

## TIEMPO COMPARTIDO\*

Por **Verónica Estela Gervasi; María Nidia Giudice; Claudia Rodríguez; Ana Rocío Tognetti y Alejandra Versaci**

### Introducción

#### Alternativas de regulación legal del tiempo compartido

La intención de este trabajo es reflejar en forma comparativa las similitudes y diferencias existentes entre tres proyectos legislativos, actualmente sin estado parlamentario, sobre el marco legal de la figura del tiempo compartido.

- \* El primero: de la diputada **Leonor Cassaris de Alarcia**.
- \* El segundo: del diputado **José Gabriel Dumón**.
- \* El tercero: de los diputados **Ricardo Lafferriere y Mario Fadel**.

Al leer los fundamentos de los proyectos antes mencionados, nos podemos dar cuenta de la preocupación de los legisladores ante la falta de regulación jurídica del instituto de tiempo compartido.

Como en nuestro país no existe legislación específica, en la práctica los operadores del sistema recurren a figuras ya tipificadas, no específicas, o a crear esquemas contractuales en virtud del principio de la autonomía de las partes, lo que muchas veces provoca abusos.

“Dado el grado de dimensionamiento que este negocio ha alcanzado en el

---

(\*) El presente trabajo ha sido realizado por alumnas de la materia “Nuevas modalidades de contratación inmobiliaria” a cargo del escribano Marcelo de Hoz, en el curso de Orientación Notarial, Registral e Inmobiliaria de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires.

mundo y particularmente en la Argentina; se torna imprescindible que el Congreso de la Nación venga a llenar este vacío legal”. (Ricardo Lafferriere).

“Los usos y las costumbres le han otorgado al negocio un perfil definido. Es la oportunidad entonces, señor presidente, de legislarlo...” (Leonor Cassaris de Alarcia).

Todos los proyectos coinciden en dar a la figura un marco jurídico adecuado y tipicidad, para otorgar, de esta manera, la “*seguridad jurídica*” necesaria que brinde, por un lado, confianza y garantías a los consumidores y, por otro, fomente la industria turística.

(Ver cuadro en la página siguiente).

## Tiempo compartido

PUNTOS RELEVANTES	PROYECTO DIPUTADA CASSARIS DE ALARCIA	PROYECTO DIPUTADO DUMÓN	PROYECTO DIPUTADO LAFFERRIERE	NOTAS
<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN</p> <p>SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO</p>	<p>Comercialización, administración e intercambio de sistemas turísticos. Art. 1.</p> <p>Conjunto de uno o más inmuebles o muebles registrables y sus servicios de carácter turístico, constituido y organizado para el disfrute periódico y alternado por sus usuarios durante un período de tiempo establecido. Art. 2.</p>	<p>Comercialización, administración e intercambio de los sistemas de tiempo compartido. Art. 1.</p> <p>Sistema de inmuebles afectados al uso y goce sucesivos o alternados, por períodos establecidos, de una unidad habitacional equipada determinada y las cosas y lugares comunes para fines turísticos, de esparcimiento u otros, conforme a su naturaleza funcional. Art. 1.</p>	<p>Regula relaciones y derechos entre partes y de éstas respecto de terceros en lo relativo a la afectación de bienes al sistema de tiempo compartido. Art. 1.</p> <p>Régimen que afecta a uno o más inmuebles con el propósito de destinarlos al uso y goce de una pluralidad de propietarios con fines turísticos u otros fines. Art. 2.</p>	
<p>INTEGRANTES DEL SISTEMA</p>	<p><b>Usuario:</b> adquirente de períodos de disfrute.</p> <p><b>Desarrollista:</b> quien constituye sistema de tiempo compartido para comercializar, por sí o por terceros.</p> <p><b>Administrador:</b> desarrolla tareas de administración.</p> <p><b>Comercializador:</b> promueve y ofrece la comercialización. Art. 2.</p>	<p><b>Usuario</b> <b>Propietario inmueble.</b> <b>Administrador.</b></p>	<p><b>Adquirente-multipropietario:</b> persona física o jurídica que accede a la titularidad de la cuota parte de uso y goce de un inmueble. <b>Propietario originario:</b> persona física o jurídica que afecta su inmueble a este sistema. <b>Administrador:</b> presta servicios y mantiene los bienes. <b>Entidad comercializadora:</b> persona física o jurídica que promueve y comercializa los inmuebles en cualquiera de sus etapas. Art. 2.</p>	<p>El diputado Dumón no detalla quiénes son los integrantes del sistema. Surgen de los arts. sin que uno específico los defina.</p>

## INTERCAMBIO

Red de intercambio: quien se dedica a la intermediación en la cesión temporaria de disfrute de los sistemas de tiempo compartido. Arts. 1 y 12, inc. d.

Posibilita el intercambio. Arts. 1 y 19.

Entidad de intercambio: persona física o jurídica que promueve y comercializa los programas de intercambio. Arts. 2 y 14.

## UNIDAD DE TIEMPO

Pueden ser días, semanas, meses o ser determinables.

Pueden ser días, semanas, meses o determinables.

**Unidades temporales:**  
Fija: en las mismas épocas o fechas por año calendario o aniversario.  
Flotante: dentro de una determinada época o fecha. Art. 2.

No establece clasificación de unidades temporales. Art. 3.

En ningún caso podrá ser inferior a una semana y su valor porcentual sólo podrá variar en función del período del año y de la ubicación de la unidad en el edificio. Art. 7.

Espacio de disfrute exclusivo del usuario. Debe ser determinado o determinable en una categoría o tipo. Art. 2, inc. h.

## UNIDAD HABITACIONAL

Desarrollista: frente al usuario.  
Comercializador: hasta el monto que hubiere percibido.  
Red de intercambio: hasta el monto total que hubiere percibido del desarrollista. Art. 3.

Determinadas, equipamiento necesario, acceso directo o por pasillo común a la vía pública e independencia funcional. Art. 2.

Exclusivas y equipadas. Art. 10, inc. d.

El diputado Dumón le agrega las dos características de la propiedad horizontal

## RESPONSABILIDAD

Inscripción de las partes en el Registro de Tiempo Compartido en la Secretaría de Turismo de la Nación.  
Escritura pública de constitución del sistema e inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda. Arts. 4 y 5.

No la establece.

Responderán solidariamente frente al adquirente por los incumplimientos emergentes del sistema: el propietario originario, la entidad comercializadora y la administración. Art. 3.

## CONSTITUCIÓN

Afectación al régimen de Prop. Horizontal. Art. 6.  
Escritura pública de constitución del sistema e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. Art. 5.

El propietario del inmueble edificado o a edificarse deberá afectarlo mediante escritura pública e inscripción de afectación al sistema de tiempo compartido, en el Reg. Prop. Inm. Art. 9. El derecho de las partes a uso y goce se inscribe ante registro especial.

Alarcía y Lafferrier prevén una doble registración, creándose el Registro de Tiempo Compartido.

ESCRITURA

Deben constar pautas sobre:  
 Determinación de cosas y servicios.  
 Los derechos del usuario.  
 Sobre la administración. Art. 7.

Expresión del propietario de comercializar las unidades.  
 Reglamento de uso y administración.  
 Art. 5.

Expresión del propietario de afectar el inmueble. Afectación: plazo. Estado de ocupación. Plano de subdivisión. Reglamento. Afectación a red de intercambio. Art. 10.

Alarcía es la única que prevé la posibilidad de modificación de escritura de constitución del sistema

EXTINCIÓN

Art. 9: Incumplimiento del Art. 7, inc. b.  
 Cuando no hubiere habido enajenaciones o se hayan rescindido por escritura pública la totalidad de los contratos.  
 Por vencimiento del plazo estipulado en la constitución.

Art. 21: Por vencimiento del plazo de afectación.  
 Por disposición del propietario, sólo cuando no hubo enajenaciones.  
 Conformidad unánime de los adquirentes.  
 Destrucción o vetustez.

Art. 23: Por vencimiento del plazo de afectación.  
 Disposición del propietario originario, sólo cuando no hubo enajenaciones.  
 Conformidad unánime de los adquirentes hasta ese momento.  
 Destrucción o vetustez.

ADMINISTRACIÓN

Designación, remoción del administrador. Art. 16.  
 Facultades y deberes. Art. 17.

Designación y remoción del administrador. Arts. 11 y 12.  
 Facultades de acuerdo con lo que designe el reglamento. Art. 13.

Consorcio de multipropietarios. Art. 16.  
 El administrador es representante legal del consorcio. Art. 17.  
 Facultades y deberes. Art. 18.  
 Consejo de administración: órgano de control de la administración. Arts. 19 y 20.

Los proyectos de Cassaris de Alarcía y de Laferrière detallan las obligaciones y facultades del administrador, no así el de Dumón.

ASAMBLEAS

Convocatoria. Art. 19.  
 Objeto. Art. 20.  
 Quórum. Mayorías. Supuestos especiales. Representación. Libro de actas. Art. 21.

No lo prevé en forma expresa. Sólo menciona un reglamento de uso y administración.

De multipropietarios, pueden ser ordinarias o extraordinarias. Ambas constituidas por la totalidad de los multipropietarios. Art. 21.

COMERCIALIZACIÓN	<p>Permite el precontrato o reservas. Art. 13.</p> <p>Contenido del contrato. Art. 12. Obligaciones del desarrollista y del usuario. Art. 10.</p> <p>Deberes del desarrollista y del usuario. Arts. 14 y 15.</p>	<p>Permite el precontrato o reserva. Art. 8.</p> <p>El contrato lo debe formalizar el propietario del inmueble por escritura pública.</p> <p>Art. 16: da requisitos de forma del contrato.</p>	<p>Una vez constituido el sistema, se puede iniciar la promoción y comercialización. Art. 11.</p> <p>La transferencia del derecho se efectuará por convención de partes, que gozará de fecha cierta respecto de terceros, una vez inscrita en el Registro.</p>
PUBLICIDAD E INFORMACIÓN	<p>Arts. 23 y 24: Los responsables deberán informar en forma veraz, detallada, suficiente y cierta lo ofertado al usuario y lo adquirido por éste.</p>	<p>En caso de incumplimiento de la publicidad emitida y sobre los derechos que adquiere el usuario, se aplicará la pena de nulidad de las negociaciones instrumentadas</p>	<p>Art. 29: Serán de aplicación las normas comunes de defensa del consumidor.</p>
DERECHO QUE SE CONSTITUYE O TRANSMITE	<p>Libre voluntad en cuanto a la elección de la naturaleza o tipo de derecho. Arts. 1, 7, inc. b 2 y 12.</p>	<p>Libertad de elección en cuanto a derecho real o personal. Arts. 1 y 9.</p>	<p>Arts. 1 y 6: Regulan condiciones de adquisición, inscripción y transferencias de las cuotas partes de derecho al sistema.</p> <p>La cuota parte constituye en cada adquirente un derecho patrimonial cuantitativamente proporcional y cualitativamente igual al de los demás adquirentes.</p>
BIENES AFECTABLES	<p>Inmuebles o muebles registrables. Art. 2, inc. a.</p>	<p>Inmuebles. Art. 1.</p>	<p>Inmuebles construidos o en construcción, más los muebles accesorios. Art. 4.</p>

## REGLAMENTO INTERNO

Según la constitución del sistema elegido se realizarán estatutos sociales o reglamentos de copropietarios y administración u otros actos jurídicos con los requisitos formales del Art. 7.

El título constitutivo deberá contener el reglamento de uso y administración con los deberes y obligaciones del administrador y de los usuarios, pero sin detallar ninguno.

Prevé en los capítulos 4º y 6º el reglamento de multipropiedad, detallando sus contenidos mínimos. Arts. 12 y 13.

Dumón lo deja a criterio de las partes sin establecer un contenido mínimo, en cambio, Alarcía establece todos los requisitos (bien detallados) y no el tipo de documento a realizarse.

## REVOCACIÓN DEL USUARIO

En caso de reserva o precontrato dentro de los cinco días de su otorgamiento. De no ser así, el plazo se computará desde el otorgamiento del contrato.

Dentro del plazo de diez días de la adquisición.

La entidad de intercambio debe acreditar idoneidad (Art. 2 “f”) y además inscribirse en el registro especial que se encuentra afectado a un sistema de intercambio nacional o internacional (Arts. 14 y 10 “f”). El título constitutivo debe contener la declaración de afectación a una red de intercambio.

Ambos sostienen que la cláusula no puede ser renunciada o dispensada y debe constar en forma expresa en el precontrato o reserva.

## INTERCAMBIO

En el contenido del contrato de tiempo compartido debe dejarse constancia de la afectación a una red de intercambio, su nombre y domicilio legal. Art. 12 “d”.

Si el complejo integra un sistema de intercambio vacacional deberá constar en el contrato de adquisición. Art. 19.

La entidad de intercambio debe acreditar idoneidad (Art. 2 “f”) y además inscribirse en el registro especial que se encuentra afectado a un sistema de intercambio nacional o internacional (Arts. 14 y 10 “f”). El título constitutivo debe contener la declaración de afectación a una red de intercambio.

Ambos sostienen que la cláusula no puede ser renunciada o dispensada y debe constar en forma expresa en el precontrato o reserva.

En la actualidad, el único proyecto que tiene estado parlamentario acerca de la figura del tiempo compartido es el Anteproyecto de Código Civil que realizó la Comisión creada por decreto 685/95, integrada por: Héctor Alegría, Atilio Aníbal Alterini, Jorge Horacio Alterini, María Josefa Méndez Costa, Julio César Rivera y Horacio Roitman.

El citado Proyecto, presentado el 18 de diciembre de 1998, en su artículo 2021 establece que: “La asignación de usos y goces sucesivos o alternados por períodos determinados, sobre un conjunto de cosas, puede sujetarse al régimen de los derechos personales o del condominio con indivisión forzosa sin límite de tiempo. En este caso el condominio con indivisión forzosa se constituye por el otorgamiento en escritura pública del reglamento de condominio y administración y su inscripción en el registro inmobiliario. El reglamento puede instituir una administración con el carácter de mandatario irrevocable. El reglamento de condominio y administración se integra al título de asignación del uso y goce.”

Según se desprende del artículo transcrito, quien desarrolle un complejo de tiempo compartido tiene la posibilidad de organizarlo como derecho personal o como derecho real y, dentro de éste último, como condominio con indivisión forzosa sin límite de tiempo. El Código crea de esta manera un nuevo derecho real, en el cual la indivisión forzosa ya no es por pacto sino que nace del mismo derecho.

Creemos que la Comisión se ha excedido al legislar sobre la institución del tiempo compartido creando un nuevo derecho real, pues pensamos que con una legislación lo suficientemente clara y precisa, que regulara la operatoria comercial como derecho personal, bastaría, respetándose los derechos de ambas partes: a) aquellos que invierten su capital en estos complejos turísticos para obtener una renta a futuro que garantice su inversión –sentando su énfasis en la administración del sistema– y b) aquellos que lo adquieren para disfrutar de él, cuando así lo crean conveniente.

Es decir, y a modo de conclusión, con la legislación existente, como derecho personal, sería suficiente, siempre que se establecieran de antemano reglas de juego claras para ambas partes y se respetara la normativa vigente con respecto al derecho del consumidor.

## Conclusiones

Luego de analizar comparativamente estos tres proyectos de ley, arribamos a las siguientes conclusiones:

1) El Diputado Dumón crea –según dice en los fundamentos– un marco jurídico protector y flexible, pero creemos que por tratar de lograr este último objetivo legisla, en algunos puntos, de manera insuficiente, como por ejemplo en las facultades y deberes del administrador. Además, no establece claramente quiénes son las partes intervinientes; éstas van surgiendo de la lectura de los distintos artículos y se ven ampliadas considerablemente en sus fundamentos.

2) Estimamos correcta la idea de los proyectos de Cassaris de Alarcía y de Lafferriere en cuanto a deberes y facultades del administrador, ya que otorgan



los requisitos mínimos muy detallados, y creemos que, de esta manera, se configura un sistema mucho más seguro.

3) Cassaris de Alarcia es específica en su proyecto, divide claramente la afectación al sistema, por un lado, y el contrato de tiempo compartido, por el otro, y a cada uno le establece sus pautas.

4) Lafferriere sostiene que la entidad de intercambio a la que tengan acceso los adquirentes del sistema debe acreditar **idoneidad**. Además, debe inscribirse en el registro especial que se encuentra afectado a un sistema de intercambio nacional o internacional. Creemos que esto es una buena medida para brindar mayor seguridad a los adquirentes y lograr, además, que haya más confiabilidad en el sistema

Lafferriere instituye la figura del consejo de multipropietarios para la clara y veraz supervisión de las tareas de la administración. Nos parece buena la finalidad buscada, debido a que es imprescindible para el sistema como órgano de control, pero pensamos que en la práctica quizás resulte difícil encontrar multipropietarios interesados en ejercer la función de control todo el año, ya que solamente poseen una cuota parte de uso y goce de, a lo sumo, un mes al año. Ésta es una figura tomada de la Ley de Propiedad Horizontal en cuyo sistema se justifica el interés de los copropietarios, ya que tienen la posesión todo el año.

5) Tanto el proyecto de Dumón como el de Lafferriere contemplan que el administrador debe prestar caución real o contratar seguro de caución para ejercer su función. Creemos que es una medida conveniente por la seguridad que brinda. Este punto no es contemplado por Cassaris de Alarcia.

6) Acertadamente, los proyectos de Cassaris de Alarcia y Dumón tratan el tema de la revocación, dándoles esta facultad a los usuarios que, dentro de un determinado plazo, deciden apartarse de las obligaciones contraídas en la reserva o precontrato.

7) En el proyecto de Lafferriere no queda claro cómo se creará el registro especial, ya sea turístico o municipal, que registrará la titularidad del derecho al uso y goce de las cuotas partes.

8) Los tres proyectos coinciden en que el título constitutivo debe realizarse por escritura pública, sólo Cassaris de Alarcia considera la posibilidad de modificarlo (art. 8). Parece atinado que este artículo contemple que los temas que requieran la deliberación de los usuarios sean tratados mediante la convocatoria de asambleas, ya que de esta manera se está protegiendo a éstos últimos.

Además de las conclusiones enunciadas nos permitimos, humildemente, hacer algunas críticas puntuales a dichos proyectos:

1) Cassaris de Alarcia, en el artículo 2, sostiene que el sistema de tiempo compartido es el conjunto de uno o más **inmuebles o muebles registrables**, pero luego, en diversos artículos, habla de las unidades habitacionales de un inmueble, posesión del inmueble, número máximo de personas que podrán ocupar las unidades habitacionales, etc., por lo que, al parecer, sólo se está dedicando a regular los inmuebles.

2) En los fundamentos, el diputado Lafferriere sostiene que se está enmarcando a los derechos emergentes del sistema de tiempo compartido en el campo de los derechos personales, pero durante todo el proyecto, en los distintos artículos, habla de pluralidad de propietarios, cuotas partes de uso y goce, multipropietarios, etc. Quizás esta terminología no sea la más adecuada, porque nos conduce a pensar que se está en presencia de un derecho real y, al parecer, ésta no era la idea inicial del proyecto.

3) Por último, no llegamos a comprender cómo se implementa en nuestro derecho el artículo 8 del proyecto de Lafferriere, en el cual plantea la posibilidad de llegar a gravar o embargar la cuota parte adquirida.

#### En síntesis:

Como resultado del análisis de los proyectos, estimamos que el más apropiado sería el de Cassaris de Alarcia, ya que es mucho más específico en la regulación y, de esta manera, proporciona mayor garantía y confianza a los consumidores y fomenta la industria turística. Sólo que no creemos que sea aconsejable dejar abierto el marco jurídico en cuanto al encuadre del derecho a constituirse.

Consideramos que, ateniéndonos a la realidad, lo que interesa determinar son las facultades y obligaciones de cada parte, para lo cual sería necesaria una ley que regulara claramente el tipo de derecho a constituirse. De esta manera, se brindaría la seguridad jurídica que busca la sociedad.

Independientemente del derecho que se cree, lo que el adquirente busca es simplemente disfrutar de sus vacaciones unas semanas al año. Pensamos que con una estructura bien formada de un derecho personal podría lograrse el objetivo.