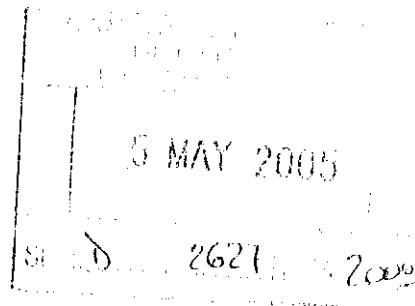


Proyecto de ley



El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.

REGULACION DEL SISTEMA TURÍSTICO DE TIEMPO COMPARTIDO

CAPÍTULO I

Concepto y caracterización

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

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

Art. 3º – Definiciones:

- a) **Propietario:** es el titular dominial de un inmueble o mueble registrable que lo afecta al Sistema Turístico de Tiempo Compartido;
- b) **Usuario:** es el adquirente de períodos de disfrute de un Sistema Turístico de Tiempo Compartido para uso y goce por sí o por terceros designados;
- c) **Desarrollista:** es quien constituye un Sistema Turístico de Tiempo Compartido para comercializar, por sí o por intermedio de terceros, períodos de disfrute en los términos de esta ley;
- d) **Comercializador:** es quien promueve y ofrece la comercialización de todo o parte de un Sistema Turístico de Tiempo Compartido;
- e) **Administrador:** es quien tiene a su cargo las tareas de administración de un Sistema Turístico de Tiempo Compartido;
- f) **Red de intercambio:** es el tercero empresario que se dedica a la intermediación en la cesión temporaria de períodos de disfrute de los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido;
- g) **Unidad de medida temporal:** es el período mínimo de disfrute sobre una unidad inmueble o mueble registrable de un Sistema Turístico de Tiempo Compartido, cuya extensión debe determinarse en días, semanas o meses, o ser determinable en función, de pautas objetivas. Estas pueden ser:
 1. **Fijas:** cuando el disfrute periódico se ejerce en las mismas épocas o fechas por año aniversario o calendario.
 2. **Flotantes:** cuando el disfrute periódico se ejerce dentro de una determinada época o entre determinadas fechas;
- h) **Unidad habitacional:** es el espacio físico de disfrute exclusivo del usuario en un inmueble o mueble registrable de un Sistema Turístico de Tiempo Compartido. La unidad habitacional debe ser determinada o determinable –a opción del usuario– dentro de una categoría o tipo. Estará equipada con el mobiliario necesario y demás enseres que permitan el ejercicio de uso y goce por los titulares del respectivo derecho. Tendrá independencia funcional y acceso a la vía pública directamente o por pasillo común si se trata de un inmueble;
- i) **Unidad de medida por puntos:** corresponde a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido por los cuales se adquieren derechos flotantes, canjeables y con equivalencias preestablecidas sobre diversos bienes muebles e inmuebles y servicios, tales como: utilización de complejos, de embarcaciones, de automotores, viajes en cruceros, hotelería tradicional, pasajes aéreos u otros;



- j) **Club vacacional:** esta modalidad del Tiempo Compartido se manifiesta cuando el usuario adquiere el derecho de recibir usos y servicios en diferentes establecimientos, por períodos distintos y con capacidades de ocupación y temporadas variables.

CAPÍTULO II

Constitución. Inscripción

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

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

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

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

Art. 7° – Al acreedor hipotecario o prendario que consintiere la constitución del Sistema Turístico de Tiempo Compartido y al que la conociere al tiempo de constituirse el gravamen, le serán oponi-



bles los derechos adquiridos por los usuarios en los términos consignados en la escritura del artículo 5°. Así mismo le serán oponibles a los sucesivos titulares de dominio o de otros derechos de cualquier naturaleza relativos al bien.

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

CAPÍTULO III

Comercialización

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

Art. 10. – Si los derechos que se transmiten o constituyen son de naturaleza real conforme al Código Civil y leyes complementarias, el vendedor deberá cumplir estrictamente todos los requisitos formales y registrales a que obligan las normas en vigencia.

Para el caso de tratarse de derechos personales, regirán los preceptos del Código Civil y subsidiariamente los que determine, con toda claridad, la voluntad de las partes.

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

CAPÍTULO IV

Publicidad. Información. Contratos

Art. 12. – La información sobre los elementos constitutivos del Sistema Turístico de Tiempo Compartido, las modalidades de comercialización, de transmisión y constitución del derecho de uso y goce, su naturaleza jurídica, las facultades y beneficios que se otorga al usuario, los alcances de la seguridad jurídica pertinente al mismo, formuladas en los anuncios, folletos, circulares u otros medios de publicidad, deben incluirse textual y expresamente en los contratos del Sistema Turístico de Tiempo Compartido. Su incumplimiento facultará al usuario a rescindir el contrato o imponer su modificación conforme a esta ley.

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

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

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



- a) Descripción del bien inmueble o mueble, y su constancia registral y afectación al Sistema Turístico de Tiempo Compartido. Si encuentra hipotecado el inmueble, deberá constar plazo, monto y condiciones del gravamen. Si se tratare de obras en construcción, se asentará la fecha estimada de finalización, fecha de habilitación y de entrega de la unidad;
- b) Naturaleza o tipo de derecho a constituirse o transmitirse a favor de los usuarios y, si corresponde, plazo de duración;
- c) Determinación detallada de los servicios ofrecidos;
- d) Gastos del sistema: con la determinación clara y expresa de la proporción que le corresponde al usuario. Cuando se escogiere el procedimiento de ajuste alzado relativo, se determinará el monto estipulado y su plazo de vigencia. Forma y épocas de pago. La determinación de los gastos a cargo del desarrollista;
- e) Cumplimentar con el artículo 9º de la presente ley;
- f) La transcripción textual del Reglamento de Uso y Administración;
- g) En el caso de aquellos complejos edilicios que integran un sistema de intercambio vacacional, deberá constar tal circunstancia y el detalle de su ocasional uso, costa y garantías del usuario.

CAPÍTULO V

Administración

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

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

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

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

Art. 18. – El certificado emanado del administrador, en el que conste la deuda por los gastos del sistema, los rubros que la componen y el plazo para abonarla, constituirá título suficiente para accionar, contra el usuario moroso, por la vía ejecutiva o, en defecto de ella, conforme la más breve que prevean las normas procesales.

CAPÍTULO VI

Asambleas

Art. 19. – **Convocatoria.** Las asambleas serán convocadas por el administrador o por el desarrollista o cuando lo solicitasen los usuarios o sus representantes, titulares de no menos del veinticinco por ciento (25 %) del total de las unidades temporales mínimas que comprenda el sistema enajenadas a la fecha de convocatoria.

La solicitud indicará el o los temas a tratar y se cursará por medio fehaciente dirigido al administrador o al desarrollista, en caso de impedimento del primero. La convocatoria podrá solicitarse al juez competente cuando el administrador o el desarrollista, según fuere el caso, no diere curso al pedido de convocatoria dentro de los treinta días de recibida la solicitud.



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

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

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

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

Art. 21. – Quórum. La constitución de la asamblea en primera convocatoria requiere la presencia de usuarios que representen la mayoría de las unidades temporales mínimas que comprenda el sistema.

Pasada una hora de la fijada para su comienzo, sesionará válidamente en segunda convocatoria con la presencia de usuarios que representen el veinte por ciento (20 %) de las unidades temporales mínimas enajenadas a la fecha de convocatoria que comprenda el sistema.

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

Tendrán derecho a voto todos los usuarios que al tiempo de celebrarse la asamblea se encuentran al día en el pago de las cuotas en que se hubiere dividido el precio de su adquisición y respecto de los gastos del sistema, vencidos a la misma fecha. Es nula toda cláusula en contrario. El desarrollista y el administrador tendrán voz pero no voto en las asambleas, cuando se hayan enajenado la totalidad de las unidades temporales. El desarrollista tendrá derecho a un voto por cada unidad temporal no enajenada.

CAPÍTULO VII

Extinción. Desafectación

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

- a) Por vencimiento del plazo de afectación;
- b) Por disposición del propietario del inmueble sólo cuando no hubiere habido enajenaciones o éste hubiese recuperado el dominio y disposición del total de las unidades;



- c) Por la conformidad unánime de los usuarios;
- d) Por destrucción o vetustez.

CAPÍTULO VIII

Autoridad de aplicación.

Sanciones y procedimiento

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

- a) La Secretaría de Turismo creará un registro de información de los complejos turísticos de tiempo compartido existentes en el territorio nacional;
- b) La Secretaría de Defensa de la Competencia y del Consumidor, dependiente del Ministerio de Economía, o el organismo que la reemplace en temas de comercio interior, en todas aquellas cuestiones vinculadas con las relaciones entre los usuarios y los demás sujetos definidos en el artículo 3°.

Dicha autoridad podrá delegar atribuciones en organismos de su dependencia de categoría no inferior a dirección nacional. Los gobiernos provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires actuarán como autoridades locales de aplicación respecto de los hechos ocurridos en sus respectivas jurisdicciones. A los fines de este artículo registrarán supletoriamente las previsiones de la ley 24.240 de Defensa del Consumidor.

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

Para las cuestiones indicadas en el inciso b) del artículo 22, se estará al régimen de sanciones y procedimientos establecidos en la ley 24.240 de Defensa del Consumidor.

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

Art. 26. – Créase el Registro de Tiempo Compartido que funcionará en la Subsecretaría de Defensa del Consumidor.

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

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

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

CAPÍTULO IX

Disposiciones complementarias



H. Cámara de Diputados de la Nación

Las Islas Malvinas, Georgias del Sur
y Sandwich del Sur son Argentinas

Art. 27. – La presente ley será reglamentada por el Poder Ejecutivo nacional dentro de los noventa (90) días de su entrada en vigencia.

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

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

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

Art. 31. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dra. Stella Maris Córdoba
Diputada de la Nación