades, como las sumas adicionales que sean exigibles en virtud de la prestación de servicios accesorios no comprendidos en aquéllos.

### 18.1.3. Afinidad con el contrato de *hospedaje*

Como quedó dicho, el propietario garantiza al usuario no sólo el uso y goce pacífico de la unidad vacacional sino que además se obliga a prestar servicios centrales generales (calefacción, electricidad, teléfono, etc.) y aun accesorios para cada unidad (limpieza, mucamas, ropa de cama, etc.) incluidos en el precio del contrato u opcionales, como por ejemplo, cafetería, lavandería, servicios telefónicos a larga distancia, etc.

Es por eso que, en este aspecto el contrato que se analiza presenta puntos de coincidencia con la figura del hospedaje, del cual se ha ocupado largamente la doctrina y la jurisprudencia para darle su exacto encuadre jurídico y diferenciarla de la locación. Por esta vía se le aplicarían, en los aspectos ya vistos, las normas de la locación de servicios.

Sin embargo se aparta en cuanto al control que en el caso del hospedaje ejerce el posadero, respecto de la cosa objeto del contrato.

Conforme lo ya narrado, durante el "período de ocupación" el beneficiario tiene garantizado el uso y goce exclusivo de su unidad, sin vigilancia de ninguna naturaleza por parte del propietario, respondiendo naturalmente por los daños y perjuicios que ocasionare.

Lo que caracteriza al hospedaje es que el dueño del inmueble presta los servicios primordiales para el funcionario de una morada. Ello se cumple, no como una locación de cosas, sino como el ejercicio de una profesión consistente en la prestación de servicios domésticos que satisfacen necesidades diarias del huésped.<sup>67</sup>

Por ende, a los dueños de dichos establecimientos no sólo les está prohibida la reducción o alteración de los servicios que presta, sino también la suspensión total de los mismos, no pudiendo tampoco exigir la desocupación de las unidades de esta clase de viviendas a su clientela habitual.<sup>68</sup>

Sabido es que en el hospedaje el posadero tiene obligación de custodia respecto de los efectos introducidos en la morada por el huésped.

El artículo 2235<sup>#</sup> del C.C. impone el depósito "necesario" y es responsabilidad del hotelero como obligación fundamental, pues es la que con mayor notoriedad lo

<sup>67</sup> Conf. CNPaz, sala IV, junio 8-962, ED, t. 5, pág. 33, fallo 2549; CNPaz, sala IV, agosto 7-957, Rev. La Ley, t. 89, pág. 124; CPaz. Rosario, J., t. 16, pág. 238; CNCiv., sala A, abril 23-958, Rev. La Ley, t. 93, pág. 48; CNEspecial Civil y Com., sala IV, Rep. La Ley, t. XXXVI, pág. 881, sum. 15; ídem. íd., diciembre 14-956, Rep. LA LEY, t. XXXVII, pág. 813, sum. 1, entre otros pronunciamientos.

<sup>68</sup> CNCiv., D, mayo 8-956, Rev. La Ley, t. 82, pág. 651.

<sup>#</sup> Art. 2234 del C.C.: El viajero que trajese consigo efectos de gran valor, de los que regularmente no llevan consigo los viajeros, debe hacerlo saber al posadero, y aun mostrárselos si éste lo exige, y de no hacerlo así, el posadero no es responsable de su pérdida.

tipifica. Por lo tanto es responsable en los límites del artículo 1118<sup>#</sup> del C.C. por los daños causados a los efectos de los pasajeros, y también se extiende dicha responsabilidad al daño producido en la persona del pasajero aun por vía del artículo 1113 del mismo Código.<sup>69</sup>

Sin embargo, el artículo 2234<sup>#</sup> contiene una excepción de importancia. Así, excluye del privilegio a quienes no fuesen "viajeros" ni "huéspedes", y a los "locatarios" residentes en las posadas.

Dada la "transitoriedad" de su estadía y debiendo trasladarse siempre con sus efectos personales, la ley prefirió garantizarle los daños ocasionados a éstos haciendo recaer la responsabilidad en la persona del posadero.

Se ve entonces que la distinción básica radica en el carácter de "viajero" o "huésped" quien, al no tener la libertad de elegir su alojamiento se ve forzado a confiar sus pertenencias al propietario o administrador de la morada. Dicho carácter indica que se trata de un extraño a la localidad y al hotel donde viene a residir sólo "momentáneamente". No así en el supuesto de establecer en él su "residencia".

Se comprende además el principio, en tanto si la actividad a la cual se encuentra destinado el establecimiento constituye el quehacer habitual de sus propietarios o administradores, dicha profesionalidad agrava su compromiso en virtud de lo dispuesto por los artículos 512, 902 y concordantes del C.C.

Por ende, el fundamento de la responsabilidad del hotelero sería doble: 1) por un lado la transitoriedad o accidentalidad de la estancia del viajero en el hotel o posada por lapsos cortos que no constituyen su residencia o domicilio habitual; lo cual obliga a éste a confiar sus efectos personales al posadero; 2) la "profesionalidad" de este último, en tanto que los servicios de hotelería constituyen su quehacer habitual.

Si por el contrario la morada se convierte, por un contrato de locación u otra especie, en el domicilio o residencia del huésped, ya no será "viajero", y no existirán las razones que tuvo en mira el legislador para establecer esta especie de responsabilidad.<sup>70</sup>

En síntesis, se ha visto que una de las particularidades de la cesión de uso es la discontinuidad de su ejecución (es decir, su transitoriedad), no creando domicilio o residencia habitual en tanto que el beneficiario sólo se establece allí una temporada al año. Ergo, debe trasladarse con sus efectos personales, obviamente dejando de lado

---

<sup>#</sup> Art. 1118 el C.C.: Los dueños de los hoteles, casas públicas de hospedaje y de establecimientos públicos de todo género, son responsables del daño causado por sus agentes o empleados en los efectos, de los que habiten en ellas, o cuando tales efectos desapareciesen, aunque se prueben que les ha sido imposible impedir el daño.

<sup>69</sup> Conf. CNCiv., sala B, septiembre 17-965, Rev. La Ley, t. 121, pág. 439.

<sup>#</sup> Art. 2234 del C.C.: [art. 2233: La responsabilidad impuesta a los posaderos...] Tampoco se aplica respecto de los locatarios de piezas, a particulares que no fuesen viajeros, o que no estén como huéspedes, ni respecto a las personas que viviendo o pudiendo vivir en los pueblos, alquilan piezas como locatarios en las posadas.

<sup>70</sup> Salvat, Raymundo M., "Tratado de derecho civil argentino", contratos - T. V, Vol. 1, § 29., núm. 2470, apart. 3º, pág. 459, siguiendo la nota del codificador del art. 2233; Borda, Guillermo A., "Tratado de derecho civil. Derechos reales", T. I, pág. 669, núm. 2070, Ed. Perrot, Buenos Aires, 1975.

los bienes muebles integrantes de la ornamentación o ajuar de la unidad vacacional que por supuesto, son accesorios de la misma.

Es así que corresponde hacer extensiva la responsabilidad regulada respecto al depósito "necesario" al propietario administrador de las unidades vacacionales cointegrativas de un complejo afectado al sistema de tiempo compartido que contrate la cesión de uso de tales unidades funcionales, efectuando reservas anuales fijas o variables sujetas a intercambio vacacional, o comprometiéndose a prestar al adquirente los servicios accesorios propios de la hotelería, aun cuando se haya desvinculado expresa o tácitamente de la vigilancia de aquélla.

El principal fundamento de tal interpretación yace en que el derecho de usar y gozar de la unidad genera una afluencia constante de pasajeros, sucediéndose uno a uno en la ocupación. De tal suerte, al cabo del año su permanencia en el inmueble sería accidental y transitoria, guardando su situación una clara semejanza con la figura del "huésped" o "viajero" a la que antes se ha referido. Así pues, el hecho de establecerse en la unidad vacacional una temporada al año, no convierte a esa estadía en una residencia habitual y menos aún en un domicilio.

## **18.2. Los contratos que involucran derechos reales**

Cuando este tipo de derecho es organizado a través de un derecho real, normalmente se trata de edificios afectado al régimen denominado de propiedad horizontal establecido por la ley 13.512, y se instaura respecto a determinadas unidades funcionales un derecho real de condominio o derecho de uso y habitación a favor de beneficiarios; y hasta podría pensarse en la constitución de usufructos de mero placer, todos ellos por una extensión de tiempo bastante considerable.

### **18.2.1. Afinidad con el *condominio***

Piénsese en la organización del sistema de tiempo compartido perfilado a las particularidades del condominio. ¿Qué es lo nítidamente caracterizante de este derecho real? La Dra. María Isabel Di Filippo considera que las semejanzas están dadas por la pluralidad de sujetos, titulares de derechos cualitativamente iguales, sobre una misma cosa que permanece en situación de indivisión material en razón de su destino. Sostiene que el derecho que se constituye a favor del adquirente se traduce en un condominio de disfrute periódico, cuyo objeto inmediato está dado por la cuota parte asignada a cada titular; el objeto mediato del condominio de uso y goce alternativo con indivisión forzosa, estaría determinado por las cosas, muebles o inmuebles, respecto de las cuales se operará el disfrute.

#### **18.2.1.1. Inconvenientes de la implementación de este régimen**

Dada la pluralidad de sujetos que en el condominio confluyen, la posibilidad de poner fin a ese estado de cosas se constituye en nota típica de este derecho. La forma

natural de poner fin a este derecho es a través del ejercicio de la acción de división o de partición por cualquiera de los comuneros; éste es un derecho irrenunciable y que hace a la esencia y naturaleza del condominio. Tan sólo la división podría, por regla general, ser diferida en el tiempo, pero no podría serlo a perpetuidad o por un largo espacio de tiempo, pues ello conllevaría a la desnaturalización del derecho mismo, violándose entonces la preceptiva de orden público imperativo que regula a los derechos reales. Sólo la ley puede imponer y disponer los casos en que se produzca la indivisión forzosa por mayor tiempo que el estatuido por el artículo 2715<sup>#</sup> del C.C.<sup>71</sup>

De allí que, dada la necesidad del sistema de tiempo compartido, que requiere para su funcionamiento que la indivisión durante todo el tiempo de vigencia del mismo no se produzca, no puede utilizarse la figura del condominio que justamente tiene como característica la posibilidad de su división en cualquier tiempo.<sup>72</sup>

Otrosí, se mencionan otras de las razones por las cuales resultaría quimérico enmarcar el tiempo compartido al condominio:

- Es manifiesta la dificultad para realizar una asamblea con todos los condóminos a fin de tomar decisiones. Hay que recordar que, conforme lo dispone el artículo 2703<sup>#</sup> del C.C., ninguna determinación será válida si no fuese tomada en reunión de todos los condóminos o de sus legítimos representantes. Máxime si se advierte que habitualmente se divide temporalmente el uso de una unidad en 52 semanas al año (a las que habría que agregar las semanas flotantes) con lo cual tenemos al menos igual número de condóminos para cada unidad.<sup>73</sup>

- Por otro costado, el deudor moroso no puede ser excluido del condominio si no es mediante una acción judicial tendiente a obtener el embargo y la venta de su cuota parte. De lo contrario será menester convivir eternamente con el incumplidor. En el caso de los derechos personales la cuestión es mucho más sencilla: la falta de pago del canon o de las expensas dará lugar a la resolución del contrato de tiempo compartido.

- El sistema de condominio sobre el complejo haría que la administración y el mantenimiento sean responsabilidades de los titulares.

- En la organización condominial la falta de pago por parte de algunos usuarios de los impuestos y gastos que recaen sobre la propiedad y las expensas por mantenimiento y obras nuevas, perjudicaría a los titulares que cumplen con sus obligaciones.

---

<sup>#</sup> Art. 2715 del C.C.: Habrá indivisión forzosa, cuando la ley prohíbe la división de una cosa común, o cuando lo prohibiere una estipulación válida y temporal de los condóminos, o el acto de última voluntad también temporal que no exceda, en uno y en otro caso, el término de cinco años, o cuando la división fuere nociva por cualquier motivo, en cuyo caso debe ser demorada cuanto sea necesario para que no haya perjuicio a los condóminos.

<sup>71</sup> Di Filippo, María Isabel, “Tiempo compartido. Derechos de propiedad involucrados”, L.L., t. 1985-D, pág. 1070.

<sup>72</sup> En el mejor de los casos, dándose los supuestos de los artículos 51 y 52 de la ley 14.394, no podría ser mayor de 10 años.

<sup>#</sup> Art. 2703 del C.C.: Ninguna determinación será válida, si no fuese tomada en reunión de todos los condóminos o de sus legítimos representantes.

<sup>73</sup> Si se contempla un complejo de 50 unidades se estaría frente a la impresionante cifra de 2750 condóminos (suponiendo que no existan cotitulares de tiempo compartido, situación bastante común) a quienes hay que citar en forma fehaciente y logra que concurran a las asambleas.

En cambio, esto podría evitarse en un sistema de derechos personales, sustituyendo el pago de expensas por el pago de un cano fijo de administración y mantenimiento, establecido de antemano. En este caso, sería el empresario quien cargaría con las consecuencias de la mora, ya que deberá presta el servicio de todos modos.

- Trayendo a colación la condición *erga omnes* de los derechos reales, miles de anotaciones en los registros inmobiliarios complicarían al máximo la administración del complejo.<sup>74</sup>

#### **18.2.1.2. Posturas a favor de su tipificación como derecho de condominio. Algunas precisiones para su correcto encuadre**

Sin perjuicio de lo antedicho, el Dr. Carlos Alberto De Rosa vaticina que a la multipropiedad le son aplicables las normas jurídicas correspondientes al derecho real de condominio en la medida que se limite el ejercicio de la “acción de división de la cosa común” (del latín: *actio communi dividendo*) para preservar la subsistencia del sistema, lo que debe hacerse por vía normativa a los fines de otorgar seguridad.<sup>75</sup>

Siguiendo ese lineamiento, la Dra. María Isabel Di Filippo entiende que dichas unidades funcionales se hallan comprendidas en el régimen de la ley 13.512 de propiedad horizontal, de suerte que el derecho de cada comunero se extenderá no sólo al disfrute de la unidad vacacional para él reservada y por el espacio de tiempo acordado cada año, sino que también comprenderá las partes indivisas sobre el terreno y demás cosas comunes que previamente se encuentren determinada en el respectivo reglamento de copropiedad y administración que rige la finca. En consecuencia, el comunero queda colocado en el carácter de *dominus* respecto de su parte indivisa de la cual puede usar, gozar y disponer sin el consentimiento de los demás condóminos, siempre que ello sea compatible con la naturaleza de la cosa, responda al régimen de disfrute que alternativamente se pactó con los demás condóminos y no contrarié el destino dado a aquella.<sup>76</sup>

Por el carácter indivisible del objeto, los condóminos poseerán la unidad en su totalidad, por lo que existirá coposesión. Sin perjuicio de ello, se mantienen determinadas las partes indivisas de cada poseedor. Si bien los condóminos no pueden ejercer actos de disposición sobre ninguna parte material de la cosa, tienen en cambio, el uso y goce común de ella, reconociéndose recíprocamente esa facultad de suerte que ninguno de ellos podrá atribuirse la posesión *exclusiva* de la unidad vacacional, excediéndose del límite temporal acordado, en el título que sirve de causa a su derecho; pues si así fuera, lo habría intervertido, del mismo modo que si celebra un contrato de locación sobre la unidad funcional común a su exclusivo nombre, ejecuta reparaciones

<sup>74</sup> Carregal, Mario A., “Las llamadas propiedades especial en el proyecto de C.C. (con especial referencia a cementerios privados y tiempo compartido), La Ley 2001-B, 1062.

<sup>75</sup> Martínez, Víctor C., “Temas de derechos reales – Nuevas formas de dominio”, Tomo II, Ed. Advocatus, Córdoba, 2002, pág. 66.

<sup>76</sup> Di Filippo, María Isabel, “Tiempo compartido. Un condominio especial”, Editorial Abeledo-Perrot, Bs. As., 1987, pág. 30/31.

por su cuenta y obtiene la inscripción en los registros fiscales también a su sólo nombre.

Por otro costado y respecto a sus precisiones, surge la necesidad de determinar y actualizar el objeto sobre el cual recaerá el derecho real. De esta manera, deberá quedar perfectamente descrito sobre cuál o cuáles unidades funcionales ha de ejercerse, la fracción de tiempo y los porcentuales indivisos mínimos que corresponden al uso exclusivo de una o varias unidades vacacionales para cada condómino, delimitándose de este modo en tiempo y espacio la extensión de sus potestades reales, incluyendo también en el título aquellos coeficientes que, comprendidos en el objeto del condominio, estén exclusivamente reservados a intercambio vacacional (individualizándose la unidad o unidades afectadas, los coeficientes mínimos, y los espacios de tiempo de cada condómino).

Por tales motivos, la autora mencionada *ut-supra* concluye afirmando que es posible su encuadre dentro del condominio, aplicándose simultáneamente las normas contenidas en el C.C. y la ley 13.512 de propiedad horizontal, con las siguientes salvedades: 1) no tendrá límite temporal, como pretende imponerse en los contratos que ya circulan en el mercado inmobiliario 2) el derecho de cada comunero será transmisible *mortis causa* pues integra su patrimonio; 3) será de indivisión forzosa, pues la división de cada unidad vacacional entre sus titulares resultaría nociva y convertiría en antieconómico su uso y aprovechamiento. En fin, esta situación es así en aras de preservar la integridad y perdurabilidad del sistema de tiempo compartido.<sup>77</sup>

## 18.2.2. Afinidad con el *usufructo, uso y habitación*

### 18.2.2.1. Particularidades

Es plausible traer a colación lo relatado por el artículo 2807 del C.C. al establece que *“El usufructo es el derecho real de usar y gozar de una cosa, cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su sustancia”* (usufructo perfecto).

También cabe aclarar que el usufructo es un derecho temporal ya que se agota en un determinado tiempo, y además es intransmisible.

Con respecto a la constitución formal, en el caso de los inmuebles, el artículo 1184 dispone que:

*“Deben ser hechos en escritura pública, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública:... 1) Los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo, o alguna obligación o gravamen sobre los mismos, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otro...”*

Asimismo, el artículo 2830 del mismo cuerpo normativo establece que:

*“Las condiciones requeridas para la validez de los títulos destinados a transferir la propiedad, son igualmente necesarias para la validez de aquellos que tengan por objeto la constitución del usufructo. Exceptúase el usufructo constituido por ley, el cual no tiene dependencia de ningún acto de adquisición.”*

<sup>77</sup> Di Filippo, María Isabel, “Tiempo compartido. Algunas consideraciones acerca de su objetivo”, L.L., 1986-C, pág. 861.

Además, el artículo 2932 establece que la forma de enajenación del derecho de usufructo sobre un bien inmueble debe ser por escritura pública, y que si se hace de otra forma no tiene efecto alguno.

En ese sentido, es importante recordar lo dispuesto en el artículo 1185 del C.C.:

*“Los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública, fuesen hecho por instrumento particular, firmado por las partes, o que fuesen hechos por instrumento particular en que las partes se obligasen a reducirlo a escritura pública, no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública.”*

En el supuesto del contrato de usufructo de tiempo compartido, se aprecia que se trata de un instrumento privado que prevé la escrituración e inscripción en el registro, una vez abonado el precio. Ghersi advierte que, en realidad, se trata de un contrato de prestación de servicios discontinuos.

Muchas veces este tipo de contrato contiene un anexo destinado a un reglamento sobre administración y uso, que puede llegar a incluir ciertas cláusulas abusivas, verbigracia, si el reglamento estipula que se efectuará la estimación del gasto anual de las expensas conforme al derecho potestativo de estimación, sin fijar reglas claras para ello. Se trata de una cláusula abusiva ya que cada usufructuario tiene derecho a que se le entregue un resumen de los fundamentos de estimación de dicho gastos, y a cuestionar los que considere abusivos, tal como lo dispone la Ley de Defensa del Consumidor, la cual prevé un derecho de información amplio.

Otra cláusula abusiva es la que permite contratar personal sin límites, dado que el usuario tiene derecho a que se demuestre toda necesidad de contratación de nuevas personas.

#### **18.2.2.2. Parangón**

Ahora bien, teniendo presente las particularidades expuestas, el encuadre del tiempo compartido como derecho real de disfrute sobre cosa ajena (usufructo, uso, habitación) tropieza con grandes obstáculos.

En primer lugar, la duración de los mencionados derechos no pueden exceder la vida del titular (en el caso de las personas de existencia ideal su máxima duración es de veinte años –artículo 2920<sup>#</sup>–) pues, no se transmiten *mortis causa*. Ergo, cuando se pretende constituir derechos de usufructo, uso o habitación respecto de unidades vacacionales afectadas al sistema de tiempo compartido, las cláusulas que estipulen su transmisibilidad por causa de muerte, o un plazo de vigencia que excede la vida del usuario, usufructuario o habitador, serán de ningún valor, y en todos los casos el derecho quedará extinguido con la muerte de cualquiera de ellos.

---

<sup>#</sup> Art. 2920 del C.C.: El usufructo se extingue por la muerte del usufructuario de cualquier manera que suceda; y el que es establecido a favor de una persona jurídica, por la cesación de la existencia legal de esa persona y por haber durado ya veinte años.

En segundo lugar, es prohibida la cesión de derechos de uso y habitación (artículo 1449<sup>#</sup>)<sup>78</sup> y también el usufructo, aunque respecto de este último puede ser cedido su ejercicio (artículo 2870<sup>#</sup>). De tal manera, las obligaciones del usufructuario, permanecen frente al dueño como si la transferencia no se hubiera operado; de celebrarse este contrato de cesión del ejercicio entre el usufructuario y un tercero, el límite temporal del mismo estará dado por el plazo del usufructo.<sup>79</sup>

En tercer lugar, el nudo propietario no puede asumir obligación personal alguna como contenido del derecho real de disfrute y con alcance de tal, lo que dificulta el acomodamiento jurídico de los servicios que se prestan al adquirente del derecho de tiempo compartido.

Por todo ello, se desecha casi unánimemente su encuadre en estos tipos por ser derechos reales limitados sobre cosa ajena, ya que se entiende a la multipropiedad como un derecho real sobre cosa propia.<sup>80</sup>

Son derechos reales de carácter vitalicio que decaen al morir el usufructuario o habitacionista, mientras que el derecho que surge de la multipropiedad es transmisible *mortis causa*.

Por ende, no pueden las partes por su mera convicción convertirlos en derechos reales imponiéndoles una extensión temporal mayor a la que consigna el texto de la ley, ya que éste es imperativo y de orden público.

### 18.2.2.3. Usufructo de mero placer

De acuerdo a lo preceptuado por los artículos 2844<sup>#</sup> y 2845<sup>#</sup> del C.C. el usufructo puede constituirse sobre cosas de mero placer, como un lugar destinado a un paseo, o un fundo absolutamente improductivo.

---

<sup>#</sup> Art. 1449 del C.C.: Es prohibida la cesión de los derechos de uso y habitación [...].

<sup>78</sup> En contra de lo puntualizado está la opinión vertida por María Isabel Di Filippo: "...En todos los casos y exclusivamente en atención al destino de las unidades funcionales que constituyen el objeto de estos derechos reales, cree con Borda, que no obstante la expresa prohibición del artículo 1449 antes citado, no habría inconvenientes en que el usuario o habitador cedan sus derechos, si así fue convenido con el nudo propietario en el contrato que sirve de título al derecho real. La conclusión apuntada obedece a las particularidades propias del sistema de tiempo compartido el cual está destinado a cumplir una función específica, cual es el acceso al disfrute de las unidades vacacionales a una mayor cantidad de personas quienes no buscan en la contratación satisfacer necesidades de vivienda, sino sólo de esparcimiento. La finalidad vacacional apuntada merece normas flexibles que faciliten un mejor aprovechamiento de la rentabilidad de tales inmuebles y una mayor afluencia al público con la facultad de disfrutar de las unidades y sus accesorios...". Di Filippo, María Isabel, "Tiempo compartido. Un condominio especial", Editorial Abeledo-Perrot, Bs. As., 1987, pág. 77.

<sup>#</sup> Art. 2870 del C.C.: El usufructuario puede dar en arriendo el usufructo, o ceder el ejercicio de su derecho a título oneroso o gratuito; pero permanece directamente responsable al propietario, lo mismo que el fiador, aun de los menoscabos que tengan los bienes por culpa o negligencia de la persona que le sustituye. Los contratos que celebre terminan al fin del usufructo.

<sup>79</sup> Domínguez de Pizzio, Rosa A., "Derechos reales de goce o disfrute sobre la cosa ajena", Ed. Abeledo-Perrot, Bs. As., 1979, pág. 53/54.

<sup>80</sup> Martínez, Víctor C., "Temas de derechos reales – Nuevas formas de dominio", Tomo II, Ed. Advocatus, Córdoba, 2002, pág. 68.

<sup>#</sup> Art. 2844 del C.C.: El usufructo puede constituirse sobre cosas de mero placer, como un lugar destinado a un paseo, estatuas o cuadros, aunque no produzcan ninguna utilidad.

<sup>#</sup> Art. 2845 del C.C.: El usufructo puede constituirse sobre un fundo absolutamente improductivo.

Aplicado el principio a las unidades vacacionales destinadas al sistema de tiempo compartido el mismo se desvirtúa pues, si bien es cierto que éstas son en principio improductivas de frutos naturales (no es su destino específico), no lo es menos que respecto de frutos civiles. Vale decir, su explotación hotelera y turística puede llegar a producir cuantiosas rentas. A pesar de constituir el mero esparcimiento vacacional el fin último del contrato estudiado, en todos los casos la renta que éstos producen son frutos civiles que, pueden ser transferidos para utilidad del nudo propietario.

De lo dicho se infiere que, aun tratándose de usufructo de mero placer, el sistema de tiempo compartido habrá de producir frutos civiles tanto en favor del nudo propietario, cuanto en favor de los titulares, si es que se acordó la facultad de ceder tales rentas, o el disfrute a título oneroso en favor de terceros.

El supuesto planteado por los artículos 2844 y 2845, contempla la hipótesis en que el disfrute es meramente moral o espiritual. El beneficiario estaría satisfecho con sólo *usar* de la cosa objeto del derecho real, en cuyo caso la figura habría de asimilarse al uso, desde que no habría explotación a realizar ni frutos a percibir.

Por todo ello, siendo las unidades funcionales afectadas productivas de frutos civiles, pues están aplicadas al comercio y explotación de la actividad turística y hotelera, en ningún caso se puede afirmar que la única ventaja reservada al titular sea el mero recreo.

#### **18.2.2.4. Potestades**

A continuación se desarrollarán las potestades que es capaz de otorgar el usufructo y el uso y habitación a favor del beneficiario y el nudo propietario.

##### **18.2.2.4.1. Del beneficiario**

###### **18.2.2.4.1.1. En el usufructo**

Ya se ha afirmado que el usufructuario puede locar la cosa dada en usufructo a ceder la misma a título oneroso. En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2863<sup>#</sup> del C.C., usará la unidad funcional y/o percibirá los frutos civiles que ésta produzca, como el propietario mismo, con arreglo al destino, y naturaleza de la cosa. Es así que en relación al tiempo compartido encuadrado como derecho de usufructo, el titular no podrá ceder el disfrute sino sólo por la cuota parte que le fue reservada, y por el período vacacional asignado en su título.

Queda descartada la posibilidad de obtener frutos naturales, pues éste no es el destino al cual se aplicó la unidad funcional dado en usufructo.

Así las cosas, la potestad de uso y goce conferida al usufructuario de una unidad vacacional, estará limitada al mero esparcimiento propio y de su familia, y a la percepción de los frutos civiles o rentas que la cesión en favor de terceros le produzca

---

<sup>#</sup> Art. 2863 del C.C. El usufructuario puede usar, percibir los frutos naturales, industriales o civiles, y gozar de los objetos sobre que se establece el usufructo, como el propietario mismo.

(respetando el destino de la cosa dada en locación o cesión), tanto respecta de la unidad asignada, cuanto a los accesorios de la misma y partes comunes del edificio, por el tiempo acordado en el contrato.

#### **18.2.2.4.1.2. En el uso y habitación**

El artículo 2952 del C.C. dispone que el uso y la habitación sean regidos por los títulos que los han constituido, y en su defecto por las disposiciones siguientes. Es así que la ley otorga en este caso suficiente libertad a las partes para poner en cada caso los límites a su derecho real, otorgándose o no determinadas potestades en forma separada o conjunta.<sup>81</sup>

De más está decir, que la interpretación del artículo 2954<sup>#</sup> del C.C. en orden al criterio para la determinación de las necesidades del usuario y su familia, esto es, su condición social, hábitos, estado de salud, etcétera, de ningún modo importan favores otorgados a título de caridad o beneficencia, y para ser titular del mismo no es necesario encontrarse en estado de indigencia.<sup>82</sup>

Por ende, estas necesidades irán acordes con el destino de la cosa afectada, vale decir que se tratará de la necesidad de esparcimiento vacacional propia del usuario y de su familia.

#### **18.2.2.4.2. Del nudo propietario**

##### **18.2.2.4.2.1. En el usufructo**

El nudo propietario conserva el ejercicio de todos los derechos de propiedad compatibles con sus obligaciones; puede adquirir servidumbres activas, en la inteligencia que, en caso de dudas se estará siempre en favor de la libertad del inmueble en beneficio de su propietario.

Le están autorizados todos los actos de disposición material y jurídica, siempre y cuando no se altere el disfrute concedido en favor de los usufructuarios; puede vender, donar, gravar con hipoteca o servidumbre y ejercer en su oportunidad las acciones que le correspondan en el carácter de propietario; por último, tiene la potestad de ejecutar todos los actos necesarios para la conservación de la unidad: reconstruir edificios destruidos por cualquier accidente, aun a costa de cualquier incomodidad o disminución del goce de los usufructuario.

##### **18.2.2.4.2.2. En el uso y habitación**

Ante el silencio del C.C. y la similitud con el derecho real de usufructo, en orden a las potestades del nudo propietario, me remito a lo expuesto en el apartado anterior.

---

<sup>81</sup> Peña Guzmán., Luis Alberto, "Derecho civil - Derechos reales", Tomo III, Ed. Tea, Bs. As., 1975, pág. 149.

<sup>#</sup> Art. 2954 del C.C.: Las necesidades personales del usuario serán juzgadas en relación a las diversas circunstancias que puedan aumentarlas o disminuirlas, como a sus hábitos, estado de salud, y lugar donde viva, sin que se le pueda oponer que no es persona necesitada.

<sup>82</sup> Peña Guzmán., Luis Alberto, "Derecho civil - Derechos reales", Tomo III, Ed. Tea, Bs. As., 1975, pág. 150/151.

### 18.2.2.5. Cargas

A continuación se desarrollarán las cargas que pesan sobre el beneficiario y el nudo propietario en el usufructo y el uso y habitación.

#### 18.2.2.5.1. Del beneficiario

##### 18.2.2.5.1.1. En el *usufructo*

Los usufructuarios de las unidades funcionales afectadas al sistema de tiempo compartido están obligados a conservar su sustancia, conduciéndose con aquéllas como lo haría el mismo propietario empleándola en el destino al cual se encontraba afectado antes del usufructo, esto es, exclusivamente al esparcimiento vacacional propio, de su familia, cesionarios, etc. y en los límites de espacio y tiempo acordados en el título (artículo 2878 del C.C.).

Por ende, no podría destinar la unidad a alojar en forma permanente a pensionistas o huéspedes, excediendo los límites temporales del derecho acordado, transformándola en fonda o posada.

También están obligados a contribuir con el nudo propietario al pago de las cargas que durante el usufructo hubieren sido impuestas a la propiedad, en proporción a la cuota parte asignada a cada beneficiario y al valor de los bienes (unidad, equipamiento, accesorios, partes comunes y accesorios de éstas), sujetos al derecho real de usufructo (artículos 2895 y 2897 del C.C.).

##### 18.2.2.5.1.2. En el *uso y habitación*

También aquí la principal carga tanto del usuario cuanto del habitador será la conservación de la unidad funcional respetando su sustancia y destino vacacional (artículos 2966<sup>#</sup> y 2878 del C.C.) y, al igual que en el caso anterior, debe contribuir con las cargas y contribuciones que gravan la finca (artículo 2968 del C.C.<sup>#</sup>).

#### 18.2.2.5.2. Del nudo propietario

##### 18.2.2.5.2.1. En el *usufructo*

El *dominus* cumple entregando la unidad con todos sus accesorios a los usufructuarios en el plazo, condiciones y períodos vacacionales acordados en el título, en el estado en que se encuentre, aun cuando no pueda servir para el uso o goce propio de su destino (artículo 2910<sup>#</sup> del C.C.). De lo expuesto se colige que el nudo propietario

---

<sup>#</sup> Art. 2966 del C.C.: Las obligaciones del usuario respecto al uso que debe hacer de la cosa, son las mismas que las del usufructuario en la cosa fructuaria respecto a su conservación y reparaciones.

<sup>#</sup> Art. 2968 del C.C.: El que tiene el derecho de habitación de una casa, debe contribuir al pago de las cargas, de las contribuciones, y a las reparaciones de conservación, a prorrata de la parte de la casa que ocupe.

<sup>#</sup> Art. 2910 del C.C.: El nudo propietario está obligado a entregar al usufructuario el objeto gravado con el usufructo, con todos sus accesorios en el estado que se hallare, aun cuando no pueda servir para el uso o goce propio de su destino.

no puede ser compelido a poner la unidad en buen estado, y muy por el contrario, es libre de dejar caer en ruinas la unidad, omitiendo toda reparación extraordinaria a tal fin. No está obligado hacia el usufructuario sino a la entrega material de la cosa, para que éste la disfrute y la mantenga en el estado en que la recibió.

La Dra. María Isabel Di Filippo entiende que éste es uno de los aspectos que distingue el usufructo de la locación, pues a diferencia del locador, el propietario no está obligado a poner la cosa en condiciones aptas para el cumplimiento de su destino y previo inventario (artículo 2846<sup>#</sup> del C.C.), el usufructuario ha de recibirla en las condiciones en que se encuentre.<sup>83</sup> Respecto a la obligación de inventariar, si se incumple se entenderá que el usufructuario recibió las cosas (unidad funcional, equipamientos, accesorios, etc.) en buen estado de conservación (artículo 2848<sup>#</sup> del C.C.). Su finalidad es asegurar la conservación de la unidad funcional en el estado en que se encontró al momento de entrar en la tenencia de la misma, y el pago de las obligaciones a cargo del usufructuario en caso de haber variado dicha circunstancia al momento de la restitución.

Otra carga del nudo propietario es abstenerse de cualquier acto de disposición material o jurídica que obstruya el ejercicio de las potestades de los usufructuarios o alteren el destino y naturaleza de las unidades vacacionales objeto del derecho real (artículos 2912<sup>#</sup> y 2914<sup>#</sup> del C.C.).

También responde por evicción frente a los usufructuarios en atención a lo normado por el artículo 2915<sup>#</sup> del C.C. En atención a ello, el usufructo de unidades funcionales afectadas a tiempo compartido se constituye por contrato a título oneroso.

#### **18.2.2.5.2.2. En el uso y habitación**

No existen normas específicas sobre el punto, rigiendo al respecto los principios enunciados y analizados en el apartado anterior, al cual me remito.

---

<sup>#</sup> Art. 2846 del C.C.: El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, debe hacer inventario de los muebles, y un estado de los inmuebles sujetos al usufructo, en presencia del propietario o su representante [...].

<sup>83</sup> Di Filippo, María Isabel, "Tiempo compartido. Un condominio especial", Editorial Abeledo-Perrot, Bs. As., 1987, pág. 82/83.

<sup>#</sup> Art. 2848 del C.C.: La falta de cumplimiento de la obligación anterior, no deja sin efecto los derechos del usufructuario, ni lo somete a la restitución de los frutos percibidos; pero causa la presunción de hallarse los bienes en buen estado cuando los recibió.

<sup>#</sup> Art. 2912 del C.C.: El nudo propietario no puede, contra la voluntad del usufructuario, cambiar la forma de la cosa gravada de usufructo, ni levantar nuevas construcciones, ni extraer del fundo piedras, arena, etcétera, sino para hacer reparaciones en él; ni destruir cosa alguna; ni remitir servidumbres activas; ni imponer servidumbres pasivas, sino con la cláusula de ponerse en ejercicio después de la extinción del usufructo. Pero puede adquirir servidumbres activas.

<sup>#</sup> Art. 2914 del C.C.: El nudo propietario nada puede hacer que dañe al goce del usufructuario, o restrinja su derecho.

<sup>#</sup> Art. 2915 del C.C.: Cuando el usufructo es constituido por título oneroso, el nudo propietario debe garantizar al usufructuario el goce pacífico de su derecho. Esta garantía es de la misma clase que la que debe el vendedor al comprador. Si el usufructo fuese a título gratuito y de cosas fungibles, el usufructuario no tiene acción alguna contra el nudo propietario.

### **18.2.2.6. Relaciones jurídicas patrimoniales derivadas de su puesta en funcionamiento**

#### **18.2.2.6.1. Supuesto del *usufructo***

Reparaciones y mejoras. Como principio general, las reparaciones son a cargo del usufructuario, en tanto las mejoras deben ser solventadas por el nudo propietario.

No obstante, se presentarán supuestos en los que el usufructuario responde por las reparaciones de tipo extraordinario: 1) cuando el deterioro se ha producido por su culpa o negligencia ya sea por haber omitido o demorado excesivamente una reparación necesaria, o por alguna falta dolosa o culposa de su parte, generadora del perjuicio; 2) cuando así se haya pactado en el contrato o título respectivo.

Las mejoras ordinarias o necesarias son: 1) regulares o periódica, 2) su duración es limitada, 3) también son limitadas en cuanto a su monto (artículo 2884 del C.C.), a la cuarta parte de la renta líquida anual.

Las extraordinarias a cargo del nudo propietario (artículo 2885 del C.C.) en los casos de ruina o deterioro por vejez o caso fortuito son: 1) accidentales, 2) por lo general imprevistas, 3) dada su magnitud, no pueden, en principio, solventarse con las rentas que ordinariamente la cosa produce.

La particularidad que presentará el usufructo constituido sobre unidades funcionales afectadas al sistema de tiempo compartido es que, en atención a que el disfrute se distribuye por partes alícuotas entre todos los beneficiarios del sistema y por el período vacacional u ocupacional asignado a cada uno de ellos, la verificación y satisfacción de estos créditos deberá repetirse al fin y al comienzo de cada período, al igual que el inventario antes analizado.

Como ya se dijo, las normas de derecho positivo son supletorias a la voluntad de las partes expresada en el título. De tal suerte, los preceptos desarrollados anteriormente entrarán en funcionamiento, salvo pacto expreso que convenga de mejor manera la satisfacción de los gastos de manutención de las unidades y sus accesorios y de las partes comunes del edificio con sus accesorios, pues en la práctica se suele acordar la designación de un administrador que recauda la contribución de los beneficiarios en proporción a la alícuota de su derecho, y la aplica a esos fines.

#### **18.2.2.6.2. Supuesto del *uso y la habitación***

En orden a lo preceptuado por el artículo 2966 del C.C., en tanto que asimila habitador y usuario al usufructuario en materia de reparaciones, conservación, inventario, etc., me remito al respecto a lo dicho en puntos anteriores.

---

## **CAPÍTULO V**

Derechos y obligaciones de las partes en el contrato de tiempo compartido. Su reglamento interno

En el capítulo anterior se focalizó el examen en todo lo atinente a la “dividida” naturaleza jurídica que presenta la figura. Ahora, en este *quinto capítulo* y concatenado con lo anteriormente narrado, toman trascendencia los *derechos y obligaciones* que las partes intervinientes asumen en la contratación del tiempo compartido. *A priori* muchos de ellos sobrevienen no sólo de lo que las costumbres turísticas pueden develar, sino también de los que a modo algo escueto la ley 26.356 plasmó. Pequeños detalles se relatarán sobre la obligación que pesa sobre el emprendedor de contar en su desarrollo con un *reglamento interno* que pormenorice cuestiones atinentes a las relaciones vislumbradas entre él y el socio y de éste con la cosa.

### **19. Derechos y obligaciones de las partes en el contrato de tiempo compartido**

Según Farina, en el contrato de tiempo compartido, el adjudicatario adquiere el derecho en virtud de un contrato que celebra con la empresa que organiza el sistema y que generalmente es la propietaria de las unidades afectadas a este modo de uso.<sup>84</sup> De esto se desprende que las partes confortantes del contrato de tiempo compartido son dos ya que se trata de un contrato bilateral:

- El emprendedor que crea el sistema, el cual adquiere o hace construir las unidades
  - El adquirente o usuario
- Tanto una parte como la otra tienen diversos derechos y obligaciones.

#### **19.1. Del administrador**

La empresa emprendedora que crea el sistema de tiempo compartido es representada en la mayoría de los casos por un administrador, es decir un tercero. Pero, sin perjuicio de ello y como ya se ha dicho en su momento, la función de administrador puede ser ejercida por el propio emprendedor; todo ello es así conforme lo ordena el artículo 22 de la ley 26.356 que dispone:

*“Designación del administrador. La función de administrador puede ser ejercida por el propio emprendedor, o por un tercero designado por éste. En tal caso ambos tendrán responsabilidad solidaria frente a los usuarios, por la debida gestión y coordinación en el mantenimiento y uso de los bienes que integran el STTC. El administrador podrá ser designado o removido por los usuarios, sólo cuando los regímenes especiales que se hubieren adoptado les concedan tal facultad.”*

Sea un tercero o el propio emprendedor quienes ejerzan las funciones de administrador, dicho papel acarrea diversas obligaciones las cuales surten del artículo 23 de la citada ley; a saber:

---

<sup>84</sup> Rausch, Samanta, “El contrato de tiempo compartido”,  
url: [http://www.monografias.com/trabajos17/contrato-tiempo-compartido/contrato-tiempo-compartido.shtml?monosearch#Naturaleza\\_Juridica](http://www.monografias.com/trabajos17/contrato-tiempo-compartido/contrato-tiempo-compartido.shtml?monosearch#Naturaleza_Juridica), [fecha de acceso: 22/05/2008].

*“Facultades y deberes. El administrador tendrá las siguientes facultades y deberes, sin perjuicio de las establecidas en los regímenes legales específicos que se hubieren adoptado:*

- a) Mantener el régimen de utilización de los bienes conforme a su destino y prestar o controlar las prestaciones convenidas entre el emprendedor y los usuarios, cumpliendo sus tareas con eficacia, diligencia y profesionalismo;*
- b) Conservar los establecimientos, sus unidades vacacionales y los espacios y cosas de uso común, en condiciones adecuadas para facilitar a los usuarios el ejercicio de sus derechos de uso en la oportunidad y con las características y calidad contratadas;*
- c) Proveer las solicitudes de disponibilidad de unidades vacacionales, preservando la igualdad de derechos de los usuarios y respetando las prioridades temporales de las reservaciones;*
- d) Verificar las infracciones al reglamento de uso y aplicar las sanciones previstas en él;*
- e) Incoar los recursos administrativos y acciones judiciales que correspondan;*
- f) Llevar los libros de contabilidad que corresponda conforme a derecho;*
- g) Confeccionar el presupuesto de recursos y gastos, dentro del término fijado en el reglamento de uso y administración, cuando no se hubieran pactado la administración y el mantenimiento del STTC por ajuste alzado;*
- h) Ejecutar el presupuesto de recursos y gastos, realizando la cobranza a los usuarios de las cuotas por gastos del sistema, fondo de reserva y todo otro cargo que correspondiere, como así también abonando con los fondos recaudados, los gastos devengados por la administración y el mantenimiento del STTC y a los fondos;*
- i) Rendir cuentas al emprendedor y a los usuarios, conforme a liquidaciones de ingresos y gastos certificadas por contador público, salvo en el caso que se hubiere optado por aplicar el sistema de ajuste alzado relativo;*
- j) Entregar toda la documentación referida al STTC y a los fondos existentes, al emprendedor o a quien éste indique, al cesar en su función.”*

## **19.2. Del emprendedor**

### **19.2.1. Deberes**

El compartidor tendrá los derechos y obligaciones establecidos en la escritura constitutiva del sistema turístico de tiempo compartido, en el contrato de tiempo compartido y en el reglamento interno. Concretamente son los siguientes, los cuales emergen de los artículos 19, 8, 9 y 11 de la ley 26.356:

*“Artículo 19. Deberes del emprendedor. Son deberes del emprendedor:*

- a) Establecer el régimen de utilización y administración de las cosas y servicios que forman parte del STTC y controlar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del administrador que hubiese designado;*
- b) Habilitar un Registro de Transacciones, que supervisará la Autoridad de Aplicación, en el que asentará, dentro de los diez (10) días de celebrado el contrato, los datos personales de los usuarios y su domicilio, períodos de uso, el o los establecimientos a que corresponden, tipo, capacidad y categoría de las unidades vacacionales. También deberá registrar en él los cambios de titularidad;*
- c) Garantizar mediante un fideicomiso el uso de los futuros usuarios, en la oportunidad y condiciones comprometidas, cuando el o los establecimientos vacacionales del STTC se encuentren en construcción;*

d) Abonar las cuotas por gastos del sistema de las unidades no enajenadas cuando, por cualquier título, las ceda temporariamente a terceros.

e) Abonar toda suma por gastos del sistema, que exceda el monto de la oferta cuando se hubiera optado por el sistema de ajuste alzado relativo.”

“Artículo 8. Afectación. 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.”

“Artículo 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...”

“Artículo 11. Inscripción; El título constitutivo deberá ser inscripto en el Registro de la Propiedad respectivo y en el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados a Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, dependiente de la autoridad de aplicación de la presente Ley, previo a todo anuncio, ofrecimiento o promoción comercial.”

Por estas últimas consideraciones, es imperativo (conforme lo reglado por el artículo 15 –inc. l–) que el emprendedor, al celebrar el contrato de tiempo compartido con el usuario, deje expresa constancia en su redacción de que el sistema turístico de tiempo compartido se encuentra constituido en los términos de la ley 26.356 y de su anotación en los registros respectivos.

Sin embargo de las obligaciones que surgen de la ley, se suelen determinar entre otras responsabilidades de los emprendedores lo consecuente:

1. Transmitir los derechos que ha prometido y hacer entrega de las unidades y demás accesorios en el estado de construcción y disfrute que ofreció (cantidad y calidad especificadas en el contrato).

2. Respetar el derecho del usuario a usar, gozar y disfrutar de la unidad vacacional que le corresponda, en los términos, condiciones y plazos pactados en el contrato.

3. Con cargo a las cuotas de mantenimiento, debe prestar los servicios de operación, mantenimiento, reservaciones, conservación, reposición y reparación de los bienes, instalaciones y equipos afectos al régimen de tiempo compartido; así como los de limpieza, vigilancia y demás servicios que haya ofrecido a los usuarios.

4. Dentro de los gastos necesariamente deberá ocuparse de las cargas impositivas que gravan el inmueble, que naturalmente satisfará con la recaudación de la contribución de los adquirentes.

5. Sin ésta en sus planes, a los fines de propagar sus servicios turísticos, podrá suscribirse a una cadena de intercambio vacacional, nacional o internacional.

6. Deben suministrar información certera, objetiva, veraz, eficaz y suficiente sobre la identidad del propietario, del administrador, del carácter personal o real de los derechos a transmitir, de las características de los bienes ofrecidos, de las condiciones de disfrute, de las instalaciones exclusivas y comunes en las cuales tendrá acceso el usuario, de los servicios y prestaciones que se brindan, del número de alojamientos susceptibles de aprovechamiento por turno, de las posibilidades de acceder de un programa de intercambio y condiciones del ejercicio del mismo, de los derechos de resolución y desistimiento, etc. En el derecho argentino este deber de información surge del artículo 26 de la ley 26.356 y por aplicación analógica de la ley 24.240 –sin per-

juicio de la expresa remisión que realiza el artículo 5 de la citada ley de sistemas turísticos de tiempo compartido—.

### 19.2.2. Derechos

1. Podrá contratar servicios con terceros, pero será solidario y mancomunadamente responsable con ellos frente a las autoridades y frente a los usuarios; verbigracia: el emprendedor, a los fines de coordinar los servicios de restaurantes, rotisería, agencia de turismo y limpieza, puede tercerizarlos con el propósito de que se brinden con cierta especialidad y empeño.

2. Cuando el usuario esté al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del Código Civil, del contrato de tiempo compartido, del reglamento interno y de la escritura constitutiva del sistema turístico de tiempo compartido, el emprendedor no deberá permitir a terceros que impidan a aquél el uso de la unidad vacacional que le corresponda.

3. El emprendedor se obliga a cubrir la estancia del usuario por un período igual al que le corresponda en su contrato y en las mismas fechas, en una unidad de la categoría acordada.

4. En el momento de la salida del usuario y sus acompañantes, verificará que se encuentren los bienes muebles, enseres y utensilios en buen estado y si no lo reclama inmediatamente, se entenderá que los recibió todos a satisfacción.

## 19.3. Del adquirente o usuario

### 19.3.1. Deberes

Resultan de los artículos 20 y 24 de la ley 26.356. Disponen lo siguiente:

*“Artículo 20. Deberes de los usuarios. Son deberes de los usuarios:*

*a) Usar los bienes que constituyen el STTC conforme a su naturaleza y destino, sin alterarlos ni sustituirlos y sin impedir a otros usuarios disfrutar de los turnos de alojamiento que les correspondan;*

*b) Responder por los daños a la unidad vacacional, al establecimiento, o a sus áreas comunes, ocasionados por ellos. Sus acompañantes o las personas que hubieren autorizado, siempre que tales daños no fueran ocasionados por su uso normal y regular o por el mero transcurso del tiempo;*

*c) Comunicar a la administración toda cesión temporal o definitiva de sus derechos, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de uso;*

*d) Abonar en tiempo y forma las cuotas por gastos del STTC y del fondo de reserva, así como todo gasto que pueda serle imputado particularmente, para ejercer sus derechos el usuario deberá tener las cuentas al día.”<sup>85</sup>*

<sup>85</sup> Sobre el último deber del usuario –inc. d–, véase en este trabajo de investigación: “28.5.3 Obligación que pesa sobre el usuario de saldar las cuentas que se le reclaman como condición para que puedan ejercer y hacer valer sus derechos”.

*“Artículo 24. Gastos de administración y mantenimiento. Los gastos del sistema serán soportados por todos los usuarios conforme a criterios de proporcionalidad basados en factores objetivos...”*

Discriminando este desembolso que debe cumplir el usuario, se advierte que el mismo involucra todos los necesarios para sufragar la póliza de seguros, los gastos de conservación, mantenimiento, operación, reparación y reposición de la unidad vacacional, de los muebles que en ella se encuentren y de los bienes, instalaciones y servicios comunes, determinados en el contrato. Esta obligación, salvo pacto en contrario, la debe cumplir el usuario, use o no la unidad vacacional y haga o no uso de las instalaciones, servicios y áreas comunes del inmueble en que se encuentre ubicada dicha unidad.

No se debe olvidar que previo a todo ello, el usuario pagó el precio inicial y necesario por la adquisición de los derechos de tiempo compartido.

Sin perjuicio de lo estipulado por la nombrada legislación, los usos y costumbres hoteleros y turísticos afines al tiempo compartido estatuyen, entre otros ítems, las siguientes obligaciones del usuario:

1. Desocupar la unidad vacacional exacta y puntualmente, en el día y a la hora señalada en el contrato o en el reglamento interno de tiempo compartido.
2. Sujetarse al reglamento interno de copropiedad y administración, ajustándose a horarios y reglas de ocupación (piscina, las canchas de deporte, sauna, estacionamientos, centros nocturnos, etc.).
3. No podrá extender su disfrute más allá de la o las semanas que ha adquirido.
4. No ocupar la unidad vacacional con un número mayor de personas al autorizado en el contrato y en el reglamento interno de tiempo compartido.
5. No podrá modificar o innovar la unidad a usar, afectando su estructura o los elementos del edificio, su decoración, seguridad; no podrá pintar, cambiar mobiliarios, enseres, etc.
6. Permitir al personal encargado de la limpieza o de las reparaciones urgentes el acceso a la unidad vacacional y no obstaculizar el desempeño de sus tareas, dentro del horario fijado en el reglamento interno de tiempo compartido o en cualquier momento en caso de urgencia.
7. No realizar actos que perturben la tranquilidad de los demás usuarios.
8. Por último, es normal que se establezca que el usuario y sus acompañantes, el día de su llegada a la unidad vacacional, verifiquen que dentro de ella se encuentren – y en su caso en buen estado– los bienes muebles, enseres y utensilios que deban recibir en el momento del inicio del período vacacional que les corresponda, según inventario. Si no reclaman la ausencia de dichos bienes muebles, enseres y utensilios, se entenderá que los recibieron todos en óptimas condiciones.
9. Cuando el establecimiento en que se encuentre la unidad vacacional esté afiliado a un sistema de intercambio nacional o internacional, suscribirse al mismo a los fines de gozar de las ventajas del canje de semanas.

### 19.3.2. Derechos

Con las limitaciones que imponen las leyes y reglamentos de orden público<sup>86</sup>, el usuario tendrá los siguientes derechos:

1. Usar, gozar y disfrutar la unidad o tipo de unidad vacacional que a él corresponda, durante el período vacacional que hubiere contratado; así como de los bienes inmuebles que en ella se encuentren y las instalaciones, áreas y servicios comunes del establecimiento en que se encuentre ubicada la unidad vacacional.

2. Recibir los servicios que en su caso, hubiere contratado.

3. Enajenar, transmitir o ceder sus derechos como titular de semanas de tiempo compartido. La transmisión definitiva de los derechos de compartidario a terceros se hará en los términos y condiciones previstos en el contrato. El adquirente o cesionario estará obligado a respetar el régimen de tiempo compartido en las condiciones marcadas por la ley 26.356, el contrato, el reglamento interno y la escritura constitutiva del sistema turístico de tiempo compartido.

En resumen, en la práctica este tipo de contrato no es bilateral, sino que multilateral ya que, según Ghersi, nos encontramos frente a una serie de contratos o relaciones jurídicas conexas durante todo el *iter contractual* que resultan imprescindibles para la correcta prestación de la obligación principal.<sup>87</sup>

### 20. Reglamento interno del tiempo compartido

El usuario tendrá a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de tiempo compartido, en la ley y lo que se desprenda del reglamento interno del régimen de tiempo compartido que el emprendedor decreta. Al respecto se muestra que, conforme lo determina el artículo 10 –inc. b), apartado 7– de la ley 26.356, el reglamento de uso y administración de los inmuebles afectados al sistema turístico de tiempo compartido debe constar en la escritura de constitución de éste; a su vez, debe determinarse en la misma las reglas de utilización de las unidades vacacionales, de las cosas, espacios comunes y servicios y sanciones por su incumplimiento, todo conforme lo instaura el artículo 10 –inc. b), apartado 4– de la citada ley. La mención de que existe un reglamento interno que contiene las bases o reglas de operación al que se sujeta la prestación y uso del servicio de tiempo compartido, debe anexarse al contrato de adhesión.<sup>88</sup>

---

<sup>86</sup> Para saber qué se entiende por orden público y conocer lo que la ley dice al respecto, véase la nota 158.

<sup>87</sup> Rausch, Samanta, “El contrato de tiempo compartido”, url:

[http://www.monografias.com/trabajos17/contrato-tiempo-compartido/contrato-tiempo-compartido.shtml?monosearch#Naturaleza\\_Juridica](http://www.monografias.com/trabajos17/contrato-tiempo-compartido/contrato-tiempo-compartido.shtml?monosearch#Naturaleza_Juridica), [fecha de acceso: 22/05/2008].

<sup>88</sup> A modo ampliatorio, véase en este trabajo de investigación: “10.2. Descripción del tiempo compartido fuera de toda tipificación y 28.5 La regresión jurídica que emerge de la ley. Objeciones. Puntos en contra – Punto 28.5.8 Reglamento de uso y administración”.



## —— **CAPÍTULO VI**

Tiempo Compartido y Turismo

En este *sexto capítulo*, la intención es explicitar la *faz turística* del tiempo compartido. En este orden de ideas, se investigarán las causas por las cuales este sistema es capaz de ser *ventajoso o desventajoso*, como la estrecha vinculación que ineludiblemente concreta con las *redes de intercambio* a los fines de “hacer materia” la posibilidad de trocar la semana que un usuario posee en un complejo vacacional, por otra en cualquier desarrollo de similares características.

## 21. Ventajas e inconvenientes del tiempo compartido

### 21.1. Ventajas

1. Se baraja la oportunidad de poseer una segunda propiedad totalmente equipada para disfrutar las vacaciones o de un viaje con fines turísticos.

2. Acceso a complejos turísticos que ofrecen mayor confort, equipamientos y servicios respecto a la hotelería tradicional (gimnasios, piscinas y canchas de tenis, restaurantes, salón de juegos, servicio de mucamas, entre otros).

3. Disfrutar de vacaciones, escapadas y viajes de turismo en general durante cualquier momento del año con un estilo familiar o grupal, donde prima la camaradería, la recreación y la atención personalizada.

4. Ahorrar en gastos de mantenimiento y servicios, ya que el usuario sólo abona una cuota proporcional por el período que se usa la propiedad, siendo en la mayoría de los casos expensas accesibles para el público en general.

5. El sistema permite el intercambio de semanas año tras año, tanto en el ámbito nacional como en el internacional, en complejos que reúnan las mismas particulares en los cuales se posee la semana.

6. Se compra únicamente lo necesario y sólo se paga por lo que se usa.

7. Los complejos de tiempo compartido suelen estar ubicados en lugares turísticos, como zonas costeras, montañosas, grandes capitales o cercanos a atractivos turísticos.

8. Casi todos los tiempos compartidos tienen cocina y su respectivo equipamiento, con lo cual los gastos de los alimentos se reducen notoriamente.

9. El comprador de este sistema es propietario de su semana, lo que permite vender la titularidad de su período de tiempo de la misma forma que cualquier otro bien

10. Al empresario le permite:

a. Desarrollar un emprendimiento dentro de una industria en pleno crecimiento y con mucho potencial como lo es la industria del turismo en nuestro país.

b. Ampliar los tiempos de uso y generar mayor ocupación hotelera de las instalaciones afectadas a la industria durante todo el año calendario.

c. Ingresar a un sistema flexible y compatible con la hotelería tradicional.

d. Cubrir costos de mantenimiento, al asegurar un ingreso periódico por cada unidad habitacional.

e. Mantener una cartera de clientes y usuarios estable.

11. Para la comunidad y para el país, el tiempo compartido ha traído innumerables beneficios que van más allá de los que representa la hotelería tradicional, como son los siguientes:

- a. Es una buena forma para invertir.
- b. Genera impuestos y empleos en la localidad y en el país.
- c. Producir otros ingresos a través de la explotación de otros servicios vinculados al turismo: gastronomía, traslados, excursiones, etc.
- d. Hace del comprador un visitante repetitivo.
- e. Normaliza las curvas de estacionalidad de la afluencia turística.
- f. Prolonga los días promedio de estancia en el destino elegido.
- g. Mejora la rentabilidad y recaudación económica de nuestro país.
- h. Permite que el turismo se transforme en otro de los tantos rubros a nivel nacional capaz de generar importantes riquezas en el orden cultural, social y económico.

## 21.2. Desventajas

1. Existen promotores o vendedores que no están inscritos oficialmente o no pertenecen a alguna asociación que avale su trabajo. Hoy por hoy este escollo podría verse superado con las exigencias estampadas por la reciente normativa ya que, entre otras cosas exhorta a que –como *condicio sine qua non* para entrar en funcionamiento– los emprendedores del sistema turístico de tiempo compartido afecten uno o más inmuebles a la finalidad de aprovechamiento periódico y por turnos formalizándola mediante una escritura pública; luego se inscribirán los títulos constitutivos en el Registro de la Propiedad respectivo y en el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados al sistema, todo conforme lo detallan los artículos 8, 9, 10 y 11 de la ley 26.356.

2. Algunos vendedores suelen engañar con falsa publicidad cuando dan a conocer el tiempo compartido.

3. Las técnicas de venta son falsas y agresivas (por ejemplo, telemarketing relacionado con falsos concursos, encuestas y sorteos, premios de viajes, regalos, promociones para excursiones, venta tras una presentación en un lujoso hotel o una excursión al lugar referido, percepción de grandes cantidades a cuenta, desayunos, comidas, etc.). Al efecto, el sector ha sido gravemente criticado por haber adoptado prácticas de comercialización que incurren en excesiva presión, minando la imagen de la industria. A la postre, muchas de estas artimañas terminan siendo infructuosas, ya que numerosos interesados no se dejan persuadir.

Lo dicho se puede colegir con lo expresado por el artículo 30 de la ley 26.356, el cual reza:

*“...Toda persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos en los STTC no podrá recurrir a presiones, al acosamiento 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. ...”*

Asimismo, la nueva ley determina en su artículo 16 que las cláusulas contractuales abusivas, no serán oponibles al usuario; en el artículo 27 de la misma se enumeran los requisitos que deben reunir los regalos, premios, participación de sorteos, cupones, chequeras o cualquier documento representativo de derechos de alojamiento, estadías o viajes que ofrezcan las personas físicas o jurídicas para la captación de potenciales usuarios. Dichas técnicas 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, todo conforme lo estipulado por el artículo 29.

4. Los folletos de venta en muchas ocasiones, suelen ser muy escuetos y no presentan claramente la información referente a los derechos adquiridos, la calidad del alojamiento, los gastos suplementarios o de transporte, el inventario de la residencia, las semanas de las que disponen los vendedores, la ausencia de media o pensión completa, como así también silencian la naturaleza jurídica de los derechos adquiridos. Esto presentaría una gran vinculación con lo que naciamente demanda la nueva ley 26.356 en su capítulo VI (“De la comercialización y la publicidad del los STTC” – artículos 26, 27, 28, 29 y 30).

5. Si se quiere cambiar o rentar el tiempo compartido es difícil o imposible cuando la residencia o el período son poco interesantes. En la mayoría de los casos, no es fácil obtener la semana o semanas que se desean, ya que los emprendedores no garantizando disponibilidad. El intercambio de semanas termina siendo una epopeya si se logra; podemos estar años en lista de espera para disfrutar de una semana en un lugar muy solicitado.

6. Las sobreventas de semanas por parte de los vendedores, muy frecuentes en esta contratación, termina siendo una recurrente maniobra utilizada para engendrar mayores utilidades, frustrando finalmente las expectativas de los usuarios que acceden al sistema.

7. El mercado no está lo suficientemente desarrollado como para vender las cuotas que posean los propietarios, por lo que esto se torna la más de las veces muy dificultoso.

8. Algunas empresas contactan a los dueños de un tiempo compartido y prometan encontrar o afirman haber encontrado un comprador para la semana que ellos tienen, a veces a condición de que compren un nuevo tiempo compartido. Algunos prometen también vender el tiempo compartido a un precio poco realista. Lo cual no sucede o en ese caso, el consumidor sufre una gran pérdida financiera.

9. Falta de información: el empresario no presenta un catálogo detallando todos los servicios y beneficios que le serán otorgados. Este inconveniente a la brevedad podría ser soslayado con las exigencias de la nueva ley en sus artículos 26, 27 y 28.

10. Estafa: los empresarios omiten detallar en el contrato algunas cláusulas referentes a plazos, costos, etc. Respecto a este inciso, recalco también que la reciente ley incorpora artículos que regulan esta cuestión al momento de instrumentar la contratación. Tal precepto se encuentra reglamentado en los artículos 15 y 28 de la ley 26.356.

## 22. El tiempo compartido y la hotelería

Hasta no hace mucho tiempo el sector hotelero veía esta fórmula como competencia, un estorbo para ocupar plazas de avión y un mal negocio por su mala prensa. Pero, en nuestros días esto ha cambiado debido a que al tiempo compartido no se lo simboliza más como una competencia a la hotelería, sino que más bien se lo percibe como un complemento a las otras ramas de la industria turística como son: restaurantes, arrendadora de autos, diversos sistemas de transportación foránea, agencias de viajes, comercios varios, artesanos, centros de espectáculos, cines, ya que muchas veces garantiza a los hoteles un nivel constante de ocupación, evitando las diferencias tan marcadas entre las temporadas altas y bajas. Es decir, es útil que los hoteles integren al sistema tradicional de alojamiento el novísimo sistema de tiempo compartido.

Por otro costado, se vislumbra que beneficia al país porque ayuda a que crezca económicamente; además, con los intercambios vacacionales el recambio del flujo de turistas es constante los cuales, una vez en sus hogares, serán voceros de todo lo que nuestro país puede ofrecer en la inmensa gama de valores y lugares turísticos.

De lo dicho, palmario resulta que el tiempo compartido, más que una competencia de la hotelería, es un aditamento perfecto para llenar los vacíos que un complejo hotelero convencional puede tener. La inclusión del tiempo compartido en el sector hotelero aporta una imagen de confianza y seriedad que aumenta la fiabilidad del cliente.

A continuación se exponen algunas de las diferencias entre una propiedad tradicional para vacacionar y las bondades que un complejo turístico con el sistema de tiempo compartido puede ofrecer:

PROPIEDAD TRADICIONAL	TIEMPO COMPARTIDO
-Falta de infraestructura	-Los complejos turísticos son dignos de una gran infraestructura edilicia
-El propietario debe encargarse de pintura, arreglos, mantenimiento en general, etc.	-Despreocupación de mantenimiento
-Expensas más onerosas	-Menor valor de mantenimiento (distribución de gastos)
-El propietario se ve obligado a vacacionar siempre en el mismo lugar	-Existe la posibilidad de intercambiar la semana que se posee por otro destino regional o internacional
-Robos, hurtos, etc.	-Mayor seguridad, ya que los complejos cuentan con cocheras, vigilancia las 24 hs., cajas de seguridad, etc.
-Sin servicios	-Servicios varios tales como: limpieza, ropa blanca, mucamas, bar, <i>delivery</i> , rotisería, restaurante, supermercado, (para

	las mujeres que quieran descansar, es una liberación)
-Poca vida social	-Posibilidad de disfrutar una intensa vida social, ya que los complejos organizan varias actividades recreativas para que la estadía del huésped sea un recuerdo inolvidable
-Niños encerrados	-Despreocupación de niños y amistades entre ellos. Además muchos de los complejos cuentan con profesores de educación física encargados de organizar juegos y mantener a los niños entretenidos. Para los más chicos existen <i>babby-sitters</i>
-Inversión mayor	-Regulación del monto de la inversión
-Baja rentabilidad, ya que durante el año no suele tener mucho uso	-Alta rentabilidad, dado que existe la posibilidad no sólo de usar la semana, sino también de alquilarla o cederla con miras de sacar algún rédito de ella
-Poca recreación y aburrimiento	-Posibilidad de divertirse y de disfrutar mucho el tiempo, ya que los complejos cuentan con playones deportivos, piscina, solarium, masajes, canchas de fútbol, tenis, paddle y actividades como caminatas, juegos de mesas, torneos, eventos musicales, bailes, etc.

### 23. Tipos de tiempo compartido

Actualmente existen varios tipos de programas de tiempo compartido que permiten al usuario escoger el tipo de propiedad vacacional que mejor le convenga o se ajuste a sus necesidades. Habitualmente este sistema es vendido por semanas, que también son conocidas como intervalos o propiedad vacacional.

La compra de un intervalo de tiempo compartido puede tomar varias formas o modalidades legales:

**23.1. Semana y unidad fija a perpetuidad.** El comprador recibe una escritura permitiendo el uso de una unidad específica, en una semana determinada, cada año y para siempre. Los privilegios pueden incluir el beneficio fiscal de propiedad, más el derecho a participar en la administración del desarrollo. Bajo este acuerdo, el propietario puede rentar, revender, intercambiar, o donar el intervalo vacacional.

**23.2. Derecho a uso.** La propiedad del desarrollo la mantiene el desarrollador. El comprador obtiene el derecho a usar en uno o más desarrollos, durante un número específico de años. Al término del plazo los derechos regresan al desarrollador. En la

actualidad, estos planes son los más comúnmente utilizados por nuevas compañías de alto renombre y funcionan como una membresía de club.

**23.3. Clubes vacacionales o programas de puntos.** Ofrecen la mayor flexibilidad de uso en distinta fecha cada vacación. Los miembros del club compran un paquete de puntos, los cuales son usados como "moneda de circulación" para acceder a los distintos tamaños de suite, temporada o número de días. El número de puntos requeridos varía con relación a la demanda de los socios, el tamaño de unidad, temporada, ubicación del desarrollo y amenidades. Un club vacacional puede ofrecer contratos de derecho a uso o a perpetuidad. También los puntos que se tengan pueden ser utilizados para la compra de boletos de avión, hoteles, rentas de automóviles, cruceros, etc.

Al respecto, en el artículo 3 de la ley 26.356 se ha dispuesto lo siguiente:

*"...Unidad de Medida por Puntos. 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 variable..."*

*"...Club Vacacional. Es la modalidad que asume el STTC cuando el período de uso, según se hubiese convenido en el contrato, se puede utilizar en diversas temporadas, en diferentes tipos de unidades, con capacidades de ocupación diversas, en fechas variables y en distintos establecimientos afectados total o parcialmente a un STTC..."*

**23.4. Propiedad fraccionada.** Permite a los consumidores comprar una cantidad mayor de semanas, generalmente entre 4 y 26, por un costo menor. Esta modalidad es popular en destinos de ski o playa.

**23.5. Unidades con "lock-off" o "lock-out".** Permiten a los propietarios la opción de ocupar sólo una porción de la unidad en una fecha, y el resto en otra. Es decir, son propiedades que están diseñadas para ser divididas en dos o más áreas privadas, pudiendo el interesado rentar una de las porciones y usar la otra, o inclusive intercambiarla. Esta modalidad en la práctica suele llamarse "flexivilla".

Los intervalos vacacionales se venden como tiempo fijo o como tiempo flotante y en otras dos modalidades que no son tan comunes como estas.

**23.6.** Con *tiempo fijo*, la unidad vacacional es comprada para ser usada una semana específica. Ese intervalo queda asignado para cada año a ese miembro.

**23.7.** Con *tiempo flotante*, se refiere al uso de hospedaje de vacaciones generalmente para una temporada específica del año (verano, invierno, todo el año, etc.). El propietario debe reservar con anticipación su fecha de vacaciones deseada, ya que la confirmación de la reservación se efectúa generalmente sobre la base de: "primera llamada/primera confirmación".

Los usos cotidianos evidencian que, en la actualidad las semanas de tiempo compartido son vendidas en tiempo flotante.

En relación a estos dos modos el artículo 3 de la ley 26.356 formula:

*"...Período de Uso. 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:*

*1.- Unidad de Medida Temporal. Es la extensión del período de uso contado en días, semanas o meses. La unidad de medida temporal 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.

2.- Unidad de Medida por Puntos. 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...”

**23.8. Semana dividida.** Son requeridas por los miembros que prefieren vacaciones más cortas y les permiten dividir su intervalo en dos o tres visitas separadas a su desarrollo, comúnmente una por 3 noches y otra por 4, en dos diferentes fechas en el año. Las reservas son generalmente confirmadas también sobre la base de *primera llamada/primera confirmación* y sujetas a disponibilidad.

**23.9. Propiedad bianual o uso alterno.** Permite el uso de la propiedad sólo cada dos años únicamente, su costo más económico que la anual resulta atractivo para aquellos que no toman vacaciones cada año o no cuentan con los recursos económicos para adquirir el plan completo. Igualmente suele recurrirse a esta modalidad cuando la semana se adquiere conjuntamente con otro interesado, de manera que el uso de la misma se alterna año a año entre los propietarios.

## **24. Intercambio vacacional**

### **24.1. Cuestión del intercambio nacional, regional e internacional**

Como ya se ha dicho, el tiempo compartido ofrece a los titulares de los derechos adquiridos la posibilidad de disfrutar de otros bienes distintos a los originariamente comprendidos en su título, de similares características y naturaleza y aplicado al cumplimiento de idénticos fines. Esto es lo que en la especie comúnmente se denomina “intercambio vacacional”, precisándose como uno de los pilares más sobresalientes y atractivos del sistema para los adquirentes pues, al trocar su semana por otra, ya no se siente obligado a vacacionar en un mismo lugar y en un mismo período de tiempo.

El simple hecho de ser titular de una semana preestablecida en un complejo turístico designado, autoriza a su titular a permutar el derecho que posee respecto a ese inmueble por otro semejante en otro complejo, ya sea a nivel nacional o en cualquier lugar del planeta donde existan inmuebles afectados al sistema de tiempo compartido.

El intercambio es una importante nutriente del sistema, ya que posibilita que un gran número de personas pueda satisfacer sus apetencias, necesidades o incluso vanidades, de una forma tal que se conjugue con las contingencias económicas del nivel social al cual pertenece.

Siguiendo este estirpe y adoptándose los recaudos necesarios con la debida antelación, es factible –teóricamente– utilizar la unidad de tiempo que se ostenta en distintos complejos durante todo el lapso comprendido en el derecho investido. Las posibilidades de intercambio son diversas: la época en el mismo lugar, el lugar en la misma época, la época y el lugar, ya en el área local, nacional o internacional.

De esta manera, la idea de férreo asentamiento en un lugar que el ejercicio de un derecho sobre un inmueble importa, queda desplazada por esta posibilidad que habilita a gozar de los más exóticos lugares del globo terráqueo.

#### **24.2. Compañías de intercambio vacacional**

Para hacer realidad esta prerrogativa que tienen los usuarios del sistema turístico de tiempo compartido, surgieron compañías especializadas con el objetivo de brindar las facilidades necesarias para que los propietarios de semanas puedan intercambiar las que poseen en su complejo con las que tiene otro propietario en otro desarrollo.

Así pues, la ley 26.356 define en su artículo 3 a la redes de intercambios de la siguiente manera: "...es la persona física o jurídica que intermedia entre la oferta y la demanda de períodos de los STTC, prestando servicios adicionales a usuarios...".

En la actualidad existen varias empresas que se dedican a esta actividad, mencionamos las más importantes:

*Resort Condominium International (RCI)*. Fundada en Estados Unidos por John y Christel De Haan en el año de 1974. Tiene su sede en Parsippany, New Jersey, EE.UU. Actualmente es la más grande del mundo con más de 3 millones de familias socias y más de 3000 complejos afiliados en 95 países del mundo. Alcanza el 70% del mercado mundial tanto en número de socios como en complejos y de operaciones de semanas intercambiadas. Su característica es que afilia tanto a resorts de gran porte turístico hasta pequeños condominios, dando mucha variedad de opciones a quien desea intercambiar su semana.

*Interval International*. Fundada en 1976 también en Estados Unidos. Su sede central se encuentra en Miami. Es también líder en el mercado mundial de intercambios vacacionales, ya que cuenta con 1800 resorts afiliados distribuidos alrededor de 80 países. A diferencia de la compañía anteriormente señalada, *Interval International* sólo afilia a complejos de muy buena calidad, por lo que sus clientes pueden estar seguros que en sus intercambios van a hospedarse en excelentes emprendimientos turísticos.

Debido a que *RCI* e *Interval International* se fundaron simultáneamente y que son líderes del mercado, provoca que sean fuertes competidores entre ellas con la primaria intención de acaparar el mayor número de afiliados posibles.

#### **24.3. La finalidad perseguida por las cadenas de intercambio. La cuestión del intercambio vacacional propiamente dicho**

El primordial propósito de estas grandes cadenas de intercambio para con sus miembros, es el de abrirles las puertas del mundo a nivel turístico ya sea, en la comercialización de la prestación del servicio de intermediación en el cambio de períodos y lugares de vacaciones, en la difusión del sistema o en el asesoramiento legal, técnica y comercial que le demanden.

Concretamente se dedican, a través de sofisticados sistemas de computación, a administrar solicitudes de canjes de fechas y lugares por parte de los propietarios de semanas de tiempo compartido en todo el planeta, y a dar respuestas a sus inquietudes.

La afiliación a estas firmas es voluntaria y requiere el pago de membresía anual así como el pago de una cuota o tasa de confirmación de intercambio por cada vez que este se realice. Con el pago de la membresía anual de intercambio estas compañías editan directorios anuales de complejos afiliados con fotos y una breve descripción de los mismos; estos nomencladores se envían a los socios afiliados además de remitir revistas, reportajes, información sobre nuevos desarrollos afiliados, promociones de viaje y descuentos especiales en espectáculos, restaurantes, tarifas preferenciales en boletos de avión y alquileres de autos. Son beneficios realmente convenientes si se gusta de vacacionar.

El negocio de estas corporaciones turísticas radica en satisfacer la mayor cantidad posible de los requerimientos, pues cobran una tasa por cada operación concretada. Esta tarea no es sencilla, teniendo en cuenta que mucha gente prefiere los mismos sitios y fechas para sus vacaciones. Por este motivo, el sistema incluye una escala de prioridades a la hora de responder a las demandas, de acuerdo a diversos factores como: oferta y demanda de la semana que se entrega para el canje, oferta y demanda del complejo y la localidad a la que se pertenece, la anterioridad con que se haya depositado la semana para que otro pueda utilizarla, etc.

Ahora bien, hay otras circunstancias, y quizás más relevantes que las citadas, que deben ser evocadas para materializar el intercambio. Así las cosas, de acuerdo al tipo de construcción de que se trate y cantidad y calidad de servicios prestados, los complejos son clasificados, al igual que lo que acontece con la categorización de los hoteles, con un número de estrellas. La categoría del complejo sobre el cual recae el derecho que se posee, será uno de los componentes a tener en cuenta al momento de establecer la prioridad para acceder al intercambio requerido.

Como se vislumbra, la categorización determina el nivel de cada uno de los complejos adheridos a los efectos de poder obviar posibles sorpresas desagradables cuando el usuario allí se hospeda, lejos de su hogar, donde la posibilidad de contratar personal y demás servicios no resulta factible; por eso, el intercambio insufla un notable aliento a la incorporación, al sistema de tiempo compartido o multipropiedad, de complejos vacacionales que demuestren un gran porte servicial y de instalaciones.

El otro elemento que se tendrá en consideración es la calidad de la semana de la cual se es titular. En todos los desarrollos que se encuentran afiliados a las cadenas de intercambio, las semanas se clasifican en categorías. Aquellas que corresponden a temporadas de gran demanda incrementan su poder de intercambio. Depende de la ubicación del complejo y de la actividad a desarrollarse en el mismo a los efectos de que la semana tenga o no prevalencia frente a otras. Así pues, a guisa de ejemplo, no tiene igual valor una semana de la segunda quincena del mes de julio o en la primera de enero en un complejo situado en Bariloche que otra a fines de octubre; o una semana en un complejo ubicado en Punta del Este durante el mes de enero tendría ma-

yor importancia sobre otra en el mes de agosto. Por esta razón y como puede colegirse, cuando se solicita un intercambio, la distinta prioridad o prevalencia, tendrá como presupuesto un aumento de valor al momento de la adquisición.

En consecuencia, a los efectos de la equivalencia en el intercambio, el sistema presupone la apreciación tanto de los complejos turísticos cuanto de las unidades y períodos vacacionales que los componen. Se justipreciará su orientación, vista, mayor o menor superficie cubierta, capacidad, tamaño, servicios accesorios, diversidad de niveles en la calificación hotelera interna o internacional, su radicación en centros turísticos preferenciales, cercanía o no de centros comerciales, etc. También se evaluará la disponibilidad, demanda y utilización del desarrollo local, la anticipación con la que se deposita la semana y las calificaciones que reciba el desarrollo.

Deberán tratarse de desarrollos simétricos, a fin de que los adquirentes que demandan el intercambio no vean frustrada su situación al cambiar una unidad de alta categoría por otra de inferior calidad, o una semana en temporada alta por otra de temporada baja. Es por eso que, las empresas de intercambio son muy rigurosos a la hora de garantizar niveles de calidad en todo el sector, ya que pueden penalizar a aquellos complejos que no resulten satisfactorios o mermen abrupta e intencionalmente sus cualidades.

#### 24.4. Funcionamiento

El sistema de tiempo compartido funciona como una cuenta bancaria. Está basado en una técnica de depósitos (cesión de la semana para intercambio) y retiros (solicitud de intercambio). El depósito está constituido por el espacio de tiempo del cual la persona es titular en un complejo determinado, mientras que la extracción consiste en igual tiempo en otro complejo situado en cualquier otra parte.<sup>89</sup>

Se ha adoptado la palabra *spacebank* que es aceptable traducir como: “banco de espacios de tiempo”, el cual se halla totalmente computarizado. Las empresas prestatarias del servicio están al mando de dichos registros a los efectos de tomar nota de las “cuotas-tiempo” que titulares deseen someter a intercambio. Para que esto pueda llevarse a cabo, la primera decisión que deberá adoptarse por parte del interesado, es la de no utilizar la semana adjudicada en el complejo adquirido. Una vez zanjada esta cuestión, los usuarios ingresarán al sistema “depositando” su propia cuota – semana– (referida a una unidad determinada, con especificación en su título del tiempo y frecuencia reservados al disfrute de la misma) para destinarla voluntariamente al sistema de intercambio. A partir de la mentada consignación de la semana, el usuario es incorporado a la base de datos de la cadena de intercambio no siéndole necesario indicar todavía cual es el lugar o la fecha de intercambio requerida, ni siquiera efectuar aún algún pago. Sólo es preciso que se tengan cubiertas las cuotas de mantenimiento en el desarrollo donde se tiene la semana en propiedad, y tratar de solicitar el intercambio tan pronto como sea posible para obtener ciertas ventajas, como ser, múltiples

<sup>89</sup> Highton, Elena I. – Álvarez Julia, Luis – Lambois, Susana, “Nuevas Formas de Dominio”, Primera edición, Editorial Ad-hoc, Bs. As., 1987, pág. 213.

opciones de condominios y fechas a la hora de adjudicar el canje. Desde aquel momento, el tiempo del usuario depositante podrá ser adjudicado a otro solicitante.

Elemental es recordar que, en los directorios que las cadenas de intercambio elaboran anual o bienalmente a los fines de catalogar los complejos turísticos distribuidos por el mundo y comunicar noticias varias a sus socios, suelen determinarse los términos y condiciones de la membresía. Por lo tanto, entre otros puntos, acostumbran pactar: 1) que los depósitos pueden efectuarse desde 2 años hasta 14 días antes de la fecha de inicio de la semana que se ostenta; 2) que el desarrollo asignado en intercambio puede variar en cuanto a tamaño de unidad, diseño, amoblamiento o diversiones al del socio suscriptor; 3) que el afiliado es responsable por el pago de cualquier daño causado por él o sus invitados y por la reposición de objetos perdidos en la unidad que se le asigne en intercambio; 4) que los intercambios están sujetos a la disponibilidad de unidades en el "banco de espacios" y se confirmen en base a ésta; 5) que estas firmas no pueden garantizar la confirmación de un intercambio específico; 6) que una confirmación de intercambio puede ser cancelada por el miembro suscriptor hasta dos días antes de que se inicie el período vacacional correspondiente y, que al efecto no se devolverá la cuota de intercambio suspendida; 7) que el número de personas que viajen a un desarrollo no deberá exceder la capacidad de ocupación de la unidad depositada; 8) que el programa de intercambio sólo puede ser adquirido por personas físicas. Si el período vacacional es propiedad de una corporación, asociación o persona moral, la suscripción deberá estar a nombre de su representante legal o de a persona física que al efecto se designe, etc.

Por otro costado, cabe acotar que cada socio individual que desee intercambiar su unidad residencial deberá a su vez pertenecer a un complejo turístico que a su vez esté inscripto en la cadena de intercambio internacional, pues, según se infiere de la práctica más usual, no se admiten socios individuales separados de su respectivo complejo.

Así, el socio individual al inscribirse deberá pagar su cuota, y al momento de operarse el intercambio con su unidad, permitir el acceso del socio visitante a su lugar de residencia, en las mismas condiciones en que tiene su derecho de servicio y utilización y por el mismo tiempo acordado.

Estos intercambios no se hacen "mano a mano", es decir, no se necesita que un marroquí quiera viajar a Punta del Este para que alguien que sea propietario de una semana allí, pueda ir a Marruecos. Opera como un sistema de clearing bancario, se deposita una semana en la "bolsa" y se solicita una semana que se obtendrá si alguien depositó dicha semana en la misma. Por esta causa y como se expresara anteriormente, el sistema le dará prioridad a quien deposite una semana con mayor antelación y valor (no valor económico) de acuerdo a los elementos antes mencionados, asegurándose más posibilidades de que luego sea solicitada por otro usuario del sistema.

#### 24.5. Naturaleza del intercambio

Desde el punto de vista jurídico, no se encuentra inconveniente alguno en circunscribir este intercambio como un servicio accesorio al sistema, derivado de una voluntaria afiliación del adquirente a las empresas dedicadas al intercambio, ofreciendo su unidad funcional y su fracción de tiempo exclusivas como contribución a dicha actividad, y adhiriéndose al sistema mediante el pago de una cuota.<sup>90</sup>

Visto desde otra óptica, si se entiende al tiempo compartido como un derecho real, se advierte que el intercambio vacacional no integra el objeto de dicho derecho ni todas las unidades que alternativamente son escogidas por el adquirente para su disfrute anual, sino que se trata de un "servicio accesorio" asimilable a un derecho de contenido obligacional o personal. Así, resulta más sencillo su análisis y puesta en práctica, dado que ya no se requiere su descripción íntegra en el título, pues las cosas futuras pueden ser objeto de los derechos personales (artículo 1173<sup>#</sup> del C.C.), puede ser también determinables (artículo 1170<sup>#</sup> del C.C.) o consistir en un hacer (artículo 495<sup>#</sup>), o en la prestación de un servicio (artículo 1623<sup>#</sup> y siguientes del mismo código).<sup>91</sup>

#### 24.6. Beneficios del intercambio

El principal beneficio que obtienen los socios es la variedad y flexibilidad en sus vacaciones, la oportunidad de vacacionar en fechas y destinos distintos a los de su propiedad vacacional, o la posibilidad de acumular semanas de su propiedad que por alguna razón no ha podido utilizar en su desarrollo, o la opción de adelantar semanas del próximo año de su desarrollo para ser utilizadas en el transcurso del año.

Respecto a la primera ventaja, se advierte que al estar afiliado a una compañía de intercambio se goza del derecho de acumular intervalos; por ejemplo: si por alguna razón no es posible utilizar el intervalo en un año, se cede el derecho depositando este intervalo en el "banco de espacios de tiempo" quedando disponible así para los otros propietarios. Luego en un máximo de tiempo previsto, se podrá solicitar la confirmación contra esa semana acumulada para usarla en cualquier otro desarrollo afiliado.

---

<sup>90</sup> Di Filippo, María Isabel, "Tiempo compartido. Un condominio especial", Editorial Abeledo-Perrot, Bs. As., 1987, pág. 197.

<sup>#</sup> Art. 1173 del C.C.: Cuando las cosas futuras fuesen objeto de los contratos, la promesa de entregarlos está subordinada al hecho, "si llegase a existir", salvo si los contratos fuesen aleatorios.

<sup>#</sup> Art. 1170 del C.C.: Las cosas objeto de los contratos, deben ser determinadas en cuanto a su especie, aunque no lo sean en la cantidad, con tal que ésta pueda determinarse.

<sup>#</sup> Art. 495 del C.C.: Las obligaciones son: de dar, de hacer o de no hacer.

<sup>#</sup> Art. 1623 del C.C.: La locación de servicios es un contrato consensual, aunque el servicio hubiese de ser hecho en cosa que una de las partes debe entregar. Tiene lugar cuando una de las partes se obligare a prestar un servicio y la otra a pagarle por ese servicio un precio en dinero. Los efectos de este contrato serán juzgados por las disposiciones de este código sobre las "Obligaciones de hacer".

<sup>91</sup> Di Filippo, María Isabel, "Tiempo compartido. Un condominio especial", Editorial Abeledo-Perrot, Bs. As., 1987, pág. 198.

A su vez, en caso de que el espacio de tiempo que se ostenta haya sido retirado por otra persona y no se hubiera recibido, concretado ni cancelado un intercambio, el depósito formalizado no resulta perdido, sino que a raíz del mismo se tiene un crédito para el próximo año calendario, pudiéndose solicitar un intercambio respecto a tal crédito.<sup>92</sup>

Además, las compañías de intercambio suelen ofrecer un servicio de solicitudes de último momento en el que no se tienen en cuenta las características de las semanas que se entregan; sólo ofrecen a cambio lo que tengan a disposición. Esto ocurre para que no se pase la fecha de uso de las semanas que se encuentran depositadas y no queden "colgadas", puesto que representaría tanto una pérdida para el usuario como así también para las cadenas.

Por último, las casas de intercambio estilan ofrecer otros privilegios a sus socios, tales como seguros vacacionales y la opción de intercambiar la semana vacacional que se posee por vacaciones en algún crucero. Respecto al primero, cualquiera que sea el destino escogido, por precios diferenciales se puede adquirir un seguro vacacional que incluirá desde posibles desembolsos por cancelación de viaje hasta gastos médicos, asistencia legal y auxilio en caso de pérdida de equipaje. Tocante al segundo ítem, el periplo radicaría en contratar un pasaje a bordo de un lujoso "desarrollo flotante" para disfrutar sin complicaciones unas vacaciones más cómodas e inolvidables (intercambiándolo con la semana que se posee). Estos "mega-barcos" se caracterizan por sus rimbombantes servicios, entretenimientos, fiestas, sorprendentes comidas, piscinas y ociosidades, contando con la oportunidad de visitar puertos fascinantes sin tener que empacar y desempacar el equipaje.

---

<sup>92</sup> Edición Internacional de la R.C.I., 1984, pág. 14/18 y 354/361.

---

## **CAPÍTULO VII**

El Tiempo Compartido y su relación con los Derechos del  
Consumidor. Las leyes 26.356 y 24.240

En capítulos anteriores prácticamente se dejó plasmado el encuadre jurídico que este sistema merece. Ahora en este *séptimo capítulo*, es el turno de investigar las distintas *maniobras articuladas por los vendedores, emprendedores y demás sujetos interesados* en la comercialización para captar la curiosidad de los potenciales usuarios. Por otro costado, se denotarán las correlaciones “rastreadas” entre la figura en estudio y la *ley 24.240 de defensa del consumidor*, que con su reciente modificación (por ley 26.361) incorporó dentro de su texto la adquisición de derechos en los tiempos compartidos, conforme se desprende de su artículo 1. Especial connotación se le atribuirá a la *Cámara Argentina de Tiempo Compartido*, como órgano de control en la materia.

## **25. Estrategias de promoción y venta del tiempo compartido. Cláusulas usuales (abusivas). Correlación con la ley 24.240 de Defensa del Consumidor. Régimen constitucional. Cámara Argentina de Tiempo Compartido**

### **25.1. Estrategias de promoción y venta del tiempo compartido**

En esta práctica turística es normal que se sorprenda a una persona por la calle o reciba una llamada telefónica para distinguirla con el “regalo” de una estadía en un lugar vacacional y, consiguientemente, la invitan a una charla con desayuno o almuerzo de por medio; seguramente será para ofrecerle invertir en un tiempo compartido. Sin duda alguna, ganarse un premio es reconfortante; máxime aún, si éste no implica desembolso alguno de dinero (al menos, hasta entonces).<sup>93</sup>

En efecto, en los últimos tiempos buena parte de los argentinos ha pasado por una de estas instancias, donde se les informaba que habían resultado acreedores de una estadía gratuita en algún centro vacacional del país o del exterior, además de un cóctel en su honor. Se imponía, como único requisito, concurrir a una reunión para retirar el “premio”, ignorando el incauto premiado en la mayoría de los casos, que en la misma le expondrían las “ventajas” de adquirir una propiedad de tiempo compartido.

Para seducir a los clientes, los vendedores utilizan, entre otros medios, la presión psicológica. Los emprendedores emplean y capacitan a hábiles e inescrupulosas personas quienes, con técnicas de marketing diseñadas para aquellos que no están preparados mentalmente, les inducen a contraer obligaciones. La actitud de los capacitados implica actuar con positivismo, entusiasmo, dedicación, responsabilidad, persistencia, paciencia, profesionalidad y amigabilidad frente a los futuros compradores.

Desprevenidos, los posibles adquirentes no tienen la menor oportunidad de reflexionar adecuadamente y menos aún de retractarse. Cuando los entrevistados se encuentran mental y físicamente agotados luego de varias horas de entrevista... adhieren por inercia.

---

<sup>93</sup> Los regalos o convertidores como también se les llama son muy importantes para el tiempo compartido. Por ese motivo, los vendedores suelen señalar que la elección de los convertidores debe ser cuidadosa ya que su función por excelencia es: motivar al turista. Entre algunos regalos suelen obsequiarse: excursiones, renta de autos, gorras, remera, sombrillas, bebidas e inclusive descuentos en centros comerciales.

La técnica mayormente utilizada en este negocio es la de “enganchar”, sorpresiva y desprevenidamente, a las personas que pasean y deambulan por lugares públicos (comercios, playas, puertos, plazas, supermercados, shoppings, etc.) de los grandes centros turísticos. También la comunicación telefónica al posible comprador es otra de las alternativas viable. Sea una u otra, la cuestión ronda en anunciar a esta persona de haber ganado un premio; generalmente, luego de haber llenado un cupón. Debe hacerse notar que, en los datos establecidos en los citados cupones, habitualmente se formula la siguiente pregunta: “¿Posee usted tarjeta de crédito?” La realidad indica que quienes no la poseen, rara vez accedan a los premios y, por ende, no son convocados a la reunión referida (¿mera casualidad?). En algunas ocasiones, a quienes no poseen dinero plástico, los vendedores les hacen suscribir los contratos y junto con éstos, firmar pagarés posdatados. Mediante el interrogatorio en la vía pública o el llamado telefónico, quien lo efectúa inquiriere sobre algunos aspectos referidos a la solvencia económica del entrevistado; es una suerte de segundo filtro para no convocar a quien no reúna los requisitos básicos para ofrecerle un tiempo compartido. En caso de “pasar la prueba”, es invitado a un ágape en el que promocionan las bondades del servicio ofrecido con videos, folletos, etc. Durante estas reuniones, los colocadores intentan con especial perseverancia y presión, que el favorecido suscriba de inmediato el convenio. Como elemento de presión también utilizan el argumento que la imperdible promoción ofrecida es por ese único día, por lo cual en caso de no firmar el contrato o compromiso previo (reserva), se pierden los “beneficios” proporcionados.

Otra técnica de venta consiste en regalar una estadía para dos o más personas en algún centro vacacional del exterior del país, siempre y cuando los pasajes los adquieran a través de una empresa de viajes y turismo que ellos mismos determinan. Cabe resaltar que las tarifas que ésta les cobra a los usuarios, es significativamente superior a las vigentes en plaza.

Una vez cautivo el adherente, es menester detenerse sobre el contrato firmado. Este documento, que no se ha discutido y muy improbablemente se pueda modificar, contiene mayormente una serie de cláusulas, anexos y limitaciones abusivas que favorecen al prestador en detrimento del adherido; además, debe citarse que en muchos casos la redacción de los contratos es poco clara. Al respecto, resultaría aplicable la normativa sobre cláusulas abusivas que dispone el artículo 37 de la ley 24.240 y el artículo 16 de la ley 26.356; establecen que no serán oponibles al usuario –o se tendrán por no convenidas– aquellas disposiciones que con miras arbitrarias tiendan a desemparejar la relación jurídica entablada.

Existen vastos casos de damnificados que no fueron debidamente informados del pago de expensas anuales y los respectivos gastos administrativos (o, con el devenir del tiempo, los aumentos de estos costes), que igualmente las empresas prestarias cobran a veces por los cupones firmados y debitados automáticamente de sus cuentas bancarias. Esto constituye una trampa de la que muy difícilmente se puedan recuperar los montos abonados por dichos conceptos. Otra forma empleada por los empresarios, son las reclamaciones de pago que efectúan a los domicilios de los

usuarios. Debido a la constante presión ejercida, el adherente no tiene el tiempo suficiente para comprender razonablemente las cláusulas que integran el contrato.

En varios contratos prefabricados o por adhesión no existe una cláusula de rescisión contractual por propia voluntad del adherido.<sup>94</sup> Existe, generalmente, una que sí faculta a la parte contratante a rescindir el contrato por incumplimiento del usuario, ya sea por falta de pago de las cuotas, expensas, etc. En estos supuestos, y según la letra del contrato, el adherente pierde todo derecho a reclamar los montos ya abonados, como así también resulta harto improbable que le devuelvan los cupones firmados de su tarjeta de crédito a acreditarse en el futuro, toda vez que debe pagar un porcentual en concepto de indemnización.<sup>95</sup>

También se han hallado casos de damnificados que pese a abonar una cuota de membresía a las cadenas de intercambios, en el momento de solicitar los servicios al operador, no los prestan aduciendo diversas excusas dilatorias (tales como plazas saturadas, zonas con demasiada demanda, etc.) a pesar que el adherente había abonado un plus sobre el precio de la modalidad contratada, además de una cuota mayor de expensas anuales para poder intercambiar destinos.

No resultaría extraño que, al concurrir al sitio elegido para utilizar la semana de bonificación que los colocadores de esta modalidad le otorgan para que se suscriba, el adherente padezca un sinfín de inconvenientes que van desde un servicio deficiente hasta instalaciones edilicias que dejan mucho que desear. La situación precedentemente expuesta provoca una evidente inequidad, ya que lo que para uno es una obligación, cuyo incumplimiento conlleva una grave sanción, para el otro constituye un derecho a indemnización por daños y perjuicios. La reciprocidad aquí, simplemente, no existe.

---

<sup>94</sup> Al respecto, véase lo desarrollado en este trabajo de investigación: “26. Extinción del tiempo compartido. – Punto 26.3 La que se debe por circunstancias propias del contrato” y “28.5 La regresión jurídica que emerge de la ley. Objeciones. Puntos en contra – Punto 28.5.1 Inexistencia de facultad rescisoria”.

<sup>95</sup> Comenta Santarelli, Fulvio Germán, en “El impacto de la ley 26.361 en la contratación con el consumidor”, DJ 23/04/2008, 1117 - DJ 2008-I, 1117: «...Los contratos de duración, con vocación de permanencia en el tiempo que se renuevan en forma automática, presentan en la generalidad de los casos, dificultades para el consumidor de liberarse de tal compromiso; las empresas no suelen organizar métodos que faciliten la recepción y –menos aún– una respuesta a la inquietud rescisoria del consumidor; elongan el vínculo contractual más allá de la voluntad de aquél. De este modo se fuerza a tomar vías distintas para la extinción de las utilizadas para contratación, es decir la facilidad de acceso a la comunicación no es igual en ambos momentos del contrato (principio y fin). Frente a tal realidad, el nuevo art. 10 ter de la ley 24.240 establece una aplicación acertada del principio de reciprocidad de trato, otorgando fuerza extintiva del vínculo al mismo medio utilizado por el proveedor para vender; estando este obligado a emitir, dentro de las 72 hs., una constancia fehaciente del pedido de rescisión por parte del consumidor o usuario. Este derecho deberá informarse en la factura o documento equivalente que emita el proveedor...» – art. 10 ter: “*Modos de Rescisión. Cuando la contratación de un servicio, incluidos los servicios públicos domiciliarios, haya sido realizada en forma telefónica, electrónica o similar, podrá ser rescindida a elección del consumidor o usuario mediante el mismo medio utilizado en la contratación. La empresa receptora del pedido de rescisión del servicio deberá enviar sin cargo al domicilio del consumidor o usuario una constancia fehaciente dentro de las SETENTA Y DOS (72) horas posteriores a la recepción del pedido de rescisión. Esta disposición debe ser publicada en la factura o documento equivalente que la empresa enviare regularmente al domicilio del consumidor o usuario.*”.

## 25.2. Defensa del consumidor. Ley 24.240

Tal como ya se dijo, en nuestro país, por imperio de lo sentado por cuantiosos fallos judiciales y en especial lo dispuesto por el artículo 5 de la ley 26.356, resultan aplicables las disposiciones de la ley 24.240 de protección al consumidor, particularmente las contenidas en sus artículos 4 y 37.<sup>96</sup>

Como ya se dijo, conforme al artículo 1, el objeto de la ley de defensa del consumidor es defender a los consumidores o usuarios, entendiéndose por tales 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>97</sup>

Según la ley –artículo 4–, los proveedores deben brindar información en forma cierta, clara y detallada de todo lo relacionado con las características esenciales de los bienes y servicios que ofrecen. La información proveída debe estar redactada en castellano y ser siempre gratuita para los consumidores. En realidad, es palmario que para acreditar la buena fe de la parte vendedora, en los contratos suelen incluirse cláusulas poco felices, donde se deja constancia de que, antes de su firma, aquélla ha dado al adquirente información veraz, detallada, eficaz y suficiente obre el objeto de la operación y le ha exhibido documentación que acredita la existencia de títulos perfectos.<sup>98</sup>

Por otro lado, en cuanto a las condiciones de la oferta y la venta, la legislación establece que se deben cumplir con todas las precisiones que se hayan ofrecido, incluyendo la información de las publicidades o anuncios, quedando los comerciantes obligados a cumplirlas. Todas las promesas forman parte del contrato de compraventa del producto o servicio.

Asimismo, la ley sostiene que siempre debe documentarse la operación convenida, en la que no pueden faltar el nombre y domicilio del vendedor o prestador del servicio, las características esenciales del producto o servicio, el plazo y condiciones de entrega, el precio y condiciones de pago y debe constar si se otorga garantía y sus características. Es evidente que esto se conjuga con lo normado por los artículos 10 y 15 de la ley de sistemas turísticos de tiempo compartido, los cuales se pronuncian en contextos similares.

<sup>96</sup> Favier-Dubois, Eduardo M., “La patología del tiempo compartido y la imprecisión de su status jurídico”, Ed. Errepar, DSE, N° 157, Bs. As., 2000, Tomo XII, pág. 439.

<sup>97</sup> Para ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: “12. Características –punto 13–”.

<sup>98</sup> Favier-Dubois, Eduardo M., “La patología del tiempo compartido y la imprecisión de su status jurídico”, Ed. Errepar, DSE, N° 157, Bs. As., 2000, Tomo XII, pág. 439.

Ahora bien, cuando no estaba prevista la normativa que actualmente regula el tiempo compartido, se entendía *mutatis mutandi* que esta actividad era regida por las mismas condiciones concernientes al sistema de venta domiciliaria, por correspondencia y otras, prevista por la ley 24.240 en su capítulo VII (artículos del 32 al 35).<sup>99</sup> Sin perjuicio de ello, no hay que descartar su aplicabilidad ya que, como se expuso, por acción del artículo 5 de la ley 26.356 sus disposiciones son oponibles.

Al respecto, esta normativa dispone en su artículo 32:

*“Venta Domiciliaria. Es aquella 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. El contrato debe ser instrumentado por escrito y con las precisiones establecidas en los artículos 10 y 34 de la presente ley...”*<sup>100</sup>

Además refiere el artículo 33: *“Venta por correspondencia y otras. Es aquella en que la propuesta se efectúa por medio postal, telecomunicaciones, electrónica o similar, y la respuesta a la misma se realiza por iguales medios...”*. En esta seguidilla indica el artículo 34:<sup>101</sup>

*“Revocación de aceptación...El consumidor, tiene derecho a revocar la aceptación durante el plazo de diez días corridos contados a partir de la fecha en que se entregue el*

---

<sup>99</sup> Asociación Protección Consumidores del Mercado Común del Sur, “Tiempo compartido – Tiempo de reflexión”, url: <http://www.proconsumer.org.ar/CAPÍTULO20.htm>, [fecha de acceso: 17/06/2008]. Al respecto la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal, sala V; causa: “Mazzei Smurra y Asociados, S.A. c. Secretaría de Comercio e Inversiones-Disp. DNCI 1030/96”; MJ-JU-E-9691-AR | ED, 178-106 | EDJ9691; fecha: 25/11/1997 dispuso lo siguiente: “Ya que la voluntad del legislador al sancionar la ley 24.240, fue la de proteger al usuario o consumidor cabe considerar que, aún cuando no exista una normativa específica referida al contrato de tiempo compartido y exista un debate sobre la naturaleza de dicho instituto, la aplicación de dicha ley no resulta inadecuada, cuando se discute la conducta asumida por la sociedad vendedora en el curso de la formación del contrato –durante el lapso que iría desde la oferta a la suscripción de la escritura–; tanto más que, no puede desconocerse que este instituto no se limita a la venta de un inmueble con fines vacacionales, sino que también comprende la prestación de determinados servicios”.

<sup>100</sup> Explica Santarelli, Fulvio Germán, en “El impacto de la ley 26.361 en la contratación con el consumidor”, DJ 23/04/2008, 1117 - DJ 2008-I, 1117: «...El régimen de contratación por el consumidor fuera de los locales comerciales justifica un régimen diferente en cuanto a la prestación del consentimiento del consumidor, en virtud de que éste se encuentra expuesto a modalidades de comercialización más invasivas. El nuevo art. 32 considera venta domiciliaria a aquella cuya oferta o propuesta de venta es efectuada al consumidor fuera del establecimiento del proveedor; también se asimila a esta modalidad, los supuestos en que el consumidor concurre al establecimiento del proveedor como consecuencia de una convocatoria de éste a aquél. Para que esta convocatoria tenga la relevancia de ser incluida en este diferente régimen de contratación se requiere que “el objetivo de dicha convocatoria sea total o parcialmente distinto al de la contratación, o se trate de un premio u obsequio”...».

<sup>101</sup> El consumidor que asiste por sus propios medios a un local comercial lo hace con intención de buscar lo que necesita y/o desea. Esto supone una reflexión acerca de la conveniencia y mayor predisposición reflexiva frente a los estímulos de venta que recibe; empero, resulta pertinente buscar fundamento a la facultad de arrepentimiento con que goza el débil; éste se advierte en los supuestos que enuncia el art. 32 de la ley 24.240, donde el producto o servicio a ofertar o vender se realiza al consumidor en un ámbito fuera del establecimiento del proveedor, o bien por una convocatoria del 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. Estos casos son más perplejos a los ojos del consumidor ya que, este resulta sumamente expuesto y fragilidad a aquellos estímulos que operan sobre lo inesperado y lo sorpresivo. Ello explica un plazo de reflexión que se justificó al arrepentimiento.

*bien o se celebre el contrato, lo último que ocurra, sin responsabilidad alguna. Esa 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...”*

Recapitulando...si en la tranquilidad del hogar el adherente se toma la labor de leer detenidamente el contrato o consultar al respecto y darse cuenta que lo firmado no condice con lo conversado con los vendedores del tiempo compartido, puede dirigirse para entrevistarse con el intermediario con quien suscribió el instrumento a los fines de renegociarlo o revocarlo. Lo más probable es que, banalmente, le respondan con evasivas, tales como “fulano de tal viajó” o “usted ya tiene fijada fecha para otra entrevista (recién en tiempo para nada prudente desde que el usuario se apersonara a reclamar la anulación del contrato)”. Obviamente, cuando de manera ingenua el usuario se presente a la reunión, tajantemente le sentenciarán que la operación no puede dejarse sin efecto, ya que los términos se encuentran vencidos.<sup>102</sup>

Uno de los tantos amparos legales que protege al consumidor (usuario) en este tipo de modalidad de venta es la prescripción del artículo 36 de la mentada ley, que reza:

*“Requisitos. En las operaciones financieras para consumo y en las de crédito para el consumo deberá consignarse de modo claro al consumidor o usuario, bajo pena de nulidad: a) La descripción del bien o servicio objeto de la compra o contratación, para los casos de adquisición de bienes o servicios; b) El precio al contado, sólo para los casos de operaciones de crédito para adquisición de bienes o servicios; c) El importe a desembolsar inicialmente —de existir— y el monto financiado; d) La tasa de interés efectiva anual; e) El total de los intereses a pagar o el costo financiero total; f) El sistema de amortización del capital y cancelación de los intereses; g) La cantidad, periodicidad y monto de los pagos a realizar y h) Los gastos extras, seguros o adicionales, si los hubiere. Cuando el proveedor omitiera incluir alguno de estos datos en el documento que corresponda, **el consumidor tendrá derecho a demandar la nulidad del contrato o de***

---

<sup>102</sup> Previendo la eventualidad del artilugio explicitado, desde mi humilde opinión me permito aconsejar que, cuando se tiene la firme intención de efectuar la revocación contractual, se efectivice lo siguiente: que dentro de los diez días previstos por la ley, se envíe a la empresa vendedora o al emprendedor, una carta documento, u otra comunicación fehaciente, haciéndole saber que se revoca la aceptación del contrato rubricado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 34 de la ley 24.240.

Ahora bien, en un todo de acuerdo con la nueva legislación que rige la materia tiempo compartido, este derecho de revocación puede enmarcarse, en iguales términos, a lo que exponen los artículos 15 –inc. p– y 18 de la ley 26.356; ello con una sola diferencia: aquí el plazo ya aludido se reduce a cinco y siete días, respectivamente. El primer caso se refiere a la facultad de arrepentimiento que se le confiere al usuario para recovar su decisión de suscribir el contrato de tiempo compartido, cuando no se hubiere celebrado previamente precontrato o reserva de compra; en cambio, el segundo dispositivo, directamente, relata sobre el derecho de revocar la aceptación en el precontrato o reserva de compra de períodos vacacionales. En acuerdo con lo expuesto esta la opinión de Loiza, Fabián M. en “Primeras reflexiones sobre la reciente ley de tiempo compartido”, Microjuris, MJ-DOC-3409-AR | MJD3409, 09/04/2008. Para ampliar sobre esta facultad, véase en este trabajo de investigación: “26. Extinción del tiempo compartido – Puntos 26.1 La que se realiza con la intención de revocar (desistir) la aceptación brindada en el precontrato o reserva de compra de períodos vacacionales y 26.2 La que el socio efectúa por circunstancias que hacen a su voluntad o por motivos propios del emprendedor que en fin, uno y otro suceso, terminan haciendo imposible sostener el compromiso asumido; asimismo, véase 28.5.4 Orden público y la nota al pie 158”.

*una o más cláusulas<sup>#</sup>. Cuando el juez declare la nulidad parcial simultáneamente integrará el contrato, si ello fuera necesario...*<sup>103</sup>

Con relación a lo precedentemente expuesto, en alguna oportunidad los tribunales se han pronunciado sobre la aplicación de la ley 24.240, sosteniendo que para que se configure la infracción prevista por el artículo 36, por falta de precisiones en la documentación que se extiende con motivo de la operación de tiempo compartido, no se requiere la intencionalidad fraudulenta en su autor, pues lo que se pretende es preservar a los consumidores en general, a fin de evitar equívocos en la naturaleza y en los alcances de los servicios que se ofrecen al público, que puede generar en los posibles interesados comportamientos erróneos en relación a su interés respecto del verdadero servicio que se ofrece.<sup>104</sup>

No hay que hacer caso omiso a la novedad que ha plasmado el artículo 18 de la ley 26.356 al regular sobre el desistimiento.<sup>105</sup>

En rigor de verdad, se hace alusión a lo develado en virtud de que determinadas empresas de tiempo compartido hacen firmar solicitudes de adhesión sin exhibirles a los adquirentes el modelo del contrato definitivo y el reglamento interno de uso y administración; menos aún cumplen con estampar en la redacción de los contratos las exigencias contenidas en los artículos 10, 19 y 36 de la ley 24.240 y, 10 y 15 de la ley 26.356.

Continuando con el hilo conductor reseñado, si un consumidor se sintiese damnificado por el incumplimiento de cualquier pauta de un contrato, puede realizar la denuncia correspondiente. Verificada la existencia de una o más infracciones, la ley 24.240 establece la aplicación de sanciones para el incumplidor tales como: apercibimiento, multa, decomiso de mercaderías, clausura de establecimiento, suspensión o pérdida de concesiones, privilegios, regímenes impositivos o crediticios especial de que se gozaren. Además, los infractores publicarán o la autoridad de aplicación podrá publicar a costa del aquellos la resolución condenatoria o una síntesis de los hechos que la originaron, el tipo de infracción cometida y la sanción aplicada, en un diario de gran circulación en el lugar donde aquélla se cometió y que la autoridad de aplicación indique. Del mismo modo, la ley establece que serán sancionadas con apercibimiento o multa las denuncias maliciosas o sin justa causa.

La ley 26.356 es novísima al instalar una instancia arbitral a los fines de la resolución de conflictos entre las partes (capítulo VII –artículos 32 al 33–). Recalca que este sistema extrajudicial y voluntario atenderá y solucionará aquellos casos en los que pueda existir alguna violación a los derechos emanados de la ley de defensa del consumidor. Tocante a las sanciones (capítulo VIII –artículos 33 al 38–) instaura que,

<sup>#</sup> Lo recalado me pertenece.

<sup>103</sup> A modo ampliatorio, véase en este trabajo de investigación: “28.5 La regresión jurídica que emerge de la ley. Objeciones. Puntos en contra – Punto 28.5.4 Orden público”.

<sup>104</sup> CNFed. Cont. Adm. – Sala IV – 24/4/1997, Disp. (DNCD) 801/96, causa 28.114/96; y Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal, sala V; causa: “Mazzei Smurra y Asociados, S.A. c. Secretaría de Comercio e Inversiones-Disp. DNCD 1030/96”; MJ-JU-E-9691-AR | ED, 178-106 | EDJ9691; fecha: 25/11/1997. Asimismo, a los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación.

<sup>105</sup> Al respecto, véase lo narrado en la nota al pie 102.

sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pueda corresponder, los infractores a las disposiciones de la presente ley y a las disposiciones que la reglamenten serán pasibles de multas, inhabilitaciones temporarias, revocación de la habilitación otorgada. En el caso de estas dos últimas penalidades, se deberá garantizar a los usuarios del sistema, el efectivo cumplimiento de las obligaciones contraídas y de los servicios ya contratados. Se prevé que se aplicarán por la autoridad de aplicación de la ley de marras, previo sumario si no se hubiere acordado la instancia arbitral. Las resoluciones recaídas en los sumarios administrativos, son recurribles por ante la autoridad judicial competente en la jurisdicción respectiva.<sup>106</sup>

Haciendo una exégesis de lo dispuesto, a modo ilustrativo: 1) muchos tribunales han dicho que, si en el contrato de tiempo compartido los documentos en los cuales se formalizó la operación estaban expresados en idioma inglés, ello configura una infracción al artículo 4 de la ley 24.240 si el contratante no pudo conocer suficientemente los alcances de los términos del convenio que iba a celebrar, siendo irrelevante, a los fines de la eximición de la responsabilidad de la vendedora, pretender la traducción de tales actos, toda vez que no se la sancionó por extender una escritura pública en idioma extranjero, sino "por una falta de información suficiente al consumidor".<sup>107</sup>; 2) en otro orden de cosas, se resolvió que "la actividad de ventas del sistema de tiempo compartido no se encuentra comprendida en lo establecido por la ley 14.546 (Estatuto del viajante de comercio) que sólo es aplicable a los que venden mercaderías, es decir, cosas muebles, y también las referidas a coberturas médico-asistenciales, espacios de publicidad, paquetes turísticos, etc.". <sup>108</sup>

Por último, también resulta aplicable la ley 22.802 de Lealtad Comercial sancionada en 1983, a tenor de la remisión que realiza el artículo 3 de la ley 24.240.<sup>109</sup> En general, sin perjuicio reglar sobre aspectos relativos al rotulado de productos que se comercialicen en el mercado local, nacional o internacional, la misma tiene como principal objetivo asegurar la transparencia en las transacciones a lo largo de toda la cadena de comercialización, hasta llegar al consumidor final. Al efecto, se percata esta ley también hace referencia a la publicidad de bienes y servicios. Prohíbe aquellos mensajes que, emitidos por cualquier medio, puedan llevar a error, engaño o confusión a sus destinatarios, sobre las características del producto o servicio o sus condiciones de comercialización, tanto por lo que digan como por lo que omitan. Veda la realización de promociones con premios, en los casos en que éstos se distribuyan al azar y exista una obligación de compra para participar.

Cuando no se cumplan las obligaciones antes mencionadas, cualquiera sea la etapa en la cadena de comercialización, la ley establece el pago de multas. Cuando se

---

<sup>106</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: "28.3 Esquema de la ley y breve análisis exegético".

<sup>107</sup> Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal, sala V; causa: "Mazzei Smurra y Asociados, S.A. c. Secretaría de Comercio e Inversiones-Disp. DNCI 1030/96"; MJ-JU-E-9691-AR | ED, 178-106 | EDJ9691; fecha: 25/11/1997.

<sup>108</sup> CNTrab. – Sala III – 22/7/1993 – JA – T. 1996.III – Síntesis.

<sup>109</sup> Asociación Protección Consumidores del Mercado Común del Sur, "Tiempo compartido – Tiempo de reflexión", url: <http://www.proconsumer.org.ar/CAPÍTULO20.htm>, fecha de acceso [17/06/2008].

detecta una infracción, se procede a labrar un acta. Se prevé un plazo para que el infractor presente su defensa para que una vez acaecida esta instancia, la autoridad pertinente resuelva sancionar o no al transgresor.

### **25.3. Régimen constitucional**

Es norma-base y génesis de toda la legislación imperante sobre defensa del consumidor y, sobre la reciente legislación de los sistemas turísticos de tiempo compartido, el artículo 42<sup>#</sup> de la Constitución Nacional. Suele ser invocado en la etapa "de promoción" de las operaciones de tiempo compartido, en la cual el consumidor no es otro que el cliente o el futuro usuario del inmueble o del complejo turístico afectado a la operativa, quien entre otros, goza del derecho "a una información adecuada y veraz".<sup>110</sup>

### **25.4. Cámara Argentina de Tiempo Compartido**

A la hora de fiscalizar toda la operatoria de los tiempos compartidos no sólo intermedian las autoridades de aplicación a las que aluden las leyes de defensa del consumidor y de sistemas turísticos de tiempo compartido, sino que también cumple un papel trascendental esta asociación que, sin ser indispensable su funcionamiento, aglomera todos aquellos sujetos que participan de esta novedosa técnica turística.

#### **25.4.1. Reseña**

La Cámara Argentina de Tiempo Compartido es una entidad sin fines de lucro que nuclea a complejos turísticos y resorts de tiempo compartido, cadenas de intercambio, empresas y personas que trabajan en la industria del tiempo compartido o propiedad vacacional. Su finalidad es establecer las pautas de comportamiento de sus asociados para velar por la seriedad de la industria y garantizar al público la buena imagen de las empresas comprometidas.

Inició sus funciones en octubre de 1984 y, desde entonces, representa a sus asociados ante diferentes organismos públicos y privados, entes e instituciones, sociedades, y participa en congresos, conferencias y jornadas en las que se aborden temas vinculados con la industria del turismo por tiempo compartido.

---

<sup>#</sup> Art. 42 de la C.N.: 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.

<sup>110</sup> Favier-Dubois, Eduardo M., "La patología del tiempo compartido y la imprecisión de su status jurídico", Ed. Errepar, DSE, N° 157, Bs. As., 2000, Tomo XII, pág. 439.

### **25.4.2. Funciones**

1. Brinda asesoramiento calificado y know how a usuarios, asociados, inversores, desarrollistas y potenciales desarrollistas de la industria de tiempo compartido.
2. Presta colaboración a las autoridades nacionales, provinciales y/o municipales en todos aquellos temas referentes al sistema.
3. Participa activamente –en conjunto con instituciones oficiales y privados– en cuestiones relacionados con la industria del turismo en general.
4. Se involucra en mediaciones entre sus asociados y terceros, con el fin de resolver cuestiones inherentes al sistema de tiempo compartido.

### **25.4.3. Ventajas y servicios para los afiliados a la Cámara Argentina de Tiempo Compartido**

1. Organiza seminarios, congresos, cursos y jornadas tanto en nuestro país, como en el exterior. El objetivo de dichos eventos consiste en la actualización de todos los aspectos relacionados con el tiempo compartido o la propiedad vacacional en particular, y con el desarrollo del turismo en general.
2. Mantiene una comunicación permanente con sus asociados para mantenerlos al tanto de aspectos tales como: legislación del tiempo compartido o propiedad vacacional, cifras y estadísticas de la industria, acciones opiniones del Presidente de la Cámara Argentina de Tiempo Compartido y otros referentes de la entidad acerca de la actualidad de la industria, entre otros.
3. Relaciona a sus asociados con las organizaciones afines a la industria del tiempo compartido: Cámara Argentina de Turismo, Secretaría de Turismo de la Nación, Dirección de Defensa del Consumidor, Comisiones de Turismo de Senadores y Diputados de la Nación y con el Poder Ejecutivo Nacional, entre otras.
4. Asesora a particulares en la compra y venta de semanas de tiempo compartido e interactúa entre los usuarios, las empresas y los organismos de defensa del consumidor a través de su departamento de atención a usuarios.
5. Colabora en la resolución de asuntos que pudieran presentarse en las relaciones comerciales entre usuarios y resorts afiliados a la Cámara Argentina de Tiempo Compartido.



---

## **CAPÍTULO VIII**

Extinción del Tiempo Compartido. La insolvencia de las partes  
y las modalidades operativas. Doctrina y legislación

En el capítulo anterior se ha presentado la investigación básicamente en todo lo relativo a la correlación que la figura exterioriza con la ley de defensa del consumidor. En este *octavo capítulo*, la atención se centrará en el estudio de las diversas variantes que pueden acaecer respecto a la *extinción* del sistema turístico de tiempo compartido propiamente dicho, como de los móviles que pueden originar la conclusión del contrato en particular. Igualmente, se hará un pormenorizado examen de cómo se debería resolver la cuestión relativa a los derechos de los usuarios cuando el emprendedor *vea comprometida su situación patrimonial*. Por un lado, se detallarán las soluciones que propone la doctrina; por otro lado, se verán las respuestas que emanan de la reciente ley, al consagrar la *oponibilidad e intangibilidad de los derechos del adquirente/usuario*, conforme lo estipula el artículo 12 de dicha normativa.

## **26. Extinción del tiempo compartido**

Existen cinco tipos de terminaciones:

### **26.1. La que se realiza con la intención de revocar (desistir) la aceptación brindada en el precontrato o reserva de compra de períodos vacacionales**

Esta prerrogativa está definida en el artículo 18 de la reciente ley 26.356 como “desistimiento”. Al efecto se dispone: es el derecho que tiene el futuro usuario 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 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 30 días de recibida la comunicación.

### **26.2. La que el socio efectúa por circunstancias que hacen a su voluntad o por motivos propios del emprendedor que en fin, uno y otro suceso, terminan haciendo imposible sostener el compromiso asumido**

Por ejemplo, la cancelación verificada porque el socio no está satisfecho con el servicio que le están brindando; no puede seguir pagando las expensas o cumplir con el plan de pago brindado por el emprendedor; no le dan lo que le ofrecieron o prometieron; recibe información negativa del tiempo compartido; el nivel de calidad de los servicios o instalaciones del complejo turístico a merced, o bien por circunstancias de fuerza mayor.

Dentro de esta causal es atinente mencionar la facultad que tiene el usuario de arrepentirse para revocar su decisión de suscribir el contrato de tiempo compartido,

cuando no se hubiere celebrado previamente precontrato o reserva de compra como en el supuesto mencionado en el punto 1. Al efecto reza el artículo 15 –inc. p– de la ley 26.356:

*“...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...”<sup>111</sup>*

También, dentro de esta causal, es pertinente circunscribir la posibilidad que tiene el usuario de resolver la relación por incumplimiento del deber de información que pesa sobre el emprendedor. La ley española establece que si el adquirente no hubiese sido suficientemente informado podrá resolver el contrato, debiendo ejercer este derecho de resolución en un plazo de tres meses (artículo 10). Esta disposición es aplicable en el derecho argentino, en la medida en que el deber de información haya sido relevante, utilizando la resolución por incumplimiento con base en el artículo 1204<sup>#</sup> del C.C. Si la información fue deficiente en el período previo se configura un dolo incidental (artículo 934<sup>#</sup> del C.C.), que da origen a una acción de responsabilidad precontractual.<sup>112</sup>

### 26.3. La que se debe por circunstancias propias del contrato

Respecto a este motivo, se pueden mencionar las siguientes causales:

- Por vencimiento del plazo previamente establecido en el contrato.
- Por estar satisfecho el propósito para el que el objeto fue dado en uso.
- Por mutuo disentimiento.
- Por nulidad.
- Por rescisión.<sup>113</sup>

<sup>111</sup> Al respecto, véase lo narrado en la nota 101 y 102.

<sup>#</sup> Art. 1204 del C.C.: 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.

<sup>#</sup> Art. 934 del C.C.: El dolo incidente no afectará la validez del acto; pero el que lo comete debe satisfacer cualquier daño que haya causado. Es dolo incidente el que no fue causa eficiente del acto.

<sup>112</sup> Lorenzetti, Ricardo Luis, “Tratado de los contratos”, Tomo I, Editorial Rubinzal – Culzoni Editores, Bs. As., 1999, pág. 469.

<sup>113</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: “28.5 La regresión jurídica que emerge de la ley. Objeciones. Puntos en contra – Punto 28.5.1 Inexistencia de facultad rescisoria”.

- Por confusión.

#### 26.4. La que implica la extinción del sistema turístico de tiempo compartido

Respecto a este motivo, se pueden mencionar las siguientes causales:

- Por pérdida o destrucción del inmueble dado en el tiempo compartido, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor.
- Por expropiación del inmueble por causa de utilidad pública.
- Por evicción del bien dado en uso para el tiempo compartido.
- A su vez, en la ley 26.356 se incorporan en su artículo 30 varios ítems que denotan esta causal. Al efecto reza:

*“La extinción del STTC y consecuentemente la desafectación de los bienes, operará: a) Por vencimiento del plazo de afectación al STTC previsto en la escritura de constitución; b) En cualquier momento, cuando no se hubieran producido enajenaciones, o se hubiera rescindido la totalidad de los contratos, lo que se hará constar en escritura pública; c) Cuando habiéndose cumplido la condición resolutoria prevista en el artículo 10 inciso b) apartado 6<sup>#</sup>, el emprendedor revoque los derechos que hubiere enajenado mediante declaración de voluntad, manifestada en escritura pública, dentro de los treinta (30) días de vencido el plazo establecido en la escritura de constitución del STTC<sup>114</sup>; d) Por destrucción o vetustez.”*

- También existe la causal de revocación de la habilitación otorgada por la autoridad de aplicación para operar un sistema turístico de tiempo compartido. Esta contingencia se desarrolla como sanción para los infractores a las disposiciones de la ley, todo ello conforme lo norma el artículo 38 de la ley 26.356.<sup>115</sup>

#### 26.5. La que implica revocar la membresía a la cadena de intercambio en la que el socio se encuentre adherido

En común que, paralelamente a la adquisición de un tiempo compartido, se firme un contrato de adhesión a la cadena de intercambios a la cual pertenezca el emprendedor. Ordinariamente, en los primeros meses de pertenencia a dicha red no se devengan expensas por los usos y promociones ofrecidos, cumpliendo esta diligencia una suerte de “regalo” para el nuevo integrante. Con antelación al vencimiento de dicha franquicia, se le comunicará al adquirente que comenzará a gestarse una comisión por su utilización.

<sup>#</sup> Art. 10 – inc. b) – apartado 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...”.

<sup>114</sup> Respetuosamente me pregunto, ¿cómo se puede **revocar un derecho ya enajenado**? Según el Diccionario de la Real Academia Española, *enajenar*, (Del lat. *in*, en, y *alienāre*) en su primera acepción significa: 1. tr. Pasar o transmitir a alguien el dominio de algo o algún otro derecho sobre ello. Por lo tanto, excepto que medie un vicio de la voluntad que torne nulo el acto, ¿cómo revocar un derecho que ya no poseemos? Estimo que la redacción de este artículo, sin lugar a dudas, encontrará más de un planteo.

<sup>115</sup> A los fines de ampliar sobre la temática, véase en este trabajo de investigación: “28.5 La regresión jurídica que emerge de la ley. Objeciones. Puntos en contra – Punto 28.5.6 Revocación de la habilitación”.

La causal de marras, ocurre cuando no está dentro de las decisiones del beneficiario seguir formando parte de la red de intercambios una vez fenecido el plazo de gracia descripto; en este caso, notificada dicha decisión a la cadena de referencia, la revocación operará *ipso iure*. Ahora bien, siendo miembro activo de dicha corporación, la decisión de revocar la membresía por parte del beneficiario puede responder, por ejemplo, a un aumento del valor de la suscripción, o bien por no sacar provecho de los servicios ofrecidos.

La cadena de intercambios también tiene las potestades suficientes para “dar de baja” al miembro inscripto si no cumple con los términos y condiciones del programa de intercambio; esta circunstancia puede obedecer, por ejemplo, a que el socio se encuentra moroso en los pagos, ya sea de registración o de uso de las prestaciones brindadas.

## **27. La insolvencia de las partes y las modalidades operativas. Disfunción del sistema**

Es importante abordar este punto no sólo con vistas a la protección del usuario o del adquirente, sino también para esclarecer el alcance de las relaciones jurídicas derivadas del contrato de tiempo compartido cuando razones, generalmente atribuidas a causas de índole financiera, vienen a frustrar lo que en su momento fuera anunciado por la entidad promotora como un negocio rentable y atractivo.

Es decir, interesa sobremanera determinar las consecuencias que tienen para el contrato de marras, el concurso y quiebra no ya del usuario sino de la contraparte; para ello será previamente necesario:

1. Determinar los sujetos que intervienen según las distintas modalidades.
2. Analizar los efectos respecto de la carga de verificar.
3. Ver los supuestos en los que el contrato podría ser ineficaz frente a la quiebra posterior de alguno de dichos sujetos.

Tal como lo demuestran todos los antecedentes formulados con anterioridad, los métodos para instrumentar y llevar a la práctica la operatoria en cuestión, se agrupan en dos categorías bien diferenciadas: a) los que transitan el camino de los derechos reales, y b) los que utilizan las vías contractuales.

Los primeros buscan las soluciones a través de los derechos *"in rem"*, en torno de la configuración de nuevas formas de dominio, condominio, propiedad horizontal, o derechos reales de usufructo, uso y habitación.

En contraposición a ello, están los que utilizan las modalidades que siguen las vías contractuales, tales como la cesión de los derechos personales de uso y la participación en el paquete accionario de las sociedades titulares del inmueble afectado al complejo turístico.<sup>116</sup>

<sup>116</sup> A los fines de ampliar sobre la temática, véase en este trabajo de investigación: “17. Problemática en cuanto al encuadre legal de esta figura”.

## 27.1. La situación concursal

A pesar de la reciente legislación, las diversas variantes del tiempo compartido no encuentran una solución clara y precisa a sus diversos problemas funcionales, agravados si sobreviene la insolvencia de los sujetos involucrados en el sistema.

### 27.1.1. Los derechos "in rem"

En este punto, deben distinguirse diversas situaciones:<sup>117</sup>

#### 27.1.1.1. Derechos reales sobre la cosa propia

Ya se trate de un complejo constituido sobre la base del condominio, o de la propiedad horizontal puede ocurrir que, una vez firmado el boleto, y antes de la escrituración a nombre del comprador del dominio de la parte indivisa o de la unidad funcional, se produzca la falencia de la vendedora supuesto en el cual serán de aplicación, en su caso, las reglas resultantes del artículo 1185 bis<sup>#</sup> del Código Civil y del artículo 146<sup>#</sup> de la ley de concursos y quiebras.<sup>118</sup>

El tema trae consigo un matiz controvertido, a saber: si el comprador debe o no verificarse como "acreedor" de una obligación de hacer, o simplemente oponer el boleto al concurso para obtener la escrituración.<sup>119</sup>

#### 27.1.1.2. Derechos reales sobre la cosa ajena

Se trata de la cesión al usuario de derechos reales, tales como el usufructo, o el uso y la habitación sobre un inmueble de propiedad de la cedente, o de un tercero de quien ésta ha recibido la facultad de transmitirlo.

---

<sup>117</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: "17.2 El tiempo compartido como derecho real y 18.2 Los contratos que involucran derechos reales".

<sup>#</sup> Art. 1185 bis del C.C.: Los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe serán oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiere abonado el veinticinco por ciento del precio. El Juez podrá disponer en estos casos que se otorgue al comprador la escritura traslativa de dominio.

<sup>#</sup> Art. 146 de la ley 24.522: .Promesas de contrato. Las promesas de contrato o los contratos celebrados sin la forma requerida por la ley no son exigibles al concurso, salvo cuando el contrato puede continuarse por éste y media autorización judicial, ante expreso pedido del síndico y del tercero, manifestada dentro de los treinta (30) días de la publicación de la quiebra en la jurisdicción del juzgado. Los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe, serán oponibles al concurso o quiebra si el comprador hubiere abonado el veinticinco por ciento (25%) del precio. El juez deberá disponer en estos casos, cualquiera sea el destino del inmueble, que se otorgue al comprador la escritura traslativa de dominio contra el cumplimiento de la prestación correspondiente al adquirente. El comprador podrá cumplir sus obligaciones en el plazo convenido. En caso de que la prestación a cargo del comprador fuere a plazo deberá constituirse hipoteca en primer grado sobre el bien, en garantía del saldo de precio.

<sup>118</sup> Favier-Dubois, Eduardo M., "La patología del tiempo compartido y la imprecisión de su status jurídico", Ed. Errepar, DSE, N° 157, Bs. As., 2000, Tomo XII, pág. 441.

<sup>119</sup> Respecto a dicha cuestión ver lo expuesto infra en: "27.1.3 El tema de la verificación".

En su momento, se han puntualizado los inconvenientes resultantes del régimen legal de estos derechos, en cuanto se refiere a su limitación en el tiempo y a su extinción en caso de muerte del beneficiario pues, no son transmisibles *mortis causa*.<sup>120</sup>

De todas maneras, dentro de la práctica negocial, se ha procurado superar estas dificultades mediante la renuncia del propietario al artículo 2920 del Código Civil (extinción del derecho por la muerte del usufructuario) en base a los artículos 2952 (el derecho de uso y habitación son regidos por los títulos que los han constituido) y 2969 (lo dispuesto sobre la extinción del usufructo se aplica igualmente a los derechos de uso y habitación).<sup>121</sup>

Pero como recalca una distinguida especialista, los derechos reales no sólo configuran un *numerus clausus*, sino que su estatuto está impuesto por la ley, y debe ser respetado por los particulares por el predominio del orden público en la materia.<sup>122</sup>

En verdad, los derechos reales ya constituidos formalmente sobre un inmueble ajeno son protegidos frente al concurso o quiebra del titular del dominio –al cual le son oponibles durante el período de su vigencia– pues no es la falencia una circunstancia extintiva de tales derechos *"in rem"*, cualquiera sea la interpretación que se pretenda dar a la conocida y notoria asimetría sobre "causas generales de extinción de los derechos reales" existente entre la nota al artículo 2505<sup>#</sup> del Código Civil (tomada de Maynz) y el texto del artículo 2918<sup>#</sup> (inspirado en Freitas).<sup>123</sup>

Pero, tal oponibilidad frente a terceros y al concurso en particular, depende de que el derecho se haya constituido por título suficiente (con aptitud para transferir derechos reales) y que se encuentre debidamente inscripto en el Registro<sup>124</sup> (artículo 2505<sup>125</sup> del C.C.), sin perjuicio de la tradición, requisito fundamental para este tipo de derecho (artículo 577<sup>#</sup>).

<sup>120</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: "18.2.2 Afinidad con el usufructo, uso y habitación – Puntos 18.2.2.1 Particularidades y 18.2.2.2 Parangón".

<sup>121</sup> Favier-Dubois, Eduardo M., "La patología del tiempo compartido y la imprecisión de su status jurídico", Ed. Errepar, DSE, N° 157, Bs. As., 2000, Tomo XII, pág. 441/442.

<sup>122</sup> Mariani de Vidal, Marina: "Curso de derechos reales", Ed. Zavalía, Bs. As., 1993, T. II - pág. 42.

<sup>#</sup> Nota al art. 2505 del C.C.: Muchos escritores han pretendido establecer reglas generales sobre la adquisición y pérdida de los derechos reales. Maynz, en el §163, ha demostrado la inutilidad de este empeño, porque los diversos modos de adquirir o perder la propiedad, o el derecho real constituido en ella, varían según la naturaleza de los hechos, por los cuales se hace la adquisición o se causa la pérdida. Mejor será que al tratar de cada uno de los derechos reales, se disponga sobre el modo de adquirirlos, y las causas porque se pierden.

<sup>#</sup> Art. 2918 del C.C.: El usufructo se extingue por la revocación directa de su constitución, por la revocación del acto demandado por los acreedores del dueño del fundo, por la resolución de los derechos del constituyente del usufructo, y por las causas generales de extinción de los derechos reales.

<sup>123</sup> Mariani de Vidal, Marina: "Curso de derechos reales", Ed. Zavalía, Bs. As., 1993, T. I - pág. 92.

<sup>124</sup> Se supone que, cuando en esta cuestión se menciona el vocablo «registro», uno hace referencia al registro que especifica la ley 26.356 en sus artículos 6 y 11, y a los efectos que derivan de la inscripción del título constitutivo del STTC en el registro respectivo, conforme se desprende del artículo 11 –en particular los incs. b) y c)–.

<sup>125</sup> Art. 2505 del C.C.: La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas.

<sup>#</sup> Art. 577 del C.C.: Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real.

Si así no fuera, Maffía piensa que no puede aplicarse por analogía lo predicado por el segundo párrafo del artículo 146 de la ley 24.522, precisamente por tratarse de una norma de excepción que literalmente sólo beneficia al adquirente de buena fe, titular de un boleto de "compraventa" de inmuebles, si hubiera abonado el 25% del precio. Pero, estima que quedaría en pie la posibilidad dada por el primer párrafo de dicho artículo 146 sobre continuación de los "contratos inconclusos".<sup>126</sup>

#### **27.1.1.3. Edificio en construcción**<sup>127</sup>

Al respecto, subraya Favier-Dubois que la solución ya dada no cambia, pues se trata de una obligación destinada a transferir el derecho a usar el inmueble o las respectivas unidades, siempre y cuando el objeto se encuentre debidamente individualizado y determinado.

Ahora bien, en la práctica se utilizan contratos de tiempo compartido en los cuales la propietaria cede al usuario el derecho real sobre un inmueble en construcción con la salvedad de que, si en la fecha de la escrituración (que no se determina) la unidad elegida no estuviera disponible o habilitada, la propietaria está habilitada para entregar otra de similar ubicación y características.

Esta indeterminación absoluta de la cosa, que sirve de asiento al derecho real, torna muy dudosa la validez del contrato como título apto para transmitirlo, sin perjuicio de que valiera como fuente de derechos personales, en las condiciones del artículo 2502 del Código Civil.<sup>128</sup>

#### **27.1.1.4. Contratación de semanas flotantes**<sup>129</sup>

En tal caso, el mismo autor explica que la variación en el tiempo no quita la permanencia de la relación y la determinación de la cosa contratada, lo que no obsta al derecho de "canje" de su titular dentro de un sistema de intercambio dentro o fuera del país.

#### **27.1.1.5. Concurso y pacto de indivisión**<sup>130</sup>

Como ya se ha reseñado con antelación, este pacto es uno de los medios para organizar el tiempo compartido mediante un condominio entre los copartícipes, a pesar de la limitación temporal impuesta por el artículo 2715 del Código Civil.

<sup>126</sup> Maffía, Osvaldo J.: "Derecho concursal", Ed. Depalma, Bs. As., 1994, Tomo III-A, pág. 223.

<sup>127</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: "12. Características – punto 12–".

<sup>128</sup> Favier-Dubois, Eduardo M., "La patología del tiempo compartido y la imprecisión de su status jurídico", Ed. Errepar, DSE, N° 157, Bs. As., 2000, Tomo XII, pág. 442.

<sup>129</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: "23. Tipos de tiempo compartido".

<sup>130</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: "18.2.1 Afinidad con el condominio".

Según lo abona caracterizada doctrina, en caso de concurso o quiebra de los condóminos, el pacto de indivisión, convenido por los propios condóminos, sería válido y oponible al concurso, si ha sido constituido con los recaudos legales, tal como en el caso de los inmuebles, mediante escritura pública e inscripción registral.<sup>131</sup>

### 27.1.2. El tiempo compartido conferido como derecho personal

Si a la modalidad contractual en estudio se la asemeja a un derecho personal o creditorio, es posible distinguir varios supuestos:<sup>132</sup>

#### 27.1.2.1. Cesión temporal del uso y goce del espacio (con prescindencia del correlativo derecho real)

Eduardo M. Favier-Dubois estima que las peculiares prestaciones que aglomera el tiempo compartido le dan la calidad de contrato innominado; pero sin perjuicio de ello, declara que su base es claramente una locación de cosas (conforme al artículo 1493 del C.C.).

En el caso de los departamentos alquilados alternativa y periódicamente para vacaciones, no hay vacilaciones en concluir que su destino es el de una vivienda. Precisamente, las locaciones temporarias con muebles y con fines turísticos, son excluidas del plazo legal mínimo de la locación por el artículo 2<sup>o</sup> de la ley 23.091.

Si bien no existe mucha distancia conceptual entre estas locaciones temporarias, con muebles y finalidad turística, con el uso y goce temporario del tiempo compartido cabe la siguiente salvedad: en las primeras, el precio de la locación temporaria (alquiler), sólo se paga durante la ocupación del inmueble, mientras que en el tiempo compartido la relación, si bien alternada, puede subsistir por muchos años durante los cuales no se interrumpe el pago del precio convenido y el usuario, además de los gastos, paga una cuota anual "de sostén".<sup>133</sup>

Por lo tanto, en el supuesto concurso del emprendedor que sea sobreviniente al contrato de tiempo compartido, serán aplicables sin gran esfuerzo hermenéutico las disposiciones del artículo 157 –en concordancia con los artículos 144 y 193– de la ley 24.522, que no excluye las locaciones temporarias.

<sup>131</sup> Games, Luis M. y Esparza, Gustavo A., "Aproximación concursal al derecho real de condominio", ED, 14/5/1999.

<sup>132</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: "17.1 El tiempo compartido como derecho personal y 18.1 Los contratos que involucran derechos personales".

<sup>#</sup> Art. 2 de la ley 23.091: Plazos. *Para los contratos que se celebren a partir de la vigencia de la presente ley, el plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de dos años. [...] Los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados. Quedan excluidas del plazo mínimo legal para las contrataciones a que se refiere la presente ley: [...] b) Las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden, con fines de turismo, en zonas aptas para ese destino. Cuando el plazo del alquiler supere los seis meses, se presumirá que el contrato no es con fines de turismo; [...].*

<sup>133</sup> Favier-Dubois, Eduardo M., "La patología del tiempo compartido y la imprecisión de su status jurídico", Ed. Errepar, DSE, N° 157, Bs. As., 2000, Tomo XII, pág. 443/444.

Con esta asimilación a la locación, ha de quedar convenientemente preservada para el usuario la tenencia y la utilización del inmueble dentro de las condiciones de tiempo y espacio estipuladas.

### **27.1.2.2. Entrega al usuario de acciones de la titular del inmueble**

En esta cuestión, deben distinguirse diversas situaciones.<sup>134</sup>

#### **27.1.2.2.1. Acciones prometidas, pero no entregadas**

En esta modalidad, es condición del contrato que:

1. El adquirente, luego de pagar la totalidad del precio establecido por el derecho de uso y goce, adquiera una acción de la sociedad "propietaria", titular del dominio.
2. El precio de compra pagado por la adquirente se imputará al precio de compra de la acción, sin pago adicional alguno.
3. La acción adquirida queda indisolublemente unida al contrato. De tal modo que, al transferir el contrato, se confiere el derecho a adquirir la acción.

Si el adquirente no pagó el precio se trataría de un contrato con prestaciones recíprocas pendientes y, en caso de concurso preventivo de la sociedad, será aplicable el artículo 20 de la ley de concursos y quiebras.

Eduardo M. Favier-Dubois piensa que, si el adquirente (usuario) ya pagó el precio tendrá derecho a pedir –en el concurso del emprendedor– el cumplimiento de las prestaciones pendientes ya que, la que está a cargo éste último, es una obligación no dineraria, de futuro, susceptible de cumplirse durante el proceso concursal.

En caso de quiebra, la situación varía pues, en principio, la posibilidad de cumplimiento del contrato dependerá de que se resuelva o no la continuación de la explotación de la fallida (artículo 144 de la ley 24.522).<sup>135</sup>

#### **27.1.2.2.2. Acciones ya recibidas por el adquirente**

Suele pactarse que la tenencia de la acción otorga a su titular únicamente "el derecho de uso que ha adquirido mediante el contrato". Con esta finalidad, a veces simplemente se venden "acciones de uso". Patente es que resulta objetable la redacción de tales cláusulas, pues una acción representa siempre una porción del capital de su emisora, que en el caso va a estar integrada por el precio pagado y las prestaciones accesorias que pudieran acompañarlas, conforme lo preceptuado por el artículo 50 de la ley 19.550. Esta disposición establece que las prestaciones accesorias, para ser tales y regirse por el derecho societario, deben resultar del contrato o estatuto de la sociedad anónima y no consistir en dinero; en caso contrario, se consideran obligaciones de terceros.

<sup>134</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: "18.1.1 Afinidad con el contrato de sociedad".

<sup>135</sup> Favier-Dubois, Eduardo M., "La patología del tiempo compartido y la imprecisión de su status jurídico", Ed. Errepar, DSE, N° 157, Bs. As., 2000, Tomo XII, pág. 444.

Ahora bien, si a esta particularidad la conjeturamos con el ordenamiento societario nacional, se aprecia que no existen acciones sin capital de puro goce. Cosa distinta son los bonos de goce dados en canje de acciones amortizadas (artículo 228 de la ley de sociedades), situación que no puede justificar una confusión en la redacción de los contratos.

En el caso que nos ocupa, la acción va indisolublemente unida al contrato de tiempo compartido, de modo que, en verdad, lo que contiene es una contraprestación accesoria no sólo de uso sino de goce de determinados servicios, conferidos por la sociedad al tenedor de la acción.

Entonces, dentro del marco legal organizado por el contrato y más allá de su redacción defectuosa, conviven dos regímenes jurídicos diversos: el uso y el goce del tiempo compartido, que se regirá por un reglamento de administración, y el derecho del accionista propio propiamente dicho, que se regulará por el estatuto de la sociedad anónima.

En efecto, si el uso y el goce comprometido *contiene una relación locativa*, en caso de quiebra de la sociedad titular del inmueble no se altera la situación, pues dicha relación, ajena al derecho societario, continúa produciendo sus efectos legales a favor del usuario, y debe ser respetada por quien resulte comprador en la eventual liquidación de la quiebra (artículo 157 de la ley 24.522). Por otro costado, si la operación consiste lisa y llanamente en la compraventa de acciones para el sólo uso de bienes de la sociedad titular, *sin relación de base locativa*, sin duda la quiebra y la disolución de la sociedad llevarán a la extinción del derecho del usuario en su rol de simple accionista de la fallida, distinción que, en apariencia, puede suscitar graves dificultades interpretativas.<sup>136</sup>

### **27.1.3. El tema de la verificación**

Cabe preguntarse si los sujetos caracterizados precedentemente como usuarios, titulares de un derecho a la eventual escrituración de la propiedad (por ejemplo, en condominio) o de otro derecho real, o bien de un derecho personal de uso y goce, "son técnicamente acreedores", y deben acudir al concurso o a la quiebra a fin de verificar sus "créditos" e integrar la masa en tal calidad.

#### **27.1.3.1. Titular de un derecho a la escrituración**

Un análisis efectuado por el Dr. Eduardo Monteserín llevaría a la conclusión de que sólo deben verificarse los créditos dinerarios o aquellos susceptibles de apreciación pecuniaria, no así el derecho a la escrituración, cuyo titular pretende oponer su boleto al concurso, pero no quiere integrar el pasivo, ni participar de la votación de un

---

<sup>136</sup> Favier-Dubois, Eduardo M., "La patología del tiempo compartido y la imprecisión de su status jurídico", Ed. Errepar, DSE, N° 157, Bs. As., 2000, Tomo XII, pág. 444.

acuerdo que no le es oponible, ni tampoco cobrar un eventual dividendo.<sup>137</sup> Tal sería el caso de las promesas de tiempo compartido que quedarán resueltas por la falencia del sujeto, generalmente la sociedad anónima otorgante de tales derechos.

En verdad, como lo reconoce dicho autor, existe una práctica generalizada en pro de la verificación –por lo menos en forma "subsidiaria"– para el hipotético caso de frustrarse la escrituración. Es decir, lo que se busca es el reconocimiento de derechos que, si bien son créditos en sentido muy amplio, en rigor no lo son, en cuanto a que no tienen por objeto una prestación pecuniaria o susceptible de conversión en dinero.

Esta última tesis no se encuentra bien resuelta, y es explicable que así sea, porque el derecho concursal, destinado en su origen a atender los efectos de la insolencia de los mercaderes, no estuvo preparado para resolver los problemas derivados de las obligaciones de hacer, propias de los negocios inmobiliarios, dado que sus protagonistas no se ocuparon de tales operaciones.

### **27.1.3.2. Titulares de un derecho personal**

En la etapa del concurso preventivo, va de suyo que mientras estén en el uso y goce del bien en la medida del contrato, estos "acreedores" en verdad "destinatarios de la actividad de la concursada" nada tendrán que verificar, sino tal vez obtener el reconocimiento de sus derechos por el concurso, lo que es algo bien distinto por la sencilla razón de que no habrán de integrar la masa pasiva.

En caso de quiebra, la situación se complica, pues si la falencia produce la resolución de pleno derecho de tales contratos, el usuario sólo tendrá que verificar lo que en consecuencia se le adeude.

Si, por el contrario, se decide la continuación de los contratos, le bastará con obtener el reconocimiento de su derecho para continuar en el ejercicio del uso y del goce que por dicho convenio le corresponde.<sup>138</sup>

### **27.1.3.3. Los privilegios**

Los pedidos de verificación de parte de los adquirentes de espacios en tiempo compartido suelen invocar un privilegio, que por lo general es desconocido en las resoluciones judiciales.

Al respecto, cabe anotar que el derecho real, de por sí, no otorga privilegio, sino que la preferencia corresponde a los créditos garantizados con determinados derechos reales, como la prenda, la hipoteca y el *warrant* (artículo 241 –inc. 4– de la ley 24.522).

---

<sup>137</sup> Montserratín, Eduardo: “¿Cuáles créditos deben cumplir con el procedimiento de verificación y cuáles no deben hacerlo?”, Ponencia en el II Congreso Iberoamericano de la Insolencia, La Cumbre, Córdoba, 2000, T. III, pág. 59.

<sup>138</sup> Favier-Dubois, Eduardo M., “La patología del tiempo compartido y la imprecisión de su status jurídico”, Ed. Errepar, DSE, N° 157, Bs. As., 2000, Tomo XII, pág. 446/447.

Lo que sí podrá exigir el titular de un derecho real de uso y habitación o de usufructo, es el reconocimiento de su *ius praeferendi*, que le otorga la facultad de excluir a los derechos personales y a los derechos reales constituidos con posterioridad.<sup>139</sup>

También, suele darse la colisión entre el derecho real o personal reconocido al adquirente del tiempo compartido y la hipoteca preexistente sobre el mismo edificio.

La situación ha de resolverse con arreglo a los artículos 241 –inc. 4– y 243 de la ley de concursos y quiebras.

Si se trata de derechos reales, la preferencia debe reconocerse teniendo en cuenta la prioridad de la respectiva fecha de inscripción. En el caso de los derechos personales, salvo fraude, no podrá discutirse la preferencia del acreedor hipotecario.<sup>140</sup>

## 27.2. La situación contemplada en la ley 26.356

A pesar de lo denotado, es menester traer a colación lo que nuestra reciente legislación apunta sobre lo que es objeto de análisis. En su momento, se ha dicho que el sistema turístico de tiempo compartido debe formalizarse por escritura pública; que el título constitutivo deberá ser inscripto en el Registro de la Propiedad respectivo y en el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectado al sistema; y que todos aquellos interesados en la comercialización del mismo (llámese como tales a los titulares de los complejos o establecimientos vacacionales, los emprendedores, los administradores, los vendedores, los revendedores, y las redes de intercambio) deben inscribirse en el registro creado al efecto. Dentro de este marco conceptual, del artículo 12 se entrevén los efectos jurídicos que genera la constitución del STTC, los cuales marcan un apreciable paralelismo con lo que traza la doctrina mayoritaria sobre los derechos de los usuarios en la situación concursal del emprendedor.

*“Artículo 12. Efectos de la constitución del STTC. La inscripción del título constitutivo en el Registro de la Propiedad del Inmueble competente determinará:*

*a) La inhibición del emprendedor y en su caso del propietario, para apartarse de la destinación comprometida. Sin embargo, el emprendedor podrá comercializar los períodos de disfrute no enajenados, por otros sistemas de alojamiento turístico;*

*b) La oponibilidad de los derechos adquiridos por los usuarios, al acreedor hipotecario que consintiere la constitución del STTC y al que la conociere al tiempo de constituirse el gravamen, como así también a los sucesivos titulares de dominio o de otros derechos de cualquier naturaleza sobre los bienes afectados al STTC;*

*c) La intangibilidad de los derechos adquiridos por los usuarios [más allá de la naturaleza real o personal del derecho que efectivamente reciba el usuario<sup>141</sup>], que no podrán ser alterados o disminuidos por sucesores particulares o universales, ni por terceros acreedores del propietario o del emprendedor, ni siquiera en caso de concurso o quiebra.”#*

<sup>139</sup> Mariani de Vidal, Marina, “Curso de derechos reales”, Ed. Zavalía, Bs. As., 1993, T. I, pág. 28.

<sup>140</sup> Favier-Dubois, Eduardo M., “La patología del tiempo compartido y la imprecisión de su status jurídico”, Ed. Errepar, DSE, N° 157, Bs. As., 2000, Tomo XII, pág. 447.

<sup>141</sup> Loiza, Fabián M., “Primeras reflexiones sobre la reciente ley de tiempo compartido”, Microjuris, MJ-DOC-3409-AR | MJD3409, 09/04/2008.

# Lo recalcado y lo puesto entre corchetes me pertenece.

La atribución de estos efectos máximos (oponibilidad e intangibilidad) merecen algunas observaciones.<sup>142</sup>

En cuanto a la *oponibilidad*, como especie del género de las ineficacias de los actos jurídicos, significa que los actos celebrados por el emprendedor, sea o no propietario del inmueble, que pudieren afectar los derechos de los usuarios serán válidos entre las partes pero inoperantes frente a los usuarios de tiempo compartido, tengan estos un derecho real sobre cosa propia o ajena, o un derecho simplemente creditorio.<sup>143</sup>

Si el usuario tiene un derecho real, la oponibilidad va de suyo pues se trata de derechos absolutos con eficacia frente a todos (*erga omnes*), aún contra terceros interesados de buena fe, lo que presupone su conocimiento por esos terceros; de ahí el requisito de la publicidad registral impuesto en materia de inmuebles.

Pero por otro costado...¿qué ocurre si el usuario es titular de un derecho creditorio? Éste por definición es un derecho "relativo" que sólo puede hacerse valer contra obligados determinados, en el cual no es menester, su publicidad a los fines antes prescriptos. Por ello se entiende que, para hacer valer el beneficio de la oponibilidad del artículo 12 al titular de un derecho creditorio originado en un contrato de tiempo compartido, corresponde el cumplimiento de las siguientes previsiones:

1. Debe tratarse de un contrato de tiempo compartido típico y a título oneroso (artículo 14).

2. La existencia de fecha cierta –en los términos del artículo 1035 del C.C.– pues con ello se evita la posible confabulación entre el titular de dominio (o el emprendedor) y el adquirente. A tal efecto, revestirá fundamental importancia el Registro de Transacciones previsto en el artículo 19 –inc. b– de la ley 26.356, el cual está sujeto al control de la autoridad de aplicación.

En cuanto a la consagración de la *intangibilidad* de los derechos del usuario, se apunta fundamentalmente a su protección en la relación de consumo con todos los actores del sistema, aunque la norma particulariza en el propietario o el emprendedor. Intangible es lo que no debe o no puede tocarse, lo que significa que aquéllos no podrán modificarlos, ni aún en caso de concurso preventivo o quiebra.

No obstante todo lo desplegado, al existir un régimen legal de tiempo compartido que regula efímeramente sobre materia concursal y de quiebra –sumado al impreciso encuadre convencional que se formalice del negocio jurídico–, se divisa cuanto resulta de dificultoso, revelar cuál es la solución correcta cuando sobreviene la insolvencia de alguna de las partes en cuestión, en especial del emprendedor.<sup>144</sup>

---

<sup>142</sup> Tranchini, Marcela H., “Sistemas turísticos de tiempo compartido. Ley 26.356”, La Ley 2008-C, 1171, 28/05/2008.

<sup>143</sup> Buteler Cáceres, José A. “Manual de Derecho Civil – Parte General”, Ed. Advocatus, Córdoba, 2001, pág. 313.

<sup>144</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: “28.5.11 Inexistencia de un régimen específico y completo que uniforme sobre la insolvencia de las partes, particularmente referido a la situación concursal del emprendedor”.

---

## **CAPÍTULO IX**

Análisis exegético-jurídico de la ley 26.356

El capítulo anterior abordó las formas extintivas que registra el tiempo compartido, con especial cuidado en la situación concursal del emprendedor, que en esencia afecta al consumidor. Este *noveno capítulo*, tendrá por objeto enmarcar los *antecedentes normativos, económicos y turísticos que motivaron la sanción de la reciente legislación*; también en explicar someramente *cómo está ordenada metodológicamente su redacción*. En igual forma, se pondrá ahínco en desmenuzar las entrañas de dicha normativa para averiguar los *defectos y virtudes* que aparenta.

## **28. Ley 26.356**

### **28.1. Antecedentes. Introducción. Generalidades**

Hace ya bastante tiempo, se venía requiriendo desde diversos sectores de la sociedad, la regulación normativa de los denominados sistemas turísticos de tiempo compartido. Ello, debido entre otras cuestiones, a la conflictividad que presentaba el funcionamiento de tal sistema –y que aún existe– a la hora de ofertar, vender y finalmente consumir los servicios de tiempo compartido. Este panorama, sumado al hecho de que para resolver los conflictos que se planteaban, era necesario recurrir a normas jurídicas que fueron deliberadas para otros institutos más antiguos y con clasificaciones más rígidas, resultaban insuficientes para atender esta novedosa realidad comercial. Por estos motivos, y en especial ante los incesantes reclamos por incumplimientos de desprolijas operativas, fue madurando en los legisladores la necesidad de generar una norma que ordenara el sector en vistas a procurar la, muchas veces perorada pero en algunos casos no deseada sinceramente, seguridad jurídica.

Como oportunamente se expuso, el número de ley 26.356 se corresponde con la norma denominada de *Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido*. La legislación en cuestión, ha sido sancionada el 28 de febrero de 2008, siendo promulgada el 18 de marzo del mismo año y publicada en el Boletín Oficial el 25 del citado mes y año. Tiene como antecedente inmediato el proyecto del Poder Ejecutivo iniciado en el Honorable Senado de la Nación, expediente: 0090-20-2006.

Regula el régimen que gobierna a aquellas construcciones edilicias que son comercializadas para que sean gozadas por los usuarios adquirentes del sistema pocos días al año, y que son ofertadas como centros del placer y de descanso. Es obvio que en muchos casos esta metodología termine generando grandes dolores de cabeza en los usuarios del sistema, originando enormes y continuas obligaciones económicas que no se corresponden con el servicio que reciben o con lo que les han ofertado. Es por eso que, normalmente, se diga que estas situaciones llevan al usuario sin escalas del paraíso que le han prometido, al infierno de responsabilidades que le son impuestas, y de las cuales, muchas veces, no puede escapar.

## **28.2. La necesidad del dictado de una norma que regule los sistemas turísticos de tiempo compartido**

Es evidente que, frente a la problemática que sucedía de modo continuo en las entrañas de los sistemas turísticos de tiempo compartido, resultó necesario el dictado de una norma destinada a regular esta forma contractual y a establecer un régimen tuitivo a favor del usuario.

La norma en cuestión, tiende establecer el marco normativo rector de la materia, por lo menos en teoría, con el objeto de:

1. Fijar las pautas para forjar el régimen rector de la relación jurídica nacida del contrato entre el prestador del servicio –empresario– y el usuario.
2. Determinar las obligaciones y los derechos de las partes, es decir del empresario y del usuario del servicio.
3. Delimitar cuáles son las facultades del empresario.
4. Fijar las condiciones para la prestación de los servicios a los usuarios.
5. Crear un ámbito de control a la prestación del servicio.
6. Fijar las sanciones que correspondan en caso de incumplimiento del proveedor del servicio.

Se destaca que, hasta la fecha, en el marco de las relaciones de consumo nacidas a la luz de la adquisición de los servicios turísticos de tiempo compartido, han suscitado muchísimos conflictos. Huelga aclarar que esto fue consecuencia, en orden a la situación de indefensión del usuario, a la ausencia de un plexo rector específico que regule sus derechos, como así también, a las siguientes razones:

1. Al desconocimiento del usuario/consumidor sobre cuáles son sus derechos en el marco de una operativa compleja.
2. A la desvirtuación por parte de los proveedores, de las situaciones jurídicas y de hecho, extremos estos que conducen al usuario al yerro.
3. A una información insuficiente y sesgada brindada por el proveedor.
4. Al hecho que los proveedores no cumplían con la oferta que habían efectuado.
5. A la circunstancia que la inseguridad jurídica era extrema, pues en muchas ocasiones los prestadores no cumplían con las condiciones del contrato o las alteraban en su provecho, extremo este que resulta sumamente gravoso para los sujetos y, extraño a las pautas que encabezan un Estado de Derecho.

Por todo ello y como corolario a la conflictividad que emergía de la comercialización y uso de los sistemas turísticos de tiempo compartido, es que ve luz la ley 26.356 sistematizando esta novísima técnica turística.

No obstante, dicha norma debió apuntar aún más a controlar y reglar la prestación del servicio, generando un mayor marco protectorio para los usuarios, sumando al que surge de la ley de defensa del consumidor, recientemente modificada por la ley 26.361. Estimo que lamentablemente, ello no ha sido así, pues se ha conferido a los proveedores o administradores del sistema ciertos derechos exorbitantes que exceden la buena fe, la seguridad jurídica y la armonía en el marco de las relaciones de con-

sumo, y que ahondan o profundizan la posición naturalmente débil del usuario frente al proveedor.

Sin perjuicio de ello, se recibe con satisfacción esta regulación cuya mera existencia importa un paso adelante en la búsqueda de una sociedad más madura, productora y cumplidora de reglas claras.

### 28.3. Esquema de la ley y breve análisis exegetico

El “croquis” de la nueva ley sigue el siguiente detalle:

Son 44 artículos organizados en 10 capítulos que tratan de:

1. Disposiciones generales.
2. De la autoridad de aplicación de los sistemas turísticos de tiempo compartido.
3. De la constitución del sistema turístico de tiempo compartido.
4. Del contrato de tiempo compartido.
5. De la administración de los sistemas turísticos de tiempo compartido.
6. De la comercialización y la publicidad de los sistemas turísticos de tiempo compartido.
7. De la instancia arbitral.
8. De las sanciones.
9. De la extinción del sistema turístico de tiempo compartido.
10. Disposiciones complementarias.

En las *disposiciones generales* se delimita el ámbito de aplicación de la ley, en donde se establece que regulará 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.

Como se repara, al legislador no le interesó encuadrar al sistema dentro del régimen de los derechos reales o de los personales. Estimo que esto no provocará capitales controversias a la hora de dilucidar la naturaleza jurídica de los contratos que se suscriban en el marco general de la ley, ya que esta indefinición se desentraña como un aspecto positivo.<sup>145</sup>

También, en este *primer capítulo* de la ley, se tipifica al sistema estableciendo que debe integrarse con uno o más inmuebles, afectados a uso periódico y por turnos para el alojamiento u hospedaje y para brindar otras prestaciones compatibles con su destino.

Finalmente, se establece un catálogo de definiciones de los términos técnicos que introduce la ley, a la cual me remito en honor a la brevedad y que se pueden consultar en el anexo de esta presentación.

---

<sup>145</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: “17. Problemática en cuanto al encuadre legal de esta figura y 28.6. El progreso jurídico que emerge de la ley. Ventajas. Puntos a favor – Punto 28.6.1. Libertad de elección del emprendedor respecto del tipo de derecho transmitido o constituido a favor del usuario-adquirente”.

En el *segundo capítulo* la norma fija como autoridad de aplicación a la Secretaría de Turismo de la Presidencia de la Nación, por lo que el contralor está en la órbita federal. De su exégesis, se vislumbra que a las provincias se las deja sin participación en dicho sentido, sin perjuicio de lo que *a posteriori* establezca el decreto reglamentario que aún no se dictó. No obstante, el párrafo final del artículo 4 deja una puerta abierta al expresar:

*“La Autoridad de Aplicación debe instrumentar normas de procedimientos eficaces tendientes a la protección de los derechos del usuario de los STTC y a la prevención y solución de conflictos entre las partes intervinientes. A tal efecto se podrá suscribir convenios de cooperación, delegación y fiscalización.”*

Asimismo, en el ámbito de la secretaría ya reseñada, se crea un registro de prestadores y establecimientos vacacionales afectados al sistemas turísticos de tiempo compartido donde se deberán inscribirse, previo al inicio de sus respectivas actividades, los emprendedores, administradores, vendedores, revendedores y las redes de intercambio.

Por otro costado, del *capítulo tercero* se colige a modo reiterativo (compatibilidad con el artículo 2) que la constitución del STTC requiere de la afectación de uno o más inmuebles destinados al aprovechamiento periódico y por turnos; que la escritura de constitución del STTC la otorgará el emprendedor con el consentimiento del propietario del inmueble cuando nos sean una única persona. Se establecen una serie de requisitos respecto de los bienes, los usuarios y de la administración, debiéndose inscribir el título constitutivo en el Registro de la Propiedad que corresponda y en el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados al régimen. Por último, el artículo 12 de este capítulo menciona los trascendentales efectos que tiene la inscripción del título constitutivo en el Registro de la Propiedad del Inmueble.<sup>146</sup>

En el *capítulo cuarto* se define al contrato de tiempo compartido. Luego de la conceptualización, se establece el contenido mínimo del contrato, que previo a enumerar los requisitos, sanciona con pena de nulidad la falta de las referencias o cláusulas que detalla. A mi juicio y como pronto expondré, esto parece bastante gravoso para el usuario, fundamentalmente porque algunos de los requisitos no serían esenciales para cumplir con la finalidad de dicho acuerdo; por ejemplo, lo prescrito por el artículo 15 – inciso n–.

El artículo 16 es una verdad de Perogrullo al materializar que las cláusulas contractuales abusivas no serán oponibles al usuario, ya que deviene sobreabundante frente al estado actual de la cuestión tanto a nivel legislativo como jurisprudencial.<sup>147</sup> Además se regula la posibilidad de celebrar un precontrato, que no es otra cosa que una reserva de compra. En el mismo deberá indicarse, bajo pena de nulidad, la fecha o plazo en que se suscribirá el contrato definitivo, el cual nunca podrá ser superior a

<sup>146</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación lo desarrollado sobre la ley 26.356 en: “27. La insolvencia de las partes y las modalidades operativas. Disfunción del sistema”.

<sup>147</sup> A los fines de ampliar sobre este tema, véase en este trabajo de investigación: “25. Estrategias de promoción y venta del tiempo compartido. Cláusulas usuales (abusivas). Correlación con la ley 24.240 de Defensa del Consumidor. Régimen constitucional. Cámara Argentina de Tiempo Compartido”.

los 60 días a la firma de la reserva. Se prevé asimismo el derecho del futuro usuario de revocar su aceptación hasta los 7 días de la suscripción del precontrato o del contrato, según sea el caso, o de directamente arrepentirse.<sup>148</sup> Resta acotar que los artículos 19 a 21 enumeran los deberes y responsabilidades del emprendedor y del usuario.

En el *capítulo quinto* se regula la administración de los STTC, permitiendo que ésta sea ejercida por el propio emprendedor o por un tercero designado por aquél y estableciendo en este último caso la responsabilidad solidaria frente al usuario.

También se lista un catálogo de deberes y facultades y se fija que los gastos administrativos y de mantenimiento serán soportado por el usuario, conforme a criterios de proporcionalidad basados en factores objetivos, excluyendo el caso en que el administrador o emprendedor hubieran pactado la modalidad de ajuste alzado relativo. Para finalizar, el artículo 25 establece que el certificado emanado del administrador en el que conste la deuda por gastos del sistema, los rubros que la componen y el plazo para abonarla, constituirá título suficiente para accionar por la vía ejecutiva. Desde mi humilde apreciación personal y como *infra* desarrollaré, considero que este dispositivo resulta hondamente disparatado, ya que concede un derecho excesivo para el emprendedor, contrariando el espíritu tuitivo del más débil de la relación.

La comercialización y publicidad de los STTC está contemplada en el *capítulo sexto* en donde se establecen pautas a seguir respecto del deber de información y de las promociones, que han producido hasta el momento grandes contratiempos entre las partes. La obligación de suministrar con certeza y objetividad, información veraz, eficaz y suficiente de 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 recae sobre: emprendedores, vendedores, revendedores y redes de intercambio. En cuanto a las promociones, las mismas deben contener una serie de precisiones que se desarrollan en el artículo 27 y que en honor a la brevedad me remito.

Tocante a la publicidad, los artículos 28 y 29 siguen el criterio de la ley de defensa del consumidor, en cuanto a que las precisiones formuladas por el emprendedor en anuncios, folletos, etc. obligan a aquél y se consideran incluidas en el contrato de tiempo compartido.<sup>149</sup>

---

<sup>148</sup> Como ya se dijo oportunamente al desarrollar, en el punto 25.2 de este trabajo de investigación el tema: “Defensa del consumidor. Ley 24.240” (como en su respectiva nota al pie N° 102), se advierte aquí una doble regulación sobre el arrepentimiento que genera cierta incertidumbre. Se vio que la cuestión debía incluirse en el contrato dentro de sus previsiones mínimas (artículo 15 –inc. p–). Pero allí el plazo era de cinco días mientras que aquí (específicamente en el artículo 18) es de siete. Sin ánimo de dar un parecer terminante sobre la cuestión, y ateniéndose a la redacción de ambas normas pareciera que la primera de ellas establece un plazo de arrepentimiento previo a la suscripción del contrato y para casos de inexistencia de precontrato; mientras que, a su vez, la segunda establece un término de revocación una vez firmado el contrato. A los fines ampliatorios, me remito a la referenciada nota 102.

<sup>149</sup> Respecto al carácter vinculante de las ofertas divulgadas con el propósito de transmitir derechos en los STTC, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala D; en la causa: “González de Bruno Mónica c/ Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. s/ ordinario”; MJ-JU-M-2802-AR | MJJ2802; fecha: 5/09/2005 ha plasmado lo siguiente: “Más allá de la calidad que pueda haber asumido el banco demandado en el contrato de compraventa de acciones de un tiempo compartido celebrado por la accionante, de

Como ya se dijo en su oportunidad, el incorpora una instancia arbitral para la resolución de conflictos que pudieran *capítulo séptimo* suscitarse entre usuarios y prestadores del STTC, para lo cual será de aplicación el sistema nacional de arbitraje de consumo que funciona en el ámbito de la Subsecretaría de Defensa del Consumidor de la Nación, en su calidad de autoridad de aplicación de la ley 24.240 y normas complementarias.<sup>150</sup> Las sanciones son tratadas en el *capítulo octavo* y abarcan un menú de: multas; inhabilitaciones temporarias y revocaciones de la habilitación. Se establecen reglas de procedimiento y la posibilidad de recurrir las resoluciones de los sumarios administrativos ante la justicia competente en la materia de la jurisdicción respectiva.<sup>151</sup>

La extinción del STTC está tratada en el *capítulo noveno*, que en un solo artículo contempla las causales.

Finalmente, el *capítulo décimo* establece las disposiciones complementarias fijando, entre otros puntos, que el Poder Ejecutivo Nacional reglamentará la presente ley dentro de los 90 días de su entrada en vigencia. A su vez, se declara de orden público a esta ley y sus normas reglamentarias.<sup>152</sup> Con respecto a los contratos celebrados con anterioridad a la sanción de la ley, se les otorga un plazo de 1 año para su adecuación a la nueva normativa.

#### **28.4. La ley 26.356 y el marco regulatorio del sistema turístico de tiempo compartido**

Como ya se anticipó, las pautas básicas que emergen de la norma sancionada deberían haber tenido un delineamiento aún más tuitivo o defensor, a los efectos de

---

los folletos publicitarios glosados en autos se advierte que era la propia entidad financiera la que publicitaba la venta de los tiempos compartidos en cuestión. Esa intervención, pudo razonablemente crear frente a la accionante la apariencia suficiente de que la demandada, en su calidad de reconocida entidad financiera, garantizaba el adecuado cumplimiento del contrato celebrado (art. 1198 del C.C.). En este aspecto, cobra especial relevancia la directiva contemplada por el art. 8 –1º párrafo– de la ley 24.240 en el sentido que las pautas publicitarias obligan al oferente y se tienen por incluidas en el contrato, pues en los citados prospectos aparece la entidad demandada ofreciendo directamente los tiempos compartidos. Esto hace que resulte responsable por el incumplimiento contractual, tras no haberse habilitado el complejo por el cual la actora ya había abonado el precio [...]”.

<sup>150</sup> Al respecto, analizando la ley, desde mi humilde opinión aprecio que esto puede traer consecuencias no queridas. Si la autoridad de aplicación de la Ley 26.356 de STTC es la Secretaría de Turismo de la Nación, y la autoridad de aplicación del artículo 32 de la misma ley (Tribunal Arbitral) es la Subsecretaría de Defensa del Consumidor de la Secretaría de Coordinación Técnica del Ministerio de Economía y Producción...¿qué pasará cuando un usuario solicite el arbitraje ante Defensa del Consumidor y un comercializador del sistema se ampare en el artículo 4 de la misma ley que establece que la autoridad de aplicación es la Secretaría de Turismo? Si bien el sistema de arbitraje es de adhesión voluntaria, igualmente el conflicto de competencias se plantearía, habida cuenta que la intervención de uno u otro organismo del Estado Nacional puede traer consecuencias distintas para los actores en conflicto, por su diferente grado de protección, que en la práctica brindan al consumidor. Estimo que sería más tuitivo el criterio de la Subsecretaría de Defensa del Consumidor que el de la Secretaría de Turismo de la Nación.

<sup>151</sup> A los fines de ampliar sobre este tema, véase en este trabajo de investigación: “25.2. Defensa del consumidor. Ley 24.240”.

<sup>152</sup> A los fines de dilucidar sobre lo que es orden público, véase en este trabajo de investigación: “28.5.4 Orden público” y nota al pie 158.

que, a la postre, se eviten conductas que vulneren el sistema; a modo ejemplificativo se menciona:

1. La conflictividad en las relaciones de consumo derivadas de la comercialización de sistemas turísticos de tiempo compartido.
2. Situaciones que ahonden la debilidad del usuario en el marco de las relaciones de consumo.
3. Hechos o actos que induzcan al usuario a error o confusión.
4. Información sesgada o parcial que confunda al usuario.
5. Que no se determine con precisión el título que adquiere el usuario sobre el bien objeto del contrato.
6. Que el usuario esté obligado a continuar con el servicio aún contra su voluntad, lo que se sucede si no puede rescindir el servicio.
7. Situaciones de extorsión por parte del proveedor sobre el usuario, lo que se sucede, por ejemplo, si el usuario para hacer valer cualquiera de sus derechos debe abonar las sumas de dinero que le reclama el proveedor o el administrador del servicio sin perjuicio de que las mismas sean ilegales por excesivas o inexistentes.
8. Que el administrador del sistema ejerza potestades exorbitantes, lo que ocurre, por ejemplo, si a sus derechos se les confiere el carácter de título ejecutivo.

El dictado de una norma que regule el servicio era necesario, pero con la condición de que la misma tenga exclusivamente por fin establecer medidas protectorias de los usuarios y que al mismo tiempo no imponga cargas gravosas para sus derechos e intereses. No obstante es menester acentuar las bondades que ha estrenado en el sistema el nacimiento de esta legislación.

### **28.5. La regresión jurídica que emerge de la ley. Objeciones. Puntos en contra**

Desde una óptica proteccionista, sin dudas muchos son los que reflexionan que la ley 26.356 constituye una norma regresiva en cuanto establece ciertos privilegios a favor de las empresas prestatarias o administradoras del sistema turístico de tiempo compartido, lo cual no hace más que disminuir o reducir el resguardo del usuario frente al prestador, colocándolo en una manifiesta situación de indefensión.

A raíz de ello, en lo sucesivo se desdoblarán las menguas que ha recibido la flamante ley por enmiendas de la doctrina y algunas que a título personal rescato desde mi humilde parecer.

#### **28.5.1. Inexistencia de facultad rescisoria**

Detalladamente, aprecio que la ley no contempla expresamente la facultad rescisoria de la que goza el usuario. A tales efectos, traigo a colación que en los contratos sinalagmáticos y en donde es palmaria la reciprocidad –como en los de consumo (caso de la multipropiedad)– se presenta la particularidad de que es dificultoso para el

consumidor liberarse de tal compromiso; quizás porque los emprendedores no instauran prácticas tendientes a brindar una respuesta a las inquietudes rescisorias del consumidor, prolongando la relación más allá de lo esperado. Por eso, considerando las razones expuestas en su momento respecto a que el contrato de tiempo compartido es un compromiso “de consumo” en los términos de la ley 24.240<sup>153</sup>, aprecio que la ley de sistemas turísticos de tiempo compartido peca de exigua al no detallar expresamente en su redacción la facultad, que por derecho le corresponde a los adquirentes/usuarios, de rescindir el contrato cuando es contrario a sus aspiraciones y propósitos.<sup>154</sup>

Sin embargo, no hay que dejar entre renglones lo que dispone el artículo 1204 del C.C. al establece que:

*“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.”<sup>155</sup>*

<sup>153</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: “12. Características – punto 13–”.

<sup>154</sup> Jurisprudencialmente y tocante a la resolución de los contratos de tiempo compartido, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala C; en la causa: “Apart Investments S.A. c/ Goyeneche Héctor José s/ ordinario”; MJ-JU-M-9624-AR | MJJ9624; fecha: 30/11/2006 dispuso lo siguiente: “Según los términos en que fue formulada la demanda, la pretensión de la actora tendía al cobro íntegro del saldo de precio previsto en el contrato de tiempo compartido. Mas, pocos meses después de su celebración, el demandado comunicó su decisión de resolver dicho contrato. Esa comunicación puso fin a la relación contractual con el efecto de hacer cesar las obligaciones de la actora atinentes a facilitar el uso y goce del complejo habitacional en los tiempos pactados. De tal modo, y no obstante si esa decisión resultó o no ajustada a derecho y, consecuentemente, susceptible de generar la responsabilidad de su autor, lo cierto es que *no puede impedirsele tal conducta*, so riesgo de someter el vínculo obligacional a condiciones francamente abusivas (arts. 1071, 530 y 531 del C.C.) [...]”.

# Lo recalado me pertenece.

<sup>155</sup> **Rescindir** y **resolver**. Etimológicamente estas dos palabras no son sinónimos perfectos: La primera significa rasgar (del latín *re* y *scindere*) y la segunda soltar o desatar (del latín *re* y *solvere*). Sin embargo, el uso ha ido acercando a las dos, a tal punto que en el Diccionario de la Real Academia Española, ha sido incorporada como quinta acepción de “resolver”: deshacer, destruir. En el ámbito jurídico no se ha respetado la etimología, pero se les ha dado un significado distinto a cada una de ellas: Cuando se deja sin efecto un contrato por voluntad de ambas partes, se ha hecho una rescisión; pero cuando se pretende lograr el mismo objetivo por decisión de solo uno de los contratantes, el Código Civil lo denomina resolu-

### 28.5.2. Cobro ejecutivo

Debe destacarse que, por la ley 26.356 los administradores del sistema fueron investidos del derecho a que sea considerado título ejecutivo la liquidación que les efectúan a los usuarios, todo conforme lo dispone el artículo 25<sup>#</sup>. Desmenuzadamente, la norma citada precisa: 1) que la mera liquidación de la deuda constituye título ejecutivo; 2) que para otorgar carácter de título ejecutivo al certificado de deuda, previamente al inicio de la acción judicial, debe intimarse al usuario moroso al pago.

Sin dudas, es evidente que se les confiere a los administradores un derecho extraordinario, excesivo y disímil del que poseen otros proveedores de servicios privados. Otorgarle al certificado de deuda que emite el administrador del sistema, carácter de verdad legal, pone al usuario en una situación de abultada indefensión debido a que, por reglas de fondo y de forma, estos gozarían de presunción de legitimidad.

Ante tal contexto, a nivel judicial, el usuario/adquirente no posee más “armas jurídicas-judiciales” que la de discutir si ha existido pago (por medio de una excepción de pago<sup>156</sup>) es decir, en ningún momento el usuario podrá debatir en el marco de ese juicio ejecutivo, el origen de la deuda y si el quantum del certificado es el correcto.

Resulta paradójico este contexto, pues tildar de proteccionista a la mentada ley, y a su vez consagrar exorbitante derecho a favor de los administradores, hace pensar que intereses furtivos se entremezclaron en su redacción. Quizás, a los fines de eludir futuras contiendas, lo más lógico hubiera sido consignar específicamente cuáles son los derechos afectados y bajo que circunstancias regirá la prohibición de ejercerlos.

Sin perjuicio del cuadro presentado por la ley respecto a esta materia, es usual que en los reglamentos de uso y administración de los complejos vacacionales oferentes de tiempo compartido, se incluya alguna que otra cláusula que convenga que la mera falta de pago de dos cuotas consecutivas de expensas, dé el derecho a la administración a proceder a reclamar su pago por la vía ejecutiva, con la sola presentación del certificado de saldo de deuda como título habiente para el ejercicio de la acción.

En fin, es palpable dilucidar que este tópico resulta a todas luces opuesto al texto constitucional, ya que se viola la quintaesencia del artículo 42 de la Carta Magna el cual, en su primer párrafo deja sentado lo siguiente: *“Los consumidores y usuarios de bienes y servicios tienen derecho, en la relación de consumo, a la protección de su*

---

ción (art. 1198 del C.C.), url: [http://www.legalmania.com/rincon\\_envidia/uzos6.htm](http://www.legalmania.com/rincon_envidia/uzos6.htm), [fecha de acceso: 30/06/2008].

<sup>#</sup> Art. 25 de la ley 26.356: Cobro ejecutivo. El certificado emanado del administrador en el que conste la deuda por gastos del sistema, los rubros que la componen y el plazo para abonarla, constituirá título suficiente para accionar contra el usuario moroso por la vía ejecutiva, o en defecto de ella, conforme la más breve que prevean las normas procesales, previa intimación fehaciente por el plazo que se estipule en el reglamento de administración.

<sup>156</sup> Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba. Art. 547. Excepciones admisibles. En el juicio ejecutivo son excepciones admisibles las de: 1. Incompetencia. 2. Falta de personería en el demandante, en el demandado o en sus representantes. 3. Falsedad o inhabilidad de título. 4. Litispendencia o cosa juzgada. 5. Prescripción. **6. Pago**, pluspetición, quita, espera, remisión, novación, transacción o compromiso documentado. 7. Compensación con crédito líquido y exigible que resulte de documento que traiga aparejada ejecución.

salud, seguridad e intereses económicos; a una información adecuada y veraz; a la libertad de elección y a condiciones de trato equitativo y digno [...]”.

### **28.5.3. Obligación que pesa sobre el usuario de saldar las cuentas que se le reclaman como condición para que puedan ejercer y hacer valer sus derechos<sup>157</sup>**

Es indudable que lo que debería ser un derecho –como es el ejercicio de los mismos– es consagrado por la propia ley como una traba o limitación, en donde las prerrogativas concedidas a los adquirentes, a la postre, son tratadas como excepción y no como regla.

Esta situación puede juzgarse de las consideraciones emanadas del artículo 20 –inc. d– en el cual, de su hermenéutica se observa que:

1. Es *condicio sine qua non* para que el usuario ejerza sus derechos que, con carácter previo, haya saldado sus deudas sin importar su origen ni su quantum.

2. El ejercicio de los derechos por parte del usuario se somete al cumplimiento de determinadas obligaciones de carácter pecuniarias, desconociéndose que ciertos derechos son naturales de las personas, sin que deba mediar autorización normativa alguna.

3. De un análisis cabal del inciso en cuestión, se entrevé un orden de prelación que aparenta ser “jerárquico”, pues primero se obliga a que el usuario salde sus cuentas y luego pueda ejercer sus derechos

4. La norma no distingue a qué derechos se refiere, ya que *a priori* puede aludir no sólo a los derechos que emergen de la presente ley a favor de los usuarios, sino que también puede involucrar derechos de raigambre constitucional.

5. Se limita el derecho de defensa de los usuarios, pues se impone una condición para que el usuario pueda ejercer un derecho que le es natural por su condición de persona, como lo es el de defenderse y el de reclamar.

¿Quién puede negar que de lo transcrito, surja que el artículo 20 –inc d– de la ley 26.356 deba ser reputado inconstitucional?

La tacha de inconstitucional y de lesivo que deba recaer sobre la referida disposición se basa en que de su texto emerge: 1) una manifiesta violación al *derecho de defensa* de los usuarios y consumidores, y 2) un agravio potencial a sus intereses económicos, traducido en una limitación concreta al ejercicio y ejecución del *derecho de propiedad* al obligarlo a pagar una suma de dinero que quizás no le correspondería. Todos estos extremos implican violar de modo flagrante la letra y el espíritu de los artículos 17<sup>#</sup>, 18<sup>#</sup> y 42 de la Constitución Nacional.

<sup>157</sup> A los fines de ampliar sobre este tema, véase en este trabajo de investigación los derechos y obligaciones de las partes en el contrato de tiempo compartido: “19. Derechos y obligaciones de las partes en el contrato de tiempo compartido – Punto 19.3 Del adquirente o usuario”.

<sup>#</sup> Art. 17 de la C.N.: La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser

Resumiendo lo señalado en los puntos 28.5.2 y 28.5.3, a mi juicio parecería co-existir una “alianza perversa” entre los artículos 20 y 25 de la ley 26.356, en cuanto ambos promueven que el usuario pague sin poder cuestionar el quantum que se le liquida por parte del administrador, lo que sin dudas implica una irrefutable violación a sus derechos de origen constitucional.

#### 28.5.4. Orden público

Otra de las cuestiones que no queda muy en claro en la ley es si por ser una norma de orden público<sup>158</sup> –en virtud de lo dispuesto por el artículo 41–, y ante un eventual conflicto entre ésta y la ley de defensa del consumidor 24.240 –también de orden público a tenor de lo plasmado por el artículo 65–, deberá prevalecer una u otra.

Como ya se dijo, la legislación en análisis es una ley especial ya que regula los sistemas turísticos de tiempo compartido; pero, la ley de defensa del consumidor también es especial en el sentido que está dirigida en pos de la tutela jurídica de los con-

---

calificada por ley y previamente indemnizada. Sólo el Congreso impone las contribuciones que se expresan en el artículo 4º. Ningún servicio personal es exigible, sino en virtud de ley o de sentencia fundada en ley. Todo autor o inventor es propietario exclusivo de su obra, invento o descubrimiento, por el término que le acuerde la ley. La confiscación de bienes queda borrada para siempre del Código Penal argentino. Ningún cuerpo armado puede hacer requisiciones, ni exigir auxilios de ninguna especie.

# Art. 18 de la C.N.: Ningún habitante de la Nación puede ser penado sin juicio previo fundado en ley anterior al hecho del proceso, ni juzgado por comisiones especiales, o sacado de los jueces designados por la ley antes del hecho de la causa. Nadie puede ser obligado a declarar contra sí mismo; ni arrestado sino en virtud de orden escrita de autoridad competente. Es inviolable la defensa en juicio de la persona y de los derechos. El domicilio es inviolable, como también la correspondencia epistolar y los papeles privados; y una ley determinará en qué casos y con qué justificativos podrá procederse a su allanamiento y ocupación. Quedan abolidos para siempre la pena de muerte por causas políticas, toda especie de tormento y los azotes. Las cárceles de la Nación serán sanas y limpias, para seguridad y no para castigo de los reos detenidos en ellas, y toda medida que a pretexto de precaución conduzca a mortificarlos más allá de lo que aquélla exija, hará responsable al juez que la autorice.

<sup>158</sup> Al respecto vale aclarar que, la actual ley 26.356 en su art. 41 refrenda que la aludida legislación y sus normas reglamentarias, son complementarias del Código Civil y se consideran de **orden público** a todos sus efectos. Loiza, Fabián M. en “Primeras reflexiones sobre la reciente ley de tiempo compartido”, *Microjuris*, MJ-DOC-3409-AR | MJD3409, 09/04/2008 dispone: “La ley ha determinado que su contenido es de orden público, y que aún cuando la mera declaración de tal pueda ser discutible si efectivamente ello es así, en primera instancia los contenidos mínimos del contrato resultan indisponibles para las partes, en especial para la parte predisponente (emprendedor) [...]”. La Enciclopedia Libre y Virtual Wikipedia respecto a qué se entiende por orden público expresa lo siguiente: “El orden público es, en derecho privado, un límite a la autonomía de la voluntad en virtud del cual resultan nulos los actos o contratos cuyo contenido resulte contrario a los intereses colectivos de una comunidad, manifestados en principios y reglas de Derecho...” – “Orden Público” url: [http://es.wikipedia.org/wiki/Orden\\_p%C3%BAblico](http://es.wikipedia.org/wiki/Orden_p%C3%BAblico), [fecha de acceso: 13/06/2008] – Mariani de Vidal, Marina en “Curso de derechos reales”, Editorial Zavalía, Bs. As., 1976, Volumen I, pág. 23, determina que las normas son de orden público cuando están vinculadas al plexo de principios de orden superior, políticos, económicos, morales y algunas veces religiosos, a los cuales una sociedad considera estrechamente vinculada a la existencia y conservación de la organización social establecida y que, por eso mismo, no pueden ser dejadas de lado por las convenciones privadas – *art. 21 del C.C.*: “Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia estén interesados el orden público y las buenas costumbres.” – En el mismo sentido se alinearon Salvat y Llambías al sostener que el orden público resulta de un conjunto de principios de orden superior, políticos, económicos, morales y algunas veces religiosos, a los cuales una sociedad considera estrechamente vinculada la existencia y conservación de la organización establecida, por ejemplo, la separación de los distintos poderes que ejerce el gobierno, la libertad individual, la propiedad, etc. (ver De La Fuente, Horacio H., “Orden Público”, Astrea, Bs. As., 2003, pág. 12).

sumidores y usuario. El interrogatorio es el siguiente... ¿qué pasará cuando llegado a los tribunales un caso concreto donde, por ejemplo se tenga que discutir la validez de un contrato de tiempo compartido? Si se toma como sistema mentor la ley de 26.356, se observa que el contrato de tiempo compartido deberá contener, bajo pena de nulidad, una serie de requisitos que detalla su artículo 15. Si por el contrario, se aplica la ley 24.240, en su artículo 37 se establece que:

*“Interpretación. Sin perjuicio de la validez del contrato, se tendrán por no convenidas: a) Las cláusulas que desnaturalicen las obligaciones [...] **La interpretación del contrato se hará en el sentido más favorable para el consumidor.**” [...] 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”.*

Entonces, ¿sancionar con pena de nulidad un contrato que, por ejemplo omita el –inc. n– del artículo 15 de la ley de STTC, no es desproteger al usuario o consumidor, cuando por el artículo 37 de la LDC el juez puede integrar el contrato o interpretarlo en el sentido más favorable para aquel? ¿No es demasiado gravoso para el usuario que el juez deba declarar la nulidad de un contrato, ya que así se lo marca la ley de STTC, porque no se dejó constancia de la recepción de un ejemplar por parte del usuario cuando este suscribió también con la red de intercambio?<sup>159</sup>

### 28.5.5. Responsabilidad

Otro aspecto a tener en cuenta es el de la responsabilidad que introduce la ley de marras. Así, interpretando su artículo 21, se vislumbra que la norma deja fuera del sistema de responsabilidad al propietario del inmueble sobre el que se afecta para el destino del sistema de tiempo compartido.

Esto como bien señala la Profesora Noemí Nicolau<sup>160</sup> desprotege al consumidor, ya que deja fuera de la responsabilidad a quien probablemente sea el que mejor pueda responder patrimonialmente ante una posible insolvencia de los sujetos que están en la cadena de comercialización. Esto, teniendo en cuenta que el *propietario* y el *emprendedor* no necesariamente serán una misma persona, como lo establece el artículo 3 de la ley.<sup>161</sup>

---

<sup>#</sup> Lo recalcado me pertenece.

<sup>#</sup> Lo recalcado me pertenece.

<sup>159</sup> A los fines de ampliar sobre nulidad en la ley 24.240, véase en este trabajo de investigación: “25.2 Defensa del consumidor. Ley 24.240”.

<sup>160</sup> Noemí Nicolau es Titular de la Cátedra de Derechos Reales, Directora de la Maestría en Derecho Privado, Directora de la Especialización en Derecho Inmobiliario, Urbanístico y de la Construcción, de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Rosario, y una reconocida Jurista en el área de Derecho Privado.

<sup>161</sup> A los fines de ampliar sobre el quien es el propietario y quien el emprendedor, véase en este trabajo de investigación: “16. Sujetos intervinientes”.

### 28.5.6. Revocación de la habilitación<sup>162</sup>

Extrañamente la "revocación de la habilitación" dispuesta en el artículo 38 –inc. c– no implica la extinción del sistema turístico de tiempo compartido –en los términos del artículo 39–, como pudiera pensarse *a prima facie*.<sup>163</sup> Puede pensarse que la revocación de la habilitación debiera conducir al segundo supuesto de extinción (rescisión de todos los contratos) pero ello no es necesariamente así y puede aparecer como un punto conflictivo.

### 28.5.7. Afectación de inmuebles<sup>164</sup>

Como ya se ha desarrollado, el capítulo tercero de la ley está dedicado a la constitución del sistema turístico de tiempo compartido, el cual se inicia con la escritura de afectación de uno o más inmuebles a la finalidad de aprovechamiento periódico y por turnos, ya que para someter un establecimiento vacacional al sistema antes descrito se debe cumplimentar con carácter previo dicho recaudo –conforme artículo 8 –.

Sobre esta temática, al Dr. Fabián M. Loiza le surgen algunas dudas, pues de la lectura del artículo 2 y 8 aparenta surgir que, o bien todo un inmueble o bien varios inmuebles pueden ser afectados al STTC.

Sin embargo, el artículo 3 –apartado 2– al definir "establecimiento vacacional" indica claramente que un inmueble puede estar parcialmente afectado a un STTC. En igual sentido el artículo 10 –apartado a) inc. 3 in fine– reafirma esa idea de afectación parcial al STTC, aun cuando no se refiera a inmueble sino a establecimiento.

Frente a esa incertidumbre que genera la propia norma, Loiza se pronuncia por la posibilidad legal de afectación parcial de un inmueble al STTC, pero afirmando que su implementación puede generar inconvenientes prácticos. Así, ¿cómo identificar qué parte del inmueble sufre afectación parcial al STTC? ¿Cómo se reflejará registralmente esa afectación parcial para conocimiento de terceros interesados? No creo que pueda hacerse mediante una designación en porcentajes (verbigracia, afectar el 20% del inmueble "X"), sino que debe tratarse de una designación específica, una parte determinada del inmueble. Dicha circunstancia puede facilitarse únicamente en casos de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, donde allí sí podría haber afectación parcial al STTC (verbigracia, los pisos 1º al 5º que incluyan unidades funcionales sometidas al régimen de tiempo compartido) y a otras modalidades permitidas tradicionalmente, por ejemplo, hotelería.

---

<sup>162</sup> Loiza, Fabián M., "Primeras reflexiones sobre la reciente ley de tiempo compartido", Microjuris, MJ-DOC-3409-AR | MJD3409, 09/04/2008.

<sup>163</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: "26. Extinción del tiempo compartido – Punto 26.4 La que implica la extinción del sistema turístico de tiempo compartido".

<sup>164</sup> Loiza, Fabián M., "Primeras reflexiones sobre la reciente ley de tiempo compartido", Microjuris, MJ-DOC-3409-AR | MJD3409, 09/04/2008.

### 28.5.8 Reglamento de uso y administración<sup>165</sup>

De acuerdo a lo previsto por el artículo 15 –inc. i–, parece acertado que bajo pena de nulidad deba acompañarse al contrato de tiempo compartido, el reglamento de uso y administración. Posiblemente la ley fracasa al no instrumentar sobre las reglas mínimas que debe contener el referido documento, pese a que su materia tenga innegable repercusión en la vida diaria del contrato [ver así artículos 20 –inc. c– (comunicación a la administración toda cesión de derechos conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de uso); 23 –inc. d– (verificar las infracciones al reglamento de uso y aplicar las sanciones previstas en él) e –inc. g– (confeccionar el presupuesto de recursos y gastos, dentro del término fijado en el reglamento de uso y administración); y 25 (plazo de intimación previo al cobro ejecutivo, conforme lo estipule el reglamento de administración)].

### 28.5.9 Existencia o no de un plazo determinado de afectación<sup>166</sup>

Otra cuestión que le genera incertidumbre al Dr. Loiza, es la referida a la existencia o no de un plazo determinado de afectación (tocante al sometimiento de uno o más inmuebles al STTC para la finalidad de aprovechamiento periódico y por turnos). Si se está a la redacción de los artículos integrantes del capítulo tercero, se aprecia que no es necesario fijar un plazo de afectación. Sin embargo, en otras normas de la ley pareciera que el legislador busca que se establezca un plazo determinado.

Así, el artículo 15 –inc. d– al referirse al contenido del contrato indica que debe incluirse la *“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**”*.

Otro vestigio es el que emana de la ley cuando menta sobre los modos de extinción del STTC, ya que uno de ellos se conforma *“por vencimiento del **plazo de afectación al STTC** previsto en la escritura de constitución”* (artículo 39 –inc. a–).

Este juriconsulto estima que la cuestión parece no dar lugar a equívocos; sin embargo, entiende que la ley hace caso omiso, no puntualizando lo descrito como uno de los requisitos de la escritura de afectación. En fin, lo que aquí interesa destacar es que necesariamente deberá fijarse un plazo de afectación, pues de lo contrario no podrá cumplirse con un recaudo ineludible del STTC, que es su duración.

<sup>165</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: “10.2. Descripción del tiempo compartido fuera de toda tipificación y 20. Reglamento interno del tiempo compartido”.

<sup>166</sup> Loiza, Fabián M., “Primeras reflexiones sobre la reciente ley de tiempo compartido”, Microjuris, MJ-DOC-3409-AR | MJD3409, 09/04/2008.

# Lo recalcado me pertenece.

# Lo recalcado me pertenece.

### **28.5.10 Inexistencia de sanciones en caso de omitirse la registraci3n del t3tulo constitutivo<sup>167</sup>**

La afectaci3n es la obligaci3n que asume el titular de dominio del inmueble, juntamente con el emprendedor, si ambos sujetos no coinciden, de disponer del o los inmuebles 3nicamente a trav3s de la ley 26.356, mediante declaraci3n de voluntad en escritura p3blica, que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble y en el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados al STTC.

La registraci3n de la afectaci3n es una condici3n previa a "todo anuncio, ofrecimiento o promoci3n comercial" (art3culo 11) y se exige que sus datos consten en el "documento informativo" (art3culo 28 –inc. c–) y en el contrato de tiempo compartido (art3culo 15 –inc. l–).

Desde sus consideraciones, la Dra. Marcela H. Tranchini aprecia que la ley no contiene ninguna disposici3n relativa al incumplimiento de esta obligaci3n, m3s all3 de las sanciones previstas en el art3culo 38. Quiz3s se debi3 establecerse una previsi3n similar a la contenida en el art3culo 12<sup>168</sup> de la ley 19.724 de prehorizontalidad, con el fin de privar al emprendedor y los restantes operadores del sistema de las acciones que puedan ejercer contra los usuarios, hasta tanto no se cumpla con la afectaci3n al r3gimen de la ley.

### **28.5.11 Inexistencia de un r3gimen espec3fico y completo que uniforme sobre la insolvencia de las partes, particularmente referido a la situaci3n concursal del emprendedor**

Como ya se ha expresado, virtuosa fue la sanci3n de la ley a fin de reglar la mayor3a de los aspectos del sistema tur3stico de tiempo compartido. No obstante, el r3gimen legal vigente no fue prolijo en un aspecto trascendental. Peca de insuficiente al tratar s3lo en un apartado –art3culo 12– cu3les son los efectos jur3dicos que emanan a favor de los usuarios con la inscripci3n del t3tulo constitutivo del STTC en el Registro de la Propiedad (oponibilidad e intangibilidad de los derechos adquiridos). Es decir, es 3nfimo lo que se detalla sobre la insolvencia o situaci3n concursal del emprendedor, ya que no se pormenoriza acabadamente sobre todo el r3gimen que se deber3a aplicar a la situaci3n falencial; incluso ni se vislumbra una referencia o conexi3n con la ley 24.522 de concursos y quiebras.<sup>169</sup>

<sup>167</sup> Tranchini, Marcela H., "Sistemas tur3sticos de tiempo compartido. Ley 26.356", La Ley 2008-C, 1171, 28/05/2008.

<sup>168</sup> Art. 12 de la ley 19.724: El propietario debe registrar los contratos celebrados con los adquirentes en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la jurisdicci3n del inmueble afectado, poni3ndose nota de ello en el contrato. El adquirente puede, en cualquier tiempo, registrar el contrato. **Los contratos no registrados no dan derecho al propietario contra el adquirente**, pero s3 a 3ste contra el enajenante, sin perjuicio de no ser oponibles a terceros. La posesi3n otorgada en virtud de un contrato no registrado es inoponible a quien ejerza su derecho a consecuencia de un contrato debidamente registrado.

<sup>169</sup> A los fines de ampliar sobre este tema, v3ase en este trabajo de investigaci3n: "27.2. La situaci3n contemplada en la ley 26.356".

Quizá este sea uno de los temas a zanjar en futuras discusiones doctrinarias y parlamentarias, dado que es impreciso no sólo el encuadre que la ley da del mismo, sino también lo que convencionalmente puedan estipular las partes sobre el punto.

### **28.6. El progreso jurídico que emerge de la ley. Ventajas. Puntos a favor**

En lo sucesivo se expondrán los beneficios que ha lucido el dictado de la reciente legislación.

#### **28.6.1. Libertad de elección del emprendedor respecto del tipo de derecho transmitido o constituido a favor del usuario-adquirente<sup>170</sup>**

La nueva norma comienza definiendo en su artículo 1 el ámbito de aplicación, y traza allí una primera y distintiva línea conceptual: no se crea ningún derecho real; no interesa qué derechos se constituyan o transmitan –si son personales o reales– ni tampoco bajo qué régimen legal se ubiquen los bienes. Este principio también se reitera en los artículos 10 –apartado b) incs. 1 y 5–; 13 14; 15 –1º párrafo e inc d–; 26 y 28 –inc. b–.

Va de suyo entonces que ni del espíritu ni de la letra de la ley puede inferirse que se ha creado un nuevo derecho real, ni sobre cosa propia, ni sobre cosa ajena.

Se ha sostenido que, en sus inicios al tiempo compartido se lo intentó encasillar infructuosamente en la esfera de los derechos reales o de los derechos crediticios; en la actualidad se lo considera independientemente del tipo de derecho constituido, como un conjunto de prestaciones periódicas que se traducen en una serie de facultades y obligaciones, susceptibles de enmarcarse en la órbita contractual. La elección de la modalidad operativa y del tipo de derecho que ella genera, es asignada al emprendedor, en razón de que es éste quien da forma al producto que ofrece, de acuerdo a su concepción de la actividad, a las circunstancias del mercado y esencialmente a la respuesta del consumidor.<sup>171</sup>

En otras palabras, se entiende que podrán seguir otorgándose en el marco de la ley y con las adecuaciones que imperativamente impone, cualquiera de los derechos que se hayan concebido originalmente, acogándose las formas jurídicas que mejor se encuadren a los intereses del emprendedor.<sup>172</sup>

Siguiendo este razonamiento, la Dra. Marcela H. Tranchini advierte que con este principio se supera un gran escollo, recogándose un loable aspecto: una importante libertad en cuanto a las formas jurídicas que pueden adoptarse dentro del STTC. Es decir que, según la terminología de la ley, quienes ya están explotando o gozando de un tiempo compartido no verán afectados sus derechos, los cuales se regularán siguiendo la naturaleza de la figura jurídica abrazada a los fines de amoldar el tiempo

<sup>170</sup> Tranchini, Marcela H., “Sistemas turísticos de tiempo compartido. Ley 26.356”, La Ley 2008-C, 1171, 28/05/2008.

<sup>171</sup> Tranchini, Marcela H., “Tiempo compartido (Consideraciones sobre el proyecto de ley sancionado por el Senado de la Nación)”, La Ley 1996-C, 1134.

<sup>172</sup> Loiza, Fabián M., “Primeras reflexiones sobre la reciente ley de tiempo compartido”, Microjuris, MJ-DOC-3409-AR | MJD3409, 09/04/2008.

compartido, a saber: condominio, usufructo, uso y habitación, locación, cesión temporal del uso y goce, sociedad, hospedaje, propiedad horizontal, etc.<sup>173</sup>

Ahora bien, la libertad de elección hace imprescindible que el usuario tenga la certeza del derecho que adquiere. Por ello, como ya se anunciara, en la escritura de constitución del sistema deberá constar la naturaleza o tipo de derecho a transmitirse o constituirse a favor de los futuros usuarios y, en caso que corresponda, plazo de duración (artículo 10 –apartado b) inc. 1–); idéntica previsión, deberá resultar del contrato de tiempo compartido (artículo 15 –inc. d–); los operadores del sistema tienen el deber de informar el tipo y alcances de los derechos que se transmiten o constituyen (artículo 26); y en el documento informativo se deberá precisar la naturaleza real o personal de los derechos que se ofrecen y su duración (artículo 28 –inc. b–).

### **28.6.2. Individualización precisa de sus elementos**

Otro aspecto elogiable de la ley es su puntiliosidad a la hora de precisar los recaudos que se deben cumplimentar en la escritura de afectación para constituir un STTC. Al efecto, de los artículos 10 y 15 afloran las previsiones ineludibles a satisfacer en caso de encaminar un emprendimiento de este tipo.

Se exige que la escritura de afectación refleje los datos identificatorios del inmueble; si el mismo se encuentra afectado al STTC o en construcción; los gravámenes que pesan sobre él; los detalles de las unidades vacacionales y de los lugares de uso común; acreditación de haberse cumplido con los recaudos administrativos previos al inicio de la comercialización; la forma en que se incorporarán nuevas unidades vacacionales u otros espacios y servicios, así como la fórmula para determinar los nuevos gastos que tales ampliaciones impliquen; conformidad del acreedor hipotecario a la afectación; reglas para los casos de destrucción parcial o total y vetustez.

También es imprescindible estipular algunas cuestiones relativas a los usuarios y otras a la futura administración.

Respecto de las primeras debe especificarse qué tipo de derecho corresponderá al usuario y eventualmente el plazo de duración; también las características (cantidad, extensión y categoría) de los períodos de uso, el procedimiento para solicitar disponibilidades de períodos de uso y para transmitir derechos; las reglas de utilización de las unidades vacacionales, de las cosas, espacios comunes y servicios; inclusión del reglamento de uso y administración de los inmuebles afectados.

En cuanto a las especificaciones relativas a la administración que obligatoriamente deben constar en la escritura, la ley prescribe la forma de designar y remover al administrador, sus facultades, deberes y su remuneración; los rubros que integran los gastos o al menos las reglas para determinarlos; indicación de los factores objetivos por los cuales se determinará la proporción de gastos a cargo de cada usuario; especificación del tiempo y forma de pago de los gastos; las normas que regirán la mora,

---

<sup>173</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: “18.1 Los contratos que involucran derechos personales y 18.2 Los contratos que involucran derechos reales”.

individualización de aquellos servicios que requerirán pagos adicionales, si los períodos vacacionales se encuentran confirmados o sujetos a disponibilidad, etc.

### 28.6.3. Fideicomiso

Resulta beneficioso que la ley exija la constitución de un fideicomiso para garantizar el uso de los futuros usuarios cuando el STTC esté en construcción, conforme lo impone el artículo 19 –inc. c–.

Como bien manifiesta Ricardo L. Lorenzetti, el provecho del fideicomiso resulta de su función de confiabilidad, gestión y garantía que ostenta. Ello es así puesto que el deudor (adquirente/usuario) transfiere el bien (en este caso, dinero por la compra de semana/s de tiempo compartido) al acreedor (emprendedor/vendedor), sabiendo que éste la administrará de tal manera que su destino sea la construcción definitiva del STTC, sin mencionar que con esta figura jurídica, los flujos dinerarios que se sufragan en concepto de pago, compondrán una “propiedad fiduciario” inatacable por otros acreedores, ya sea por acción individual o colectiva.<sup>174</sup>

Ahora bien, sin perjuicio de la utilidad que arroja la estructura contractual reseñada, desde mi humilde opinión planteo una observación. Parece algo acotado indicar que la única forma de garantizar el uso futuro sobre el tiempo compartido sea por vía del fideicomiso. Hoy por hoy, hay en el “mercado jurídico” gran cantidad de institutos que bien podrían salvaguardar los intereses de los usuarios, sin que sea necesario extralimitarlo a lo que obliga la mencionada disposición legal.

### 28.6.4. Múltiple control<sup>175</sup>

De la lectura de la ley se distingue la instauración un control compuesto. Por un lado, la Secretaría de Turismo de la Presidencia de la Nación que, como ente fiscalizador, instrumentará normas de procedimientos tendientes a la protección de los derechos del usuario de los STTC y a la prevención y solución de conflictos; a la par en su carácter de autoridad de aplicación tendrá a su cargo el Registro de Prestadores. Por el otro, la Subsecretaría de Defensa del Consumidor de la Secretaría de Coordinación Técnica del Ministerio de Economía y Producción, que tiene a su cargo, en forma conjunta con el ente anterior, la defensa de los derechos de los usuarios. Como ya se anticipará, para cumplimentar este propósito, un tribunal arbitral deberá dirimir los conflictos que surjan entre las partes.

Desde otra óptica, no hay que olvidar el contralor que ejerce en esta actividad, las Asociaciones de Consumidores y la Secretaría de Comercio Interior dependiente del Ministerio de Economía y Producción en los términos de la ley 24.240. Por último y

<sup>174</sup> Lorenzetti, Ricardo Luis, “Tratado de los contratos”, Tomo I, Editorial Rubinzal – Culzoni Editores, Bs. As., 1999, pág. 294/295.

<sup>175</sup> Sanjurjo, Ximena Verónica: “Sistemas turísticos de tiempo compartido – Ley 26.356”, publicado en el blog de Geoffroy, Pedullá y Asociados – gpyasociados.com.ar (en línea). Disponible en: <http://www.asesorandopymes.com.ar/content/tecnolog%C3%AD-para-empresas>, [fecha de acceso: 21/04/2008].

como no puede ser de otro modo, es superlativa la misión que satisface la Cámara Argentina de Tiempo Compartido, a cuyas funciones me remito.<sup>176</sup>

### **28.6.5. Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales**<sup>177</sup>

Otra aspecto a ponderar por la ley es la creación de un Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales, al cual deberán inscribirse obligatoriamente todos aquellos que comercialicen este tipo de prestación, cualquiera sea la calidad en que lo hagan (titulares de los establecimientos vacacionales, vendedores, revendedores, emprendedores, administradores, redes de intercambio, etc.) para lo cual deberán cumplir con los recaudos que establezca la autoridad de aplicación. No es menor lo que la legislación instituye, ya que apunta a la introducción de un cierto orden en el sistema, sin perjuicio de la seriedad y confiabilidad que se evaluaría a favor de los usuarios/adquirentes.

### **28.6.6. Promociones**<sup>178</sup>

Un aspecto interesante que se percata de la ley de tiempo compartido es la especial preocupación respecto a la regulación del álgido tema de las publicidades y promociones en los sistemas turísticos de tiempo compartido. En el capítulo VI, el legislador ha establecido una serie de recaudos mínimos y obligatorios que deberá contener todo regalo, premio y sorteo con fines promocionales y el llamado "documento informativo", al cual lo califica como oferta vinculante. También se prevén las necesarias cautelas a seguir en la mecánica de las entrevistas previas, sean individuales o grupales.

Especial imposición es aquella que proscribe recurrir a presiones, al acosamiento y manipuleo del potencial usuario, a la realización de cualquier clase de propaganda que pueda inducir a error, engaño o confusión respecto de las características, naturaleza, calidad, cantidad, uso, precio y condiciones de comercialización de los bienes ofrecidos. Así, como bien se establece el artículo 30, lo acertado es alentar los móviles de compra del usuario con argumentos y aseveraciones realistas, no ilusorias, que no se presten a dobles interpretaciones, falsas promesas, ocultamientos o engaños.

Enhorabuena que se haya sistematizado esta cuestión con la intención de evitar los frecuentes abusos en perjuicio de los consumidores, que intensamente desmedran las bondades del sistema.

---

<sup>176</sup> A los fines de conocer las funciones que le competen a la Cámara Argentina de Tiempo Compartido, véase en este trabajo de investigación el tema: "25.4 Cámara Argentina de Tiempo Compartido".

<sup>177</sup> Sanjurjo, Ximena Verónica: "Sistemas turísticos de tiempo compartido – Ley 26.356", publicado en el blog de Geoffroy, Pedullá y Asociados – gpyasociados.com.ar (en línea). Disponible en: <http://www.asesorandopymes.com.ar/content/tecnolog%C3%AD-para-empresas>, 21/04/2008.

<sup>178</sup> Loiza, Fabián M., "Primeras reflexiones sobre la reciente ley de tiempo compartido", Microjuris, MJ-DOC-3409-AR | MJD3409, 09/04/2008.

### 28.6.7. Protección al usuario/adquirente del STTC<sup>179</sup>

La consagración del principio de libre elección, por parte del emprendedor, del carácter de los derechos que va a constituir y transmitir, naturalmente requiere como contrapartida de una ley marco que implante un esquema de contenidos contractuales mínimos y garantías suficientes, con la finalidad de lograr un auténtico equilibrio, entendiendo que resulta fundamental la certeza y precisión de los derechos y obligaciones que asumen todos los actores intervinientes.

Como ya se ha desarrollado al comienzo de este análisis, la ley de sistemas turísticos de tiempo compartido propone un plausible punto a favor, cual es la consagración de un gran paraguas protector, cuyos puntos esenciales más relevantes son los siguientes:

1. La regulación del contenido y efectos del instrumento de constitución del sistema, cuya cognoscibilidad general se asegura primordialmente por la inscripción en los registros de la propiedad que correspondan.
2. La definición y determinación de los recaudos del contrato de tiempo compartido en procura de establecer los requisitos mínimos y uniformes, cualquiera sea el tipo y naturaleza del derecho acordado al usuario.
3. Las facultades de arrepentimiento del contrato y de desistimiento de la reserva de compra.
4. Las garantías específicas para inmuebles en construcción.
5. Las prescripciones referidas a la oferta precontractual.
6. La regulación de la promoción y publicidad de los sistemas de tiempo compartido, que incluye la entrega de un documento informativo.
7. La organización de un sistema sancionatorio específico.
8. La regulación de las responsabilidades y obligaciones del emprendedor y del administrador, con el establecimiento de responsabilidades solidarias que promueven un control recíproco entre los operadores del sistema.
9. El sistema de control institucional doble, desarrollado con antelación.
10. Precisiones en cuanto a la forma de determinar: 1) los gastos de administración y mantenimiento de los STCC en la escritura de constitución del sistema y en el contrato de tiempo compartido; 2) los gastos a cargo del emprendedor; 3) la obligación del usuario de abonar en tiempo y forma los desembolsos que genera el sistema; 4) criterios para determinar los gastos del sistema.

---

<sup>179</sup> Tranchini, Marcela H., “Tiempo compartido (Consideraciones sobre el proyecto de ley sancionado por el Senado de la Nación)”, La Ley 1996-C, 1134.

### 28.6.8. Intangibilidad e inoponibilidad de los derechos adquiridos<sup>180</sup>

Un punto importante que contempla la ley es la intangibilidad de los derechos adquiridos por los usuarios al contratar el servicio, esto significa que los prestadores del mismo no podrán modificarlos, ni aún amparándose en su concurso preventivo o quiebra. Pese a lo que la doctrina reseña al respecto<sup>181</sup>, con esto se buscó proteger y subsanar un vacío legal que permitía al prestador del servicio, modificar las condiciones de contratación unilateralmente y no responder por las consecuencias dañosas que su accionar ocasionaba.<sup>182</sup>

### 28.7. Colofón

A simple vista, afirmo que resulta sumamente fructífero que se haya dado un paso hacia adelante con la sanción de la ley, pues ello significa hacer cesar un estado de incertidumbre que pesaba sobre las relaciones jurídicas que nacían bajo el sistema de tiempo compartido. Más allá de las cuestiones doctrinarias que puedan surgir con el texto dado, lo cierto es que la existencia de un régimen legal específico importa un progreso para nuestro país.

Evidentemente, el sistema requería de una reglamentación particularizada para conciliar la autonomía de la voluntad del emprendedor en la elección del tipo y alcance del derecho conferido al usuario, con una acentuada protección de sus prerrogativas como consumidor.

Por eso es que, sin hesitaciones se ha ganado en seguridad jurídica, y que la fama justificadamente cosechada por algunas empresas comercializadoras de STTC comenzará a revertirse en beneficio de los consumidores ya que, al igual que la Cámara Argentina de Tiempo Compartido, a gritos proclamaba incorporar una normativa reguladora del sector que hasta hace poco no existía.

En segundo lugar, pienso que habría sido conveniente darle mayor precisión terminológica al texto para evitar planteos superfluos que desgasten la actividad doctrinaria-jurisdiccional; tal como está redactada la norma, sospecho que aquellos serán cuasi inevitables.

También se debe destacar que si la intención del legislador fue proteger al usuario del sistema, en su labor tropezó con varios escollos que, de un estudio detenido de la ley, invariablemente salen a la luz. Lamentablemente el usuario sufrirá las consecuencias, pese a que la norma presenta una impronta claramente pro consumista.

Una tercera cuestión es que, desde el plano jurídico, entiendo acertado la indefinición legal sobre el carácter del derecho que adquiere el usuario, dejando que sean las partes quienes se inclinen por un derecho personal o por uno real.

<sup>180</sup> Sanjurjo, Ximena Verónica: “Sistemas turísticos de tiempo compartido – Ley 26.356”, publicado en el blog de Geoffroy, Pedullá y Asociados – gpyasociados.com.ar (en línea). Disponible en: <http://www.asesorandopymes.com.ar/content/tecnolog%C3%AD-para-empresas>, 21/04/2008.

<sup>181</sup> Para contemplar lo que la doctrina manifiesta, véase: “27.1 La situación concursal”.

<sup>182</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: “27.2 La situación contemplada en la ley 26.356”.

La ley respeta la libertad de elección de los organizadores del sistema, ya que estos podrán utilizar cualquiera de las figuras jurídicas que la costumbre comercial ha impuesto, tales como: derechos de uso personales o reales, derechos reales como la copropiedad con cláusulas de indivisión, derecho real de uso y habitación, derecho real de usufructo, sistemas societarios, etc.

Entonces, esa vieja discusión que tanto tiempo fatigó a la doctrina, la ley la supera entregándole a las partes el negocio jurídico, para que sean ellas las que definan según su conveniencia qué naturaleza le otorgarán al acuerdo, recordando que la ley sólo exige una expresa manifestación respecto de su génesis a los fines de no vulnerar los derechos de los usuarios.

Por otro lado, considero que el múltiple sistema de control para el cumplimiento de la ley (la Secretaría de Turismo de la Nación, la Subsecretaría de Defensa del Consumidor y la Secretaría de Comercio Interior) puede llegar a poner en tela de juicio la real protección de los derechos de los usuarios, ya que al no contar estas instituciones con estructuras físicas y personal capacitado suficiente, se convertiría el mentado amparo en una verdadera quimera. En sí, esto encuentra basamento en el entramado que se plantea con dos normas de orden público, como son la ley de STTC y la Defensa del Consumidor. No es tarea sencilla compatibilizar esto, por lo que estimo que deberán ser evacuadas todas aquellas contingencias que surtan a raíz de la interpretación de la ley.

No me debo olvidar de recalcar la importancia que tiene contar de ahora en más con registros específicos, no sólo para asentar los datos de aquellos sujetos involucrados en la comercialización del sistema, sino también los de los usuarios/adquirentes de semanas. Esto es sumamente provechoso, ya que brinda a esta novedosa modalidad vacacional mayor seriedad y certeza a la hora de contratar.

Por último y sin perjuicio de las bondades señaladas, creo que la ley 26.356 instaura ciertas condiciones gravosas, pues se violentan muchos derechos constitucionales de los usuarios, como ser: el derecho de defensa, de propiedad, a la libertad de elección y a condiciones de trato equitativo y digno, fuertemente protegidos por los artículos 17, 18 y 42 de la Constitución Nacional. Al respecto, sería interesante que algún juez tenga la audacia suficiente para declarar, la inconstitucionalidad total o parcial de aquellas disposiciones de la ley de STTC que infrinjan los preceptos constitucionales.

En síntesis, la norma verdaderamente ha tenido como designio salvaguardar los intereses de los usuarios/adquirentes de un tiempo compartido. Estimo que cuenta con algunas imprecisiones que contrarrestan su eficacia; sin embargo, estas tienen la cualidad de ser perfectibles, pues la idea es velar por un mejor funcionamiento del turismo a nivel nacional.



## — **CAPÍTULO X**

Consideraciones finales

## 29. Consideraciones finales

Una vez aplicado el instrumento de recolección de datos, procesados los mismos y obtenida la información que de ello se generó conjuntamente con los respectivos análisis, se obtuvieron resultados que me permiten presentar las siguientes conclusiones:

En principio sostengo que el tiempo compartido, como figura compleja y singular que es, no debe ser juzgado con un rasero único, sea éste jurídico, económico, comercial, financiero o de servicios. En este orden de ideas, preocupa tanto a los profesionales del sistema como autoridades y usuarios del mismo, que los prestadores de servicios turísticos tomen medidas generales, unilaterales y poco pertinentes, o que *in extremis*, desconozcan la figura y sus características de funcionamiento en particular.

Así pues, para impulsar la comprensión del tiempo compartido, y consecuentemente garantizar seguridad jurídica tanto a los consumidores como a los inversionistas y promotores, estimo que *deberán llevarse a cabo todos los ajustes legales y administrativos que sean necesarios en el marco de la nueva legislación de STTC*, siempre y cuando exista el consenso de que estas cuestiones no sean entendidas como obstáculos que frenen o debiliten inútilmente el desarrollo de esta nueva modalidad.

*Estos arreglos jurídico-administrativos, deberán ser abordados en forma acabada e integral, procurando que encuentren no sólo un acompañamiento –en orden a la concreta aplicación del sistema– dentro del ámbito nacional, sino también en el provincial y municipal, en pos de imprimir mayor profesionalidad, protección, seguridad y seriedad a este sistema vacacional; quiero decir con esto que, siendo de consumo esta relación, se debe tender a que encuentre operatividad lo dispuesto por el 2º y 3º párrafo del artículo 42 de la Constitución Nacional, en cuanto a la necesaria participación de las provincias interesadas en este novedoso instituto jurídico.*

Sin perjuicio de esta acotada “referencia constitucional”, luego de un pormenorizado análisis de todo lo desarrollado, se me ocurre como relevante que una de las soluciones sería propugnar y crear en los potenciales adquirentes de semanas de tiempo compartido, a través de una debida información, *una cultura, tanto de compra como de reclamación*, tendiente a contrarrestar y evitar abusos, incumplimientos y efectos no deseados provenientes de los promotores o comercializadores. Bien por ignorancia, desinterés o falta de credibilidad en las respuestas dadas por éstos a los usuarios, es que escasea dicho conocimiento para la eficaz defensa de sus derechos. Ello más aún si reparamos –y así lo indican las reglas de la experiencia– en las técnicas agresivas de venta que caracterizan a la modalidad. Creo que este es el aspecto de mayor aporte que puede brindársele al sistema, en pro de su optimización, utilidad y seguridad, habida cuenta que una sociedad acostumbrada a comprar en forma consciente obligará a los vendedores a no hacer ofrecimientos que no pueden o no están dispuestos a cumplir.

Dejando de lado la antedicha propuesta de solución a la recurrente problemática que socava y pone en tela de juicio el tema de marras, me voy a referir sintéticamente a lo que concluyo respecto a la comercialización del tiempo compartido.

Luego de un amplio y pormenorizado análisis, *refirmo el principio que subyace en la ley 26.356 (artículo 1) de otorgar la mayor libertad posible al emprendedor* (siempre dentro del campo de la licitud y seguridad jurídica) *en lo concerniente a la naturaleza de los derechos que se constituyan o transmitan a favor de los adquirentes*. Esto es, entiendo apropiado y necesario que debe mantenerse una considerable apertura en cuanto a las figuras jurídicas a emplear, para de tal guisa dotar de agilidad al sistema.

*A priori*, creo que resulta imposible pretender restarle validez jurídica a una u otras de las modalidades que se utilicen. Ya sea que se conciba la naturaleza del tiempo compartido como un derecho personal o real, en ambos supuestos existirán normas específicas y generales necesarias para respaldarlos y en todo caso, con base en el principio de la autonomía de la voluntad privada, en virtud del cual todo tipo de contratación es válida siempre y cuando se actúe dentro de los límites establecidos por la ley.

Considero que esta flexibilidad es la que ha llevado a que la figura en la actualidad haya cobrado gran dinamismo y expansión, que en rigor lo era incluso con anterioridad a la sanción de la presente legislación. Sin embargo, soy de la opinión que ésta pueda llegar a ser susceptible de actualizaciones o ajustes ante las variables y complejas relaciones negociables que puedan ir suscitándose en la práctica, permitiendo así que la normativa sea conteste con la realidad.

En consecuencia, estimo que la elección de la modalidad operativa comercial dependerá de las propias expectativas del emprendedor, de la concepción del negocio que emprenda, de las circunstancias del mercado, de los intereses en juego, como así también de las respuestas y conveniencias del consumidor. En este último caso, las mismas estarán fundadas, la más de las veces, en las comodidades y servicios que se le ofrezcan, la seriedad, solvencia y garantías de cumplimiento del emprendedor, más allá de la tipicidad en la contratación que se adopte.

No obstante ser lo expuesto mi parecer, si indefectiblemente habría que enmarcar al sistema turístico de tiempo compartido en el dicotómico régimen de derechos subjetivos patrimoniales que establece el Código Civil Argentino, *considero que lo más razonable sería tratarlo como un derecho real...concretamente como "cuasi-real" por las particularidades tan propias y prístinas que recibe la materia*.

Por ventura, esta estimación se debe a que la figura reúne aquellos elementos típicos como para configurarla de derecho real en todo su espectro: la existencia de un sujeto activo y una cosa entre los cuales se establece una *relación directa e inmediata*, la *publicidad registral* y los *demás vestigios reales que emanan de la ley* –artículos 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y otros–, las acciones que por lo general la persona realiza respecto de la cosa, como su *aprovechamiento, uso, conservación, administración*, etc. En fin, estas son algunas de las circunstancias que tomadas genéricamente permiten observar que estamos en presencia de un derecho real.

Ahora bien, ¿por qué platico de la existencia de un derecho "cuasi-real"? Por la opinión ya sostenida. La ley expresamente no crea un nuevo derecho real, pero la esencia misma del instituto analizado: *el derecho exclusivo de su titular de usar y go-*

zar la unidad funcional y las demás partes comunes del edificio de acuerdo al reglamento de uso y administración por el período de tiempo pactado, está proclamando la presencia de un derecho real con peculiaridades, cuales son: su alternatividad de tiempo y de uso, y la presencia de un reglamento interno que regula la relación.

Esta posición no significa que no puedan crearse nuevos derechos reales, sino más bien que las partes tengan vedada esta potestad; todo lo contrario a lo que ocurre con los personales, si como tales pudiesen valer, en los que los particulares hacen y deshacen (artículo 1197 del C.C., autonomía de la voluntad). Lo dicho no es más que reiterar el sistema adoptado por el ordenamiento jurídico nacional respecto a los derechos reales, denominado *numerus clausus* (artículos 2502 y 2503 del C.C.).

Ergo, si hay una ley que crea un nuevo derecho real, el ordenamiento jurídico debe aceptarlo; si en cambio proviene de las partes, debe rechazarlo o lo que es lo mismo, reconocerlo, pero como constitución de derecho personal, si como tal pudiese valer.

Así las cosas, se debe reconocer lo difícil que resulta encuadrar este instituto, habida cuenta la variada gama de perfiles tipificantes que presenta. Pero, sin perjuicio de este brete jurídico, creo que de todas las figuras traídas por la doctrina, dentro del campo que considera al instituto en análisis como derecho real, entiendo que de la que más me ha costado apartarme es de aquella que lo considera como un *condominio con indivisión forzosa*.<sup>183</sup> Entiendo que de ser factible este encuadre, se deberá sistematizar conjuntamente con un reglamento de uso y administración que el propio emprendedor dictamine a los efectos de ser aplicado en el complejo vacacional en cuestión. Esta reglamentación será oponible a los usuarios-adquirentes y en su caso a los terceros que no formen parte de la relación.<sup>184</sup>

Por otro costado y dejando ya zanjada esta cuestión, si bien jurídicamente la ley presenta algunas imperfecciones, considero que *contempla casi todo el espectro del sistema*: desde proteger al usuario o adquirente —el cual estaba provisto de insuficientes y genéricos remedios legales—, hasta regular la actividad de las empresas dedicadas a la actividad a través de diversas exigencia formales, escriturales y contractuales.

Económicamente hablando, debe tenerse en cuenta el hecho de que *el tiempo compartido, sobremanera a partir de la sanción de la flamante ley, es un instrumento potencialmente idóneo para promover el desarrollo turístico, capaz de reportar innumerables beneficios y generación de recursos*, a saber: la construcción de hoteles y complejos vacacionales con su constante ocupación anual, la creación y expansión de puestos de trabajos, la fomentación del intercambio cultural, el aumento de las tasas

<sup>183</sup> El porcentual que corresponde a cada adherente se refiere a una medida de tiempo o lapso de uso y goce de habitación y servicios, como de aquellas partes comunes del complejo vacacional. La indivisión forzosa de la totalidad del inmueble se prolongará durante todo el lapso en que subsista el riesgo de nocividad o antieconomicidad de la división. El condómino puede disponer, gravar, locar o prestar por comodato la cuota de tiempo que le corresponde. A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: “18.2. Los contratos que involucran derechos reales – Punto 18.2.1. Afinidad con el condominio”.

<sup>184</sup> A los fines de ampliar sobre el tema, véase en este trabajo de investigación: “10.2. Descripción del tiempo compartido fuera de toda tipificación; 20. Reglamento interno del tiempo compartido y 28.5.8 Reglamento de uso y administración”.

de rendimiento (ganancias) tanto para los particulares como para el país, los cortos tiempos de recuperación de las inversiones turísticas realizadas, el eficaz impacto que su implementación produce sobre la oferta de alojamiento, el aumento del turismo e inversión extranjera y en general, todas las utilidades que es capaz de reportar una nueva industria (“sin chimeneas”) para el desarrollo del país.

Desde el punto de vista social, considero *que la sanción de la ley ha llenado el vacío que existía en la materia, permitiendo que los usuarios ya no sean tratados como meros “clientes” del sistema* ya que, hoy en día disponen en su haber de un gran abanico de derechos, que si son aprendidos y utilizados debida y eficazmente, serán capaces de protegerlos ante los despropósitos del emprendedor en la contratación. Ciertamente, ya no se puede hablar de “parte débil” y “parte fuerte”; esta dicotomía prácticamente ha quedado salvada por el espíritu que emerge de la reseñada normativa (ley 26.356), en conjunción con la ley de defensa del consumidor (ley 24.240 con su reciente modificación por ley 26.361).

Así pues, la trascendencia que se le ha otorgado a este “ramo vacacional”, me ha permitido colegir que, en sí, *contribuirá a mejorar el nivel de vida de quienes se benefician de su amplia derrama.*

Ya para finalizar, comparto el pensamiento de los profesionales, funcionarios y autoridades del sector, respecto a que a partir de ahora *deberá trabajarse en extrema consonancia para hacer valer la importancia y generosidad de esta maravillosa actividad que es el turismo, siempre y cuando se actúe con arreglo a las disposiciones contempladas en la ley de STTC.*

Como corolario...resulta acertado afirmar que *“la vocación turística es una noble y trascendente predisposición que genera grandes beneficios para todos los argentinos”*.<sup>185</sup>

**FINIS CORONAT OPUS**

---

<sup>185</sup> Meyer, Enrique – Secretario de Turismo de la Nación.



## — **CAPÍTULO XI**

Bibliografía consultada

### 30. Bibliografía consultada

#### 1. Doctrina

- BELLUSCIO, Augusto C.: *“Técnica jurídica para la redacción de escritos y sentencias”*, Ed. La ley, Buenos Aires, 2006.
- BUTELER CÁCERES, José A.: *“Manual de Derecho Civil – Parte General”*, Ed. Advocatus, Córdoba, 2001.
- CONSTITUCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA, Ed. Kapelusz, Buenos Aires, 1997.
- CÓDIGO CIVIL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, Ed. Víctor P. de Zavalía, Buenos Aires, 1995.
- CÓDIGO DE COMERCIO DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (en línea). Disponible en: <http://www.infoleg.gov.ar/infolegInternet/anexos/105000-109999/109500/texact.htm>
- DI FILIPPO, María Isabel: *“Tiempo Compartido. Un condominio especial”*, Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1987.
- ESCUTI, Ignacio A.: *“Sociedades – Comerciales, cooperativas, civiles, agrupaciones”*, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2006.
- FAVIER-DUBOIS, Eduardo M.: *“Doctrina societaria y concursal” – “La patología del tiempo compartido y la imprecisión de su status jurídico”*, Tomo XII, Ed. Errepar – DSE, Nº 157, Buenos Aires, 2000.
- FAVIER-DUBOIS, Eduardo M.: *“Problemática legal del tiempo compartido”*, Tomo XI, Ed. Errepar – DSE, Nº 151, Buenos Aires, 2000.
- GRISOLIA, Julio Armando: *“Manual de Derecho Laboral”*, 2º edición, Ed. Lexis Nexis Argentina, Buenos Aires, 2005.
- HIGHTON, Elena I. – ÁLVAREZ JULIA, Luis – LAMBOIS, Susana: *“Nuevas formas de dominio”*, Ed. Ad-hoc, Buenos Aires, 1987.
- LORENZETTI, Ricardo Luis: *“Tratado de los contratos”*, Tomo I, Ed. Rubinzal-Culzoni Editores, Buenos Aires, 1999.
- MARIANI DE VIDAL, Marina: *“Curso de Derechos Reales”*, Volumen I, Ed. Víctor P. de Zavalía, Buenos Aires, 1976.
- MARTÍNEZ, Víctor C.: *“Temas de Derechos Reales – Nuevas formas de dominio”*, Colaboradoras: INAUDI, María S. – SOLÁ, Andrea – KUZNITZKY, Ana E., Tomo II, Ed. Advocatus, Córdoba, 2002.
- ROUILLON, Adolfo A. N.: *“Régimen de concursos y quiebras. Ley 24.522”*, 15º edición actualizada y ampliada – 1º reimpresión, Ed. Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, Buenos Aires, 2007.

#### 2. Páginas de Internet

- AHORAINFO.COM.AR – INFORMACIÓN DESTACADA DESDE NECOCHEA AL MUNDO (en línea). Disponible en: <http://ahorainfo.com.ar/?p=854>

- ASOCIACIÓN MEXICANA DE DESARROLLADORES TURÍSTICOS (en línea). Disponible en: [http://www.amdetur.org.mx/02\\_tpo\\_historia.htm](http://www.amdetur.org.mx/02_tpo_historia.htm)
- ASOCIACIÓN PROTECCIÓN CONSUMIDORES DEL MERCADO COMÚN DEL SUR (en línea). Disponible en: <http://www.proconsumer.org.ar>
- BLOGS BOLETÍN-TURÍSTICO.COM (en línea). Disponible en: [http://www.boletin-turistico.com/pruebas/blog\\_proc.asp?ID=59](http://www.boletin-turistico.com/pruebas/blog_proc.asp?ID=59)
- CÁMARA ARGENTINA DE TIEMPO COMPARTIDO (en línea). Disponible en: <http://www.tiempocompartido.org.ar>
- COMPLEJO VACIONAL BAHIA MANZANO, VILLA LA ANGOSTURA, NEUQUÉN, ARGENTINA (en línea). Disponible en: <http://www.bahiamanzano.com>
- CONGRESO DE LA NACIÓN ARGENTINA (en línea). Disponible en: <http://www.congreso.gov.ar>
- DIARIO CLARÍN (en línea). Disponible en: <http://www.clarin.com/suplementos/viajes/2008/02/17/v-01608976.htm>  
<http://www.clarin.com/suplementos/viajes/2006/01/08/v-00201.htm>
- DIARIO LA NACIÓN (en línea). Disponible en: [http://www.lanacion.com.ar/nota.asp?nota\\_id=993910](http://www.lanacion.com.ar/nota.asp?nota_id=993910)  
[http://www.lanacion.com.ar/nota.asp?nota\\_id=1029506](http://www.lanacion.com.ar/nota.asp?nota_id=1029506)
- DIARIO PUNTAL (en línea). Disponible en: [http://www.puntal.com.ar/ed\\_anteriores\\_um.php?yearID=2008&monthID=6&dayID=5](http://www.puntal.com.ar/ed_anteriores_um.php?yearID=2008&monthID=6&dayID=5)
- DIVERSICA – DIVERSIÓN INTELIGENTE (en línea). Disponible en: <http://www.diversica.com/viajes/archivos/2006/01/tiempo-compartido-una-opcion-diferente.php>
- EL DIARIO DE MADRYN S.A. (en línea). Disponible en: <http://www.diariodemadryn.com/vernoti.php?ID=36829>
- FORO DE PROFESIONALES EN TURISMO (en línea). Disponible en: <http://www.profenturismo.org.ar>
- HOLIDAYS HOME (en línea). Disponible en: <http://www.holidays-home.com/HOLIDAYS%20HOME.htm#Holidays%20Home>
- INFOLEG – INFORMACIÓN LEGISLATIVA (en línea) Disponible en: <http://infoleg.mecon.gov.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/638/texact.htm>
- INTERVAL INTERNATIONAL (en línea). Disponible en: <http://www.intervalworld.com/web/cs?a=5>
- JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS – DIRECCIÓN GENERAL DE ENLACE Y RELACIONES PARLAMENTARIAS (en línea). Disponible en: <http://www.enlaceparlamentario.gov.ar/constitucion.htm>
- LEGALMANIA.COM (en línea). Disponible en: [http://www.legalmania.com/marco\\_home.htm](http://www.legalmania.com/marco_home.htm)
- REAL ACADEMIA ESPAÑOLA (en línea). Disponible en: <http://www.rae.es/rae.html>
- RESORT CONDOMINIUM INTERNATIONAL – RCI (en línea). Disponible en: <http://www.rci.com/RCI>

TELEDIARIO DIGITAL (en línea). Disponible en:

<http://www.telediariodigital.com.ar/leer.asp?idx=19643> (en línea).

<http://www.tiempocompartido.com/index.html> (en línea).

<http://www.tiempocompartido.com/nopropietarios/index.htm> (en línea).

<http://www.tiempocompartido.info> (en línea).

TURISMO Y DERECHO (en línea). Disponible en: <http://www.turismoyderecho.com.ar>

UNIVERSIDAD ABIERTA (en línea). Disponible en:

<http://www.universidadabierta.edu.mx/Biblio/G/Guzman%20Francisco-Tiempo%20compartido.htm>

WORDREFERENCE.COM – DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA (en línea).

Disponible en: <http://www.wordreference.com>

### 3. Enciclopedias

"Bienes raíces." Microsoft® Encarta® 2006 [DVD]. Microsoft Corporation, 2005. Microsoft® Encarta® 2006. © 1993-2005 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.

ENCICLOPEDIA ENCARTA (en línea). Disponible en:

[http://es.encarta.msn.com/encyclopedia\\_761576956\\_1\\_\\_\\_\\_2/Bienes\\_ra%C3%ADces.html#s2](http://es.encarta.msn.com/encyclopedia_761576956_1____2/Bienes_ra%C3%ADces.html#s2)

WIKIPEDIA – LA ENCICLOPEDIA LIBRE: "*Locuciones latinas*", (en línea). Disponible en: [http://es.wikipedia.org/wiki/Ad\\_infininitum#A\\_-\\_E](http://es.wikipedia.org/wiki/Ad_infininitum#A_-_E)

WIKIPEDIA – LA ENCICLOPEDIA LIBRE: "*Tiempo compartido*", (en línea). Disponible en: [http://es.wikipedia.org/wiki/Tiempo\\_compartido\\_%28vacaciones%29](http://es.wikipedia.org/wiki/Tiempo_compartido_%28vacaciones%29)

### 4. Sitios web de doctrina y jurisprudencia on-line

ACTUALIDAD JURIDICA (en línea). Disponible en:

<http://www.actuallidadjuridica.com.ar>

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN (en línea). Disponible en:

<http://www.csjn.gov.ar>

DIARIO JURÍDICO DE CÓRDOBA (en línea) Disponible en:

<http://www.diariojuridicocba.com.ar>

EL DIAL (en línea). Disponible en: <http://www.eldial.com.ar>

LA LEY (en línea). Disponible en: <http://www.laleyonline.com.ar>

LEXIS-NEXIS (en línea). Disponible en: <http://www.abeledoperrot.com>

MICROJURIS (en línea). Disponible en: <http://ar.microjuris.com>

RUBINZAL-CULZONI (en línea). Disponible en: <http://www.rubinzal.com.ar>

SISTEMA JURÍDICO DE INFORMÁTICA JURÍDICA (en línea). Disponible en:

<http://www.saij.jus.gov.ar>

## 5. Leyes y decretos

Ley de sistemas turísticos de tiempo compartido N° 26.356

Decreto 458/2008

Ley de defensa del consumidor N° 24.240

Ley N° 26.361 modificatoria de la ley N° 24.240

Decreto 565/2008

Ley de sociedades comerciales N° 19.550

Ley de concursos y quiebras N° 24.522

Ley de lealtad comercial N° 22.802

Ley de locaciones urbanas N° 23.091

Ley de prehorizontalidad N° 19.724

## 6. Catálogos

INTERVAL INTERNATIONAL: *“Guía de complejos turísticos 2006-2007”*, Edición especial para socios de Interval Internacional de Latinoamérica, Publicado por Interval Internacional, Inc., 2006.

RCI: *“Community guide – Su guía hacia un mundo de destinos, desarrollos y grandes experiencias vacacionales”*, Edición especial para los socios de RCI Latinoamérica, Publicación cuatrimestral, editado por Resort Condominiums Internacional de México, S. de R. R.L. de C.V., impreso por Transcontinental Reproducciones Fotomecánicas S.A. de C.V., 2003.

RCI: *“Directorio mundial de condominios 2001-2002 – Vacaciones sin límite”*, Edición especial para los socios de RCI Latinoamérica, Publicación cuatrimestral, editado por Resort Condominiums Internacional de México, S. de R. R.L. de C.V., impreso por Transcontinental Reproducciones Fotomecánicas S.A. de C.V., 2002.

RCI: *“RCI Directory of resorts 2005 – Su llave a un mundo de experiencias vacacionales”*, Edición especial para los socios de RCI Latinoamérica, Publicación cuatrimestral, editado por Resort Condominiums Internacional de México, S. de R. R.L. de C.V., impreso por RR Donnelly América Latina, 2004.

## 7. Jurisprudencia

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala K, fecha: 09/05/2006, causa: *“Roca, Silvia B. y otro c. Club Vacacional S.A.”*, La Ley On Line.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B (CNCom) (SalaB), causa: *“González, Ignacia c. Intervac S.R.L.”*, La Ley 23/09/2004, 5 - RCyS 2004, 1124.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala A (CNCom) (SalaA), causa: *“Morganti, Alberto c. Club House San Bernardo S.A. y otro s/ ordinario”*, Adla, LIII-D, 4125, fecha: 15/02/2007.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala A (CNCom) (SalaA); causa: “*Siritto, Graciela c/ Club Vacacional S.A. s/ sumario*”; MJ-JU-M-8074-AR | MJJ8074; fecha: 14/12/2004.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal, sala V; causa: “*Mazzei Smurra y Asociados, S.A. c. Secretaría de Comercio e Inversiones-Disp. DNCL 1030/96*”; MJ-JU-E-9691-AR | ED, 178-106 | EDJ9691; fecha: 25/11/1997.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala C; causa: “*Apart Investments S.A. c/ Goyeneche Héctor José s/ ordinario*”; MJ-JU-M-9624-AR | MJJ9624; fecha: 30/11/2006.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala D; causa: “*González de Bruno Mónica c/ Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. s/ ordinario*”; MJ-JU-M-2802-AR | MJJ2802; fecha: 5/09/2005.

## 8. Informes

CARREGAL, Mario: “*Las llamadas propiedades especiales en el proyecto de Código Civil Unificado (con especial referencia a cementerios privados y tiempo compartido)*”, publicado en La Ley 2001-B 1062.

CHIN ROSADO, José Roberto: “*Tiempos compartidos*”, publicado en Monografías.com (en línea). Disponible en: <http://www.monografias.com/trabajos16/tiempo-compartido/tiempo-compartido.shtml?monosearch>

CURA GRASSI, Domingo: “*¿Tiempo compartido o sistema de propiedad por períodos determinables? (A propósito de una correcta definición en el tema)*”, publicado en La Ley 1993-E, 983.

DI FILIPPO, María Isabel: “*Algunas consideraciones acerca de su objeto*”, publicado en La Ley 1986-C, 878.

DI FILIPPO, María Isabel: “*El intercambio vacacional en el sistema de tiempo compartido*”, publicado en La Ley 1986-C, 752.

DI FILIPPO, María Isabel: “*Tiempo compartido. Derechos de propiedad involucrados (Primer ensayo acerca de su encuadre en el derecho positivo argentino)*”, publicado en La Ley 1985-D, 1048.

LOIZA, Fabián M.: “*Primeras reflexiones sobre la reciente ley de tiempo compartido*”, publicado en microjuris.com, MJ-DOC-3409-AR | MJD3409, 09/04/2008.

LORENZETTI, Ricardo Luis: “*El contrato de tiempo compartido – Time sharing*”, publicado en La Ley 1999-E, 1097.

NAKAYAMA, Lía: “*Argentina: Nueva Ley N° 26.356, que regula la actividad del Sistema Turístico de Tiempo Compartido (STTC)*”, publicado el día 13/05/2008 en el blog de José Omar Heredia (en línea). Disponible en: <http://joseherediatdf.blogspot.com/2008/05/argentina-nueva-ley-n-26356-que-regula.html>

RAUSCH, Samanta: “*El contrato de tiempo compartido*”, publicado en Monografías.com (en línea). Disponible en:

<http://www.monografias.com/trabajos17/contrato-tiempo-compartido/contrato-tiempo-compartido.shtml?monosearch>

SANTARELLI, Fulvio Germán: *“El impacto de la ley 26.361 en la contratación con el consumidor”*, publicado en DJ 2008-I, 1117, 23/04/2008.

SANJURJO, Ximena Verónica: *“Sistemas turísticos de tiempo compartido – Ley 26.356”*, publicado en el blog de Geoffroy, Pedullá y Asociados – (en línea).

Disponible en:

<http://www.asesorandopymes.com.ar/content/tecnolog%C3%AD-para-empresas>, 21/04/2008.

SILVESTRE AIMO, Norma Olga – LUBINIECKI, Raquel: *“Una moderna regulación del tiempo compartido. A propósito del temario a tratarse en las XI Jornadas bonaerenses de jóvenes abogados”*, publicado en LLBB 2000, 974.

TRANCHINI, Marcela H.: *“Sistemas turísticos de tiempo compartido. Ley 26.356”*, publicado en La Ley 2008-C, 1171, 28/05/2008.

TRANCHINI, Marcela H.: *“Tiempo compartido (Consideraciones sobre el proyecto de ley sancionado por el Senado de la Nación)”*, La Ley 1996-C, 1134.

## 9. Entrevistas

Al Dr. Alejandro Frascchetti realizada el día 1 de julio de 2008.

Al Sr. Víctor Ortiz de Villate realizada el día 12 de julio de 2008.



## — CAPÍTULO XII

Anexos

## 31. Anexos

### 1. Anexo Nº 1

#### DEFENSA DEL CONSUMIDOR

##### Ley Nº 24.240

##### **Normas de Protección y Defensa de los Consumidores. Autoridad de Aplicación. Procedimiento y Sanciones. Disposiciones Finales.**

Sancionada: 22 de Septiembre de 1993.

Promulgada Parcialmente: 13 de Octubre de 1993.

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc., sancionan con fuerza de Ley:

#### LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR

##### TITULO I

##### NORMAS DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES

##### CAPÍTULO I

##### DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 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.

*(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley Nº 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 2.** — Proveedor. Es la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios. Todo proveedor está obligado al cumplimiento de la presente ley.

No están comprendidos en esta ley los servicios de profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ello, pero sí la publicidad que se haga de su ofrecimiento. Ante la presentación de denuncias, que no se vincularen con la publicidad de los servicios, presentadas por los usuarios y consumidores, la autoridad de aplicación de esta ley informará al denunciante sobre el ente que controle la respectiva matrícula a los efectos de su tramitación.

*(Artículo sustituido por art. 2° de la Ley Nº 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 3.** — Relación de consumo. Integración normativa. Preeminencia.

Relación de consumo es el vínculo jurídico entre el proveedor y el consumidor o usuario.

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.

*(Artículo sustituido por art. 3° de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

## CAPÍTULO II

### INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR Y PROTECCIÓN DE SU SALUD

**ARTÍCULO 4.** — 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.

*(Artículo sustituido por art. 4° de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 5.** — Protección al Consumidor. Las cosas y servicios deben ser suministrados o prestados en forma tal que, utilizados en condiciones previsibles o normales de uso, no presenten peligro alguno para la salud o integridad física de los consumidores o usuarios.

**ARTÍCULO 6.** — Cosas y Servicios Riesgosos. Las cosas y servicios, incluidos los servicios públicos domiciliarios, cuya utilización pueda suponer un riesgo para la salud o la integridad física de los consumidores o usuarios, deben comercializarse observando los mecanismos, instrucciones y normas establecidas o razonables para garantizar la seguridad de los mismos.

En tales casos debe entregarse un manual en idioma nacional sobre el uso, la instalación y mantenimiento de la cosa o servicio de que se trate y brindarle adecuado asesoramiento. Igual obligación regirá en todos los casos en que se trate de artículos importados, siendo los sujetos anunciados en el artículo 4 responsables del contenido de la traducción.

## CAPÍTULO III

### CONDICIONES DE LA OFERTA Y VENTA

**ARTÍCULO 7.** — Oferta. La oferta dirigida a consumidores potenciales indeterminados, obliga a quien la emite durante el tiempo en que se realice, debiendo contener la fecha precisa de comienzo y de finalización, así como también sus modalidades, condiciones o limitaciones.

La revocación de la oferta hecha pública es eficaz una vez que haya sido difundida por medios similares a los empleados para hacerla conocer.

La no efectivización de la oferta será considerada negativa o restricción injustificada de venta, pasible de las sanciones previstas en el artículo 47 de esta ley. *(Último párrafo incorporado por art. 5° de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 8.** — 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.

En los casos en que las ofertas de bienes y servicios se realicen mediante el sistema de compras telefónicas, por catálogos o por correos, publicados por cualquier medio de comunicación, deberá figurar el nombre, domicilio y número de CUIT del oferente. *(Párrafo incorporado por el art. 1° de la Ley N° 24.787 B.O. 2/4/1997)*

**ARTÍCULO 8 bis.** — Trato digno. Prácticas abusivas. Los proveedores deberán garantizar condiciones de atención y trato digno y equitativo a los consumidores y usuarios. Deberán abstenerse de desplegar conductas que coloquen a los consumidores en situaciones vergonzantes, vejatorias o intimidatorias. No podrán ejercer sobre los consumidores extranjeros diferenciación alguna sobre precios, calidades técnicas o comerciales o cualquier otro aspecto relevante sobre los bienes y servicios que comercialice. Cualquier excepción a lo señalado deberá ser autorizada por la autoridad de aplicación en razones de interés general debidamente fundadas.

En los reclamos extrajudiciales de deudas, deberán abstenerse de utilizar cualquier medio que le otorgue la apariencia de reclamo judicial.

Tales conductas, además de las sanciones previstas en la presente ley, podrán ser pasibles de la multa civil establecida en el artículo 52 bis de la presente norma, sin perjuicio de otros resarcimientos que correspondieren al consumidor, siendo ambas penalidades extensivas solidariamente a quien actuare en nombre del proveedor.

*(Artículo incorporado por art. 6° de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 9.** — Cosas Deficientes Usadas o Reconstituidas. Cuando se ofrezcan en forma pública a consumidores potenciales indeterminados cosas que presenten alguna deficiencia, que sean usadas o reconstituidas debe indicarse la circunstancia en forma precisa y notoria.

**ARTÍCULO 10.** — Contenido del documento de venta. En el documento que se extienda por la venta de cosas muebles o inmuebles, sin perjuicio de la información exigida por otras leyes o normas, deberá constar:

- a) La descripción y especificación del bien.
- b) Nombre y domicilio del vendedor.
- c) Nombre y domicilio del fabricante, distribuidor o importador cuando correspondiere.
- d) La mención de las características de la garantía conforme a lo establecido en esta ley.
- e) Plazos y condiciones de entrega.
- f) El precio y condiciones de pago.
- g) Los costos adicionales, especificando precio final a pagar por el adquirente.

La redacción debe ser hecha en idioma castellano, en forma completa, clara y fácilmente legible, sin reenvíos a textos o documentos que no se entreguen previa o simultáneamente. Cuando se incluyan cláusulas adicionales a las aquí indicadas o exigibles en virtud de lo previsto en esta ley, aquellas deberán ser escritas en letra destacada y suscritas por ambas partes.

Deben redactarse tantos ejemplares como partes integren la relación contractual y suscribirse a un solo efecto.

Un ejemplar original debe ser entregado al consumidor.

La reglamentación establecerá modalidades más simples cuando la índole del bien objeto de la contratación así lo determine, siempre que asegure la finalidad perseguida en esta ley.

*(Artículo sustituido por art. 7° de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 10 bis.** — 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.

*(Artículo incorporado por el art. 2° de la Ley N° 24.787 B.O. 2/4/1997)*

**ARTÍCULO 10 ter.** — Modos de Rescisión. Cuando la contratación de un servicio, incluidos los servicios públicos domiciliarios, haya sido realizada en forma telefónica, electrónica o similar, podrá ser rescindida a elección del consumidor o usuario mediante el mismo medio utilizado en la contratación.

La empresa receptora del pedido de rescisión del servicio deberá enviar sin cargo al domicilio del consumidor o usuario una constancia fehaciente dentro de las SETENTA Y DOS (72) horas posteriores a la recepción del pedido de rescisión. Esta disposición debe ser publicada en la factura o documento equivalente que la empresa enviare regularmente al domicilio del consumidor o usuario.

*(Artículo incorporado por art. 8° de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

## CAPÍTULO IV

### COSAS MUEBLES NO CONSUMIBLES

**ARTÍCULO 11.** — Garantías. Cuando se comercialicen cosas muebles no consumibles conforme lo establece el artículo 2325 del Código Civil, el consumidor y los sucesivos adquirentes gozarán de garantía legal por los defectos o vicios de cualquier índole, aunque hayan sido ostensibles o manifiestos al tiempo del contrato, cuando afecten la identidad entre lo ofrecido y lo entregado, o su correcto funcionamiento.

La garantía legal tendrá vigencia por TRES (3) meses cuando se trate de bienes muebles usados y por SEIS (6) meses en los demás casos a partir de la entrega, pudiendo las partes convenir un plazo mayor. En caso de que la cosa deba trasladarse a fábrica o taller habilitado el transporte será realizado por el responsable de la garantía, y serán a su cargo los gastos de flete y seguros y cualquier otro que deba realizarse para la ejecución del mismo.

*(Artículo sustituido por art. 9° de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 12.** — Servicio Técnico. Los fabricantes, importadores y vendedores de las cosas mencionadas en el artículo anterior, deben asegurar un servicio técnico adecuado y el suministro de partes y repuestos.

**ARTÍCULO 13.** — Responsabilidad solidaria. Son solidariamente responsables del otorgamiento y cumplimiento de la garantía legal, los productores, importadores, distribuidores y vendedores de las cosas comprendidas en el artículo 11.

*(Artículo incorporado por el art. 2° de la Ley N° 24.999 B.O. 30/7/1998)*

**ARTÍCULO 14.** — Certificado de Garantía. El certificado de garantía deberá constar por escrito en idioma nacional, con redacción de fácil comprensión en letra legible, y contendrá como mínimo:

- a) La identificación del vendedor, fabricante, importador o distribuidor;
- b) La identificación de la cosa con las especificaciones técnicas necesarias para su correcta individualización;
- c) Las condiciones de uso, instalación y mantenimiento necesarias para su funcionamiento;
- d) Las condiciones de validez de la garantía y su plazo de extensión;
- e) Las condiciones de reparación de la cosa con especificación del lugar donde se hará efectiva.

En caso de ser necesaria la notificación al fabricante o importador de la entrada en vigencia de la garantía, dicho acto estará a cargo del vendedor. La falta de notificación no libera al fabricante o importador de la responsabilidad solidaria establecida en el artículo 13.

Cualquier cláusula cuya redacción o interpretación contraríen las normas del presente artículo es nula y se tendrá por no escrita.

*(Artículo sustituido por el art. 3° de la Ley N° 24.999 B.O. 30/7/1998)*

**ARTÍCULO 15.** — Constancia de Reparación. Cuando la cosa hubiese sido reparada bajo los términos de una garantía legal, el garante estará obligado a entregar al consumidor una constancia de reparación en donde se indique:

- a) La naturaleza de la reparación;
- b) Las piezas reemplazadas o reparadas;
- c) La fecha en que el consumidor le hizo entrega de la cosa;
- d) La fecha de devolución de la cosa al consumidor.

**ARTÍCULO 16.** — Prolongación del Plazo de Garantía. El tiempo durante el cual el consumidor está privado del uso de la cosa en garantía, por cualquier causa relacionada con su reparación, debe computarse como prolongación del plazo de garantía legal.

**ARTÍCULO 17.** — Reparación no Satisfactoria. En los supuestos en que la reparación efectuada no resulte satisfactoria por no reunir la cosa reparada, las condiciones óptimas para cumplir con el uso al que está destinada, el consumidor puede:

- a) Pedir la sustitución de la cosa adquirida por otra de idénticas características. En tal caso el plazo de la garantía legal se computa a partir de la fecha de la entrega de la nueva cosa;
- b) Devolver la cosa en el estado en que se encuentre a cambio de recibir el importe equivalente a las sumas pagadas, conforme el precio actual en plaza de la cosa, al momento de abonarse dicha suma o parte proporcional, si hubiere efectuado pagos parciales;
- c) Obtener una quita proporcional del precio.

En todos los casos, la opción por parte del consumidor no impide la reclamación de los eventuales daños y perjuicios que pudieren corresponder.

**ARTÍCULO 18.** — Vicios Redhibitorios. La aplicación de las disposiciones precedentes, no obsta a la subsistencia de la garantía legal por vicios redhibitorios. En caso de vicio redhibitorio:

- a) A instancia del consumidor se aplicará de pleno derecho el artículo 2176 del Código Civil;
- b) El artículo 2170 del Código Civil no podrá ser opuesto al consumidor.

## CAPÍTULO V

### DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

**ARTÍCULO 19.** — Modalidades de Prestación de Servicios. Quienes presten servicios de cualquier naturaleza están obligados a respetar los términos, plazos, condiciones, modalidades, reservas y demás circunstancias conforme a las cuales hayan sido ofrecidos, publicitados o convenidos.

**ARTÍCULO 20.** — Materiales a Utilizar en la Reparación. En los contratos de prestación de servicios cuyo objeto sea la reparación, mantenimiento, acondicionamiento, limpieza o cualquier otro similar, se entiende implícita la obligación a cargo del prestador del servicio de emplear materiales o productos nuevos o adecuados a la cosa de que se trate, salvo pacto escrito en contrario.

**ARTÍCULO 21.** — Presupuesto. En los supuestos contemplados en el artículo anterior, el prestador del servicio debe extender un presupuesto que contenga como mínimo los siguientes datos:

- a) Nombre, domicilio y otros datos de identificación del prestador del servicio;
- b) La descripción del trabajo a realizar;
- c) Una descripción detallada de los materiales a emplear.
- d) Los precios de éstos y la mano de obra;
- e) El tiempo en que se realizará el trabajo;
- f) Si otorga o no garantía y en su caso, el alcance y duración de ésta;
- g) El plazo para la aceptación del presupuesto;
- h) Los números de inscripción en la Dirección General Impositiva y en el Sistema Previsional.

**ARTÍCULO 22.** — Supuestos no Incluidos en el Presupuesto. Todo servicio, tarea o empleo material o costo adicional, que se evidencie como necesario durante la prestación del servicio y que por su naturaleza o características no pudo ser incluido en el presupuesto original, deberá ser comunicado al consumidor antes de su realización o utilización. Queda exceptuado de esta obligación el prestador del servicio que, por la naturaleza del mismo, no pueda interrumpirlo sin afectar su calidad o sin daño para las cosas del consumidor.

**ARTÍCULO 23.** — Deficiencias en la Prestación del Servicio. Salvo previsión expresa y por escrito en contrario, si dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que concluyó el servicio se evidenciaren deficiencias o defectos en el trabajo realizado, el prestador del servicio estará obligado a corregir todas las deficiencias o defectos o a reformar o a reemplazar los materiales y productos utilizados sin costo adicional de ningún tipo para el consumidor.

**ARTÍCULO 24.** — Garantía. La garantía sobre un contrato de prestación de servicios deberá documentarse por escrito haciendo constar:

- a) La correcta individualización del trabajo realizado;
- b) El tiempo de vigencia de la garantía, la fecha de iniciación de dicho período y las condiciones de validez de la misma;
- c) La correcta individualización de la persona, empresa o entidad que la hará efectiva.

## CAPÍTULO VI

### USUARIOS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

**ARTÍCULO 25.** — Constancia escrita. Información al usuario. Las empresas prestadoras de servicios públicos a domicilio deben entregar al usuario constancia escrita de las condiciones de la prestación y de los derechos y obligaciones de ambas partes contratantes. Sin perjuicio de ello, deben mantener tal información a disposición de los usuarios en todas las oficinas de atención al público.

Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios deberán colocar en toda facturación que se extienda al usuario y en las oficinas de atención al público carteles con la leyenda: "Usted tiene derecho a reclamar una indemnización si le facturamos sumas o conceptos indebidos o reclamamos el pago de facturas ya abonadas, Ley N° 24.240".

Los servicios públicos domiciliarios con legislación específica y cuya actuación sea controlada por los organismos que ella contempla serán regidos por esas normas y por la presente ley. En caso de duda sobre la normativa aplicable, resultará la más favorable para el consumidor.

Los usuarios de los servicios podrán presentar sus reclamos ante la autoridad instituida por legislación específica o ante la autoridad de aplicación de la presente ley.

*(Artículo sustituido por art. 10 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 26.** — Reciprocidad en el Trato. Las empresas indicadas en el artículo anterior deben otorgar a los usuarios reciprocidad de trato, aplicando para los reintegros o devoluciones los mismos criterios que establezcan para los cargos por mora.

**ARTÍCULO 27.** — Registro de reclamos. Atención personalizada. Las empresas prestadoras deben habilitar un registro de reclamos donde quedarán asentadas las presentaciones de los usuarios. Los mismos podrán efectuarse por nota, teléfono, fax, correo o correo electrónico, o por otro medio disponible, debiendo extenderse constancia con la identificación del reclamo. Dichos reclamos deben ser satisfechos en plazos perentorios, conforme la reglamentación de la presente ley. Las empresas prestadoras de servicios públicos deberán garantizar la atención personalizada a los usuarios.

*(Artículo sustituido por art. 11 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 28.** — Seguridad de las Instalaciones. Información. Los usuarios de servicios públicos que se prestan a domicilio y requieren instalaciones específicas, deben ser convenientemente informados sobre las condiciones de seguridad de las instalaciones y de los artefactos.

**ARTÍCULO 29.** — Instrumentos y Unidades de Medición. La autoridad competente queda facultada para intervenir en la verificación del buen funcionamiento de los instrumentos de medición de energía, combustibles, comunicaciones, agua potable o cualquier otro similar, cuando existan dudas sobre las lecturas efectuadas por las empresas prestadoras de los respectivos servicios.

Tanto los instrumentos como las unidades de medición, deberán ser los reconocidos y legalmente autorizados. Las empresas prestatarias garantizarán a los usuarios el control individual de los consumos. Las facturas deberán ser entregadas al usuario con no menos de diez (10) días de anticipación a la fecha de su vencimiento.

**ARTÍCULO 30.** — Interrupción de la Prestación del Servicio. Cuando la prestación del servicio público domiciliario se interrumpa o sufra alteraciones, se presume que es por causa imputable a la empresa prestadora. Efectuado el reclamo por el usuario, la empresa dispone de un plazo máximo de treinta (30) días para demostrar que la interrupción o alteración no le es imputable. En caso contrario, la empresa deberá reintegrar el importe total del servicio no prestado dentro del plazo establecido precedentemente. Esta disposición no es aplicable cuando el valor del servicio no prestado sea deducido de la factura correspondiente. El usuario puede interponer el reclamo desde la interrupción o alteración del servicio y hasta los quince (15) días posteriores al vencimiento de la factura.

**ARTÍCULO 30 bis.** — Las constancias que las empresas prestatarias de servicios públicos, entreguen a sus usuarios para el cobro de los servicios prestados, deberán expresar si existen períodos u otras deudas pendientes, en su caso fechas, concepto e intereses si correspondiera, todo ello escrito en forma clara y con caracteres destacados. En caso que no existan deudas pendientes se expresará: "no existen deudas pendientes".

La falta de esta manifestación hace presumir que el usuario se encuentra al día con sus pagos y que no mantiene deudas con la prestataria.

En caso que existan deudas y a los efectos del pago, los conceptos reclamados deben facturarse por documento separado, con el detalle consignado en este artículo.

**Los entes residuales de las empresas estatales que prestaban anteriormente el servicio deberán notificar en forma fehaciente a las actuales prestatarias el detalle de las deudas que registren los usuarios, dentro de los ciento veinte (120) días contados a partir de la sanción de la presente.**

**Para el supuesto que algún ente que sea titular del derecho, no comunicare al actual prestatario del servicio, el detalle de la deuda dentro del plazo fijado, quedará condonada la totalidad de la deuda que pudiera existir, con anterioridad a la privatización.**

*(Artículo incorporado por el art. 4º de la Ley Nº 24.787 B.O. 2/4/1997. Párrafos cuarto y quinto de este último artículo, observados por el Decreto Nacional Nº 270/97 B.O 2/4/1997)*

**ARTÍCULO 31.** — Cuando una empresa de servicio público domiciliario con variaciones regulares estacionales facture en un período consumos que exceden en un SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) el promedio de los consumos correspondientes al mismo período de los DOS (2) años anteriores se presume que existe error en la facturación.

Para el caso de servicios de consumos no estacionales se tomará en cuenta el consumo promedio de los últimos DOCE (12) meses anteriores a la facturación. En ambos casos, el usuario abonará únicamente el valor de dicho consumo promedio.

En los casos en que un prestador de servicios públicos facturase sumas o conceptos indebidos o reclamare el pago de facturas ya abonadas el usuario podrá presentar reclamo, abonando únicamente los conceptos no reclamados.

El prestador dispondrá de un plazo de TREINTA (30) días a partir del reclamo del usuario para acreditar en forma fehaciente que el consumo facturado fue efectivamente realizado.

Si el usuario no considerara satisfecho su reclamo o el prestador no le contestara en los plazos indicados, podrá requerir la intervención del organismo de control correspondiente dentro de los TREINTA (30) días contados a partir de la respuesta del prestador o de la fecha de vencimiento del plazo para contestar, si éste no hubiera respondido.

En los casos en que el reclamo fuera resuelto a favor del usuario y si éste hubiera abonado un importe mayor al que finalmente se determine, el prestador deberá reintegrarle la diferencia correspondiente con más los mismos intereses que el prestador cobra por mora, calculados desde la fecha de pago hasta la efectiva devolución, e indemnizará al usuario con un crédito equivalente al VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del importe cobrado o reclamado indebidamente. La devolución y/o indemnización se hará efectiva en la factura inmediata siguiente.

Si el reclamo fuera resuelto a favor del prestador éste tendrá derecho a reclamar el pago de la diferencia adeudada con más los intereses que cobra por mora, calculados desde la fecha de vencimiento de la factura reclamada hasta la fecha de efectivo pago.

La tasa de interés por mora en facturas de servicios públicos no podrá exceder en más del CINCUENTA POR CIENTO (50%) la tasa pasiva para depósitos a TREINTA (30) días del Banco de la Nación Argentina, correspondiente al último día del mes anterior a la efectivización del pago.

La relación entre el prestador de servicios públicos y el usuario tendrá como base la integración normativa dispuesta en los artículos 3º y 25 de la presente ley.

Las facultades conferidas al usuario en este artículo se conceden sin perjuicio de las disposiciones del artículo 50 del presente cuerpo legal.

*(Artículo sustituido por art. 12 de la Ley Nº 26.361 B.O. 7/4/2008)*

## CAPÍTULO VII

### DE LA VENTA DOMICILIARIA, POR CORRESPONDENCIA Y OTRAS

**ARTÍCULO 32.** — 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.

El contrato debe ser instrumentado por escrito y con las precisiones establecidas en los artículos 10 y 34 de la presente ley.

Lo dispuesto precedentemente no es aplicable a la compraventa de bienes perecederos recibidos por el consumidor y abonados al contado.

*(Artículo sustituido por art. 13 de la Ley Nº 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 33.** — Venta por Correspondencia y Otras. Es aquella en que la propuesta se efectúa por medio postal, telecomunicaciones, electrónico o similar y la respuesta a la misma se realiza por iguales medios.

No se permitirá la publicación del número postal como domicilio.

**ARTÍCULO 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.

*(Artículo sustituido por art. 14 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 35.** — Prohibición. Queda prohibida la realización de propuesta al consumidor, por cualquier tipo de medio, sobre una cosa o servicio que no haya sido requerido previamente y que genere un cargo automático en cualquier sistema de débito, que obligue al consumidor a manifestarse por la negativa para que dicho cargo no se efectivice.

Si con la oferta se envió una cosa, el receptor no está obligado a conservarla ni a restituirla al remitente aunque la restitución pueda ser realizada libre de gastos.

## CAPÍTULO VIII

### DE LAS OPERACIONES DE VENTA DE CRÉDITO

**ARTÍCULO 36.** — Requisitos. En las operaciones financieras para consumo y en las de crédito para el consumo deberá consignarse de modo claro al consumidor o usuario, bajo pena de nulidad:

- a) La descripción del bien o servicio objeto de la compra o contratación, para los casos de adquisición de bienes o servicios.
- b) El precio al contado, sólo para los casos de operaciones de crédito para adquisición de bienes o servicios.
- c) El importe a desembolsar inicialmente —de existir— y el monto financiado.
- d) La tasa de interés efectiva anual.
- e) El total de los intereses a pagar o el costo financiero total.
- f) El sistema de amortización del capital y cancelación de los intereses.
- g) La cantidad, periodicidad y monto de los pagos a realizar.
- h) Los gastos extras, seguros o adicionales, si los hubiere.

Cuando el proveedor omitiera incluir alguno de estos datos en el documento que corresponda, el consumidor tendrá derecho a demandar la nulidad del contrato o de una o más cláusulas. Cuando el juez declare la nulidad parcial simultáneamente integrará el contrato, si ello fuera necesario.

En las operaciones financieras para consumo y en las de crédito para consumo deberá consignarse la tasa de interés efectiva anual. Su omisión determinará que la obligación del tomador de abonar intereses sea ajustada a la tasa pasiva anual promedio del mercado difundida por el Banco Central de la República Argentina vigente a la fecha de celebración del contrato.

La eficacia del contrato en el que se prevea que un tercero otorgue un crédito de financiación quedará condicionada a la efectiva obtención del mismo. En caso de no otorgamiento del crédito, la operación se resolverá sin costo alguno para el consumidor, debiendo en su caso restituirse las sumas que con carácter de entrega de contado, anticipo y gastos éste hubiere efectuado.

El Banco Central de la República Argentina adoptará las medidas conducentes para que las entidades sometidas a su jurisdicción cumplan, en las operaciones a que refiere el presente artículo, con lo indicado en la presente ley.

Será competente, para entender en el conocimiento de los litigios relativos a contratos regulados por el presente artículo, siendo nulo cualquier pacto en contrario, el tribunal correspondiente al domicilio real del consumidor.

*(Artículo sustituido por art. 15 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

## CAPÍTULO IX

### DE LOS TÉRMINOS ABUSIVOS Y CLÁUSULAS INEFICACES

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 38.** — 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.

**ARTÍCULO 39.** — Modificación Contratos Tipo. Cuando los contratos a los que se refiere el artículo anterior requieran la aprobación de otra autoridad nacional o provincial, ésta tomará las medidas necesarias para la modificación del contrato tipo a pedido de la autoridad de aplicación.

## CAPÍTULO X

### RESPONSABILIDAD POR DAÑOS

**ARTÍCULO 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.

*(Artículo incorporado por el art. 4º de la Ley Nº 24.999 B.O. 30/7/1998)*

**ARTÍCULO 40 bis.** — 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.

*(Artículo incorporado por art. 16 de la Ley Nº 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**TÍTULO II****AUTORIDAD DE APLICACIÓN. PROCEDIMIENTO Y SANCIONES****CAPÍTULO XI****AUTORIDAD DE APLICACIÓN**

**ARTÍCULO 41.** — Aplicación nacional y local. La Secretaría de Comercio Interior dependiente del Ministerio de Economía y Producción, será la autoridad nacional de aplicación de esta ley. La Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las provincias actuarán como autoridades locales de aplicación ejerciendo el control, vigilancia y juzgamiento en el cumplimiento de esta ley y de sus normas reglamentarias respecto de las presuntas infracciones cometidas en sus respectivas jurisdicciones.

*(Artículo sustituido por art. 17 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 42.** — Facultades concurrentes. La autoridad nacional de aplicación, sin perjuicio de las facultades que son competencia de las autoridades locales de aplicación referidas en el artículo 41 de esta ley, podrá actuar concurrentemente en el control y vigilancia en el cumplimiento de la presente ley.

*(Artículo sustituido por art. 18 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 43.** — Facultades y Atribuciones. La Secretaría de Comercio Interior dependiente del Ministerio de Economía y Producción, sin perjuicio de las funciones específicas, en su carácter de autoridad de aplicación de la presente ley tendrá las siguientes facultades y atribuciones:

- a) Proponer el dictado de la reglamentación de esta ley y elaborar políticas tendientes a la defensa del consumidor o usuario a favor de un consumo sustentable con protección del medio ambiente e intervenir en su instrumentación mediante el dictado de las resoluciones pertinentes.
- b) Mantener un registro nacional de asociaciones de consumidores y usuarios.
- c) Recibir y dar curso a las inquietudes y denuncias de los consumidores o usuarios.
- d) Disponer la realización de inspecciones y pericias vinculadas con la aplicación de esta ley.
- e) Solicitar informes y opiniones a entidades públicas y privadas con relación a la materia de esta ley.
- f) Disponer de oficio o a requerimiento de parte la celebración de audiencias con la participación de denunciados damnificados, presuntos infractores, testigos y peritos.

La autoridad de aplicación nacional podrá delegar, de acuerdo con la reglamentación que se dicte en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en las provincias las facultades mencionadas en los incisos c), d) y f) de este artículo.

*(Artículo sustituido por art. 19 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 44.** — Auxilio de la Fuerza Pública. Para el ejercicio de las atribuciones a que se refieren los incisos d) y f) del artículo 43 de la presente ley, la autoridad de aplicación podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública.

**CAPÍTULO XII****PROCEDIMIENTO Y SANCIONES**

**ARTÍCULO 45.** — Actuaciones Administrativas. La autoridad nacional de aplicación iniciará actuaciones administrativas en caso de presuntas infracciones a las disposiciones de esta ley, sus normas reglamentarias y resoluciones que en consecuencia se dicten, de oficio o por denuncia de quien invocare un interés particular o actuare en defensa del interés general de los consumidores.

Previa instancia conciliatoria, se procederá a labrar acta en la que se dejará constancia del hecho denunciado o verificado y de la disposición presuntamente infringida.

En el acta se dispondrá agregar la documentación acompañada y citar al presunto infractor para que, dentro del plazo de CINCO (5) días hábiles, presente por escrito su descargo y ofrezca las pruebas que hacen a su derecho.

Si se tratare de un acta de inspección, en que fuere necesaria una comprobación técnica posterior a los efectos de la determinación de la presunta infracción y que resultare positiva, se procederá a notificar al presunto responsable la infracción verificada, intimándolo para que en el plazo de CINCO (5) días hábiles presente por escrito su descargo. En su primera presentación, el presunto infractor deberá constituir domicilio y acreditar personería.

Cuando no se acredite personería se intimará para que en el término de CINCO (5) días hábiles subsane la omisión bajo apercibimiento de tenerlo por no presentado.

La constancia del acta labrada conforme a lo previsto en este artículo, así como las comprobaciones técnicas que se dispusieren, constituirán prueba suficiente de los hechos así comprobados, salvo en los casos en que resulten desvirtuados por otras pruebas.

Las pruebas se admitirán solamente en casos de existir hechos controvertidos y siempre que no resulten manifiestamente inconducentes. Contra la resolución que deniegue medidas de prueba sólo se concederá el recurso de reconsideración. La prueba deberá producirse entre el término de DIEZ (10) días hábiles, prorrogables cuando haya causas justificadas, teniéndose por desistidas aquellas no producidas dentro de dicho plazo por causa imputable al infractor.

En el acta prevista en el presente artículo, así como en cualquier momento durante la tramitación del sumario, la autoridad de aplicación podrá ordenar como medida preventiva el cese de la conducta que se reputa en violación de esta ley y sus reglamentaciones.

Concluidas las diligencias sumariales, se dictará la resolución definitiva dentro del término de VEINTE (20) días hábiles.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, la autoridad de aplicación gozará de la mayor aptitud para disponer medidas técnicas, admitir pruebas o dictar medidas de no innovar.

Contra los actos administrativos que dispongan sanciones se podrá recurrir por ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal, o ante las cámaras federales de apelaciones con asiento en las provincias, según corresponda de acuerdo al lugar de comisión del hecho.

El recurso deberá interponerse ante la misma autoridad que dictó la resolución, dentro de los DIEZ (10) días hábiles de notificada y será concedido en relación y con efecto suspensivo, excepto cuando se hubiera denegado medidas de prueba, en que será concedido libremente.

Las disposiciones de la Ley N° 19.549 de Procedimientos Administrativos, en el ámbito nacional y en lo que ésta no contemple las disposiciones del Código Procesal, Civil y Comercial de la Nación, se aplicarán supletoriamente para resolver cuestiones no previstas expresamente en la presente ley y sus reglamentaciones, y en tanto no fueren incompatibles con ella.

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las provincias dictarán las normas referidas a su actuación como autoridades locales de aplicación, estableciendo en sus respectivos ámbitos un procedimiento compatible con sus ordenamientos locales.

*(Artículo sustituido por art. 20 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 46.** — Incumplimiento de Acuerdos Conciliatorios. El incumplimiento de los acuerdos conciliatorios se considerará violación a esta ley. En tal caso, el infractor será pasible de las sanciones establecidas en la presente, sin perjuicio del cumplimiento imperativo de las obligaciones que las partes hubieran acordado.

**ARTÍCULO 47.** — Sanciones. Verificada la existencia de la infracción, quienes la hayan cometido serán pasibles de las siguientes sanciones, las que se podrán aplicar independiente o conjuntamente, según resulte de las circunstancias del caso:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa de PESOS CIEN (\$) 100) a PESOS CINCO MILLONES (\$) 5.000.000).
- c) Decomiso de las mercaderías y productos objeto de la infracción.
- d) Clausura del establecimiento o suspensión del servicio afectado por un plazo de hasta TREINTA (30) días.
- e) Suspensión de hasta CINCO (5) años en los registros de proveedores que posibilitan contratar con el Estado.
- f) La pérdida de concesiones, privilegios, regímenes impositivos o crediticios especiales de que gozare.

En todos los casos, el infractor publicará o la autoridad de aplicación podrá publicar a costa del infractor, conforme el criterio por ésta indicado, la resolución condenatoria o una síntesis de los hechos que la originaron, el tipo de infracción cometida y la sanción aplicada, en un diario de gran circulación en el lugar donde aquélla se cometió y que la autoridad de aplicación indique. En caso que el infractor desarrolle la actividad por la que fue sancionado en más de una jurisdicción, la autoridad de aplicación podrá ordenar que la publicación se realice en un diario de

gran circulación en el país y en uno de cada jurisdicción donde aquél actuare. Cuando la pena aplicada fuere de apercibimiento, la autoridad de aplicación podrá dispensar su publicación.

El CINCUENTA POR CIENTO (50%) del monto percibido en concepto de multas y otras penalidades impuestas por la autoridad de aplicación conforme el presente artículo será asignado a un fondo especial destinado a cumplir con los fines del Capítulo XVI —EDUCACION AL CONSUMIDOR— de la presente ley y demás actividades que se realicen para la ejecución de políticas de consumo, conforme lo previsto en el artículo 43, inciso a) de la misma. El fondo será administrado por la autoridad nacional de aplicación.

*(Artículo sustituido por art. 21 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 48.** — Denuncias Maliciosas. Quienes presentaren denuncias maliciosas o sin justa causa ante la autoridad de aplicación, serán sancionados según lo previsto en los incisos a) y b) del artículo anterior, sin perjuicio de las que pudieren corresponder por aplicación de las normas civiles y penales.

**ARTÍCULO 49.** — Aplicación y graduación de las sanciones. En la aplicación y graduación de las sanciones previstas en el artículo 47 de la presente ley se tendrá en cuenta el perjuicio resultante de la infracción para el consumidor o usuario, la posición en el mercado del infractor, la cuantía del beneficio obtenido, el grado de intencionalidad, la gravedad de los riesgos o de los perjuicios sociales derivados de la infracción y su generalización, la reincidencia y las demás circunstancias relevantes del hecho.

Se considerará reincidente a quien, habiendo sido sancionado por una infracción a esta ley, incurra en otra dentro del término de CINCO (5) años.

*(Artículo sustituido por art. 22 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 50.** — Prescripción. Las acciones judiciales, las administrativas y las sanciones emergentes de la presente ley prescribirán en el término de TRES (3) años. Cuando por otras leyes generales o especiales se fijen plazos de prescripción distintos del establecido precedentemente se estará al más favorable al consumidor o usuario. La prescripción se interrumpirá por la comisión de nuevas infracciones o por el inicio de las actuaciones administrativas o judiciales.

*(Artículo sustituido por art. 23 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 51.** — Comisión de un Delito. Si del sumario surgiese la eventual comisión de un delito, se remitirán las actuaciones al juez competente.

## CAPÍTULO XIII

### DE LAS ACCIONES

**ARTÍCULO 52.** — Acciones Judiciales. Sin perjuicio de lo dispuesto en esta ley, el consumidor y usuario podrán iniciar acciones judiciales cuando sus intereses resulten afectados o amenazados.

La acción corresponderá al consumidor o usuario por su propio derecho, a las asociaciones de consumidores o usuarios autorizadas en los términos del artículo 56 de esta ley, a la autoridad de aplicación nacional o local, al Defensor del Pueblo y al Ministerio Público Fiscal. Dicho Ministerio, cuando no intervenga en el proceso como parte, actuará obligatoriamente como fiscal de la ley.

En las causas judiciales que tramiten en defensa de intereses de incidencia colectiva, las asociaciones de consumidores y usuarios que lo requieran estarán habilitadas como litisconsortes de cualquiera de los demás legitimados por el presente artículo, previa evaluación del juez competente sobre la legitimación de éstas.

Resolverá si es procedente o no, teniendo en cuenta si existe su respectiva acreditación para tal fin de acuerdo a la normativa vigente.

En caso de desistimiento o abandono de la acción de las referidas asociaciones legitimadas la titularidad activa será asumida por el Ministerio Público Fiscal.

*(Artículo sustituido por art. 24 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 52 bis.** — Daño Punitivo. Al proveedor que no cumpla sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor, a instancia del damnificado, el juez podrá aplicar una multa civil a favor del consumidor, la que se graduará en función de la gravedad del hecho y demás

circunstancias del caso, independientemente de otras indemnizaciones que correspondan. Cuando más de un proveedor sea responsable del incumplimiento responderán todos solidariamente ante el consumidor, sin perjuicio de las acciones de regreso que les correspondan. La multa civil que se imponga no podrá superar el máximo de la sanción de multa prevista en el artículo 47, inciso b) de esta ley.

*(Artículo incorporado por art. 25 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 53.** — Normas del proceso. En las causas iniciadas por ejercicio de los derechos establecidos en esta ley regirán las normas del proceso de conocimiento más abreviado que rijan en la jurisdicción del tribunal ordinario competente, a menos que a pedido de parte el Juez por resolución fundada y basado en la complejidad de la pretensión, considere necesario un trámite de conocimiento más adecuado.

Quienes ejerzan las acciones previstas en esta ley representando un derecho o interés individual, podrán acreditar mandato mediante simple acta poder en los términos que establezca la reglamentación.

Los proveedores deberán aportar al proceso todos los elementos de prueba que obren en su poder, conforme a las características del bien o servicio, prestando la colaboración necesaria para el esclarecimiento de la cuestión debatida en el juicio.

Las actuaciones judiciales que se inicien de conformidad con la presente ley en razón de un derecho o interés individual gozarán del beneficio de justicia gratuita. La parte demandada podrá acreditar la solvencia del consumidor mediante incidente, en cuyo caso cesará el beneficio.

*(Artículo sustituido por art. 26 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 54.** — Acciones de incidencia colectiva. Para arribar a un acuerdo conciliatorio o transacción, deberá correrse vista previa al Ministerio Público Fiscal, salvo que éste sea el propio actor de la acción de incidencia colectiva, con el objeto de que se expida respecto de la adecuada consideración de los intereses de los consumidores o usuarios afectados. La homologación requerirá de auto fundado. El acuerdo deberá dejar a salvo la posibilidad de que los consumidores o usuarios individuales que así lo deseen puedan apartarse de la solución general adoptada para el caso.

La sentencia que haga lugar a la pretensión hará cosa juzgada para el demandado y para todos los consumidores o usuarios que se encuentren en similares condiciones, excepto de aquellos que manifiesten su voluntad en contrario previo a la sentencia en los términos y condiciones que el magistrado disponga.

Si la cuestión tuviese contenido patrimonial establecerá las pautas para la reparación económica o el procedimiento para su determinación sobre la base del principio de reparación integral. Si se trata de la restitución de sumas de dinero se hará por los mismos medios que fueron percibidas; de no ser ello posible, mediante sistemas que permitan que los afectados puedan acceder a la reparación y, si no pudieran ser individualizados, el juez fijará la manera en que el resarcimiento sea instrumentado, en la forma que más beneficie al grupo afectado. Si se trata de daños diferenciados para cada consumidor o usuario, de ser factible se establecerán grupos o clases de cada uno de ellos y, por vía incidental, podrán éstos estimar y demandar la indemnización particular que les corresponda.

*(Artículo incorporado por art. 27 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

## CAPÍTULO XIV

### DE LAS ASOCIACIONES DE CONSUMIDORES

**ARTÍCULO 55.** — Legitimación. Las asociaciones de consumidores y usuarios constituidas como personas jurídicas reconocidas por la autoridad de aplicación, están legitimadas para accionar cuando resulten objetivamente afectados o amenazados intereses de los consumidores o usuarios, sin perjuicio de la intervención de éstos prevista en el segundo párrafo del artículo 58 de esta ley.

Las acciones judiciales iniciadas en defensa de intereses de incidencia colectiva cuentan con el beneficio de justicia gratuita.

*(Artículo sustituido por art. 28 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 56.** — Autorización para Funcionar. Las organizaciones que tengan como finalidad la defensa, información y educación del consumidor, deberán requerir autorización a la autori-

dad de aplicación para funcionar como tales. Se entenderá que cumplen con dicho objetivo, cuando sus fines sean los siguientes:

- a) Velar por el fiel cumplimiento de las leyes, decretos y resoluciones de carácter nacional, provincial o municipal, que hayan sido dictadas para proteger al consumidor;
- b) Proponer a los organismos competentes el dictado de normas jurídicas o medidas de carácter administrativo o legal, destinadas a proteger o a educar a los consumidores;
- c) Colaborar con los organismos oficiales o privados, técnicos o consultivos para el perfeccionamiento de la legislación del consumidor o materia inherente a ellos;
- d) Recibir reclamaciones de consumidores y promover soluciones amigables entre ellos y los responsables del reclamo;
- e) Defender y representar los intereses de los consumidores, ante la justicia, autoridad de aplicación y/u otros organismos oficiales o privados;
- f) Asesorar a los consumidores sobre el consumo de bienes y/o uso de servicios, precios, condiciones de compra, calidad y otras materias de interés;
- g) Organizar, realizar y divulgar estudios de mercado, de control de calidad, estadísticas de precios y suministrar toda otra información de interés para los consumidores. **En los estudios sobre controles de calidad, previo a su divulgación, se requerirá la certificación de los mismos por los organismos de contralor correspondientes, quienes se expedirán en los plazos que establezca la reglamentación;**
- h) Promover la educación del consumidor;
- i) Realizar cualquier otra actividad tendiente a la defensa o protección de los intereses del consumidor.

*(La parte del inciso g) que dice: En los estudios sobre controles de calidad, previo a su divulgación, se requerirá la certificación de los mismos por los organismos de contralor correspondientes, quienes se expedirán en los plazos que establezca la reglamentación" fue observada por el Art. 10 del Decreto Nacional N° 2089/93 B.O. 15/10/1993)*

**ARTÍCULO 57.** — Requisitos para Obtener el Reconocimiento. Para ser reconocidas como organizaciones de consumidores, las asociaciones civiles deberán acreditar, además de los requisitos generales, las siguientes condiciones especiales:

- a) No podrán participar en actividades políticas partidarias;
- b) Deberán ser independientes de toda forma de actividad profesional, comercial y productiva;
- c) No podrán recibir donaciones, aportes o contribuciones de empresas comerciales, industriales o proveedoras de servicios, privadas o estatales, nacionales o extranjeras;
- d) Sus publicaciones no podrán contener avisos publicitarios.

**ARTÍCULO 58.** — Promoción de Reclamos. Las asociaciones de consumidores podrán sustanciar los reclamos de los consumidores de bienes y servicios ante los fabricantes, productores, comerciantes, intermediarios o prestadores de servicios que correspondan, que se deriven del incumplimiento de la presente ley.

Para promover el reclamo, el consumidor deberá suscribir la petición ante la asociación correspondiente, adjuntando la documentación e información que obre en su poder, a fin de que la entidad promueva todas las acciones necesarias para acercar a las partes.

Formalizado el reclamo, la entidad invitará a las partes a las reuniones que considere oportunas, con el objetivo de intentar una solución al conflicto planteado a través de un acuerdo satisfactorio.

En esta instancia, la función de las asociaciones de consumidores es estrictamente conciliatoria y extrajudicial, su función se limita a facilitar el acercamiento entre las partes.

## CAPÍTULO XV

### ARBITRAJE

**ARTÍCULO 59.** — Tribunales Arbitrales. La autoridad de aplicación propiciará la organización de tribunales arbitrales que actuarán como amigables componedores o árbitros de derecho común, según el caso, para resolver las controversias que se susciten con motivo de lo previsto en esta ley. Podrá invitar para que integren estos tribunales arbitrales, en las condiciones que establezca la reglamentación, a las personas que teniendo en cuenta las competencias propongan las asociaciones de consumidores o usuarios y las cámaras empresarias.

Dichos tribunales arbitrales tendrán asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en todas las ciudades capitales de provincia. Regirá el procedimiento del lugar en que actúa el tribunal arbitral.

*(Artículo sustituido por art. 29 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

### TITULO III

#### DISPOSICIONES FINALES

#### CAPÍTULO XVI

##### EDUCACIÓN AL CONSUMIDOR

**ARTÍCULO 60.** — Planes educativos. Incumbe al Estado nacional, a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a las provincias y a los Municipios, la formulación de planes generales de educación para el consumo y su difusión pública, arbitrando las medidas necesarias para incluir dentro de los planes oficiales de educación inicial, primaria, media, terciaria y universitaria los preceptos y alcances de esta ley, así como también fomentar la creación y el funcionamiento de las asociaciones de consumidores y usuarios y la participación de la comunidad en ellas, garantizando la implementación de programas destinados a aquellos consumidores y usuarios que se encuentren en situación desventajosa, tanto en zonas rurales como urbanas.

*(Artículo sustituido por art. 30 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 61.** — Formación del Consumidor. La formación del consumidor debe facilitar la comprensión y utilización de la información sobre temas inherentes al consumidor, orientarlo a prevenir los riesgos que puedan derivarse del consumo de productos o de la utilización de los servicios. Para ayudarlo a evaluar alternativas y emplear los recursos en forma eficiente deberán incluir en su formación, entre otros, los siguientes contenidos:

- a) Sanidad, nutrición, prevención de las enfermedades transmitidas por los alimentos y adulteración de los alimentos.
- b) Los peligros y el rotulado de los productos.
- c) Legislación pertinente, forma de obtener compensación y los organismos de protección al consumidor.
- d) Información sobre pesas y medidas, precios, calidad y disponibilidad de los artículos de primera necesidad.
- e) Protección del medio ambiente y utilización eficiente de materiales.

*(Artículo sustituido por art. 31 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 62.** — Contribuciones Estatales. El Estado nacional podrá disponer el otorgamiento de contribuciones financieras con cargo al presupuesto nacional a las asociaciones de consumidores para cumplimentar con los objetivos mencionados en los artículos anteriores.

En todos los casos estas asociaciones deberán acreditar el reconocimiento conforme a los artículos 56 y 57 de la presente ley. La autoridad de aplicación seleccionará a las asociaciones en función de criterios de representatividad, autofinanciamiento, actividad y planes futuros de acción a cumplimentar por éstas.

#### CAPÍTULO XVII

#### DISPOSICIONES FINALES

**ARTÍCULO 63.** — Para el supuesto de contrato de transporte aéreo, se aplicarán las normas del Código Aeronáutico, los tratados internacionales y, supletoriamente, la presente ley.

*(Artículo derogado por art. 32 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008, este último artículo fue observado por art. 1° Decreto N° 565/2008 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 64.** — Modifícase el artículo 13 de la ley 22.802, que quedará redactado de la siguiente forma:

Los gobiernos provinciales y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires actuarán como autoridades locales de aplicación ejerciendo el control y vigilancia sobre el cumplimiento de la presente ley y sus normas reglamentarias, con respecto a los hechos cometidos en su jurisdicción y que afecten exclusivamente al comercio local, juzgando las presuntas infracciones.

A ese fin determinarán los organismos que cumplirán tales funciones, pudiendo los gobiernos provinciales delegar sus atribuciones en los gobiernos municipales, excepto la de juzgamiento que sólo será delegable en el caso de exhibición de precios previsto en el inciso i) del artículo 12.

**ARTÍCULO 65.** — La presente ley es de orden público, rige en todo el territorio nacional y entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial. El Poder Ejecutivo debe reglamentar la presente ley dentro de los ciento veinte (120) días a partir de su publicación.

**ARTÍCULO 66:** — El Poder Ejecutivo nacional, a través de la autoridad de aplicación, dispondrá la edición de un texto ordenado de la Ley N° 24.240 de Defensa del Consumidor con sus modificaciones.

*(Artículo incorporado por art. 33 de la Ley N° 26.361 B.O. 7/4/2008)*

**ARTÍCULO 66.** — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO ARGENTINO, EN BUENOS AIRES, A LOS VEINTIDOS DIAS DEL MES DE SETIEMBRE DEL AÑO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES.

## 2. Anexo N° 2

### SISTEMAS TURÍSTICOS DE TIEMPO COMPARTIDO

#### Ley N° 26.356

**Medida que regula los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (STTC). Disposiciones Generales. Ámbito de aplicación. Tipificación. Definiciones. Autoridad de Aplicación. Constitución. Contrato. Administración. Comercialización y Publicidad. Instancia Arbitral. Sanciones. Extinción. Disposiciones Complementarias.**

Sancionada: 28 de Febrero de 2008

Promulgada: 18 de Marzo de 2008

BO 25/03/2008

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de Ley:

#### CAPÍTULO I

##### DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 2.** — Tipificación. El Sistema Turístico de Tiempo Compartido debe integrarse con uno o más inmuebles, afectados a su uso periódico y por turnos para el alojamiento u hospedaje y para brindar otras prestaciones compatibles con su destino.

**ARTÍCULO 3.** — Definiciones. A los fines de la presente ley se define como:

- Sistema Turístico de Tiempo Compartido. Es el previsto en el artículo 2º, en adelante STTC.
- Usuario. Es quien adquiere el derecho de uso periódico en un Sistema Turístico de Tiempo Compartido, por sí o por terceros.
- Propietario. Es el titular dominial de un inmueble, quien lo afecta total o parcialmente, al Sistema Turístico de Tiempo Compartido.
- Emprendedor. Es la persona física o jurídica propietaria o con justo título de disposición del inmueble, que constituye el STTC para comercializar períodos de disfrute y brindar a los usuarios las prestaciones que lo integran, por sí o por intermedio de terceros.

- 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.
- 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.
- 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.
- Red de Intercambio. Es la persona física o jurídica que intermedia entre la oferta y la demanda de períodos de los STTC, prestando servicios adicionales a usuarios.
- Prestador. Es la persona física o jurídica que comercializa STTC, y que de acuerdo al rol que ocupa en la comercialización del STTC responderá ante posibles conflictos que se susciten con los usuarios.
- Período de Uso. 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:
  - 1.- Unidad de Medida Temporal. Es la extensión del período de uso contado en días, semanas o meses. La unidad de medida temporal 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.
  - 2.- Unidad de Medida por Puntos. 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.
    - Establecimiento Vacacional. Es el bien inmueble o parte de él, incluidas sus unidades vacacionales y sus áreas comunes, afectado total o parcialmente a un STTC.
    - Unidad Vacacional. Es el departamento, suite, cabaña y en general toda unidad habitacional, que comprenda áreas de dormitorio, baño y espacios de ocupación exclusiva, que, a su vez forme parte de un establecimiento afectado total o parcialmente al STTC.
    - Club Vacacional. Es la modalidad que asume el STTC cuando el período de uso, según se hubiese convenido en el contrato, se puede utilizar en diversas temporadas, en diferentes tipos de unidades, con capacidades de ocupación diversas, en fechas variables y en distintos establecimientos afectados total o parcialmente a un STTC.

## CAPÍTULO II

### DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN DE LOS STTC

**ARTÍCULO 4.** — Autoridad de Aplicación. La SECRETARÍA DE TURISMO DE LA PRESIDENCIA DE LA NACIÓN o el organismo que en el futuro la sustituya será autoridad de aplicación y ente fiscalizador de los STTC.

La Autoridad de Aplicación debe instrumentar normas de procedimientos eficaces tendientes a la protección de los derechos del usuario de los STTC y a la prevención y solución de conflictos entre las partes intervinientes. A tal efecto se podrán suscribir convenios de cooperación, delegación y fiscalización.

**ARTÍCULO 5.** — Facultades. La Autoridad de Aplicación, por sí o a través del organismo en que ella delegue, queda facultada a inspeccionar y verificar en todo el territorio nacional, el cumplimiento de las normas que regulen el STTC, sin perjuicio de la aplicación de la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor y normas complementarias, a través de sus respectivas autoridades de aplicación. Para el desempeño de esa función podrá inspeccionar los libros y documentos de los responsables, levantar actas de comprobación de las infracciones, efectuar intimaciones, promover investigaciones, solicitar la documentación que considere necesaria, promover acciones judiciales, solicitar órdenes de allanamiento, requerir el auxilio de la fuerza pública y llevar adelante toda otra medida que sea necesaria a los fines del cumplimiento de la presente ley.

**ARTÍCULO 6.** — Registro. Inscripción. Créase el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados a Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, que funcionará en el ámbito de la SECRETARÍA DE TURISMO de la PRESIDENCIA DE LA NACIÓN.

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.

**ARTÍCULO 7.** — Denegatoria. La Autoridad de Aplicación deberá denegar el otorgamiento de habilitaciones a:

- a) Quienes no puedan ejercer el comercio;
- b) Los fallidos por quiebra durante el período de inhabilitación puesto por la Ley 24.522 y sus modificatorias;
- c) Los condenados con la accesoria de inhabilitación para ejercer cargos públicos; los condenados por hurto, robo, defraudación, cohecho, emisión de cheques sin fondos y delitos contra la fe pública; los condenados por delitos cometidos en la constitución, funcionamiento y liquidación de sociedades. En todos los casos hasta después de DIEZ (10) años de cumplida la condena;
- d) Los funcionarios de la administración pública cuyo desempeño se relacione con el objeto de la sociedad, hasta DOS (2) años desde el cese de sus funciones.

### CAPÍTULO III

#### DE LA CONSTITUCIÓN DEL SISTEMA TURÍSTICO DE TIEMPO COMPARTIDO

**ARTÍCULO 8.** — Afectación. 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.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 11.** — Inscripción; El título constitutivo deberá ser inscripto en el Registro de la Propiedad respectivo y en el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados a Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, dependiente de la autoridad de aplicación de la presente Ley, previo a todo anuncio, ofrecimiento o promoción comercial.

**ARTÍCULO 12.** — Efectos de la constitución del STTC. La inscripción del título constitutivo en el Registro de la Propiedad del Inmueble competente determinará:

- a) La inhibición del emprendedor y en su caso del propietario, para apartarse de la destinación comprometida. Sin embargo, el emprendedor podrá comercializar los períodos de disfrute no enajenados, por otros sistemas de alojamiento turístico;
- b) La oponibilidad de los derechos adquiridos por los usuarios, al acreedor hipotecario que consintiere la constitución del STTC y al que la conociere al tiempo de constituirse el gravamen, como así también a los sucesivos titulares de dominio o de otros derechos de cualquier naturaleza sobre los bienes afectados al STTC;
- c) La intangibilidad de los derechos adquiridos por los usuarios, que no podrán ser alterados o disminuidos por sucesores particulares o universales, ni por terceros acreedores del propietario o del emprendedor, ni siquiera en caso de concurso o quiebra.

**ARTÍCULO 13.** — Modificación de la escritura de constitución. Toda modificación del título constitutivo deberá otorgarse mediante escritura pública, que también se inscribirá en los registros respectivos. Podrá realizarse por el emprendedor, con la conformidad del propietario en su caso. Podrá realizarse por los usuarios o con su intervención, sólo cuando así correspondiese a la naturaleza o tipo de derechos que se les hubiesen conferido por el régimen jurídico al que

se encuentren sometidos los bienes, en cuyo caso el procedimiento para la modificación se registrará por las normas pertinentes.

## CAPÍTULO IV

### DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

**ARTÍCULO 14.** — Concepto. A los fines de la presente ley, 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 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 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.

**ARTÍCULO 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 suministrarán 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 me-

canismo 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.

**ARTÍCULO 16.** — Cláusulas abusivas. Las cláusulas contractuales abusivas, no serán oponibles al usuario.

**ARTÍCULO 17.** — Precontratos. Las reservas de compra de períodos vacacionales mediante las cuales el futuro usuario se obligue a suscribir un contrato de tiempo compartido, se realizarán en tantos ejemplares como partes intervengan, debiendo indicarse, bajo pena de nulidad, la fecha o plazo en que se suscribirá este último, que nunca podrá ser superior a los SESENTA (60) días de la fecha de suscripción a la reserva.

**ARTÍCULO 18.** — Desistimiento. 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.

**ARTÍCULO 19.** — Deberes del emprendedor. Son deberes del emprendedor:

a) Establecer el régimen de utilización y administración de las cosas y servicios que forman parte del STTC y controlar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del administrador que hubiese designado;

b) Habilitar un Registro de Transacciones, que supervisará la Autoridad de Aplicación, en el que asentará, dentro de los DIEZ (10) días de celebrado el contrato, los datos personales de los usuarios y su domicilio, períodos de uso, el o los establecimientos a que corresponden, tipo, capacidad y categoría de las unidades vacacionales. También deberá registrar en él los cambios de titularidad;

c) Garantizar mediante un fideicomiso el uso de los futuros usuarios, en la oportunidad y condiciones comprometidas, cuando el o los establecimientos vacacionales del STTC se encuentren en construcción;

d) Abonar las cuotas por gastos del sistema de las unidades no enajenadas cuando, por cualquier título, las ceda temporariamente a terceros.

e) Abonar toda suma por gastos del sistema, que exceda el monto de la oferta cuando se hubiera optado por el sistema de ajuste alzado relativo.

**ARTÍCULO 20.** — Deberes de los usuarios. Son deberes de los usuarios:

a) Usar los bienes que constituyen el STTC conforme a su naturaleza y destino, sin alterarlos ni sustituirlos y sin impedir a otros usuarios disfrutar de los turnos de alojamiento que les correspondan;

b) Responder por los daños a la unidad vacacional, al establecimiento, o a sus áreas comunes, ocasionados por ellos. Sus acompañantes o las personas que hubieren autorizado, siempre que tales daños no fueran ocasionados por su uso normal y regular o por el mero transcurso del tiempo;

c) Comunicar a la administración toda cesión temporal o definitiva de sus derechos, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de uso;

d) Abonar en tiempo y forma las cuotas por gastos del STTC y del fondo de reserva, así como todo gasto que pueda serle imputado particularmente. Para ejercer sus derechos el usuario deberá tener las cuentas al día.

**ARTÍCULO 21.** — 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 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.

## CAPÍTULO V

### DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS STTC

**ARTÍCULO 22.** — Designación del administrador. La función de administrador puede ser ejercida por el propio emprendedor, o por un tercero designado por éste. En tal caso ambos tendrán responsabilidad solidaria frente a los usuarios, por la debida gestión y coordinación en el mantenimiento y uso de los bienes que integran el STTC.

El administrador podrá ser designado o removido por los usuarios, sólo cuando los regímenes especiales que se hubieren adoptado les concedan tal facultad.

**ARTÍCULO 23.** — Facultades y deberes. El administrador tendrá las siguientes facultades y deberes, sin perjuicio de las establecidas en los regímenes legales específicos que se hubieren adoptado:

- a) Mantener el régimen de utilización de los bienes conforme a su destino y prestar o controlar las prestaciones convenidas entre el emprendedor y los usuarios, cumpliendo sus tareas con eficacia, diligencia y profesionalismo;
- b) Conservar los establecimientos, sus unidades vacacionales y los espacios y cosas de uso común, en condiciones adecuadas para facilitar a los usuarios el ejercicio de sus derechos de uso en la oportunidad y con las características y calidad contratadas;
- c) Proveer las solicitudes de disponibilidad de unidades vacacionales, preservando la igualdad de derechos de los usuarios y respetando las prioridades temporales de las reservaciones;
- d) Verificar las infracciones al reglamento de uso y aplicar las sanciones previstas en él;
- e) Incoar los recursos administrativos y acciones judiciales que correspondan;
- f) Llevar los libros de contabilidad que corresponda conforme a derecho;
- g) Confeccionar el presupuesto de recursos y gastos, dentro del término fijado en el reglamento de uso y administración, cuando no se hubieran pactado la administración y el mantenimiento del STTC por ajuste alzado;
- h) Ejecutar el presupuesto de recursos y gastos, realizando la cobranza a los usuarios de las cuotas por gastos del sistema, fondo de reserva y todo otro cargo que correspondiere, como así también abonando con los fondos recaudados, los gastos devengados por la administración y el mantenimiento del STTC y a los fondos;
- i) Rendir cuentas al emprendedor y a los usuarios, conforme a liquidaciones de ingresos y gastos certificadas por contador público, salvo en el caso que se hubiere optado por aplicar el sistema de ajuste alzado relativo;
- j) Entregar toda la documentación referida al STTC y a los fondos existentes, al emprendedor o a quien éste indique, al cesar en su función.

**ARTÍCULO 24.** — Gastos de administración y mantenimiento. Los gastos del sistema serán soportados por todos los usuarios conforme a criterios de proporcionalidad basados en factores objetivos, salvo en el supuesto previsto en el último párrafo del presente artículo. Los emprendedores contribuirán a solventarlos respecto de aquellos períodos de disfrute no enajenados, cuando los cedan temporalmente, por cualquier título que fuere.

Estas previsiones no serán aplicables cuando el emprendedor o el administrador hubieran pactado la administración y mantenimiento del STTC por ajuste alzado relativo. En este caso los montos de las cuotas no podrán aumentarse, a excepción de los incrementos originados en rubros expresamente excluidos. Las cantidades que excedan el monto de la oferta serán soportadas por el emprendedor o el administrador, en su caso, según corresponda.

**ARTÍCULO 25.** — Cobro ejecutivo. El certificado emanado del administrador en el que conste la deuda por gastos del sistema, los rubros que la componen y el plazo para abonarla, constituirá título suficiente para accionar contra el usuario moroso por la vía ejecutiva, o en defecto de ella, conforme la más breve que prevean las normas procesales, previa intimación fehaciente por el plazo que se estipule en el reglamento de administración.

## CAPÍTULO VI

### DE LA COMERCIALIZACIÓN Y LA PUBLICIDAD DE LOS STTC

**ARTÍCULO 26.** — Deber de Información. 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.

**ARTÍCULO 27.** — 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.

**ARTÍCULO 28.** — 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 contruidos 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;
- 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.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 31.** — Comercialización de los STTC en el exterior. Los STTC ubicados en el exterior podrán comercializarse en la República Argentina, previa autorización y registración, debiendo el emprendedor y el propietario en su caso, acreditar ante la autoridad de aplicación:

- a) Su existencia legal, sus derechos sobre el o los establecimientos vacacionales, las condiciones necesarias para su comercialización en el Sistema Turístico de Tiempo Compartido y los poderes de su representante legal;
- b) Que el vendedor se encuentra inscripto en el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido que por esta ley se crea;
- c) Que el o los establecimientos vacacionales a comercializar, se encuentran construidos, en operación y adheridos a alguna red internacional de intercambios.

## CAPÍTULO VII

### DE LA INSTANCIA ARBITRAL

**ARTÍCULO 32.** — Tribunal Arbitral. Para la resolución de conflictos que pudieren suscitarse entre los usuarios y los prestadores de los SISTEMAS TURÍSTICOS DE TIEMPO COMPARTIDO (STTC), será de aplicación el SISTEMA NACIONAL DE ARBITRAJE DE CONSUMO (SNAC), perteneciente a la órbita de la Subsecretaría de Defensa del Consumidor de la SECRETARÍA DE COORDINACIÓN TÉCNICA del MINISTERIO DE ECONOMÍA Y PRODUCCIÓN, en su carácter de Autoridad de Aplicación de la Ley N°24.240 de Defensa del Consumidor, normas concordantes y complementarias. Dicho sistema extrajudicial y voluntario atenderá y resolverá aquellos casos en los que pueda existir alguna violación a los derechos emanados de la Ley N°24.240 de Defensa del Consumidor.

Las asociaciones de consumidores y cámaras empresarias, podrán ser invitadas para que integren los tribunales arbitrales, conforme al artículo 59 de la Ley N°24.240.

**ARTÍCULO 33.** — Adhesión. Quienes adhieran al sistema de arbitraje deberán manifestarlo expresamente en oportunidad de inscribirse en el registro que se crea por el artículo 6° de la presente ley. Dicha aceptación, se hará constar en el contrato suscripto entre el prestador y el usuario; la nómina de prestadores adheridos a la instancia arbitral, será publicada cada año en el Boletín Oficial de la República Argentina a cargo de la Cámara Argentina de Tiempo Compartido. Se tendrá por no convenido el sometimiento de consumidores y usuarios a cualquier arbitraje cuando lo hayan aceptado antes del nacimiento del conflicto.

## CAPÍTULO VIII

### DE LAS SANCIONES

**ARTÍCULO 34.** — Actuaciones administrativas. La Autoridad de Aplicación podrá iniciar actuaciones administrativas en caso de presuntas infracciones a esta ley, sus normas reglamentarias

y resoluciones que en consecuencia se dicten, de oficio o por denuncia firmada y fundada, de quien invocare un interés legítimo o actuare en defensa de un interés general de los usuarios.

**ARTÍCULO 35.** — Procedimiento. Las sanciones se aplicarán previo sumario, si no se hubiere acordado la instancia arbitral. Se citará al sumariado concediéndole un plazo de DIEZ (10) días hábiles, que podrán ampliarse a VEINTE (20) días hábiles cuando razones de distancia o complejidad así lo aconsejen, para que presente su defensa y ofrezca las pruebas pertinentes. La Autoridad de Aplicación podrá disponer medidas de prueba para mejor proveer, en cualquier estado del procedimiento.

Toda notificación deberá efectuarse personalmente o por cualquier otro medio fehaciente. En este último caso serán válidas las que se efectúen en el domicilio constituido por el responsable en el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido.

**ARTÍCULO 36.** — Recursos. Contra las resoluciones recaídas en los sumarios administrativos, podrá interponerse un recurso directo ante la autoridad judicial competente en la materia de la jurisdicción respectiva.

**ARTÍCULO 37.** — Prescripción. Las acciones por infracción a las leyes, decretos y resoluciones que rijan la prestación de los servicios de tiempo compartido, prescribirán a los DOS (2) años, contados desde la fecha de comisión de la infracción.

**ARTÍCULO 38.** — Sanciones. Sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pueda corresponder, los infractores a las disposiciones de la presente ley y a las disposiciones que la reglamenten serán pasibles de las siguientes sanciones:

- a) Multa; desde pesos DOS MIL (\$2.000) hasta pesos UN MILLON (\$1.000.000), montos que podrán ser modificados por el Poder Ejecutivo nacional;
- b) Inhabilitación temporaria;
- c) Revocación de la habilitación.

En el caso de inhabilitaciones temporarias y revocación de la habilitación, se deberá garantizar a los usuarios del sistema, el efectivo cumplimiento de las obligaciones contraídas y de los servicios ya contratados.

La habilitación podrá ser revocada, además, si se constatare alguna causa sobreviniente de las enumeradas en el artículo 7º.

## CAPÍTULO IX

### DE LA EXTINCIÓN DEL SISTEMA TURÍSTICO DE TIEMPO COMPARTIDO

**ARTÍCULO 39.** — Extinción. La extinción del STTC y consecuentemente la desafectación de los bienes, operará:

- a) Por vencimiento del plazo de afectación al STTC previsto en la escritura de constitución;
- b) En cualquier momento, cuando no se hubieran producido enajenaciones, o se hubiera rescindido la totalidad de los contratos, lo que se hará constar en escritura pública;
- c) Cuando habiéndose cumplido la condición resolutoria prevista en el artículo 10 inciso b) apartado 6, el emprendedor revoque los derechos que hubiere enajenado mediante declaración de voluntad, manifestada en escritura pública, dentro de los TREINTA (30) días de vencido el plazo establecido en la escritura de constitución del STTC;
- d) Por destrucción o vetustez.

## CAPÍTULO X

### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

**ARTÍCULO 40.** — Reglamentación. La presente ley será reglamentada por el Poder Ejecutivo nacional dentro de los NOVENTA (90) días de su entrada en vigencia.

**ARTÍCULO 41.** — Orden Público. La presente ley y sus normas reglamentarias, son complementarias del Código Civil y se consideran de orden público a todos sus efectos.

**ARTÍCULO 42.** — Adecuación. Los emprendedores y propietarios de inmuebles, que a la fecha de la vigencia de la presente ley, hubieran iniciado su comercialización bajo el STTC, tendrán UN (1) año de plazo a partir de la publicación de la pertinente reglamentación, para adecuarse a lo establecido en la presente ley.

**ARTÍCULO 43.** — Contratos anteriores. Los contratos celebrados con anterioridad a la sanción de la presente ley o dentro del plazo referido en el artículo 42, se regirán por sus propios términos, hasta el vencimiento del plazo establecido en el citado artículo 42, no pudiendo invocarse sus disposiciones cuando se opongan a los derechos y beneficios que expresa o implícitamente en aquélla se reconocen.

**ARTÍCULO 44.** — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO ARGENTINO, EN BUENOS AIRES, A LOS VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL OCHO.

### 3. Anexo Nº 3

#### Cuestionario realizado por el autor al Dr. Alejandro Frascchetti (01/07/08)

##### 1. Nombre y Apellido

Alejandro Frascchetti.

##### 2. Profesión y/o ocupación. ¿Ejerce la docencia? En caso positivo, ¿dónde y desde cuándo?

Abogado. Docente universitario desde hace 10 años. Actualmente Profesor Adjunto efectivo en Derecho Privado III (contratos) Facultad de Ciencias Humanas UNRC, y en Derecho Privado I y II Facultad de Ciencias Económicas, UNRC.

##### 3. A nivel universitario, ¿ha tenido que dictar alguna materia en donde se haya estudiado el contrato de tiempo compartido?

Sólo tangencialmente, cuando estudiamos derecho del consumidor. Hace un par de años, mientras dictaba una asignatura en la carrera de Abogacía de la Universidad Siglo XXI (contratos empresariales) sí se abordó el tema, pero siempre desde la perspectiva contractual.

##### 4. ¿Tiene conocimiento del dictado de la ley Nº 26.356 de Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido?

Sí.

##### 5. En caso positivo,

###### a. A su juicio, ¿considera que dicha normativa cubre todos los aspectos que hacen a la regulación del sistema?

En gran parte. Si bien no resuelve qué clase de derecho (real o personal) se otorga a los usuarios, prevé un sistema de publicidad que lo garantiza.

###### b. ¿Qué fallas detecta en la ley?

Hay algunas inconsistencias (art. 15 –inc. q– con el 18), faltó mayor poder de los usuarios una vez comercializado todo el tiempo compartido (art. 22 –2º párrafo), alguna superposición con normas de la ley 24.240, ausencia de determinación en el artículo de las cláusulas abusivas (art. 16). El tema es reciente y la ley muy nueva, pero estas son las que me han surgido de una primera lectura.

###### c. ¿Cuáles son las cuestiones que a su juicio merecen de una especial previsión o regulación en la ley? ¿Por qué?

En general la ley abarca aspectos positivos. Regula el tiempo compartido como lo que es, un verdadero sistema de contratos. Establece responsabilidad solidaria (al igual que el art. 40 ley 24.240), prevé un sistema de publicidad. Personalmente creo se debería haber puesto un plazo máximo, o algún sistema de disolución más sencillo, porque allí pueden presentarse los problemas futuros.

También creo positivo que no se haya creado un nuevo tipo de derecho personal o real, sino que ello se haya librado a las partes, aunque con publicidad a terceros. También es positivo que se obligue a constituir fideicomiso cuando todavía el tiempo compartido está en construcción.

**d. ¿Que opinión merece de la misma?**

Ya lo contesté.

**e. ¿Cuál cree que ha sido la necesidad del dictado de una legislación específica sobre el tema? ¿Era imprescindible su regulación?**

Entiendo que sí. El sistema está demasiado difundido y se prestaba a abusos. Como compromete el interés general de inversores y usuarios se requería de alguna regulación que garantizara sus derechos.

**f. Desde su óptica, ¿cree que es una legislación avanzada con relación a la de otros países?**

No conozco.

**6. Considerando su vasta experiencia y la hermenéutica de la reciente ley, ¿cuál cree que es para usted la naturaleza jurídica del sistema turístico de tiempo compartido? ¿Es un derecho real, personal o sui generis?**

En realidad es un sistema de contratos, que pueden otorgar derechos reales o personales. Esa es la verdadera ventaja de regularlo como tal. Lo central no es crear una nueva clase de derecho, sino regular adecuadamente el sistema. Por ejemplo: fijar normas de responsabilidad, deberes de información, facultad de arrepentimiento, reglas claras de uso y administración, etc.

**7. ¿Tiene conocimiento sobre abusos y/o estafas cometidos por parte de las empresas comercializadoras del sistema turístico de tiempo compartido?**

Son muy frecuentes, particularmente por la relación asimétrica que se establece entre profesional y usuario. La mayoría están vinculadas con incumplimientos del deber de información, y con falta de espontaneidad en la decisión del usuario en contratar (porque usan un sistema abusivo de contratación).

**8. ¿Cree que existe una suerte de acoso a los usuarios en la promoción del sistema con el ofrecimiento de supuestos regalos, premios y/o publicidades engañosas?**

Sin lugar a dudas. Ello está previsto ahora con la nueva reforma de la ley 24.240. El sistema priva de espontaneidad al consumidor en la toma de decisión, ya que lo coloca engañosamente en una situación de compra, cuando el fue a buscar un regalo.

**9. A su juicio, ¿existe una suerte de anarquía y desprotección para quienes se interesan en la adquisición de semanas de tiempo compartido?**

Es posible que sí. Habrá que ver cómo funciona la nueva ley.

**10. ¿Considera que es suficiente la protección que brinda la ley 24.240 –modificada recientemente por la ley 26.361– para los derechos de los usuarios/adquirentes?**

Entiendo que en general sí. Habrá que ver su aplicación y cómo se comporta la Autoridad de aplicación. ¡Las normas por sí mismas no hacen milagros!

**11. En caso de quiebra del emprendedor, ¿cuál cree que son los recursos con que cuenta el adquirente para salvaguardar sus derechos?**

No estoy del todo seguro. Aparentemente está la protección del art. 12 –inc. c–, aunque habría que ver cómo se compatibiliza con lo dispuesto en la ley de quiebras.

**12. A su juicio y considerando su experiencia, ¿qué opinión le merece el sistema en cuanto a bondades (ventajas) y defectos (desventajas)?**

Creo que las he resumido. Hay que esperar que se aplique la ley y ver cómo funciona.

**13. ¿Considera al sistema turístico de tiempo compartido como una relación jurídica “compleja” en cuanto a que tiene componentes de otras figuras contractuales?**

Sí. Tiene aspectos de la compraventa, la locación de servicios, el mutuo, etc.

**14. Dentro del campo del derecho argentino, ¿considera que la relación jurídica que se genera a través del sistema turístico de tiempo compartido está en franca expansión o en decadencia?**

La verdad es que no sé cómo está el sector ahora.

**15. ¿Dónde cree que radica el lucro o mayor fuente de recursos para el empresario que dispone ingresar su complejo vacacional al sistema turístico de tiempo compartido? ¿En la administración de las expensas que pagan los usuarios o en el precio de las semanas vendidas?**

La verdad es que no sé. Posiblemente en ambos.

**16. ¿Ha tenido algún caso litigioso sobre tiempo compartido?**

No. Me han consultado pero era sobre una jurisdicción extranjera (EE.UU.) y no justificaba económicamente la realización de la defensa.

**17. ¿Conoce algún caso que haya sido relevante –a nivel local, provincial o nacional– sobre el tema?**

En este momento no recuerdo. Posiblemente haya vinculados al tema de la ley de defensa del consumidor, pero no tengo presente ninguno.

#### **4. Anexo Nº 4**

##### **Cuestionario realizado por el autor al Sr. Víctor Ortiz de Villate (12/07/08)**

###### **1. Nombre y Apellido**

Víctor Ortiz de Villate.

###### **2. Profesión y/o ocupación**

Asesor Inmobiliario Financiero del Grupo Bahía Manzano.

**3. ¿Desde cuándo se desempeña en esa tarea en el complejo vacacional Bahía Manzano?**

Me desempeño en Bahía Manzano –Villa La Angostura– desde 1995 en el área de Relaciones Públicas y área Comercial. Comprende dirigir y orientar las actividades diarias que se realizan para los socios, huéspedes e invitados. Estoy también involucrado en el servicio hotelero de uno de los tres equipos que se desempeña en el resort. Asimismo, en el desarrollo ofrecemos asociarse por medio de la adquisición de semanas para vacaciones como propietarios socios de los espacios, venta de lotes en Bahía Montaña y contratación de obra para viviendas construidas por sistema *housing* – llave en mano–.

**4. ¿Su profesión y/o ocupación está relacionada con el sistema vacacional de tiempo compartido? ¿De qué manera y bajo qué modalidad?**

El hoy Sistema Turístico de Tiempo Compartido tuvo inicios en los años 70, específicamente en Europa. Fue en tres hosterías de alta montaña de Francia, Italia y Suiza. La idea se concibió por las diferentes ocupaciones que presentaban a diario estos alojamientos. Originalmente consiste en asociarse a una de ellas y disfrutar rotando año a año. Posteriormente, gracias a este concepto surge RCI como empresa dedicada al intercambio vacacional. Bahía Manzano adopta la modalidad de tiempo compartido; desde el año 2001 es un “club para socios”.

**5. A su juicio y considerando los años de experiencia que ostenta, ¿qué opinión le merece el sistema en cuanto a bondades (ventajas) y defectos (desventajas)?**

Las alternativas cuando decidimos nuestras vacaciones son cuatro: 1) hotelería; 2) alquiler de un departamento o casa en el lugar de vacaciones; 3) camping y 4) motor-home. Respecto a la hotelería: la contratamos cuando en nuestra elección prevalecen los servicios, el confort, servicio de blancos, gimnasios, piscinas, cocheras, recepción de pedidos, restaurantes gourmet, ubicación de privilegio, etc. Estas son algunas de las ventajas de esta alternativa; como desventaja presenta falta de independencia, por ejemplo: las habitaciones están limitadas para nuestras relaciones sociales, no cuentan con cocina completa, si hay niños cambian los hábitos de comidas u horarios, generalmente los costos son mayores por día en los servicios, sobre todo en familias numerosas. Respecto al alquiler: lo contratamos buscando independencia y

costos aceptables. Nuestras vacaciones se realizan como en casa. Como contraparte carece de servicios de limpieza, de blancos, áreas deportivas, gimnasios, spa, etc. Hay que realizar labores hogareñas o ir muñidos de personal extra familiar. Tocante al camping: la naturaleza y áreas deportivas y sociales prevalecen en esta elección. Carecen de confort y servicios. Por último el motor-home: esta modalidad especial también la reúne el STTC, ya que por intercambio vacacional también se accede a estas casas rodantes.

El STTC reúne todos los beneficios de estas 4 opciones, a saber: servicios, independencia, costos muy aceptables, naturaleza y áreas deportivas, infraestructura para niños, restaurantes, recreación y actividades, teatro, personal estable idóneo en todas las áreas, abierto todo el año, inversión y capitalización en la industria turística, lugares de excelencia, renta de los espacios con muy buenos precios, etc.

**6. ¿Tiene conocimiento del dictado de la ley Nº 26.356 de Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido?**

Sí. Fue dada en la Sala de Sesiones del Congreso Argentino en Buenos Aires el día 28 de febrero de 2008, registrándose bajo el número 26.356.

**7. En caso positivo,**

**a. A su juicio, ¿considera que dicha normativa cubre todos los aspectos que hacen a la regulación del sistema?**

Esta ley tiene media sanción en la Cámara de Diputados desde ya hace muchos años, donde la oferta y crecimiento de esta modalidad turística fue muy fuerte y emprendedora. Hoy día considero que fue sancionada conforme a todos esos años de experiencia. A mi juicio comprende todos los usos y costumbres de la mayoría de los desarrollos y formas de uso conocidas del campo en cuestión.

**b. ¿Qué fallas detecta en la ley?**

Su carencia de disposiciones para asegurar su cumplimiento. Es por eso que hay que hacerla cumplir y testear su aplicación, incluso en desarrollos de otros países que se comercializan en nuestro país.

**c. ¿Cuáles son las cuestiones que a su juicio merecen de una especial previsión o regulación en la ley? ¿Por qué?**

Creo que el derecho a escriturar, registro público, cláusula de rescisión, combatir argumentos nocivos de venta que afectan incluso a los propios desarrollos, claridad en los premios y oferta de los mismos por escrito, defensa a los usuarios, etc.

**d. ¿Que opinión merece de la misma?**

Es correcta.

**8. ¿Considera que este sistema está en expansión o decadencia con relación a nuestro país y el resto del mundo?**

Es la primera industria en el área del turismo mundial, pero en nuestro país lo es menor escala. Así, en los años 90 se inauguraron algunos nuevos desarrollos ya avalados generalmente por las empresas que se han consolidado en este rubro, por ejemplo: el que yo represento, que lo construyó el Grupo Manzano. Estimo que va a avanzar muchísimo en un futuro cercano dada la demanda de lugares turísticos de nuestro territorio, ya sea a nivel nacional e internacional.

**9. ¿Qué tipo de contratación adopta la empresa que usted representa cuando un turista adquiere una semana de tiempo compartido?**

La contratación tipo, ofreciéndoles a los usuarios garantías de acciones legales y heredables. Se les brinda el contrato de compraventa de semana y el reglamento de administración.

**10. ¿Existen distintos tipos de contrataciones en orden a la calidad de las semanas?**

Nuestro "club para socios" ofrece semanas en las diferentes temporadas de Villa La Angostura y la posibilidad de elegir, dentro de la temporada preferida, la fecha más conveniente para el asociado, siempre supeditado a la disponibilidad de semanas. Asimismo, contamos con la posibilidad de realizar cambios de unidades y fechas con anuencia de la administradora.

**11. ¿Qué tipo de unidades, en cuanto a su espacio, se ofertan?**

Disponemos de unidades de: 2pax –hoteleras–; 4pax –unidad tipo socios– con 45m<sup>2</sup> frente al lago *Nahuel Huapi*; 6pax –en departamentos triplex de 86m<sup>2</sup> o cabañas–; y 8pax –en cabañas frente al lago de 116m<sup>2</sup> con parrilla de uso personal–.

**12. ¿Puede considerar que el adquirente/usuario se encuentra debidamente protegido por dicha contratación?**

Sí, totalmente.

**13. La empresa que usted representa, ¿cómo hace la distribución de los espacios en caso de haber gran cantidad de adquirentes/usuarios?**

Con grillas de fijación de semanas para socios donde los espacios no están predados. Éstas se realizan todos los años en fechas destinadas para cada temporada.

**14. ¿Tiene conocimiento –sea o no en la empresa que usted representa– de la existencia de sobreventas de períodos que pueda generar superposición de utilización de semanas por parte de los adquirentes/usuarios?**

No, se suscribe una acción escritural por cada socio que contrata.

**15. A su juicio, ¿en dónde radica el éxito de este sistema vacacional?**

Para los socios en la posibilidad de disfrutar sus vacaciones en lugares turísticos de alta demanda, con costos 4 veces inferiores a la oferta turística corriente del lugar, en los servicios y en las actividades que se organizan para toda la familia.

**16. ¿Cómo está catalogado el complejo turístico que usted representa dentro de los existentes en la Argentina?**

Con la máxima categoría dada por la Cámara Argentina de Tiempo Compartido, *RCI* e *Interval International*.

**17. ¿Cuál es el mayor requerimiento de los adquirentes/usuarios? ¿En épocas estivales o invernales? ¿Cuál tiene mayor costo para los futuros adquirentes?**

Tenemos un 78% promedio de ocupación anual, con un full 100% en fechas de vacaciones escolares. El mayor costo está en las altas demandas de verano e invierno, pero con la ventaja de que la semana es más amortizable dado que se pueden alquilar, retornando y compensando en su medida el dinero pagado por el socio en concepto de expensas.

**18. ¿Está obligado el adquirente/usuario a concurrir a su semana o puede cederla, transferirla o alquilarla? ¿Con qué métodos cuenta al respecto?**

No para nada, la semana es heredable, cesible, alquilable e intercambiable con otros desarrollos en el país y el mundo. Contamos con todas esas alternativas para nuestros socios.

**19. Actualmente la empresa que usted representa, ¿se encuentra en algún nuevo proyecto o emprendimiento para su venta y puesta en el mercado?**

Sí, Bahía Montaña.

**20. ¿Cuáles son las mayores quejas y sugerencias que usted receipta de los usuarios y las mayores satisfacciones o reconocimientos que los mencionados hacen en relación a los servicios prestados?**

Nuestros socios son muy críticos, especialmente en cuestiones relacionadas al mantenimiento de las unidades y la conservación ecológica del medio ambiente. Nuestra mayor satisfacción, a la par de nuestros socios, es que regrese año a año y que nos recomiende a sus amigos.

**21. ¿Es factible compatibilizar el sistema turístico de tiempo compartido o el sistema tradicional de hotelería?**

No es un tema liviano. De hecho puede ser hasta incompatible, pero a nuestro complejo vacacional lo hemos transformado con éxito, ya que cuenta con todos los servicios hoteleros de primera –como en su casa–.

**22. A juicio, ¿el sistema turístico de tiempo compartido es importante para la generación de puestos de trabajo dentro de la economía de nuestro país?**

Sí. El área turismo en Argentina ha tenido y tiene un desarrollo *in crescendo*.

**23. En la empresa que usted representa, ¿existe personal capacitado como para asesor adecuadamente a los adquirente/usuarios? ¿Se requiere algún tipo de profesión y/o especialidad?**

Nuestros asesores vacacionales o RRPP presentan títulos oficiales diversos, pero todos compatibles con el área de contacto. Así, contamos con licenciados en Ciencias Políticas y Sociológicas, Turismo, Economía. En la diversidad, contratamos personal que se desempeñe en idiomas.

**24. ¿En dónde radica el lucro o mayor fuente de recursos para el empresario que dispone ingresar su complejo vacacional al sistema turístico de tiempo compartido? ¿En la administración de las expensas que pagan los usuarios o en el precio de las semanas vendidas?**

Integralmente en las dos cuestiones.

**25. ¿No existe una suerte de abuso, por parte de los emprendedores, en el incremento permanente de las expensas?**

Existen balances anuales a disposición del socio, y sobretodo la imagen de volcar en el mantenimiento del complejo lo recaudo en concepto de ingresos de administración.

**26. ¿Dentro de los distintos destinos turísticos que ofrece nuestro país, dónde existe mayor raigambre para este sistema?**

La costa argentina y Bariloche.

**27. ¿El complejo turístico interesado en ingresar al sistema, requiere de una gran estructura administrativa para el gerenciamiento de semanas de tiempo compartido con relación a los usuarios?**

Sí. En general los complejos vacacionales que ingresan al sistema presentan una gran inversión original.

**28. ¿En la empresa que usted representa, existe tercerización de algún servicio ofrecido a los usuarios? (ej.: restaurantes, limpieza, etc.)**

Contamos con personal propio de mantenimiento, administración, ingeniería. Tercerizamos la gastronomía y la agencia de turismo (ésta dentro del desarrollo ofrece excursiones varias por la región).

**29. ¿La venta de semanas se hace sobre complejo ya construidos?**

Sí, y también iniciado el desarrollo. Esta posibilidad es sólo para socios; se inicia una pre-venta para un mejor costo y promoción.

**30. ¿Se ofrece la venta de semanas sobre complejos a construir? En caso positivo, ¿qué ventajas tiene estos para el adquirente/usuario?**

Sin realizarse o construirse no es conveniente debido a la situación de riesgo por la que transita nuestro país. Ahora bien, si la obra está avanzada si es conveniente; al efecto tiene que existir una inversión inicial y desarrollo muy fuerte.

**31. ¿Tiene conocimiento sobre abusos cometidos por parte las empresas en la comercialización del sistema turístico de tiempo compartido?**

Sí, se presentan con grandes promociones y premios fabulosos y costosos donde prevalece la imagen de costos superfluos. Es allí donde hay riesgo de no volcar en servicios y prestaciones lo recaudado o no se construye en término lo prometido. A raíz de ello, germinan serios inconvenientes para los socios que ya adquirieron semanas.

**32. ¿Cree que existe una suerte de acoso a los usuarios en la promoción del sistema con el ofrecimiento de supuestos regalos, premios y/o publicidades engañosas?**

Sí, a su vez puede existir un acuerdo tácito entre partes, ya que el cliente puede prestarse a este juego donde nadie sale beneficiado. Pero también pueden suceder acosos por desconocimiento de los usuarios. Estimo que el primer perjudicado en esta maraña es el sistema turístico en general, donde hay desarrollistas que invierten muchos dólares desarrollando zonas y fuentes de trabajo.