

SESIONES ORDINARIAS

2000

ORDEN DEL DIA N° 1411

COMISIONES DE LEGISLACION GENERAL, DE TURISMO, DE COMERCIO Y DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR

Impreso el día 9 de noviembre de 2000

Término del artículo 113: 20 de noviembre de 2000

SUMARIO: **Regulación** del Sistema Turístico de Tiempo Compartido.

- 1.–**Vicchi.** (802-D.-1999.)¹
- 2.–**Dumón y Alarcia.** (840-D.-2000.)
- 3.–**Natale.** (1.150-D.-2000.)¹
- 4.–**Camaño (G.).** (1.719-D.-2000.)

Dictamen de las comisiones

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General, de Turismo, de Comercio y de Defensa del Consumidor han considerado el proyecto de ley del señor diputado Vicchi, sobre régimen de multipropiedad y tiempo compartido, el proyecto de ley de los señores diputados Dumón y Alarcia sobre regulación del Sistema Turístico de Tiempo Compartido, el proyecto de ley del señor diputado Natale sobre Multipropiedad-Tiempo Compartido, y el proyecto de ley de la señora diputada Camaño (G.) sobre modificación de diversos artículos del libro III, título VIII, del Código Civil, sobre el Condominio y Administración de la Cosa Común, incluyéndose en la normativa los actos emergentes del “tiempo compartido”; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

REGULACION DEL SISTEMA TURISTICO DE TIEMPO COMPARTIDO

CAPÍTULO I

Concepto y caracterización

Artículo 1º – La presente ley regula la constitución, comercialización, administración e intercambio

de 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 encuentran sometidas las cosas.

Art. 2º – El Sistema Turístico de Tiempo Compartido alcanza al conjunto de uno o más inmuebles o muebles registrables y sus servicios y las cosas y lugares comunes de carácter turístico y las prestaciones complementarias que lo integran y hacen a su naturaleza funcional; constituido y organizado para el disfrute por parte de los usuarios durante períodos determinados, sucesivos o alternados, por medio de contrato oneroso y de adhesión.

Art. 3º – *Definiciones:*

- a) Propietario: es el titular dominial de un inmueble o mueble registrable que lo afecta al Sistema Turístico de Tiempo Compartido;
- b) Usuario: es el adquirente de períodos de disfrute de un Sistema Turístico de Tiempo Compartido para uso y goce por sí o por terceros designados;
- c) Desarrollista: es quien constituye un Sistema Turístico de Tiempo Compartido para comercializar, por sí o por intermedio de terceros, períodos de disfrute en los términos de esta ley;
- d) Comercializador: es quien promueve y ofrece la comercialización de todo o parte de un Sistema Turístico de Tiempo Compartido;
- e) Administrador: es quien tiene a su cargo las tareas de administración de un Sistema Turístico de Tiempo Compartido;
- f) Red de intercambio: es el tercero empresario que se dedica a la intermediación en la cesión temporaria de períodos de disfrute de los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido;
- g) Unidad de medida temporal: es el período mínimo de disfrute sobre una unidad inmue-

¹ Reproducido.

ble o mueble registrable de un Sistema Turístico de Tiempo Compartido, cuya extensión debe determinarse en días, semanas o meses, o ser determinable en función, de pautas objetivas.

Estas pueden ser:

1. Fijas: cuando el disfrute periódico se ejerce en las mismas épocas o fechas por año aniversario o calendario.
 2. Flotantes: cuando el disfrute periódico se ejerce dentro de una determinada época o entre determinadas fechas;
- h) Unidad habitacional: es el espacio físico de disfrute exclusivo del usuario en un inmueble o mueble registrable de un Sistema Turístico de Tiempo Compartido. La unidad habitacional debe ser determinada o determinable –a opción del usuario– dentro de una categoría o tipo. Estará equipada con el mobiliario necesario y demás enseres que permitan el ejercicio de uso y goce por los titulares del respectivo derecho. Tendrá independencia funcional y acceso a la vía pública directamente o por pasillo común si se trata de un inmueble;
- i) Unidad de medida por puntos: corresponde a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido por los cuales se adquieren derechos flotantes, canjeables y con equivalencias preestablecidas sobre diversos bienes muebles e inmuebles y servicios, tales como: utilización de complejos, de embarcaciones, de automotores, viajes en cruceros, hotelería tradicional, pasajes aéreos u otros, etcétera;
- j) Club vacacional: esta modalidad del Tiempo Compartido se manifiesta cuando el usuario adquiere el derecho de recibir usos y servicios en diferentes establecimientos, por períodos distintos y con capacidades de ocupación y temporadas variables.

CAPÍTULO II

Constitución. Inscripción

Art. 4° – El propietario de un inmueble, edificado o no, que afecte el mismo al Sistema Turístico de Tiempo Compartido deberá, con carácter previo, a anunciar, ofrecer o promover su comercialización, cumplir obligatoriamente los requisitos de la presente ley.

Art. 5° – La constitución del Sistema Turístico de Tiempo Compartido deberá formalizarse por escritura pública y expresamente contener:

- a) La expresión de voluntad del propietario y del desarrollista para comercializar unidades habitacionales equipadas o bienes muebles registrables destinadas al uso y goce alternado o sucesivo por períodos determinados de los titulares del derecho respectivo;
- b) El Reglamento de Uso y Administración del complejo edilicio o mueble registrable en el que conste expresamente la unidad temporal adoptada, deberes y obligaciones del administrador, del desarrollista y de los usuarios;
- c) La constancia de que los bienes se encuentran libres de gravámenes, restricciones o interdicciones y que ni el propietario ni el desarrollista, en su caso, cuentan con anotaciones personales. Se exceptúa de lo dispuesto precedentemente las hipotecas que garanticen mutuos para la construcción de los inmuebles destinados al sistema, las que constarán en la escritura y las prendas que garanticen su adquisición;
- d) Determinación de los rubros que conforman los gastos del sistema para ser abonados por los usuarios o, en su caso, de las reglas adecuadas para su individualización;
- e) Si se tratare de inmuebles en construcción, se asentará la fecha estimada de finalización de las distintas etapas de las mismas; la constitución de un seguro de caución, garantía real o aval bancario, con los recaudos que determine la autoridad de aplicación, a efectos de garantizar la entrega de la unidad habitacional en tiempo oportuno y bajo las condiciones prometidas;
- f) Si se tratare de inmuebles cuya comercialización se realice transfiriendo derechos reales, corresponderá la subdivisión del inmueble sometiendo al régimen de propiedad horizontal, determinando ello el estado jurídico del inmueble afectado al Sistema Turístico de Tiempo Compartido que regula esta ley y la indisponibilidad para todo otro fin. La indivisión del inmueble tendrá la calidad de forzosa y perpetua mientras se halle afectado al sistema. El propietario y el desarrollista podrán sin embargo comercializar los períodos de disfrute por otros sistemas de alojamiento turístico;
- g) Establecer los supuestos y condiciones de modificación del título constitutivo, por parte del desarrollista y los usuarios con consentimiento del propietario;
- h) La naturaleza y extensión de los derechos que se transmiten, y las condiciones de comercialización, conforme a los criterios que se establezcan por vía reglamentaria;
- i) El consentimiento del acreedor hipotecario o prendario, cuando el bien sobre el que se constituirá el STTC estuviere gravado.

Art. 6° – El título constitutivo deberá inscribirse en los registros de la propiedad inmueble o muebles registrables, correspondientes a cada jurisdicción y en el Registro de Tiempo Compartido que por esta ley se crea.

Art. 7° – Al acreedor hipotecario o prendario que consintiere la constitución del STTC y al que la conociere al tiempo de constituirse el gravamen, los serán oponibles los derechos adquiridos por los usuarios en los términos consignados en la escritura del artículo 5°. Así mismo le serán oponibles a los sucesivos titulares de dominio o de otros derechos de cualquier naturaleza relativos al bien.

Art. 8° – Los derechos adquiridos por los usuarios contratantes de tiempo compartido no pueden ser alterados o disminuidos por sucesores particulares o universales ni por terceros acreedores del propietario o del desarrollista ni aun en el caso de concurso o quiebra, y son oponibles a deudas causadas por el bien incluido en el contrato.

CAPÍTULO III

Comercialización

Art. 9° – El propietario de un bien inmueble o mueble afectado al Sistema Turístico de Tiempo Compartido o el desarrollista podrá enajenar los respectivos derechos de uso y goce sucesivos o alternados, otorgando a los adquirentes derechos reales o personales sobre los mismos, instrumentados legalmente en un plazo máximo de noventa días, a contar desde la firma del precontrato o reserva de compra.

Art. 10. – Si los derechos que se transmiten o constituyen son de naturaleza real conforme al Código Civil y leyes complementarias, el vendedor deberá cumplir estrictamente todos los requisitos formales y registrales a que obligan las normas en vigencia. Para el caso de tratarse de derechos personales, regirán los preceptos del Código Civil y subsidiariamente los que determine, con toda claridad, la voluntad de las partes.

Art. 11. – Las cláusulas contractuales, redactadas por el enajenante, le serán oponibles, por abuso de derecho, por los usuarios, cuando le sean perjudiciales por esa causa. Cualquiera sea la naturaleza o carácter de los derechos que se transmitan y los tipos, formas o condiciones de comercialización de un STTC las relaciones entre los usuarios y los demás sujetos definidos en el artículo 3° se regirán por la presente ley y, supletoriamente, por la ley 24.240 de Defensa del Consumidor. Asimismo los usuarios se beneficiarán en todos los casos de las previsiones de la presente ley frente a terceros en los supuestos del artículo 6° bis.

CAPÍTULO IV

Publicidad. Información. Contratos

Art. 12. – La información sobre los elementos constitutivos del Sistema Turístico de Tiempo Compartido, las modalidades de comercialización, de transmisión y constitución del derecho de uso y goce, su naturaleza jurídica, las facultades y bene-

ficios que se otorga al usuario, los alcances de la seguridad jurídica pertinente al mismo, formuladas en los anuncios, folletos, circulares u otros medios de publicidad, deben incluirse textual y expresamente en los contratos del Sistema Turístico de Tiempo Compartido. Su incumplimiento facultará al usuario a rescindir el contrato o imponer su modificación conforme a esta ley.

Art. 13. – El precontrato o reserva, el contrato de Tiempo Compartido, el Reglamento de Uso y Administración, deberán ser redactados en idioma castellano, tipografía uniforme y suscritos bajo pena de nulidad, tantos ejemplares firmados como partes intervengan.

Art. 14. – El futuro usuario tendrá el derecho de revocar su adquisición dentro del plazo de quince (15) días hábiles a partir de la fecha del instrumento sin alegar motivo alguno, por comunicación fehaciente, y en ese caso se le restituirá toda suma abonada en el plazo de 5 (cinco) días, a excepción de los aranceles fiscales pagados. Esta facultad resolutoria deberá constar en el precontrato o reserva de compra o en el contrato, en forma clara y notoria, y no puede ser renunciada o dispensada.

Art. 15. – *Contenido del contrato.* El contrato de T C deberá contener, bajo pena de nulidad y sin perjuicio de la formalidad que exija el tipo del derecho que se constituya o transmita, especialmente los siguientes elementos:

a) Descripción del bien inmueble o mueble, y su constancia registral y afectación al Sistema Turístico de Tiempo Compartido.

Si encuentra hipotecado el inmueble, deberá constar plazo, monto y condiciones del gravamen. Si se tratare de obras en construcción, se asentará la fecha estimada de finalización, fecha de habilitación y de entrega de la unidad;

b) Naturaleza o tipo de derecho a constituirse o transmitirse a favor de los usuarios y, si corresponde, plazo de duración;

c) Determinación detallada de los servicios ofrecidos;

d) Gastos del sistema: con la determinación clara y expresa de la proporción que le corresponde al usuario. Cuando se escogiere el procedimiento de ajuste alzado relativo, se determinará el monto estipulado y su plazo de vigencia.

Forma y épocas de pago.

La determinación de los gastos a cargo del desarrollista;

e) Cumplimentar con el artículo 9° de la presente ley;

f) La transcripción textual del Reglamento de Uso y Administración;

g) En el caso de aquellos complejos edilicios que integran un sistema de intercambio vacacional, deberá constar tal circunstancia y

el detalle de su ocasional uso, costa y garantías del usuario.

CAPÍTULO V

Administración

Art. 16. – La persona física o jurídica que tiene a su cargo la responsabilidad de prestar los servicios de gestión y coordinación del mantenimiento y uso de los bienes, es el administrador del Sistema Turístico de Tiempo Compartido. Esta función puede ser ejercida por el propietario o el desarrollista o por la persona física o jurídica que ellos o los usuarios designen, conforme se hubiere previsto en el Reglamento de Uso y Administración.

En cualquier caso, los usuarios podrán removerlo mediando justa causa. Para ello, el Reglamento de Uso y Administración deberá prever tal circunstancia y el procedimiento a emplear.

Art. 17. – Las facultades y deberes del administrador serán las establecidas legalmente conforme la naturaleza del derecho que se transmite o constituye y las que contenga la escritura de constitución del Sistema Turístico de Tiempo Compartido y el Reglamento de Uso y Administración.

El Reglamento de Uso y Administración contendrá además la forma, modo y plazo de convocatoria de las asambleas, solicitadas por el desarrollista, administrador y los usuarios.

Art. 18. – El certificado emanado del administrador, en el que conste la deuda por los 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.

CAPÍTULO VI

Asambleas

Art. 19. – *Convocatoria.* Las asambleas serán convocadas por el administrador o por el desarrollista o cuando lo solicitasen los usuarios o sus representantes, titulares de no menos del veinticinco por ciento (25 %) del total de las unidades temporales mínimas que comprenda el sistema enajenadas a la fecha de convocatoria. La solicitud indicará el o los temas a tratar y se cursará por medio fehaciente dirigido al administrador o al desarrollista, en caso de impedimento del primero. La convocatoria podrá solicitarse al juez competente cuando el administrador o el desarrollista, según fuere el caso, no diere curso al pedido de convocatoria dentro de los treinta días de recibida la solicitud.

La convocatoria se hará por publicaciones durante tres (3) días en el Boletín Oficial y en un diario de circulación nacional, en la que constará fecha, hora, lugar y orden del día. La asamblea será convocada

con diez (10) días de anticipación, por lo menos, y no antes de treinta (30) de celebrarse la misma.

Art. 20. – *Asambleas. Objeto.* Las asambleas se celebrarán cuando concurren algunas de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando se pretenda realizar la adición de unidades habitacionales y/o de cosas, espacios o servicios de uso común y no se hubiere dejado constancia de dicha posibilidad en la escritura de constitución del sistema o se siguiera otro procedimiento del allí establecido y siempre que el incremento en las cuotas por gastos del sistema superen el veinte por ciento (20 %);
- b) Cuando se modificaren las previsiones contenidas en la escritura de constitución respecto de los gastos del sistema y ello implicare un incremento superior al veinte por ciento (20 %) en el importe de las cuotas. La comparación será realizada a moneda constante tomándose el importe del año de constitución y del inmediato anterior a modificar;
- c) Cuando no se conserve la afiliación a la red de intercambio prometido en el contrato de tiempo compartido o no se la sustituyera por otra similar en un plazo máximo de 6 meses;
- d) Cuando por cualquier causa imputable al desarrollista o al administrador se clausee el inmueble por autoridad competente;
- e) Cuando no se contraten o no se conserven vigentes los seguros por causas imputables al desarrollista o al administrador;
- f) Si se tratare de gravar con derechos reales los inmuebles o muebles registrables, cuando a favor de los usuarios no se hubieren transmitido o constituido derechos reales para el ejercicio de sus períodos de disfrute.

Las decisiones de la asamblea son obligatorias para los usuarios, el desarrollista y el administrador.

Art. 21. – *Quórum.* La constitución de la asamblea en primera convocatoria requiere la presencia de usuarios que representen la mayoría de las unidades temporales mínimas que comprenda el sistema. Pasada una hora de la fijada para su comienzo, sesionará válidamente en segunda convocatoria con la presencia de usuarios que representen el veinte por ciento (20 %) de las unidades temporales mínimas enajenadas a la fecha de convocatoria que comprenda el sistema.

Mayorías. En ambos casos, las resoluciones serán tomadas por mayoría absoluta de los votos presentes, computándose un voto por cada unidad temporal. Tendrán derecho a voto todos los usuarios que al tiempo de celebrarse la asamblea se encuentran al día en el pago de las cuotas en que se hubiere dividido el precio de su adquisición y respecto de los gastos del sistema, vencidos a la mis-

ma fecha. Es nula toda cláusula en contrario. El desarrollista y el administrador tendrán voz pero no voto en las asambleas, cuando se hayan enajenado la totalidad de las unidades temporales. El desarrollista tendrá derecho a un voto por cada unidad temporal no enajenada.

CAPÍTULO VII

Extinción. Desafectación

Art. 22. – La extinción del Sistema Turístico de Tiempo Compartido y la desafectación de los bienes operarán:

- a) Por vencimiento del plazo de afectación;
- b) Por disposición del propietario del inmueble sólo cuando no hubiere habido enajenaciones o éste hubiese recuperado el dominio y disposición del total de las unidades;
- c) Por la conformidad unánime de los usuarios;
- d) Por destrucción o vetustez.

CAPÍTULO VIII

Autoridad de aplicación. Sanciones y procedimiento

Art. 23. – A los fines de la aplicación de la presente ley actuarán como autoridades de aplicación en las tareas de vigilancia, contralor y juzgamiento:

- a) La Secretaría de Turismo creará un registro de información de los complejos turísticos de tiempo compartido existentes en el territorio nacional;
- b) La Secretaría de Defensa de la Competencia y del Consumidor, dependiente del Ministerio de Economía, o el organismo que la reemplace en temas de comercio interior, en todas aquellas cuestiones vinculadas con las relaciones entre los usuarios y los demás sujetos definidos en el artículo 3º. Dicha autoridad podrá delegar atribuciones en organismos de su dependencia de categoría no inferior a dirección nacional. Los gobiernos provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires actuarán como autoridades locales de aplicación respecto de los hechos ocurridos en sus respectivas jurisdicciones. A los fines de este artículo regirán supletoriamente las previsiones del título II, capítulo XI, de la ley 24.240 de Defensa del Consumidor.

Art. 24. – Para las cuestiones indicadas en el inciso a) del artículo 22, la Secretaría de Turismo aplicará el régimen de sanciones y procedimientos establecido en sus incumbencias normativas.

Para las cuestiones indicadas en el inciso b) del artículo 22, se estará al régimen de sanciones y pro-

cedimientos establecidos en la ley 24.240 de Defensa del Consumidor.

Art. 25. – Sin perjuicio del derecho de revocación establecido en el artículo 12 el usuario, en cualquier momento podrá resolver el contrato comunicando su voluntad a la otra parte de manera fehaciente y con treinta días de antelación. En caso de usar este derecho, el usuario perderá a favor de la otra parte todas las sumas efectivamente abonadas, cualquiera sea su monto. Si con ellas no se cubriere como mínimo el veinte por ciento (20) del total de la operación, perderá también las cantidades comprometidas y aun pendientes de pago hasta completar dicho porcentaje, las que pagará en los plazos y términos originariamente acordados. A partir de la notificación por el usuario, la otra parte podrá disponer de los bienes y/o derechos objeto del contrato.

Art. 26. – Créase el Registro de Tiempo Compartido que funcionará en la Secretaría de Defensa de la Competencia y el Consumidor.

El desarrollista, el comercializador, el administrador y la red de intercambio, previo al inicio de sus respectivas actividades, deberán inscribirse en el mismo, a cuyo fin deberán cumplir con los recaudos de idoneidad y solvencia adecuados a la actividad de que se trate, los que fijará la autoridad de aplicación reglamentariamente.

Asimismo, se inscribirán todos los contratos celebrados bajo este sistema y las resoluciones que se produzcan en los mismos.

La reglamentación de la ley fijará los aranceles que abonarán las inscripciones citadas los que se imputarán a cubrir el costo del servicio que brindará el registro.

CAPÍTULO IX

Disposiciones complementarias

Art. 27. – La presente ley será reglamentada por el Poder Ejecutivo nacional dentro de los noventa días de su entrada en vigencia.

Art. 28. – La presente ley y su decreto reglamentario son complementarios del Código Civil y todas sus normas se consideran de orden público a todos sus efectos.

Art. 29. – Los propietarios y desarrollistas de inmuebles y muebles registrables que a la fecha de vigencia de la presente ley hayan iniciado su comercialización bajo el Sistema Turístico de Tiempo Compartido tendrán un plazo de 1 año a partir de los 90 días de su publicación, para adecuarse a lo establecido en la misma.

Art. 30. – Los contratos celebrados antes o dentro del plazo referido en el artículo anterior se regirán por sus propios términos. Sus disposiciones no podrán invocarse cuando se opongan a los derechos y beneficios que expresa o implícitamente esta ley reconoce.

Art. 31. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.
Sala de las comisiones, 18 de octubre de 2000.

José G. Dumón. – Alejandro Balian. – Rafael Flores. – Eduardo Santín. – Bernardo P. Quinzio. – Francisco García. – Mario Das Neves. – Enrique G. Cardesa. – Ricardo H. Vázquez. – Sarah A. Picazo. – Eduardo R. Di Cola. – Guillermo E. Corfield. – María Sodá. – Miguel A. Giubergia. – Marcelo L. Dragan. – Julio Conca. – Héctor T. Polino. – Alfredo Castañón. – Jorge L. Bucco. – Miguel A. Abella. – Guillermo Alchourón. – Miguel Bonino. – Alberto Briozzo. – Juan P. Caffero. – Graciela Camaño. – Héctor J. Cavallero. – María L. Chaya. – Horacio R. Colombi. – Aurelia Colucigno. – Roberto De Bariazarra. – Marta Di Leo. – María del Carmen Falbo. – Víctor Fayad. – Fernanda Ferraro. – Jorge Folloni. – Pablo Fontdevila. – Gustavo Galland. – María I. García de Cano. – Nilda Garré. – Mabel Gómez de Marelli. – Carlos Iparraguirre. – Beatriz Leyba de Martí. – María del Carmen Linares. – Enrique Martínez. – Arturo Moreno Ramírez. – Miguel R. Mukdise. – Roberto Nicotra. – Alejandro Nieva. – María Ocaña. – Jorge R. Pascual. – Ricardo Patterson. – Alejandro Peyrou. – Elba Quiroz. – Jorge Recio. – Osvaldo Rial. – Margarita R. Stolbizer. – Atilio Tazzioli. – Jorge Zapata Mercader.

INFORME

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General, de Turismo, de Comercio y de Defensa del Consumidor al considerar el proyecto de ley del señor diputado Vicchi, sobre régimen de multipropiedad y tiempo compartido, el proyecto de ley del señor diputado Dumón y Alarcía sobre regulación del Sistema Turístico de Tiempo Compartido, el proyecto de ley del señor diputado Natale sobre Multipropiedad - Tiempo Compartido, y el proyecto de ley de la señora diputada Camaño (G.), sobre modificación de diversos artículos del libro III, título VIII, del Código Civil, sobre el Condominio y Administración de la Cosa Común, incluyéndose en la normativa los actos emergentes del “Tiempo Compartido”, los han unificado en un solo dictamen, introduciéndoles modificaciones de técnica legislativa. Asimismo, creen innecesario abundar en más detalles que los expuestos en el proyecto de ley del señor diputado Dumón (expediente 840-D.-2000), por lo cual los hacen suyos y así lo expresan.

A continuación se transcriben los fundamentos referidos: “Hace unos treinta años aproximadamente, nace el sistema con el uso participativo de las

computadoras: su enorme costo (en esos momentos) hacía que se ofreciera compartir su uso para abaratar su explotación; después participan otras cosas muebles registrables al avanzar su difusión: entre ellas embarcaciones y casas rodantes, como así aeronaves.

Pero su aplicación se centró en los inmuebles. La difusión de esta nueva realidad negocial inmobiliaria en Francia hace que se adjudique a este país los primeros antecedentes en su aplicación. Así se puntualiza su aparición en los Alpes franceses en 1967, pero según autores como Malinvaud y Jetaz, franceses, y el mismo Guido Alpa, italiano, la multipropiedad tiene antecedentes a principios de siglo, la que se llevó a la práctica por los llamados “métodos de Grenoble” y el “método de París”. Es justamente en Francia donde se divulga el slogan vacacional “no reserve una habitación de un hotel, cómprelo, le sale más barato”.

En cuanto a Estados Unidos, según Paul G. Gray, su aparición se habría producido alrededor de la década del 60.

Hay autores que, como en toda figura jurídica, creen encontrar rastros en el derecho romano. Sin embargo su aparición sólo se comprende en el “consumismo” de la moderna sociedad de masas.

En España, Francisco Lucas Fernández marca la aparición del tiempo compartido o multipropiedad, a principios de siglo, al referirse a las “relaciones asociativas no societarias en la agricultura española”; pero este hecho puede encontrarse también en Italia, Suiza y otros países europeos, aplicadas al uso alternativo de campos y pastos.

Antecedentes remotos pudieran extraerse del “derecho consuetudinario hidráulico sumerio” y en la formulación moderna está dada en la práctica del sector industrial hotelero y en su forma originaria en la participación societaria; ésta con sus diversas variantes. Del actual espectro internacional del tiempo compartido a través de un número aproximado a cuatro mil complejos inmobiliarios, surgen las diversas fórmulas genéricas de contratación: la societaria, la obligacional y la dominial realística.

Estamos enfrentados a una realidad negocial compleja, con aparentes soluciones fácticas y jurídicas muy diversas, en el país y en las restantes naciones. El derecho es regulación de conducta humana y siempre va detrás de la realidad para atraparla entre sus normas, persiguiendo la seguridad jurídica y la paz social.

Los análisis doctrinarios extranjeros y la poca legislación comparada intentada demuestran lo difícil que es satisfacer los propósitos puntualizados y, mientras tanto, la actividad negocial continúa.

En cualesquiera de los países, los juristas concuerdan en que, tratar de simplificar el instituto para enmarcarlo en el derecho vigente, es un error y que, por lo tanto, se debe legislar especialmente para aprovechar toda la riqueza que encierra la propia

complejidad del “tiempo compartido” en todas sus variantes.

Por ello, en estos tiempos en que la actividad e imaginación empresarial evoluciona y se flexibiliza tan rápidamente, el jurista legislador no puede andar a otro ritmo y, en consecuencia, debe desarrollar su imaginación para acertar con la normativa aplicable a ese fenómeno empresarial, financiero y social con la misma rapidez, pero con claridad conceptual, para obtener así la seguridad jurídica y económica de los intereses comprometidos.

En el “tiempo compartido”, los inmuebles, las cosas muebles del equipamiento habitacional y las personas involucradas, presentan inúmeros problemas a resolver, los que a su vez van planteando otros y así sucesivamente.

Mi “adquisición”, mi inversión –grande o pequeña– ¿me otorga un derecho real, un derecho personal o un derecho societario? ¿Y de acuerdo a ello serán mis facultades y obligaciones?

¿Qué pasa, si cuando debo disfrutar, el departamento o unidad habitacional, no está equipada para su uso conforme al contrato, o bien se halla ocupada? ¿o alguno de sus servicios no puede cumplirse por razones técnicas, profesionales o sindicales?

En esos casos: ¿cuáles son mis derechos y facultades y cómo debo accionar?

Hay que tener en claro, para resolver todos estos interrogantes, que en el “mercado de este producto” se negocian distintas unidades de tiempo: fijas o flotantes, urbanas o turísticas, baja, media o alta temporada, con mejores o peores ubicaciones en el propio inmueble, con más o menos servicios vacacionales, con o sin intercambio internacional.

Por otra parte, en este negocio inmobiliario, llámémosle *time sharing*, “tiempo compartido”, lo que menos se comparte es el “tiempo”, por cuanto, haya o no “multipropiedad”, lo que se comparte es un “uso alternativo” de la misma “cosa adquirida”, a título real, personal o societario.

En esta realidad negocial, aparecen distintos sujetos a tener en cuenta desde diversos ángulos de análisis: empresarios, propietario original, desarrollista, promotor, inversor, financista, adquirente (no sólo individuales, sino por grupos familiares o simples inversionistas) comercializadores, administradores, arquitectos, escribanos y abogados (los que aparecen con su profesionalidad específica coadyuvante). A todos estos sujetos se agrega el grupo de trabajadores, no sólo en la construcción y equipamiento, sino en el funcionamiento de diversos servicios.

A todo ello se suma un servicio adicional de “intercambio” que empresas especializadas ofrecen con aplicación nacional o internacional.

Y si agregamos, que la “venta puede realizarse desde que se inicia la construcción del complejo o bien desde que se modifica un edificio construido para adecuarlo a la finalidad de la multipropiedad”.

Y que el “vendedor” pueda estar interesado en realizar su negocio lo antes posible y desprenderse del bien, o retenerlo jurídicamente (nudo propietario, locador, sociedad) y en ese caso realizar la “actividad de administración del complejo”.

Y que el “adquirente” busca incrementar su patrimonio a título de propietario, o bien simplemente, disfrutar por un tiempo de un bien en forma periódica y alternativa.

Y que la autoridad pública, o el orden público o el interés general estén interesados en proteger al vendedor, al adquirente o usuario o consumidor y también al inversor.

El proyecto que aquí sometemos a la consideración de la Honorable Cámara ha tenido muy en cuenta el dictamen de las comisiones de Legislación General, de Turismo, de Comercio y de Defensa de la Competencia, que oportunamente comprendió el proyecto de ley en revisión del Honorable Senado regulatorio del “sistema de Tiempo Compartido”, el proyecto del señor diputado Argüello, de los señores diputados Vicchi y Uzandizaga, del señor diputado Natale y últimamente del señor diputado Dumón y de la extinta señora diputada María Leonor Casari de Alarcía, ex presidenta de la Comisión de Turismo, quien había recogido las observaciones de las empresas y usuarios de esta actividad turística.

Además, las “Jornadas” realizadas en el Salón Auditorio del Anexo de la Cámara de Diputados los días 14 y 28 de septiembre y 5 de octubre del año 1995 en conjunción de esfuerzos de la Comisión de Legislación General y el Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

La importancia de dichas jornadas está dada por la exposición y debate de nueve juristas especialistas, quienes desarrollaron profundamente esa realidad negocial llamada “tiempo compartido” desde diversos ángulos jurídicos y sus soluciones legislativas.

Asimismo, el proyecto ha considerado también las opiniones y anteproyectos de la “Cámara Argentina de Tiempo Compartido”.

Todo lo cual nos ha llevado a sintetizar los diversos proyectos de ley que se consideraron en el presente dictamen para que sea el marco jurídico adecuado protector y flexible a la vez, que le otorgue seguridad a la constitución y comercialización del llamado “tiempo compartido” en inmuebles con fines turísticos o de recreación y en los muebles registrables.

Y por lo tanto, se ha tratado de no ser casuístico pero, suficientemente comprensivo de las distintas modalidades que asume la constitución y comercialización del novedoso instituto.

En consecuencia, la reglamentación de la ley dentro del plazo de noventa días podrá disponer normativamente sobre el contenido del Reglamento de Administración, sobre los deberes y obligacio-

nes del administrador y de los usuarios adquirentes, conforme los distintos derechos que se comercialicen: societarios, personales o reales.

Queremos destacar que todo inmueble o mueble registrable que se someta al llamado "Sistema de Tiempo Compartido" deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad con la afectación específica que producirá la indisponibilidad del inmueble para otro fin. Ello da seguridad al adquirente.

La ley que se pone a vuestra consideración protege principalmente el interés del consumidor. Es en rigor una ley específica de defensa del consumidor de tiempo compartido.

Pero, al mismo tiempo, defender al consumidor es defender la expansión de esta modalidad que tanto contribuirá al desarrollo del turismo. Defender al consumidor es prestigiar al tiempo compartido; y ésa es la condición para su crecimiento como actividad.

Siguiendo las experiencias recogidas en la directiva de la Comunidad Europea, de Derecho Español, como así los Estados Unidos, y para prevenir fraudes que ya se han dado en otras latitudes hemos destinado un capítulo a la publicidad y a la información que debe recibir el usuario adquirente y que debe constar en el instrumento respectivo y hemos previsto el derecho de reflexión o arrepentimiento.

Por todo esto solicitamos se apruebe este proyecto.

José G. Dumón.

ANTECEDENTES

1

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

REGIMEN LEGAL DE MULTIPROPIEDAD

TITULO I

Concepto y caracterización

Artículo 1° – La multipropiedad es el derecho real que pertenece a pluralidad de personas por una cuota parte indivisa sobre una unidad habitacional exclusiva equipada y las cosas y lugares comunes de un inmueble edificado o un complejo edilicio, atribuyendo un derecho de propiedad perpetuo con amplias facultades de disposición, limitado, en cuanto a su ejercicio de uso y goce, durante una fracción de tiempo preestablecida.

Art. 2° – Las unidades habitacionales exclusivas estarán equipadas con el mobiliario necesario y demás enseres que permitan el ejercicio del uso y goce de los multipropietarios.

Tendrán independencia funcional y acceso a la vía pública directamente o por un pasillo común.

Art. 3° – Son cosas y lugares necesariamente comunes, sin admitirse previsión en contrario:

- a) El terreno;
- b) Las vías de comunicación entre las unidades y de éstas con el exterior;

- c) Los techos, terrazas, azoteas y sótanos;
- d) Los cimientos, muros maestros y divisorios, y demás partes de la construcción que hacen a la seguridad del edificio;
- e) Las instalaciones de servicios centrales;
- f) Las viviendas del personal y sus accesorios;
- g) Las unidades complementarias especialmente afectadas;
- h) Las unidades habitacionales equipadas de emergencia;
- i) Los locales comerciales y de esparcimiento;
- j) Los elementos y lugares con instalaciones para práctica deportiva;
- k) Los ascensores y montacargas.

Cuando se considere necesario, el reglamento de multipropiedad podrá ampliar esta enumeración.

Art. 4° – Las cosas inmuebles y muebles que integran el objeto de la multipropiedad estarán sujetas a indivisión forzosa perpetua.

Art. 5° – La unidad de tiempo será uniforme para el multiconsortio y determinará en cada caso el porcentual mediante un coeficiente que podrá variar en función del período del año de la duración del uso y goce de la ubicación de la unidad en el edificio.

Las facultades que otorga la cuota parte indivisa y su porcentual a su titular, se entienden al terreno, cosas y lugares comunes.

TITULO II

Constitución. Inscripción. Transferencia

Art. 6° – El propietario de un inmueble, edificado o no, podrá constituir multipropiedad, cumpliendo los requisitos de esta ley otorgando para ello por escritura pública el respectivo título constitutivo.

Art. 7° – El título constitutivo, con la expresión de voluntad del propietario constituyente y el reglamento de multipropiedad correspondiente, contendrán especial referencia al plano de subdivisión respectivo aprobado por la autoridad competente, que formará parte del mismo.

El plano de subdivisión llevará la designación catastral del inmueble, de las unidades habitacionales exclusivas equipadas, de las cosas comunes incorporadas como parte del inmueble y de las cuotas partes indivisas de acuerdo a su número y coeficiente porcentual.

Art. 8° – El título constitutivo se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble, determinando ello la apertura de matrícula especial de multipropiedad y de las submatrículas de todas las unidades habitacionales exclusivas equipadas, las que a su vez tendrán tantos folios como cuotas partes indivisas correspondan a cada una.

La inscripción del título constitutivo determinará la indisponibilidad del inmueble afectado por todo otro fin que no sea el previsto por esta ley.

Art. 9° – El propietario constituyente sólo podrá comenzar la comercialización de derechos de multi-

propiedad cuando haya cumplido con todos los requisitos antedichos y la obra esté empezada, considerándose tal a partir de la aprobación de sus planos por la autoridad competente.

El multipropietario original deberá otorgar escritura pública de venta de cada derecho de multipropiedad en el plazo improrrogable de noventa días, desde la concertación de la operación negocial.

El título se integrará con un inventario detallado del equipamiento de la unidad respectiva y enumeración de los servicios comunes a los que tendrá acceso el adquirente.

El multipropietario original podrá constituir hipoteca gravando la multipropiedad del edificio que no hubiere enajenado, sin necesidad de conformidad de los otros adquirentes.

TITULO III

Reglamento de multipropiedad y administración

Art. 10. – El reglamento de multipropiedad consignará los polígonos de la subdivisión con las superficies propias y comunes de las unidades habitacionales exclusivas equipadas y de la construcción total determinando los porcentuales de cada derecho de multipropiedad conforme el artículo 7º de esta ley. Establecerá las cosas, elementos, lugares y servicios comunes; el equipamiento de las unidades habitacionales exclusivas equipadas; los órganos de administración del multiconsorcio que se constituye, sus funciones, facultades, obligaciones y cargas del ejercicio del derecho; causales de extinción; cantidad de unidades habitacionales equipadas de emergencia y la forma y proporción de la contribución en los gastos y expensas comunes, así como el modo de convocar a la asamblea de multipropietarios y las mayorías necesarias para adoptar resoluciones.

TITULO IV

Multiconsorcio. Organos

Art. 11. – El consorcio de multipropietarios es persona jurídica de conformidad con el inciso 2 de la segunda parte del artículo 33 del Código Civil. Los multipropietarios responden subsidiariamente por las deudas del multiconsorcio en la extensión de sus porcentuales.

La sentencia que se pronuncia contra el multiconsorcio tiene autoridad de cosa juzgada contra los multipropietarios.

Art. 12. – Los órganos del multiconsorcio serán:

- a) La administración;
- b) El consejo de multipropietarios;
- c) La asamblea de multipropietarios.

Art. 13. – El multipropietario original podrá reservarse la administración o designar administrador por su sola voluntad hasta la fecha en que enajenare el cincuenta por ciento de la multipropiedad. Cumplida dicha circunstancia, los multipropietarios adquirentes tendrán voz y voto para ello. En este último supues-

to, el administrador será designado por la asamblea de multipropietarios, por un término de cinco años y podrá ser reelecto a la expiración del mismo.

El administrador será considerado mandatario ante las autoridades administrativas y podrá ser persona física o jurídica, quien deberá en cada caso acreditar solvencia moral, técnica, profesional y patrimonial, esto último mediante un seguro de caución, garantía real o aval bancario a favor y a satisfacción del multiconsorcio.

Art. 14. – El administrador tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- a) Velar por el buen funcionamiento del multiconsorcio, las relaciones entre sus titulares, el mantenimiento de instalaciones y servicios y el cumplimiento de las disposiciones de esta ley, del reglamento de multipropiedad, los reglamentos internos y las resoluciones de la asamblea;
- b) Preparar con la debida antelación y someter al consejo de administración, el plan de gastos previsible proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos y elevar a su consideración rendición de cuentas, estado de resultados, memoria, balance e inventario para su posterior tratamiento por la asamblea de multipropietarios;
- c) Mantener y controlar el equipamiento de las unidades habitacionales exclusivas, practicando inventario por escrito en cada oportunidad de renovarse el período de uso y goce, formulando al multiconsorcista que se retiran los cargos por faltas o daños que se constaten;
- d) Está obligado a controlar los seguros que correspondan y a notificar al consejo de administración la promoción de reclamos judiciales o administrativos contra el multiconsorcio;
- e) Preparar y enviar la cuenta de gastos y expensas a cada multipropietario y recibir el pago de las mismas, otorgando recibo. Puede iniciar acción contra los morosos en los términos establecidos en el artículo 21;
- f) Deberá hacer conocer a los multiconsorcistas las modificaciones de servicios, bajas y altas de inventario y personal y los reglamentos para cada actividad, asimismo la concesión o alquiler de explotación de servicios o locales;
- g) Podrá designar, remover y despedir al personal necesario para los distintos servicios, con notificación al consejo de administración, quien deberá autorizar en los casos del inciso c) del artículo 17;
- h) Efectuar las citaciones por medios fehacientes para las reuniones del consejo de administración y de la asamblea, tanto ordinarias como extraordinarias y hacer rubricar en el Registro de Propiedad de la jurisdicción del

inmueble los libros de actas y administración requeridos;

- i) Deberá otorgar certificado de libre deuda de expensas e informe sobre impuestos, tasas y contribuciones pagadas, cuando así lo solicite quien acredite interés legítimo. El administrador responde ante el multiconsortio por las deudas no certificadas total o parcialmente, con derecho a repetir del primitivo deudor.

El reglamento podrá ampliar la enunciación que antecede, pero no restringirla.

Art. 15. – El consejo de administración estará constituido por multipropietarios en número no inferior a dos ni superior a nueve.

La primera vez podrán ser designados por el multipropietario original. Durarán en sus cargos hasta el momento en que se haya enajenado más del 50% de la multipropiedad, pudiendo ser reelegidos.

También podrán ser removidos por justa causa, todo ello conforme lo resuelva una asamblea reunida al efecto.

Art. 16. – Para la validez de las resoluciones del consejo de administración se requerirá un quórum mínimo del 50% de sus integrantes. Para la votación será necesario la mayoría numérica absoluta de los presentes.

Art. 17. – El consejo de administración tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- a) Será órgano de contralor de la administración a cuyo fin solicitará toda la información que considere necesaria para la práctica de una clara y veraz supervisión;
- b) Analizar el plan de gastos, rendición de cuentas, estado de resultado, memoria, balance e inventario que le presente el administrador;
- c) Aprobar las contrataciones de personal que impliquen aumento o disminución de sus cuadros permanentes;
- d) Aprobar toda erogación extraordinaria que realice el administrador por razones de urgencia;
- e) En casos urgentes, podrá disponer la remoción del administrador y designar su reemplazante pudiendo proceder a ejecutar la garantía lo que deberá resolverse por una mayoría de dos tercios del quórum mínimo.

En los supuestos contemplados en los incisos precedentes b), c), d) y e) deberá someter lo actuado a la consideración de la próxima asamblea.

El reglamento de multipropiedad podrá ampliar pero no restringir la enunciación precedente.

Art. 18. – Las asambleas ordinarias o extraordinarias estarán constituidas por todos los multipropietarios, quienes podrán hacerse representar por carta poder o enviar su voto fundado, con firma certificada en ambos casos, sobre cada punto concreto que consigne el orden del día previamente notificado fehacientemente.

Art. 19. – Las decisiones de la asamblea se comunicarán por medios fehacientes a los propietarios ausentes, y si éstos no se opusieren por igual medio dentro de los quince días de notificados se los tendrá por conformes.

TITULO V

Derechos y obligaciones de los multipropietarios

Art. 20. – Los multipropietarios tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

- a) Usar y gozar de su unidad habitacional exclusiva equipada, y de los lugares y servicios comunes durante el tiempo que le atribuye su cuota parte indivisa, no pudiendo anticiparse ni excederse en su ejercicio, como asimismo alterar su destino ni perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás;
- b) Contribuir al pago de las expensas de administración y reparación de las partes y bienes propios del edificio en proporción a su porcentual;
- c) No podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de las cosas o servicios comunes o propios, ni por enajenación voluntaria o forzosa ni por abandono.

Art. 21. – El multipropietario deberá pagar al administrador su cuota de expensas comunes, en el tiempo y forma establecido en el reglamento. Transcurridos 30 días de vencido el plazo para pagar y no cumplimentando el mismo, el administrador, previa intimación fehaciente, iniciará la acción ante el juez competente tramitándose el proceso por la vía sumarísima. Servirá de suficiente título ejecutivo la certificación del administrador de que el multipropietario no ha pagado su cuota que han transcurrido más de treinta días desde el vencimiento del término para hacerlo y que ha sido intimado fehacientemente su éxito. El consejo deberá otorgar poder especial al administrador, tanto ésta como en cualquier otra acción judicial que inicie el multiconsortio.

TITULO VI

Extinción

Art. 22. – La desafectación sólo procederá cuando no hubiese habido enajenaciones, o bien con la conformidad unánime de los adquirentes existentes hasta ese momento.

En caso de destrucción total o parcial o de vetustez, la mayoría que represente los dos tercios de votos de los multipropietarios podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes según valuación judicial.

TITULO VII

Disposiciones complementarias

Art. 23. – La asamblea de multipropietarios podrá decidir la adhesión a sistemas de intercambio

por mayoría de dos tercios de la totalidad de los multipropietarios, siempre que las características de operatividad del mismo sean compatibles con lo establecido en la presente ley y normas concordantes.

Art. 24. – Las unidades habitacionales equipadas de emergencia, citadas en el artículo 3°, inciso b), serán de propiedad del multiconsorcio para el uso de aquellos multipropietarios que no pudieran acceder en el período que les correspondiere a su respectiva unidad, por razones técnicas. También podrán ser destinadas a su eventual locación para incrementar los ingresos del multiconsorcio o asignarlas al sistema de intercambio previsto en el artículo anterior.

Art. 25. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Raúl H. Vicchi.

2

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

REGULACION DEL SISTEMA TURISTICO DE TIEMPO COMPARTIDO

CAPÍTULO I

Concepto y caracterización

Artículo 1° – La presente ley regula la comercialización, administración e intercambio de sistemas turísticos de tiempo compartido, con independencia de la naturaleza de los derechos que se transmitan o constituyan y del régimen legal al que se encuentran sometidas las cosas.

Art. 2° – El Sistema Turístico de Tiempo Compartido alcanza al conjunto de uno o más inmuebles o muebles registrables y sus servicios y las cosas y lugares comunes de carácter turístico y prestaciones complementarias que lo integran y hacen a su naturaleza funcional, constituido y organizado para el disfrute por parte de sus usuarios durante períodos determinados, sucesivos o alternados.

Art. 3° – Definiciones:

- a) *Usuario*: Es el adquirente de períodos de disfrute respecto de un sistema de tiempo compartido para su uso y goce por sí o por terceros de su designación;
- b) *Desarrollista*: Es quien constituye un sistema de tiempo compartido para comercializar, por sí o por intermedio de terceros, períodos de disfrute en los términos de esta ley;
- c) *Administrador*: Es quien tiene a su cargo las tareas de administración de un sistema de tiempo compartido;
- d) *Comercializador*: Es quien promueve y ofrece la comercialización de todo o parte de un sistema de tiempo compartido;
- e) *Red de intercambio*: Es quien se dedica a

la intermediación en la cesión temporaria de períodos de disfrute de los sistemas de tiempo compartido;

f) *Unidad de medida temporal*: Es el período mínimo de disfrute sobre una unidad de tiempo compartido, cuya extensión debe determinarse en días, semanas o meses, o ser determinable en función de pautas objetivas. Estas pueden ser:

1. *Fijas*: cuando el disfrute periódico se ejerce en las mismas épocas o fechas por año aniversario o calendario.
2. *Flotantes*: cuando el disfrute periódico se ejerce dentro de una determinada época o entre determinadas fechas;

g) *Unidad habitacional*: Es el espacio de disfrute exclusivo del usuario en un inmueble integrante de un sistema de tiempo compartido. La unidad habitacional debe ser determinada o determinable dentro de una categoría o tipo. Estará equipada con el mobiliario necesario y demás enseres que permitan el ejercicio de uso y goce por los titulares del respectivo derecho. Tendrá independencia funcional y acceso a la vía pública directamente o por pasillo común.

CAPÍTULO II

Constitución. Inscripción.

Art. 4° – El propietario de un inmueble edificado, o en construcción o mueble registrable, que afectare los mismos al Sistema Turístico de Tiempo Compartido, deberá con carácter previo a anunciar, ofrecer o promover su comercialización, cumplir obligatoriamente los requisitos de la presente ley.

Art. 5° – La constitución del Sistema Turístico de Tiempo Compartido, deberá formalizarse por escritura pública y deberá expresamente contener:

- a) La expresión de voluntad del propietario y del desarrollista para comercializar unidades habitacionales equipadas o bienes muebles registrables, destinados al uso y goce alternado o sucesivo por períodos determinados de los titulares del derecho respectivo;
- b) El Reglamento de Uso y Administración del complejo edilicio en el que conste expresamente la unidad temporal adoptada, deberes y obligaciones del administrador, del desarrollista y de los usuarios;
- c) La constancia que los bienes se encuentran libres de gravámenes, restricciones o interdicciones y que ni el desarrollista ni el propietario, en su caso cuentan con anotaciones personales. Se exceptúa de lo dispuesto precedentemente las hipotecas que garanticen mutuos otorgados para la construcción de los inmuebles destinados al sistema, las que constarán en la escritura;

- d) Determinación de los rubros que conforman los gastos del sistema a ser abonados por los usuarios o, en su caso, de las reglas adecuadas para su individualización;
- e) Si se tratare de inmuebles en construcción, se asentará la fecha estimada de finalización de las distintas etapas de las mismas; la constitución de un seguro de caución, garantía real o aval bancario, con los recaudos que determine la autoridad de aplicación, a efectos de garantizar la entrega de la unidad habitacional en tiempo oportuno y bajo las condiciones prometidas;
- f) Subdivisión del inmueble sometiénolo al régimen de propiedad horizontal, determinando ello el estado jurídico de “inmueble afectado al Sistema Turístico de Tiempo Compartido” que regula esta ley y la indisponibilidad del mismo para todo otro fin. La indivisión del inmueble tendrá la calidad de forzosa y perpetua mientras se halle afectado al sistema. El desarrollista podrá, sin embargo, comercializar los períodos de disfrute por otros sistemas de alojamiento turístico;
- h) Establecer los supuestos y condiciones de modificación del título constitutivo, por parte del desarrollista y los usuarios, con consentimiento del propietario.

Art. 6° – El título constitutivo deberá inscribirse en los Registros de la Propiedad Inmueble y muebles correspondientes a cada jurisdicción y en el Registro de Tiempo Compartido que por esta ley se crea.

CAPÍTULO III

Comercialización

Art. 7° – El propietario de un bien inmueble o mueble afectado al “STTC” o el desarrollista legitimado podrá enajenar los respectivos derechos de uso y goce sucesivos o alternados, otorgando a los adquirentes de derechos reales o personales sobre los mismos, instrumentados legalmente en un plazo máximo de 90 días, a contar desde la firma del precontrato o reserva de compra.

Art. 8° – Si los derechos que se transmiten o constituyen son de naturaleza real conforme al Código Civil y leyes complementarias, se deberán cumplir estrictamente todos los requisitos formales y registrales a que obligan las normas en vigencia. Para el caso de tratarse de derecho personales, regirán los preceptos del Código Civil y subsidiariamente los que determine, con toda claridad la voluntad de las partes.

Art. 9° – Las cláusulas contractuales, redactadas por el enajenante, le serán oponibles, por abuso de derecho, por los usuarios, cuando le sean perjudiciales por esa causa.

Resultando asimismo de aplicación la ley 24.240 de Defensa del Consumidor.

CAPÍTULO IV

Publicidad. Información. Contratos

Art. 10. – La información sobre los elementos constitutivos del “STTC”, las modalidades de comercialización de transmisión y constitución del derecho de uso y goce, su naturaleza jurídica, las facultades y beneficios que se otorgan al usuario, los alcances de la seguridad jurídica pertinente al mismo, formuladas en los anuncios, folletos, circulares u otros medios de publicidad, deben incluirse textual y expresamente en los contratos de “STTC”. Su incumplimiento facultará al usuario a rescindir el contrato o imponer su modificación conforme esta ley.

Art. 11. – El precontrato o reserva, el contrato de “TC”, el Reglamento de Uso y Administración, deberán ser redactados en idioma castellano y, si fuere el caso, traducido a la lengua de la nacionalidad del usuario, con tipografía uniforme, y suscriptos bajo pena de nulidad, tantos ejemplares firmados como partes intervengan.

Art. 12. – El futuro usuario tendrá el derecho de revocar su adquisición dentro del plazo de 7 días hábiles sin alegar motivo alguno, por comunicación fehaciente, y en ese caso se le restituirá toda suma abonada, a excepción de los aranceles fiscales pagados. Esta facultad resolutoria deberá constar en el precontrato o reserva de compra o en el contrato, en forma clara y notoria, y no puede ser renunciada o dispensada.

Art. 13. – Contenido del contrato. El contrato de TC deberá contener, bajo pena de nulidad y sin perjuicio de la formalidad que exija el tipo del derecho que se constituya o transmita, especialmente los siguientes elementos:

- a) Descripción del bien inmueble o mueble, y su constancia registral y afectación al STTC. Si se encuentra hipotecado el inmueble, deberá constar plazo, monto y condiciones del gravamen. Si se tratare de obras en construcción, se asentará la fecha estimada de finalización, fecha de habilitación y de entrega de la unidad;
- b) Naturaleza o tipo de derecho a constituirse o transmitirse a favor de los usuarios, y si corresponde, plazo de duración;
- c) Determinación detallada de los servicios ofrecidos;
- d) Identificación o determinación de la categoría o tipo de unidad habitacional;
- e) Gastos del sistema: con la determinación clara y expresa de la proporción que le corresponde al usuario. Cuando se escogiere el procedimiento de ajuste alzado relativo, se determinará el monto estipulado y su plazo de vigencia. Forma y épocas de pago. La determinación de los gastos a cargo del desarrollista;

- f) Cumplimentar con el artículo 9º de la presente ley;
- g) La transcripción textual del Reglamento de Uso y Administración;
- h) En el caso de aquellos complejos edilicios que integran un Sistema de Intercambio vacacional, deberá constar tal circunstancia y el detalle de su ocasional uso, costo y garantías del usuario.

CAPÍTULO V

Administración

Art. 14. – La persona física o jurídica que tiene a su cargo la responsabilidad de prestar los servicios de gestión y coordinación del mantenimiento y uso de los bienes, es el administrador del STTC. Esta función puede ser ejercida por el propietario o el desarrollista o por la persona física o jurídica que ellos o los usuarios designen, conforme se hubiere previsto en el Reglamento de Uso y Administración. En cualquier caso, los usuarios podrán removerlo mediando justa causa. Para ello, el Reglamento de Uso y Administración deberá prever tal circunstancia y el procedimiento a emplear.

Art. 15. – El administrador deberá acreditar solvencia moral, técnica, profesional y patrimonial, esto último será garantizado mediante un seguro de caución, garantía real o aval bancario a satisfacción de la autoridad de aplicación.

Art. 16. – Las facultades y deberes del administrador serán las establecidas legalmente conforme la naturaleza del derecho que se transmite o constituye y las que contenga la escritura de constitución del STTC y el Reglamento de Uso y Administración.

El Reglamento de Uso y Administración contendrá además la forma, modo y plazo de convocatoria de las asambleas, solicitadas por el desarrollista, administrador y los usuarios.

Art. 17. – El certificado emanado del administrador, en el que conste la deuda por los 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.

CAPÍTULO VI

Asambleas

Art. 18. – Convocatoria. Las asambleas serán convocadas por el administrador o por el desarrollista o cuando lo solicitasen los usuarios o sus representantes, titulares de no menos del veinte por ciento (20%) del total de las unidades temporales mínimas que comprenda el sistema. La solicitud indicará el o los temas a tratar y se cursará por medio fehaciente dirigido al administrador o al desarrollista, en caso de impedimento del primero. La convocatoria

podrá solicitarse al juez competente cuando el administrador o el desarrollista, según fuere el caso, no diere curso al pedido de convocatoria dentro de los 30 días de recibida la solicitud.

La convocatoria se hará por publicaciones durante tres (3) días en el Boletín Oficial y en un diario de circulación nacional, en la que constará fecha, hora, lugar y orden del día. La asamblea será convocada con diez (10) días de anticipación, por lo menos, y no antes de treinta (30) días de celebrarse la misma.

Art. 19. – Asambleas. Objeto. Las asambleas se celebrarán cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando se pretenda realizar la adición de unidades habitacionales y/o de cosas, espacios o servicios de uso común y no se hubiere dejado constancia de dicha posibilidad en la escritura de constitución del sistema o se siguiera otro procedimiento del allí establecido y siempre que el incremento en las cuotas por gastos del sistema no supere el veinte por ciento (20%);
- b) Cuando se modificaren las previsiones contenidas en la escritura de constitución respecto de los gastos del sistema y ello implicare un incremento superior al veinte por ciento (20%) en el plazo de las cuotas;
- c) Cuando no se conserve la afiliación a la red de intercambio prometido en el contrato de tiempo compartido o no se la sustituyera por otra similar en un plazo máximo de 6 meses;
- d) Cuando por cualquier causa imputable al desarrollista o al administrador, se clausure el inmueble por autoridad competente;
- e) Cuando no se contraten o no se conserven vigentes los seguros por causas imputables al desarrollista o al administrador;
- f) Si se tratare de gravar con derechos reales los inmuebles o muebles registrables, cuando a favor de los usuarios no se hubieren transmitido o constituido derechos reales para el ejercicio de sus períodos de disfrute.

Las decisiones de la asamblea son obligatorias para los usuarios, el desarrollista y el administrador.

Art. 20. – Quórum. La constitución de la asamblea en primera convocatoria requiere la presencia de usuarios que representen la mayoría de las unidades temporales mínimas que comprenda el sistema. Pasada una hora de la fijada para el comienzo, sesionará válidamente en segunda convocatoria con la presencia de usuarios que representen el veinte por ciento (20%) de las unidades temporales mínimas que comprenda el sistema.

Mayorías. En ambos casos, las resoluciones serán tomadas por mayoría absoluta de los votos presentes, computándose un voto por cada unidad tem-

poral mínima. Tendrán derecho a voto todos los usuarios que al tiempo de celebrarse la asamblea, se encuentran al día en el pago de las cuotas en que se hubiere dividido el precio de su adquisición y respecto de los gastos del sistema, vencidos a la misma fecha. Es nula toda cláusula en contrario.

El desarrollista y el administrador tendrán voz pero no voto en las asambleas.

CAPÍTULO VII

Extinción. Desafectación

Art. 21. – La extinción del STTC y la desafectación de los bienes operarán:

- a) Por vencimiento del plazo de afectación;
- b) Por disposición del propietario del inmueble sólo cuando no hubiere habido enajenaciones o éste hubiese recuperado el dominio y disposición del total de las unidades;
- c) Por la conformidad unánime de los usuarios;
- d) Por destrucción o vetustez.

CAPÍTULO VIII

Autoridad de aplicación y Registro

Art. 22. – La Secretaría de Turismo de la Nación o el organismo que en el futuro lo sustituya, por sí o por delegación en otros organismos o entidades, será el ente fiscalizador y autoridad de aplicación de las disposiciones de la presente ley, quien deberá otorgar la respectiva autorización para la comercialización del STTC.

Art. 23. – Créase el Registro de Tiempo Compartido que funcionará en dicha Secretaría.

El desarrollista, el administrador, el comercializador y la red de intercambio, previo al inicio de sus respectivas actividades deberán inscribirse en el mismo, a cuyo fin deberán cumplir con los recaudos de idoneidad y solvencia adecuados a la actividad de que se trate, que fijará la autoridad de aplicación.

Asimismo, se inscribirán todos los contratos celebrados bajo este STTC.

CAPÍTULO IX

Disposiciones complementarias

Art. 24. – La presente ley será reglamentada por el Poder Ejecutivo nacional dentro de los 90 días de su entrada en vigencia.

Art. 25. – La presente ley y su decreto reglamentario son complementarios del Código Civil y todas sus normas se consideran de orden público a todos sus efectos.

Art. 26. – Los desarrollistas y propietarios de inmuebles y muebles registrables que a la fecha de vigencia de la presente ley hayan iniciado su comercialización bajo el STTC tendrán un plazo de 1 año a partir de los 90 días de su publicación, para adecuarse a lo establecido en la misma.

Art. 27. – Los contratos celebrados antes o dentro del plazo referido en el artículo anterior se registrarán por sus propios términos. Sus disposiciones no podrán invocarse cuando se opongan a los derechos y beneficios que expresa o implícitamente esta ley reconoce.

Art. 28. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

José G. Dumón. – Martha C. Alarcia.

3

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – La multipropiedad es el derecho real que pertenece a una pluralidad de personas y que recae sobre un objeto común e indiviso, en virtud del cual a cada uno de los titulares le corresponde en forma exclusiva y alternada, el uso y goce de ese bien durante un período de tiempo cierto y anual previamente determinado.

Art. 2° – La multipropiedad se constituye sobre bienes inmuebles y los muebles accesorios y necesarios para el uso y goce del objeto común.

Art. 3° – Los bienes inmuebles y muebles que constituyen la multipropiedad están sujetos a indivisión forzosa perpetua, mientras dure el objeto de la institución.

Art. 4° – Cada uno de los titulares componentes de la multipropiedad tiene derecho al uso y goce periódico, cual hubiera constituido su derecho real. Puede transmitirlo, gravarlo y está sometido a embargo, en la parte que le corresponde, conforme a los principios del Código Civil aplicables a estas instituciones.

Art. 5° – Los componentes de la multipropiedad tienen a su cargo, en proporción al valor y tiempo anual de uso de sus unidades, las expensas de administración y reparación del bien objeto del derecho real, necesarias para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Están obligados, en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del bien y a las expensas debidas e innovaciones dispuestas con el objeto de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo. Ningún componente de la multipropiedad podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios ni por abandono de la unidad asignada.

Art. 6° – El propietario de edificio en construcción o de terreno destinado a construir en él un edificio, que se propusiere enajenarlo bajo el régimen de esta ley, deberá hacer constar, en escritura pública, su declaración de voluntad de afectar el inmueble al sistema de la multipropiedad. La anotación inhibe al propietario para disponer del inmueble o gravarlo en forma distinta a la prevista en la presente ley, salvo que se lo desafectare. La desafectación se hará con la concurrencia de la voluntad expresa de todos quienes hubiesen suscrito prome-

sas de adquisición de una fracción de tiempo anual. La obligación establecida en este artículo será aplicable solamente cuando se concertasen promesas de ventas antes de otorgarse el reglamento de multipropiedad y administración establecida en el artículo 1°.

Art. 7° – El derecho real de multipropiedad debe constituirse mediante el otorgamiento de un reglamento de multipropiedad y administración, por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento sólo podrá modificarse por resolución de los titulares de derecho que representen por lo menos los dos tercios de la totalidad de las fracciones de tiempo anual disponibles.

El reglamento debe proveer obligatoriamente las siguientes cuestiones:

- a) Designación de la dirección y administración de la multipropiedad, que deberá ajustarse a las normas que más adelante se establecen;
- b) Determinar las bases de remuneración de la persona jurídica que tendrá a su cargo la dirección y administración;
- c) La forma y proporción de la contribución de los componentes en los gastos o expensas comunes;
- d) El modo de convocar a la asamblea de componentes y las mayorías necesarias para adoptar resoluciones.

Art. 8° – La constitución del derecho real de cada uno de los componentes de la multipropiedad deberá efectuarse según las exigencias del artículo 1.184, inciso 1° del Código Civil.

Art. 9° – La dirección y administración de la multipropiedad estará a cargo de una sociedad anónima especialmente constituida y habilitada para esta gestión que actuará con la designación de “sociedad gerente” y deberá ejercer la representación colectiva de la multipropiedad en lo concerniente a sus intereses y respecto de terceros conforme a las reglamentaciones contractuales concertadas.

Art. 10. – La “sociedad gerente” y sus directores serán solidariamente responsables de los perjuicios que se ocasionasen a los componentes de la multipropiedad por incumplimiento de las disposiciones de esta ley o del reglamento de multipropiedad o administración.

Art. 11. – La “sociedad gerente” podrá dirigir y administrar varias multipropiedades, en cuyo caso deberá adoptar las medidas conducentes a la total independencia de las mismas.

Art. 12. – La “sociedad gerente” no puede renunciar a la carga de dirigir y administrar la multipropiedad. Cesa en sus funciones en caso de quiebra o por revocación fundada dispuesta por la asamblea de los componentes que representen por lo menos los dos tercios de la totalidad de las fracciones de tiempo anual disponibles.

Art. 13. – La multipropiedad constituida en los términos de esta ley goza de personalidad jurídica,

según lo dispuesto por el artículo 33 del Código Civil.

Art. 14. – En caso de vetustez del bien objeto del derecho real. La mayoría que represente más de la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.

Art. 15. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Alberto A. Natale.

4

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Modificase el artículo 2.673 del Código Civil, el que quedará así redactado:

Artículo 2.673: El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas por una parte indivisa, sobre una cosa o inmueble. Se entenderá por condominio sobre inmuebles tanto a los que afecten una parte indivisa de los mismos como el ejercicio temporal indiviso del derecho de propiedad, también denominado tiempo compartido.

Art. 2° – Modificase el artículo 2.676 del Código Civil, el que quedará así redactado:

Artículo 2.676: Cada condómino goza, respecto de su parte indivisa o durante el ejercicio del derecho de tiempo compartido, de los derechos inherentes a la propiedad, compatibles con la naturaleza de ella, pudiendo ejercerlos sin el consentimiento de los demás copropietarios.

Art. 3° – Modificase el artículo 2.683 del Código Civil, el que quedará así redactado:

Artículo 2.683: Sin embargo, la enajenación, constitución de servidumbres e hipotecas el alquiler o arrendamiento hechos por uno de los condóminos vendrán a ser parcial o íntegramente eficaces, si por el resultado de la división el todo o parte de la cosa común le tocara en su lote. Esta norma se aplicará al tiempo compartido durante el período de su ejercicio exceptuándose la constitución de servidumbres o hipotecas.

Art. 4° – Modificase el artículo 2.685 del Código Civil, el que quedará así redactado:

Artículo 2.685: Todo condómino puede obligar a los copropietarios en proporción de sus partes o del tiempo compartido, a los gastos de conservación o reparación de la cosa común.

Art. 5° – Modificase el artículo 2.692 del Código Civil, el que quedará con la siguiente redacción:

Artículo 2.692: Todo copropietario está autorizado a pedir en cualquier tiempo la división

de la cosa común, excepto que se encuentre dentro del régimen de tiempo compartido o indivisión forzosa prevista por ley o acordada por medio de escritura pública.

Art. 6° – Modifícase el artículo 2.693 del Código Civil, el que quedará así redactado:

Artículo 2.693: Los condóminos no pueden renunciar de una manera indefinida al derecho de pedir la división; pero les es permitido convenir la suspensión de la división por un término que no exceda de cinco años, y de renovar este convenio todas las veces que lo juzguen conveniente. Este artículo no es aplicable al condominio por tiempo compartido.

Art. 7° – Modifícase el artículo 2.699 del Código Civil, el que quedará así redactado:

Artículo 2.699: Los objetos de la administración de la cosa común son los derechos reconocidos en el artículo 2.673 de este Código. Siendo imposible por la calidad de la cosa común o por la oposición de alguno de los condóminos, el uso o goce de la cosa común o la posesión común, resolverán todos los condóminos si la cosa debe ser puesta en administración, o alquilada o arrendada.

Art. 8° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Graciela Camaño.