

SESIONES EXTRAORDINARIAS
2007
ORDEN DEL DIA N° 56

COMISIONES DE LEGISLACION GENERAL Y DE TURISMO

Impreso el día 27 de febrero de 2008

Término del artículo 113: 7 de marzo de 2008

SUMARIO: **Sistemas** Turísticos de Tiempo Compartido –STTC–. Regulación.

1. (284-S.-2006.)
2. (2-S.-2007.)

I. Dictamen de mayoría
II. Dictamen de minoría

I

Dictamen de mayoría

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General y de Turismo han considerado el proyecto de ley en revisión por el cual se regulan los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido –STTC–, y habiéndose tenido a la vista el proyecto de ley de la señora diputada Córdoba (expediente 80-D.-07) y el proyecto de ley del señor diputado Ferri (expediente 874-D.-06), ambos sobre régimen de sistemas turísticos de tiempo compartido, y el expediente 2-S.-07 del Honorable Senado de la Nación mediante el cual remite fé de erratas correspondiente a la sanción del Honorable Senado al proyecto de ley sobre regulación de los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (expediente 284-S.-06); y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante aconsejan su sanción.

Sala de las comisiones, 19 de febrero de 2008.

Vilma L. Ibarra. – Juan A. Salim. – Marta S. Velarde. – Liliana Korenfeld. – Claudia Gil Lozano. – Norberto P. Erro. – María I. Diez. – María J. Acosta. – Nora N. César. – Luis F. Cigogna. – Diana B. Conti. – Stella M. Córdoba. – Héctor E. Del Campillo. – Juan C.

Díaz Roig. – Nancy González. – Graciela Gutiérrez. – Daniel Katz. – Timoteo Llera. – Oscar Massei. – Antonio A. Morante. – Manuel A. Morejón. – Cristian R. Oliva. – Hugo Perié. – Julia Perié. – María de los Angeles Petit. – Héctor P. Recalde. – Alejandro L. Rossi. – Raúl P. Solanas. – Silvia B. Vázquez.

En disidencia:

Francisco Ferro. – Rubén Lanceta. – Fernando Sánchez.

En disidencia parcial:

Marcelo E. Amenta. – Luis Galvalisi.

Buenos Aires, 20 de diciembre de 2006.

Al señor presidente de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación.

Tengo el agrado de dirigirme al señor presidente, a fin de comunicarle que el Honorable Senado, en la fecha, ha sancionado el siguiente proyecto de ley que paso en revisión a esa Honorable Cámara:

El Senado y Cámara de Diputados,...

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1° – *Ambito 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.

Art. 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.

Art. 3° – *Definiciones*. A los fines de la presente ley se define como:

- *Sistema Turístico de Tiempo Compartido*. Es el previsto en el artículo 2°, 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 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 calen-

darios 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

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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 dispuesto 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

Art. 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.

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

Art. 10. – *Contenido de la escritura.* La escritura de constitución hará constar la expresión de voluntad del emprendedor y del propietario en su caso, de afectar determinados bienes a un STTC y expresamente deberá contener:

a) Respecto de los bienes:

1. La descripción e identificación catastral y registral de los inmuebles.
2. El detalle de las unidades vacacionales, su capacidad y descripción de los espacios y cosas de uso común de los establecimientos, de conformidad al plano del proyecto de la obra aprobado por la autoridad competente.
3. La especificación de las unidades habitacionales y áreas comunes que se destinarán a los futuros usuarios, en caso de 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 y diez (10) espacios y cosas de uso común y diez (10) 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 fu-

- turos 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 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 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.
- Art. 11. – *Inscripción.* El título constitutivo deberá ser inscrito 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.
- Art. 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, así como 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.
- Art. 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 de-

rechos 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 regirá por las normas pertinentes.

CAPÍTULO IV

Del Contrato de Tiempo Compartido

Art. 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.

Art. 15. – *Contenido del contrato.* El contrato de tiempo compartido debe contener, bajo pena de nulidad y sin perjuicio de lo que corresponda a la naturaleza y tipo de derecho que se constituya o se transmita, como mínimo los siguientes datos, referencias y cláusulas:

- a) Nombres, domicilio, estado civil; nacionalidad, tipo y número de documento de identidad, de las personas físicas;
- b) Denominación y domicilio y sede de las personas jurídicas, acreditándose su existencia, inscripción en el registro correspondiente cuando fuera exigible y la representación de quienes comparecen por ella;
- c) En ambos casos, cuando se invoque representación, deberá acompañarse copia del documento que la acredite;
- d) Naturaleza o tipo de derecho a transmitirse o constituirse a favor del usuario y en caso de corresponder, su duración, que no podrá exceder el plazo de vigencia de la afectación de los bienes al STTC;
- e) Ubicación e identificación catastral y registral del o de los inmuebles en los que se suministren 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 9°;
- 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 correspondieran se encuentren confirmados o estén sujetos a disponibilidad de espacio;
- i) Especificación de que se acompaña el reglamento de uso y administración, como anexo al contrato;
- j) Nombre y domicilio y sede, en su caso, del administrador;
- k) Proporción que corresponde al usuario para el pago de los gastos del STTC. Cuando se escogiese el procedimiento de ajuste alzado relativo, se consignará el monto estipulado y el plazo de vigencia;
- l) Constancia de que el STTC se encuentra constituido en los términos de la presente ley y de su anotación en los registros respectivos;
- m) Individualización de los seguros contra incendios y daños totales y parciales con que cuentan el o los establecimientos vacacionales afectados al STTC, así como los seguros de responsabilidad civil que amparan a los usuarios en su integridad física y sus pertenencias;
- n) Indicación de si el STTC cuenta con un programa interno de intercambio y si se encuentra afiliado a alguna red de intercambio, consignando en tal caso su nombre, domicilio y sede, en su caso. Si se suscribiera simultáneamente el contrato entre la red de intercambio y el futuro usuario, deberá dejarse constancia de la recepción de un ejemplar del mismo por éste;
- o) *Precio y condiciones de pago.* Cuando la transferencia o constitución de derechos a favor de los futuros usuarios quede condicionada a la enajenación de un número determinado de períodos de disfrute en un determinado lapso, se deberá hacer constar dicha circunstancia y el mecanismo a aplicarse, en caso de cumplirse la condición resolutoria, para la devolución de los créditos que se generen con más los intereses que correspondan;
- p) Indicación con caracteres destacados, de la facultad de arrepentimiento que se le con-

fiere 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.

Art. 16. – *Cláusulas abusivas.* Las cláusulas contractuales abusivas, no serán oponibles al usuario.

Art. 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.

Art. 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 suscrito 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 suscrito.

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.

Art. 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.

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.

Art. 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.

Art. 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

Art. 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.

Art. 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 correspondan 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, así como 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, sal-

vo en el caso de 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.

Art. 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 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.

Art. 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, constituirán 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

Art. 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.

Art. 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/o dimensiones de los premios y/o regalos ofrecidos, así como las condiciones, costos, limitaciones y/o 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/o 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 traslados 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.

Art. 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 construidos y en funcionamiento o en construcción. En este último caso, fecha límite para su terminación y habilitación;
- e) Descripción precisa del o de los bienes sobre los que se ha constituido el STTC y de su ubicación;
- 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.

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

Art. 30. – *Lealtad comercial.* Toda persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos en los STTC no podrá recurrir a presiones, al 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. Los argumentos de venta, orales o escritos, deberán ser coincidentes con los contenidos del contrato de tiempo compartido.

Art. 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 inscrito 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

Art. 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 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 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 24.240.

Art. 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 suscrito 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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 millón (\$ 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/o 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 7°.

CAPÍTULO IX

De la extinción del Sistema Turístico de Tiempo Compartido

Art. 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

Art. 40. – *Reglamentación.* La presente ley será reglamentada por el Poder Ejecutivo nacional dentro de los noventa (90) días de su entrada en vigencia.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 44. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.
Saludo a usted muy atentamente.

JOSÉ J. B. PAMPURO.
Juan H. Estrada.

Buenos Aires, 14 de marzo de 2007.

Al señor secretario parlamentario de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, doctor Enrique Hidalgo.

Tengo el agrado de dirigirme al señor secretario, con referencia a la comunicación cursada por esta Honorable Cámara bajo nota C.D.-347/06, de fecha 20 de diciembre de 2006, referida al proyecto de ley sobre “Regulación de los Sistemas de Tiempo Compartido” (expedientes S.-512/05 y P.E.-90/06), a fin de solicitar se rectifiquen diversos errores materiales deslizados en dicho proyecto y que constan en la nota de fecha 13 de marzo del corriente, firmada por el señor presidente de la Comisión de Legislación General, la cual se anexa a la presente.

Saludo a usted muy atentamente.

Juan H. Estrada.

Buenos Aires, 13 de marzo de 2007.

Al señor secretario parlamentario, doctor Juan H. Estrada.

S/D.

Comunico a usted que la sanción que este Senado ha dado en el proyecto de ley P.E.-90/06 regu-

lando los Sistemas de Tiempo de Compartido, en cuyo texto por un error material involuntario se han cometido algunos errores de tipeo.

En consecuencia solicito a usted tenga a bien disponer por quien corresponda, se comuniquen a la Honorable Cámara de Diputados, lo siguiente:

1. Donde dice:

Artículo 10, inciso *a*), apartado 5: El procedimiento a seguir para la adición de unidades vacacionales y diez (10) espacios y cosas de uso común y diez (10) servicios no previstos en la escritura de constitución y fórmula para la determinación y corrección de las cuotas por gastos del sistema.

Debe decir:

Artículo 10, inciso *a*), apartado 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.

2. Donde dice:

Artículo 15, inciso *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 correspondieran se encuentren confirmados o estén suietos a disponibilidad de espacio.

Debe decir:

Artículo 15, inciso *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.

3. Donde dice:

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 coordinada en el mantenimiento y uso de los bienes que integran el STTC.

Debe decir:

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.

4. Donde dice:

Artículo 23, inciso *a*): Mantener el régimen de utilización de los bienes...

Debe decir:

Artículo 23, inciso *a*): Mantener el régimen de utilización de los bienes...

5. Donde dice:

Artículo 27, inciso *b*): Especificar claramente la verdadera naturaleza, valor, especie, y diez (10) dimensiones de los premios y/o regalos ofrecidos, así como las condiciones, costos, limitaciones y/o restricciones para acceder a los mismos;

Inciso *d*): Entregar los premios y diez (10) 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;

Debe decir:

Artículo 27, inciso *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;

Inciso *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.

6. Donde dice:

Artículo 38, inciso *a*) Multa: desde pesos dos mil (\$ 2.000) hasta pesos un millón (\$ 1.000.000), montos que podrán ser modificados por el Poder Ejecutivo nacional;

Debe decir:

Artículo 38, inciso *a*) Multa desde pesos dos mil (\$ 2.000) hasta pesos un millón (\$ 1.000.000), montos que podrán ser modificados por el Poder Ejecutivo nacional;

7. Donde dice:

Artículo 38: (anteúltimo párrafo) ...En el caso de inhabilitaciones temporarias y diez (10) 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.

Debe decir:

Artículo 38: (ante último párrafo) ...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.

8. Donde dice:

Artículo 40. *Reglamentación*: La presente ley será reglamentada por el Poder Ejecutivo nacional dentro de los noventa (90) días de su entrada en vigencia.

Debe decir:

Artículo 40. *Reglamentación*: La presente ley será reglamentada por el Poder Ejecutivo nacional dentro de los noventa (90) días de su entrada en vigencia.

9. Donde dice:

Artículo 44. – Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional.

Debe decir:

Artículo 44. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Saludo a usted muy atentamente.

Nicolás A. Fernández.

INFORME

Honorable Cámara:

Las Comisiones de Legislación General y de Turismo en la consideración del proyecto de ley en revisión por el cual se regulan los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido –STTC–, cuyo dictamen acompaña este informe y que se somete a la sanción definitiva de esta Honorable Cámara, habiendo tenido a la vista el proyecto de ley de la señora diputada Córdoba (expediente 80-D.-07) y el proyecto de ley del señor diputado Ferri (expediente 874-D.-06), ambos sobre régimen de Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, y el expediente 2-S.-07 del Honorable Senado de la Nación mediante el cual remite fe de erratas correspondiente a la sanción del proyecto de ley sobre regulación de los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (expediente 284-S.-06); han aceptado el espíritu de la sanción del Honorable Senado, así como el de sus antecedentes, y acuerdan en que resulta innecesario agregar otros conceptos a los expuestos en ellos.

Juan C. Díaz Roig.

II

Dictamen de minoría*Honorable Cámara:*

Las Comisiones de Legislación General y de Turismo han considerado el proyecto de ley en revisión por el cual se regulan los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido –STCC– y habiéndose tenido el expediente 284-S.-2006, Falcó, y por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la aprobación del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

SISTEMA REGULATORIO DE LOS STTC

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1° – *Ambito 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.

Art. 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.

Art. 3° – *Definiciones*. A los fines de la presente ley se define como:

– *Sistema Turístico de Tiempo Compartido*. Es el previsto en el artículo 2°, 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

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.

En lo que respecta a la defensa de los derechos de usuarios y consumidores, actuará como autoridad de aplicación la Subsecretaría de Defensa del Consumidor o el organismo que en el futuro la sustituya, que deberá 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.

Estos organismos podrán suscribir convenios de cooperación, delegación y fiscalización solamente con organismos oficiales.

Art. 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.

Art. 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 propietarios 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 propietarios 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.

Art. 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 dispuesto 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

Art. 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.

Art. 9° – *Requisitos.* La escritura de constitución del STTC será otorgada por el emprendedor, debiendo prestar el consentimiento el titular del dominio del inmueble, cuando aquél no lo fuere. Los bienes

deberán estar libres de gravámenes, restricciones e interdicciones y ni el emprendedor ni el propietario, en su caso, podrán tener anotaciones personales en los registros respectivos. Se exceptúan de lo dispuesto precedentemente los fideicomisos constituidos a favor de los futuros usuarios, cuando dichos bienes se encuentren en construcción y las hipotecas que garanticen obligaciones originadas en mutuos que estén destinados a la construcción de inmuebles, afectados a un STTC.

Art. 10. – *Contenido de la escritura.* La escritura de constitución hará constar la expresión de voluntad del emprendedor y del propietario en su caso, de afectar determinados bienes a un STTC y expresamente deberá contener:

a) Respecto de los bienes:

1. La descripción e identificación catastral y registral de los inmuebles.
2. El detalle de las unidades vacacionales, su capacidad y descripción de los espacios y cosas de uso común de los establecimientos, de conformidad al plano del proyecto de la obra aprobado por la autoridad competente.
3. La especificación de las unidades habitacionales y áreas comunes que se destinarán a los futuros usuarios, en caso de 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 y/o espacios y cosas de uso común y/o 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, estuviere 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 flotante 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 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.

Art. 11. – *Inscripción.* El título constitutivo deberá ser inscrito 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.

Art. 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, así como 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.

Art. 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 regirá por las normas pertinentes.

CAPÍTULO IV

Del contrato de tiempo compartido

Art. 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.

Art. 15. – *Contenido del contrato*. El contrato de tiempo compartido debe contener, bajo pena de nulidad y sin perjuicio de lo que corresponda a la naturaleza y tipo de derecho que se constituya o se transmita, como mínimo los siguientes datos, referencias y cláusulas:

- a) Nombres, domicilio, estado civil; nacionalidad, tipo y número de documento de identidad, de las personas físicas;
- b) Denominación y domicilio y sede de las personas jurídicas, acreditándose su existencia, inscripción en el registro correspondiente cuando fuera exigible y la representación de quienes comparecen por ella;
- c) En ambos casos, cuando se invoque representación, deberá acompañarse copia del documento que la acredite;
- d) Naturaleza o tipo de derecho a transmitirse o constituirse a favor del usuario y en caso de corresponder, su duración, que no podrá exceder el plazo de vigencia de la afectación de los bienes al STTC;
- e) Ubicación e identificación catastral y registral del o de los inmuebles en los que se suministraren los períodos de uso, con determinación expresa de si se encuentran afectados al STTC o en construcción, consignándose en este último caso, las fechas estimadas de conclusión de las distintas etapas de la obra;
- f) Plazo, condiciones y montos de los gravámenes que el propietario hubiese constituido sobre los bienes afectados al STTC, en los términos del artículo 9°;
- 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 correspondieran se encuentren confirmados o estén sujetos a disponibilidad de espacio;
- i) Especificación de que se acompaña el reglamento de uso y administración, como anexo al contrato;
- j) Nombre y domicilio y sede, en su caso, del administrador;
- k) Proporción que corresponde al usuario para el pago de los gastos del STTC. Cuando se escogiese el procedimiento de ajuste alzado relativo, se consignará el monto estipulado y el plazo de vigencia;
- l) Constancia de que el STTC se encuentra constituido en los términos de la presente ley y de su anotación en los registros respectivos;
- m) Individualización de los seguros contra incendios y daños totales y parciales con que cuentan el o los establecimientos vacacionales afectados al STTC, así como los seguros de responsabilidad civil que amparan a los usuarios en su integridad física y sus pertenencias;
- n) Indicación de si el STTC cuenta con un programa interno de intercambio y si se encuentra afiliado a alguna red de intercambio, consignando en tal caso su nombre, domicilio y sede, en su caso. Si se suscribiera simultáneamente el contrato entre la red de intercambio y el futuro usuario, deberá dejarse constancia de la recepción de un ejemplar del mismo por éste;
- o) Precio y condiciones de pago. Cuando la transferencia o constitución de derechos a favor de los futuros usuarios quede condicionada a la enajenación de un número determinado de períodos de disfrute en un determinado lapso, se deberá hacer constar dicha circunstancia y el mecanismo a aplicarse, en caso de cumplirse la condición resolutoria, para la devolución de los créditos que se generen con más los intereses que correspondan. El plazo de devolución no podrá exceder los cinco (5) días hábiles;
- p) Indicación con caracteres destacados, de la facultad de arrepentimiento que se le confiere al usuario en el plazo de catorce (14) días para revocar su decisión de suscribir el contrato de tiempo compartido, aún cuando se hubiese 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, y el derecho del usuario de rescindir el contrato, en el caso en que éste se viera impedido del uso y goce de las prestaciones vacacionales contratadas, por causas que le sean atribuibles a aquél. En caso de optar el usuario por la rescisión, ésta será sin costo adicional y corresponderá devolución de los importes proporcionales correspondientes a la privación de uso;
- r) Derecho a rescisión sin costo para el usuario con devolución total de importes abonados más los intereses correspondientes en un plazo no mayor a los cinco días (5) hábiles de manifestada la voluntad de rescisión, cuando se hubiese excedido en más de seis (6) meses el plazo estimado para la finalización y habilitación de la obra;
- s) Derecho a rescisión establecido en el artículo 19 y los costos correspondientes;
- t) Indicación con caracteres destacados que indiquen: "Este contrato se encuentra regido por la ley número" y el número de la presente;
- u) Lugar y fecha de celebración.

Art. 16. – *Cláusulas abusivas.* Las cláusulas contractuales abusivas, no serán oponibles al usuario.

Art. 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.

Art. 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 catorce (14) días de su suscripción, mediante comunicación cursada por medio fehaciente.

Igual derecho tendrá 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 suscrito. El emprendedor o el vendedor en su caso, procederán a la devolución de los importes recibidos por todo concepto, dentro de los cinco (5) días hábiles de recibida la comunicación.

Art. 19. – Sin perjuicio del derecho de revocación establecido en el artículo precedente, 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 aún pendientes de pago hasta completar dicho porcentaje, la que deberá pagar 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. 20. – *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. 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.

Art. 21. – *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 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.

Art. 22. – *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;
b) la red de intercambio.

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

Art. 23. – *Designación del administrador.*

La función de administrador puede ser ejercida por el propio emprendedor, o por un tercero designado por su sola voluntad hasta la fecha en que enajenare el 51 % de los derechos de propiedad. En tal caso ambos tendrán responsabilidad solidaria frente a los usuarios, por la debida gestión coordinada en el mantenimiento y uso de los bienes que integran el STTC. A partir de dicha fecha el administrador podrá ser designado o removido por los usuarios, sólo cuando los regímenes especiales que se hubieren adoptado les concedan tal facultad de acuerdo a los mecanismos que cada régimen adoptado establezca.

Art. 24. – *Administrador. Requisitos.*

El administrador, podrá ser una persona física y/o jurídica y deberá constituir seguro de caución, aval bancario u otra garantía real a satisfacción de los usuarios por un monto no inferior al valor anual total de los gastos que se encuentren provisionados para el funcionamiento del complejo.

Art. 25. – *Administrador. Responsabilidad.*

Sin perjuicio de las responsabilidades específicas que se establezcan en el reglamento del Sistema Turístico de Tiempo Compartido, el administrador responde ante los usuarios, por las consecuencias de la gestión de su administración.

Art. 26. – *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, así como 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.

Art. 27. – *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 periodos 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.

Art. 28. – *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

Art. 29. – *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.

Art. 30. – *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/o dimensiones de los premios y/o regalos ofrecidos, así como las condiciones, costos, limitaciones y/o 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/o 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 traslados 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.

Art. 31. – *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, cómo mínimo, se precisará:

- a) La identificación y domicilio del emprendedor y de toda persona física o jurídica que intervenga profesionalmente en la comercialización de los derechos en los STTC;
- b) La naturaleza real o personal de los derechos que se ofrecen y su duración;
- c) Los datos de inscripción del STTC de que se trate en los registros respectivos, con expresión de la titularidad y las cargas y con aclaración que pueden ser consultados a los fines de conocer la situación jurídica de los bienes afectados, así como el íntegro contenido del instrumento de afectación;
- d) Si el o los inmuebles afectados al STTC se encuentran construidos y en funcionamiento o en construcción. En este último caso, fecha límite para su terminación y habilitación y derecho a rescisión sin costo para el usuario con devolución total de importes abonados más los intereses correspondientes en un plazo no mayor a los cinco días (5) hábiles de manifestada la voluntad de rescisión, cuando se hubiese excedido en más de seis (6) meses el plazo estimado para la finalización y habilitación de la obra;
- 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 15, incisos *q)*, *r)* y *s)*; artículos 18 y 19 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.

Art. 32. – *Publicidad.*

Las precisiones formuladas por el emprendedor, los vendedores, revendedores, prestadores y las redes de intercambio en anuncios, folletos, circulares u otros medios de difusión gráfica o electrónica, obligan a éstos 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.

Art. 33. – *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 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. Los argumentos de venta, orales o escritos, deberán ser coincidentes con los contenidos del contrato de tiempo compartido.

Art. 34. – *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 inscrito 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

Art. 35. – *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 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 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 24.240.

Art. 36. – *Adhesión.*

Quienes adhieran al sistema de arbitraje deberán manifestarle 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 de suscrito entre el prestador y el usuario; la nómina de prestadores adheridos a la instancia arbitral, serán publicadas 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 no lo hayan aceptado antes del nacimiento del conflicto.

CAPÍTULO VIII

De las sanciones

Art. 37. – *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.

Art. 38. – *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.

Art. 39. – *Recursos.* Contra las resoluciones recaídas en los sumarios administrativos, podrá interponer-

se un recurso directo ante la autoridad judicial competente en la materia de la jurisdicción respectiva.

Art. 40. – *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.

Art. 41. – *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 millón (\$ 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/o 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 7°.

CAPÍTULO IX

De la extinción del Sistema Turístico de Tiempo Compartido

Art. 42. – *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

Art. 43. – *Reglamentación.* La presente ley será reglamentada por el Poder Ejecutivo nacional dentro de los noventa (90) días de su entrada en vigencia.

Art. 44. – *Orden público.* La presente ley y sus normas reglamentarias, son complementarias del Código Civil y se consideran de orden público a todos sus efectos.

Art. 45. – *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.

Art. 46. – *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 esta ley se reconocen.

Art. 47. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de la comisión, 19 de febrero de 2008.

Leonardo A. Gorbacz. – Verónica C. Benas.

INFORME

Honorable Cámara:

Los sistemas turísticos de tiempo compartido presentan una realidad compleja, con soluciones fácticas y jurídicas muy diversas.

A nivel nacional e internacional, los juristas concuerdan en la necesidad de legislar especialmente para aprovechar toda la riqueza que encierra la propia complejidad del “tiempo compartido” en todas sus variantes, mediante una normativa clara que otorgue a los usuarios del sistema de seguridad jurídica y económica.

Han sido y son innumerables los problemas de los usuarios, en donde no queda claro si la inversión en un STTC le otorga al comprador un derecho real, personal o societario. Los usuarios tampoco tienen claro cuáles son los derechos y facultades que los asisten ante casos de incumplimiento relacionados con lo establecido en el contrato.

Dado que en la realidad de este negocio aparecen diversos actores así como también innumerables variables relacionadas con el tipo de unidad funcional, el período a usufructuar las mismas, los servicios, etcétera, se hace necesario brindarle al STTC un marco jurídico adecuado, protector y flexible que le otorgue seguridad a la constitución y comercialización del llamado “tiempo compartido”. Al mismo tiempo es imperativo defender al consumidor que es el eslabón más importante dentro de la actividad turística.

Es por todos conocido que si bien la actividad tuvo su “auge” en los años 90, ha decaído notablemente en la actualidad. Y ello, producto del descrédito ganado a través de innumerables estafas a los usuarios

que le ha otorgado a esta actividad el triste mérito de estar entre las primeras causales de quejas ante las organizaciones de defensa del consumidor.

No ha sido el sistema en sí mismo el que ha ido en contra de este tipo de modalidad vacacional, sino que lo han sido los empresarios inescrupulosos, una modalidad perversa de comercialización y la falta de una legislación que regule la actividad y proteja a los usuarios.

Este estado de situación impone debatir y consensuar una normativa que regule la actividad, con especial atención en resolver los problemas que han

surgido en la práctica para evitar que se repitan. Ello no ha sucedido con el proyecto que ha venido con media sanción del Senado y ese déficit se refleja claramente en el texto del dictamen de mayoría el cual no representa una solución de fondo sino un mero maquillaje destinado probablemente a relanzar una actividad generando una falsa expectativa de seguridad que verdaderamente no se está garantizando.

Por las razones expuestas precedentemente es que presentamos el siguiente dictamen de minoría.

Leonardo A. Gorbacz.