

Ley 26.356. Sistemas turísticos de tiempo compartido*

Adriana N. Abella

Sumario: 1. Introducción. 2. Antecedentes. 3. Derecho comparado. 4. Nueva forma de contratación en el país. 5. Congresos y jornadas que trataron el tema. 6. Proyecto de Código Único Civil y Comercial. 7. Intercambio vacacional. 8. La nueva ley. 9. Análisis del articulado. 10. De la constitución del STTC. 11. De la extinción del STTC. 12. Responsabilidad. 13. Registro de prestadores y Establecimientos Vacacionales Afectados a STTC. 14. De la administración de los STTC. 15. Gastos de administración y mantenimiento. 16. Cobro Ejecutivo. 17. Del contrato de tiempo compartido. 18. De la comercialización y la publicidad de los STTC. 19. Sanciones.

1. Introducción

El tiempo compartido o multipropiedad o propiedad de espacios temporales, o condominio afectado a disfrute periódico con indivisión forzosa y perpetua, o *time sharing* o *right of use*, o derecho de habitación vitalicio o polidominio¹ es un derecho de uso y disfrute con disposición limitada según el régimen convenido por las partes, sobre una cosa inmueble o mueble –o ambas–, que debe ser entregada en óptimas condiciones al beneficiario, usuario o adquirente para que pueda disfrutar en el espacio temporal asignado –fijo o flotante– mediante el pago de un precio en dinero, y adquirido en forma exclusiva y alternada, en un ámbito espacial determinado o determinable y con carácter perpetuo o por un espacio temporal prolongado².

El usuario no puede alterar la sustancia de la cosa –en el doble aspecto: material y su destino–, y así también está facultado para aprovechar de los servicios e instalaciones que se ofrecen como accesorios integrantes del sistema, para su más placentero disfrute –canchas para la práctica de deportes, piscina, sauna, biblioteca, salones de lectura y de conferencias, *boites*, *microcine*, *boutiques*, etc.–, pudiendo existir para el titular la posibilidad de intercambiar el período que le corresponde en un complejo similar, ubicado en el país o en el extranjero³.

* El presente trabajo fue distribuido entre los asistentes al LV Seminario teórico-práctico “Laureano Arturo Moreira”, organizado por la Academia Nacional del Notariado los días 12 y 13 de junio de 2008.

1. Ver nota extendida en p. 166.

2. Ver nota extendida en p. 166.

3. MARIANI DE VIDAL Marina, *op. cit.* (cfr. nota 2).

El derecho transmitido puede ser de naturaleza real o personal.

En el sistema de tiempo compartido es especialmente trascendente la prestación de los servicios, el régimen de uso del inmueble y el servicio de intercambio vacacional.

Cualquiera fuera la forma en que se encuentre estructurado jurídicamente el sistema de tiempo compartido (derechos reales o personales) surgirán tres sujetos interesados y comprometidos que son: 1) El desarrollador, 2) El usuario, adquirente, beneficiario o adherente, y 3) El administrador; y tres relaciones contractuales relacionadas entre sí: 1) El contrato de entrega del bien, 2) El contrato entre el usuario y el administrador y 3) El contrato que vincula al usuario con la cadena de intercambio. Ello constituye uniones de contratos o contratos conexos con sus implicancias a la hora de la interpretación judicial de las distintas cuestiones que se presentan y que analizaremos.

Las ventajas del sistema pueden diluirse si el usuario se encuentra desprotegido por fallas en la organización o gestión del negocio. La posición del usuario –consumidor final– está prevista en la Ley 24.240, modificada por las leyes 24.568, 24.787 y 24.999, y la última reforma, Ley 26.361, promulgada parcialmente el 3 de abril de 2008 y publicada en el Boletín Oficial del 7 de abril de 2008, que contempla expresamente la figura, máxime teniendo en cuenta que los contratos de tiempo compartido son celebrados por adhesión⁴. El texto anterior del artículo 1 de la Ley 24.240 solo comprendía “la adquisición o locación de cosas muebles”, y se aplicaba únicamente a la adquisición de inmuebles en el caso puntual de que fueran “nuevos y destinados a vivienda” y su oferta fuera “pública y dirigida a personas indeterminadas”, incluyendo a “los lotes de terreno adquiridos con el mismo fin”. El texto actual amplía la protección al abarcar la contratación sobre toda especie de cosas y –en una materia que la inercia legislativa mantiene en una nebulosa jurídica– comprende expresamente “la adquisición de derechos en tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines”⁵.

Ahora bien, si los hombres son libres e iguales, es lógico que la contratación se rija por el principio de autonomía de la voluntad (art. 1197, C. C.) y que sean ellos quienes decidan libremente cómo regir sus relaciones, pues se supone que el contrato es un acto negociado, discutido y acordado. Empero, el desarrollo de la industria de tiempo compartido prospera si

4. Ver XVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Buenos Aires, 1997, Comisión n° 3, “Autonomía de la voluntad. Problemática actual”.

5. Ver ALTERINI, Atilio A., “Las reformas a la Ley de Defensa del Consumidor. Primera lectura, 20 años después”, *La Ley*, Sup. Esp. Reforma de la Ley de Defensa del Consumidor.

se protegen adecuadamente todos los intereses en juego: p. ej. normas protectoras del consumidor, proscripción de cláusulas abusivas en contratos que son predispuestos por el desarrollista⁶ y sanciones contundentes para quien no paga los gastos de administración o permanece en su unidad luego del tiempo que le corresponde, así como para los propietarios y emprendedores, vendedores y administradores que no cumplan con las obligaciones a su cargo.

Los juristas se han preocupado y pronunciado por la necesidad de la sanción de una ley que regulara estas cuestiones, lo que se pone de manifiesto en los distintos proyectos de ley con estado parlamentario en las últimas décadas⁷.

En ese contexto es que se sanciona la Ley 26.356, el 28 de febrero de 2008, promulgada el 18 de marzo de 2008 y publicada en el Boletín Oficial el 25 de abril de 2008, con vigor el 2 de abril de 2008. Esta ley regula los *sistemas turísticos de tiempo compartido* [en adelante STTC], y consta de diez capítulos distribuidos así: I) Disposiciones generales. II) Autoridad de aplicación de los STTC. III) Constitución del STTC. IV) Contrato de tiempo compartido. V) Administración de los STTC. VI) Comercialización y publicidad de los STTC. VII) Instancia arbitral. VIII) Sanciones. IX) Extinción del STCC. X) Disposiciones complementarias.

Decididamente ha predominado la corriente que sustentó una ley que implantara un sistema de garantías y contenidos contractuales mínimos que permitieran una adecuada protección de los consumidores, cualquiera fuere el esquema jurídico que se hubiere seleccionado⁸.

2. Antecedentes

Se dice que, a finales de los años 50, un hotelero alemán radicado en Suiza empezó a comercializar según el modelo de tiempo compartido⁹. Su éxito fue tal que, con los años, se decidió a constituir una sociedad llamada Hapimag, que ofrecía acciones a la venta, destinando los beneficios a la compra de inmuebles vacacionales por toda Europa para el uso de sus socios.

Por esa época, y con el mismo objeto, se había creado en Francia la compañía Grands Travaux que publicaba el producto con el sugerente slogan: “No alquile la habitación, compre el

6. Como dijimos, quien adquiere bienes bajo el sistema debe ser considerado consumidor o usuario en los términos de los arts. 1 y 2 de la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor y le serán aplicables, entre otras, las siguientes prescripciones: el deber de información (art. 4), la fuerza vinculante del contenido de la publicidad comercial (art. 8), las cláusulas abusivas en los contratos por adhesión (art. 37, incs. a y b), las exigencias para las operaciones a crédito (art. 36).

7. Proyecto presentado por el diputado nacional Alberto Natale, *Boletín de Trámite Parlamentario*, n° 45, 22 de julio de 1986; Proyecto de Código Civil de 1998, Decreto 685/95, Anteproyecto de las doctoras Tranchini, M. y Silvestre Aimó, N. del 30 de mayo de 1995, reproducido en el Proyecto de Ley de la diputada Marta Alarcía y luego presentado conjuntamente con el diputado Dumón.

8. La Ley 26.356 sigue la Directiva Comunitaria 94/47 del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de octubre de 1994.

9. VOGELER RUIZ, Carlos y HERNÁNDEZ ARMAND, E., *Estructura y organización del mercado turístico*, Madrid, Centro de Estudios Ramón Areces, 1995, p. 390, cit. por REINA TARTIÈRE, Gabriel de, *op. cit.* (cfr. nota 2), p. 39.

hotel; le sale más barato”. La idea se patentaría en 1966 con la denominación de *multipropriété*¹⁰.

También el tiempo de uso y goce compartido de una misma cosa creció en los países anglosajones. Tal vez como consecuencia de propietarios de departamentos en Londres que viajaban por una semana de vacaciones a Niza y compensaban el valor pagado de una semana en Londres en la misma época por el uso y goce de su departamento en la Costa Azul.

Entonces, la figura floreció para el turismo de clase media europeo y norteamericano y un buen día llegó a nuestras tierras con particularidades propias, en razón de cuestiones sustancialmente diferentes del régimen de la propiedad de la tierra¹¹.

Empero, a pesar de las enormes diferencias de criterios y principios normativos, los derechos de origen anglosajón y continental europeo en sus vertientes francesa y germánica se han fusionado¹².

La referencia al *common law* como derecho no escrito no debe ser entendida literalmente, ya que se encuentra formalizado en documentos escritos, de la misma manera que el legislado. La razón se encuentra en el hecho de que su institución original y su autoridad primitiva no revistieron forma escrita como las leyes del Parlamento sino que su poder obligatorio y su fuerza devinieron a través de usos inmemoriales y prolongados en el reino. Abandonado su tradicional derecho de origen consuetudinario-judicial para dictar leyes estrictas, en algunos casos códigos, como por ejemplo el Código Uniforme de Comercio sancionado por cada estado de la unión como código local, lograron la unidad legislativa a nivel nacional; y, por su parte, los latinos y germanos otorgamos mayores facultades a los jueces y reconocemos la evolución jurisprudencial¹³.

3. Derecho comparado

En el derecho comparado, el tiempo compartido se ha organizado bajo distintos regímenes. En Portugal, por el Decreto 180/99, se constituye un derecho real de habitación periódica, perpetuo salvo pacto en contrario. El inmueble o complejo debe pertenecer a una sola persona física o jurídica. Los actos de conservación y reparación estarán a cargo del propietario, lo mismo que su costo, si es que derivan del ejercicio normal del derecho.

10. Ver RODRÍGUEZ PÉREZ, Jorge y DÍAZ FLORES CALERO, A., *La multipropiedad*, Gran Canaria, 1992, p. 29, cit. por REINA TARTIÈRE, Gabriel de, *op. cit.* (cfr. nota 2).

11. Ver nota extendida en p. 167.

12. Ver BLACKSTONE, William, *Commentaries on the Law of England*, San Francisco, Bancroft-Whitney Co., 1925, tomo I, p. 63 (ed. William Carey Jones), cit. por CUETO RÚA, Julio, *El common law. Su estructura normativa, su enseñanza*, Buenos Aires, La Ley, 1957.

13. El proceso que se aceleró en Europa occidental ante la unificación de jurisdicciones en 1992 como consecuencia del Mercado Único Europeo.

En el derecho español la Ley 42/1998, del 15 de diciembre, trata sobre derechos de aprovechamiento por turno de uso turístico y normas tributarias. Regula el sistema de tiempo compartido estableciendo disposiciones tuitivas del consumidor en el ámbito turístico, derivado de la Directiva Comunitaria 94/47/CE (del 26/10/1994). Se destacan los aspectos económicos y sociales en juego, y la tutela que rige en países desarrollados. Prevé la posibilidad de que los particulares opten por el modelo real o el personal para regular sus intereses, sin que en ninguno de ambos casos puedan dejar de estar vinculados a las disposiciones comunes que en ella se introducen. Se crea un nuevo derecho limitado que grava la totalidad o parte del complejo y no tiene connotación con el dominio o condominio¹⁴.

El modelo societario del sistema de atribución francés, modificado por la Ley de 1986, afirma su aplicación a las sociedades constituidas con la finalidad de atribuir, en su integridad o de forma fraccionada, inmuebles destinados con carácter principal a vivienda en régimen de disfrute periódico a sus socios en contraprestación a sus aportaciones. Las formas a adoptar por la sociedad es la civil, en la que los socios solo responden por las deudas sociales hasta el límite de su aportación y la cooperativa¹⁵.

La modificación de la Ley de Consumo de julio de 1998 parece prever cualquier posibilidad jurídica, real o personal, para el contrato de aprovechamiento de inmueble por tiempo compartido.

Italia ha adoptado la multipropiedad *azionaria, alberghiera, immobiliare y cooperativa*. La primera, de tipo francés con variantes: una sociedad emite acciones ordinarias y privilegiadas; los titulares de las primeras son los propietarios del complejo inmobiliario, los titulares de las segundas tienen derecho de uso, por turnos, de los distintos apartamentos. La multipropiedad inmobiliaria es una comunidad proindiviso en que se atribuyen a cada cuota un período determinado de disfrute. La *alberghiera* solo se diferencia de la anterior en que la gestión del inmueble se lleva a cabo por una sociedad que realiza todos los servicios propios de hostelería. La *cooperativa* se promueve y explota por una sociedad cooperativa¹⁶.

La Ley griega 1652 de 1986 utiliza el término *time sharing* y se dibuja una especie de locación, en cuya virtud el arrendador asume la responsabilidad de poner a disposición del arrendatario, cada año y durante el período de duración del contrato, el

14. REINA TARTIÈRE, Gabriel de, *Las denominadas nuevas formas de dominio*, Buenos Aires, El Derecho (Colección Académica), 2004, pp. 43 y ss.

15. REINA TARTIÈRE, Gabriel de, *op. cit.* (cfr. nota 14), p. 43.

16. PAU PEDRON, Antonio, "La multipropiedad en el derecho comparado", *Revista de Derecho Registral*, Centro Internacional de Derecho Registral, n° 10, 1984, p. 31.

uso de un alojamiento de destino turístico y de procurarle servicios conexos durante ese mismo período. El inmueble debía afectarse por vía administrativa antes de negociar sobre los departamentos, el contrato ha de formalizarse en escritura pública e inscripción en el Registro. La Ley 1986 fue complementada por el decreto presidencial 182/1999, por el cual se transpusieron normas contenidas en la Directiva de la Unión Europea 94/47.

Fuera del ámbito europeo, convendría destacar la ley venezolana del 28 de diciembre de 1995 que regula y fomenta la multipropiedad y el sistema de tiempo compartido. En ella, mientras que la opción por el sistema personal se califica de tiempo compartido, la real se fundamenta en un condominio denominado *multipropiedad*. La especialidad de ese condominio no reside solo en la alternancia en el goce de cada unidad, sino también en la proscripción de la acción divisoria y el retracto entre comuneros. Si se constituye bajo el sistema del condominio, la administración estará a cargo de un administrador nombrado por los condóminos y los gastos son pagados por estos.

México tiene su regulación en la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido.

En los Estados Unidos, para la constitución de la multipropiedad, la ley uniforme exige el otorgamiento de un instrumento público que contenga los datos indicados en la Sección 2102: descripción del inmueble, determinación de los períodos de uso, reglas sobre gastos comunes, votación y administración. Se prevé también la registración del título, aunque no con carácter constitutivo sino de mera oponibilidad. Cuando el número de períodos sea inferior a doce, no es necesario otorgar el *time-share instrument*. El régimen de administración es flexible¹⁷.

17. PAU PEDRON, Antonio, *op. cit.* (cfr. nota 16), p. 42.

18. Ver TRANCHINI, Marcela, "Nuevas formas de contratación. Tiempo compartido", *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 881, 1985.

19. TRANCHINI, Marcela, *op. cit.* (cfr. nota 1).

4. Nueva forma de contratación en el país

En Argentina, desde la década del 70, el principal desenvolvimiento de tiempo compartido se da dentro del área turística y con relación a inmuebles o ciertos muebles registrables como embarcaciones o casas rodantes¹⁸. En la actualidad, según datos de la Cámara Argentina de Turismo, la Argentina cuenta con 20.000 plazas que operan bajo esta modalidad, distribuidas en 115 propiedades. En 2007 se incrementó un 5 % la cantidad de familias que usaron el sistema¹⁹.

Se ha comercializado como derecho personal organizado a través de sociedades civiles o comerciales, como contrato de cesión de derechos de uso, como contrato de hospedaje o locación temporal; y, en el marco de los derechos reales sobre cosa propia, se vende u ofrece en venta una parte indivisa de un inmueble o una unidad funcional determinada, condominio con indivisión forzosa en razón del destino, y sobre cosa ajena el tiempo compartido se ofrece al mercado como derecho de uso, usufructo, perpetuo o por noventa años, con los conflictos que acarrea por el sistema de *numerus clausus*²⁰.

En todos los casos cada derecho tendrá que tener los elementos propios del tipo elegido para que podamos diferenciar claramente a cuál estamos haciendo referencia, máxime cuando existen características tan contrapuestas²¹, entre las sustanciales, la autonomía de la voluntad en los derechos personal y las normas estatutarias de orden público en los derechos reales.

Para comprender la normativa de los otros países y realizar un estudio comparativo, recordemos que el régimen jurídico de derechos reales puede ser de número abierto o cerrado. En los sistemas de *numerus apertus* se permite convertir en derecho real cualquier relación jurídica concerniente a una cosa o incluso una prestación a costa de –o garantizada por– una cosa o con un sujeto pasivo designado por ella. Los particulares pueden establecer derechos reales atípicos en el uso de la autonomía de la voluntad, principio recogido para los contratos, lo que hace posible que por contrato se modelen figuras de derecho real distintas de las reguladas por la ley²².

En nuestro país el orden público gravita en forma excluyente en la determinación de cuáles son los derechos reales y en la configuración de su esencia o contenido, desde que los particulares ni siquiera pueden modificar los derechos reales admitidos por la ley²³.

El *numerus clausus* presta gran seguridad a los adquirentes y a los terceros. El nombre del derecho real señala, sin más, su contenido en el cual la voluntad del constituyente no puede sino introducir modificaciones igualmente predeterminadas por la ley. Este sistema impide al individuo constituir los derechos reales con arreglo a su voluntad, lo que supone una seria limitación de los cauces jurídicos a disposición de los particulares, o sea, una importantísima restricción a la libre disposición jurídica²⁴.

20. Atento a la naturaleza de los contratos que nos ocupan, en cualquiera de los supuestos aludidos el administrador del complejo debe responder ante el consumidor por los daños originados en su incumplimiento contractual.

21. HIGHTON, Elena y otros, *op. cit.* (cfr. nota 2), p. 194.

22. LACRUZ BERDEJO, José L. y otros, *Elementos de derecho civil*, Madrid, Libros Dykinson, 2004, Vol. I, p.5.

23. GATTI, Edmundo y ALTERINI, J. H., *El derecho real*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1974, pp. 74-75, nota 6; GATTI, Edmundo, *Teoría general de los derechos reales*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1984, pp. 113-116, indicada nota al artículo 2828 del Código Civil.

24. Un mayor desarrollo sobre el tema de las restricciones a la libre disposición jurídica: ver HIGHTON, Elena I., *Derechos reales*, Buenos Aires, Hammurabi, 1983, Vol. 2, 1ª parte: Dominio y usucapión, 1983, pp. 97 y ss.

Entonces, la ley organiza los derechos reales y lo hace en número limitado y cerrado, fijando el contenido de cada uno de ellos y dándoles además un nombre. Como todo derecho real implica un beneficio o una utilidad para su titular, cada derecho real queda configurado o tipificado mediante la determinación cualitativa y cuantitativa de esa utilidad²⁵. No hay obligación que corresponda a los derechos reales (art. 497 del Código Civil) por lo que las prestaciones son ajenas a la estructura de nuestros derechos reales²⁶.

Entendemos que por ello predomina en la práctica negocial el tiempo compartido en el marco de los derechos personales y, como dijimos, se transfieren acciones de sociedades o cesión de derechos de uso.

Por las características que reúne el tiempo compartido entre los derechos personales regulados por el Codificador, encontramos cierta afinidad con la locación. En realidad se trata de una reserva por adelantado de períodos fijos o variables sucesivos y alternados de una cosa y sus accesorios, la que el dador debe entregar y garantizar el uso y goce pacífico. Empero en el tiempo compartido la ejecución del contrato está fraccionada en el tiempo y esto quizá es lo que lo distingue de la locación. Además del uso periódico, exclusivo y alternado, durante un cierto período de tiempo, existe en esta forma de contratación la prestación de los servicios adicionales, depósito, mandato, etc. en modalidades que nos hacen inclinar por una figura propia²⁷.

Si analizamos los caracteres del contrato, es bilateral, consensual, formal, oneroso, transmisible, abierto, de consumo y por adhesión.

En la contratación masiva, el adherente se encuentra en una situación de franco debilitamiento frente a la superioridad del estipulante, pese a lo cual existe un acto jurídico, en los términos del artículo 944 del Código Civil, toda vez que han jugado válidamente los factores determinantes de la voluntad, aunque la libertad aparece seriamente menoscabada²⁸. Los usuarios están protegidos en la Ley 24.240 y sus modificaciones, y hoy, en las leyes 26.356 y 26.361²⁹.

Adicionalmente, si se trata de una prestación de servicios, el objeto de la prestación será una *obligación de hacer*, pues el interés jurídico se vincula con la actividad que cumplirá el proveedor³⁰. Y, como dijimos, en 1994 los derechos de usuarios y consumidores adquirieron jerarquía constitucional (art. 42, C. N.). No tenemos duda de que la masividad, la compleja or-

25. GATTI, Edmundo, *op. cit.* (cfr. nota 23), pp. 121 y 122.

26. Ver MARIANI DE VIDAL M., *op. cit.* (cfr. nota 2), tomo I.

27. Ver nota extendida en p. 167.

28. VALLESPINOS, Carlos, "Las condiciones generales de los contratos", en *Contratos*, Buenos Aires, La Rocca, 1989, p. 138. El régimen de protección que los involucra impide un régimen de privilegios que desconozca el artículo 16 de la Constitución Nacional estableciendo en las mismas condiciones una desigualdad en favor de unos en desmedro de otros.

29. Como se dijo, la Ley de Defensa del Consumidor "de orden público", artículo 65" es aplicable a los contratos en curso de ejecución (art. 3, C. C.) y la contratación no se agota con la entrega del bien cuya fracción con uso temporal exclusivo se transmite.

30. TRIGO REPESAS, Félix Alberto, "Protección de usuarios y consumidores", Anticipo de Anales, Año XLI, n° 44, Buenos Aires, 1997, p. 12.

ganización empresarial, la abusividad y la cautividad que presenta el sistema requieren enmarcarlo dentro de las relaciones de consumo³¹.

5. Congresos y jornadas que trataron el tema

Como resultado de las aprobaciones presentadas en el *VII Congreso Internacional de Derecho Registral en España* de 1984, se advierte que de esta nueva modalidad de la propiedad pueden derivarse tanto derechos personales, de oponibilidad relativa y vocación registral limitada, cuanto derechos reales que no se amoldan con facilidad a los arquetipos preexistentes. Que dada la complejidad del sistema y la posibilidad de fraudes, se tenga especialmente en cuenta la vigilancia y cumplimiento de la disciplina urbanística, respecto a las características de edificación y sus usos, de acuerdo con las recomendaciones aprobadas en el *IV Congreso Internacional de Derecho Registral*, celebrado en la ciudad de México en el año 1980³².

Se trató el STTC en el *VI Congreso Nacional de Derecho Registral*, en Posadas, Misiones, en 1986, y en el *XIX Congreso Internacional del Notariado Latino*, en Amsterdam, Holanda, 1989.

En las *XX Jornadas Nacionales de Derecho Civil* se resolvió:

- 1) En palabras del Codificador, armónicas con su formación romanista, “la naturaleza de los derechos reales [...] está fijada en consideración al bien público y al de las instituciones políticas” (nota al art. 2828 del C. C.). En consecuencia debe descartarse “la creación arbitraria de nuevos derechos reales” (nota al art. 2502 del C. C.).
- 2) La creación indefinida de derechos reales conspira abiertamente contra el *numerus clausus*; este principio, si bien posibilita la creación legislativa de nuevos derechos reales, impone al mismo tiempo que ello ocurra tan solo ante la imposibilidad estructural de encuadrar la nueva situación en las categorías existentes.
- 3) En modo alguno se justifica introducir un nuevo derecho real cuando las situaciones jurídicas que se pretende regular no están suficientemente arraigadas en el país ni en el extranjero. Menos aún es admisible acudir a la creación de un nuevo derecho real cuando ni siquiera existe suficiente consenso acerca de la caracterización de los elementos y de su contenido.
- 4) La atribución de usos y goces sucesivos y alternados por períodos determinados genera una situación

31. LORENZETTI, Ricardo, *Tratado de los contratos*, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2000, tomo II, pp. 460-461.

32. Especialmente aconseja la afectación al régimen mediante declaración expresa, las relaciones entre los titulares temporales, sus derechos y obligaciones, la subsistencia de la indivisión, la limitación de su responsabilidad, las normas de gestión y administración, y del lado de los terceros, la constitución de gravámenes y derechos de los acreedoras. Que el estatuto referido a edificios terminados o en construcción debe estar sometido a un régimen de publicidad previa a la enajenación de los derechos que den lugar al uso temporal y por turnos de los inmuebles, debiendo someterse, además, los contratos de enajenación aludidos, el régimen que cada país establezca para la protección de los consumidores.

de comunidad que, en nuestro régimen legal, queda subsumida en el derecho real de condominio. En tal sentido expresa nuestro Codificador que nace una comunidad con el “contrato por el que dos vecinos comprasen en común un terreno para proporcionarse un lugar de paseo, o una máquina explotarla privativamente cada uno a su turno” (nota al art. 1648 del C. C.). 5) En el estado actual del fenómeno a regular la prudencia aconseja la sanción de una norma legal que lo incluya entre los supuestos de condominio con indivisión forzosa. Ello, en consonancia con las conclusiones del reciente *Congreso Internacional de Derecho Registral* celebrado en Río de Janeiro, respecto a la “subsistencia de la indivisión” (ap. 7 del tema). 6) Los aspectos funcionales de esta modalidad negocial, extraños a la estructura del derecho real, encuentran su marco adecuado en el régimen de protección al consumidor, p.ej. las normas atinentes a la contratación con cláusulas predispuestas.

6. El Proyecto de Código Único Civil y Comercial

El Proyecto de Código Civil de 1998 mencionaba, en el Libro V del Título VII, *las propiedades especiales* y brindaba la posibilidad de organizar jurídicamente el tiempo compartido ya sea dentro de los derechos personales, como de los reales, al prever en su artículo 2029, “De las propiedades especiales. Conjuntos inmobiliarios”:

Los clubes de campo, parques industriales, barrios o cementerios privados, centros de compras y entidades similares pueden sujetarse al régimen de los derechos personales o de la propiedad horizontal. [...] En los conjuntos inmobiliarios sometidos al régimen de propiedad horizontal o que se sujeten a él, solo son necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso común. El reglamento de copropiedad y administración puede establecer limitaciones edilicias o de otra índole, instituir una administración con el carácter de mandatario irrevocable, y facultar al consorcio para adquirir nuevos inmuebles para integrarlos al conjunto inmobiliario como unidades funcionales, o cosas y partes comunes. En este caso quedan modificados de pleno derecho los títulos de todas las unidades, de lo que se debe tomar razón en los respectivos asientos registrales.

Por su parte, el artículo 2030 establece:

Tiempo compartido: 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 carácter de mandatario irrevocable. El reglamento de condominio y administración se integra al título de asignación de uso y goce.

7. Intercambio vacacional

La industria turística encuentra en el sistema de tiempo compartido un elemento importante para su promoción que es el intercambio vacacional.

Las empresas de intercambio vacacional celebran dos tipos de contratos: uno con los organizadores del sistema de tiempo compartido y otro con los usuarios de cada inmueble comercializado.

Para ello utilizan técnicas publicitarias de diversa índole (p. ej. publicaciones periódicas en revistas o diarios donde ofrecen a los consumidores adherirse al sistema de intercambio nacional o internacional mediante el pago de una *membresía* anual); usualmente exponen fotografías de los complejos que integran su oferta, aunque en ocasiones algunos de ellos se encuentran en construcción o son desafiliados por incumplir las condiciones de calidad prefijadas. Es decir, hacen publicidad para captar consumidores (regida por la Ley 24.240³³ y el art. 42, C. N.³⁴).

Entonces el adquirente de un tiempo compartido tiene la posibilidad de intercambiarlo dentro del país o en otro lugar del extranjero por un complejo similar en cuanto a ubicación geográfica, temporada alta o baja, y según servicios adicionales. Este es un servicio accesorio del derecho que consiste en la permuta de espacios temporales. El titular de una semana preestablecida –fija o flotante– deposita su cuota tiempo en registros especiales en mira de ser intercambiada por otra en un complejo similar. Por ello se trata de un beneficio de decidido contenido

33. El artículo 4 de la Ley 24.240, modificado por la Ley 26.361, dispone: “El proveedor está obligado a suministrar al consumidor en forma cierta, clara y detallada todo lo relacionado con las características esenciales de los bienes y servicios que provee, y las condiciones de su comercialización. La información debe ser siempre gratuita para el consumidor y proporcionada con claridad necesaria que permita su comprensión”.

34. Ver nota extendida en p. 167.

obligacional y queda a cargo de la empresa que comercializa el derecho adherirse con otras empresas con el complemento de una cuota anual de afiliación voluntaria.

En razón de estos contratos se presentaron distintas cuestiones judiciales. En una de ellas se resolvió que resulta improcedente responsabilizar a una empresa dedicada a operar una red de intercambio de periodos de tiempo compartido, por los daños ocasionados a raíz del incumplimiento de las obligaciones a cargo de los vendedores del complejo vacacional, pues aun cuando se admitiera que el hecho de haberse celebrado el negocio implicaba la afiliación automática a la red de intercambio, el actor carece de derecho a demandar a aquella empresa porque no ha pagado la membresía establecida como complemento de la afiliación, todo ello en virtud de lo previsto en el artículo 1201 del Código Civil. En el marco de la demanda es inaplicable a la empresa prestadora del servicio de intercambio la sanción prevista en el artículo 40 de la Ley 24.240, toda vez que la presencia de su logo en la folletería publicitaria de los representantes del complejo vacacional no sea apta por sí sola para disparar la voluntad contractual del actor, máxime cuando al dorso de la solicitud de reserva del tiempo compartido se consigna que la afiliación a la cadena de intercambios es independiente a dicho contrato³⁵.

En otra causa resultaron codemandadas las sociedades que se integraron al sistema y se dijo:

[...] es sugestivo que ni “Interval” ni “Interpol” hayan intentado demostrar que quienes comercializaron el complejo SMA (actualmente Las Tablas) eran propietarios del inmueble edificado; máxime cuando publicaron en revistas de promoción turística fotografías del complejo que resultó no ser el vendido a los multipropietarios [...]. Juzgo que debe condenarse a las codemandadas a resarcir los daños causados a la actora; responderán solidariamente, sin perjuicio de las acciones de repetición que estimen corresponder. Ello, por cuanto en la cadena de contratos destinados a instrumentar un único negocio frente al consumidor existen deberes secundarios de conducta respecto del funcionamiento del sistema en su conjunto, que –*prima facie*– quedan soslayados del negocio individual. En tal contexto, el deslinde de la responsabilidad debe apreciarse con estrictez, pues el incumplimiento de las obligaciones contractuales no se agota en sus efectos bilaterales, sino que repercute en todo el sistema. Los contratos vinculados entre sí deben interpretarse conjunta y co-

35. CApel.C.C.Lab. y Min. General Pico, “Massara G. c/ Travel Time S. R. L. y otros”, 28/11/2003, *La Patagonia*, 2004, 12.648.

herentemente sin soslayar la finalidad que puede emerger de la red de vínculos³⁶.

8. La nueva ley

La Ley 26.356 que entró en vigor el 2 de abril de 2008, pendiente de reglamentación, regula los STTC. La palabra *sistema* se define en el diccionario como el *conjunto de reglas o principios sobre una materia enlazados entre sí* y, si hablamos de *sistema de tiempo compartido*, nos referimos al conjunto de relaciones jurídicas que se generan por los vínculos negociales que van desde el *desarrollista*, propietario, vendedor, revendedor, los usuarios, los comercializadores, los administradores y prestadores de servicios turísticos, incluyendo los que se dedican al intercambio vacacional³⁷.

Esta visión del conjunto nos permite afirmar que en la Ley 26.356 han influido los proyectos legislativos que ponen su atención en el *sistema descartando aquellos que se pronunciaban por el tipo de derecho (real o personal) que se le confiere al usuario respecto de la cosa*³⁸.

Es más, en el artículo primero de la ley, indicando el ámbito de aplicación, se establece que: “[...] regula los 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”.

Evidentemente lo que consideraron los legisladores, atendiendo a los conflictos judiciales, fue dar un marco jurídico a los contratos con el fin de brindar protección a los adquirentes del sistema y captar capitales extranjeros para inversiones en el país.

La ley regula las relaciones jurídicas entre los sujetos que intervienen en el sistema, y los derechos, obligaciones y responsabilidades que entre ellos se generan a fin de encauzar la realidad negocial.

La protección de los consumidores a través de un régimen de orden público que mediante distintos institutos pretende ejercer el control de idoneidad y solvencia de las empresas involucradas impone la afectación del o de los inmuebles a la constitución del STTC por escritura pública, y su inscripción en el registro de la propiedad y en el registro de prestadores. Otorga facultades a la autoridad de aplicación de control para la inspec-

36. CNCom, Sala B, 30/6/2004, “González I. del Pilar c/ Intervac S. R. L. s/ sumario”. Los jueces extendieron la condena a ambas sociedades quienes solidariamente debieron pagar a la actora el equivalente a 4 y 5 periodos en que debió utilizar la unidad funcional adquirida.

37. *Desarrollista* es la persona física o jurídica, propietaria del inmueble, que enajenará derechos bajo el sistema de tiempo compartido. Es el que desarrolla la idea –por eso, *desarrollista*– y coordina la adquisición del terreno, el financiamiento de construcción, la comercialización y la organización de los aspectos normativos de prestación de servicios y administrativos.

38. Ya desde el año 2000 se presentaron ante el Congreso varias iniciativas en ese orden. Como ejemplos, el proyecto de regulación del sistema turístico de tiempo compartido, de Dumón y Casari de Alarcía, adoptaba un sistema abierto que no prejuzgaba la naturaleza de los derechos que se constituyeran o transmitieran. En ese orden, el PCUCC artículo 2030.

ción y verificación de los complejos. La Secretaría de Turismo de la Nación será la encargada de llevar el registro de prestadores de establecimientos vacacionales afectados a STTC. Además la Subsecretaría de Defensa del Consumidor será la encargada de proteger los derechos de los usuarios y para ello la ley, mediante distintas normas, pretende evitar sorpresas y abusos. Se impone la inscripción de los contratos en el registro de transacciones a cargo del emprendedor³⁹; se reglamenta la publicidad y comercialización y se establece un tribunal arbitral⁴⁰.

Entonces, ni del espíritu ni de la letra de la ley puede inferirse que se ha creado un nuevo derecho real, ni sobre cosa propia, ni sobre cosa ajena⁴¹ ya que, como dijimos, el sistema de tiempo compartido abarca la totalidad de vínculos negociales que van desde el desarrollista propietario, vendedor, usuario, administradores y prestadores de servicios, incluyendo el intercambio vacacional, 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 lo integran.

9. Análisis del articulado

La ley parece considerar lo dicho por el Codificador en la nota al artículo 495 del Código Civil:

[...] nos abstenemos de definir porque, como dice Freitas, las definiciones son impropias de un Código de leyes, y no porque haya peligro en hacerlo, pues mayor peligro hay en la ley que en la doctrina. En un trabajo legislativo solo pueden admitirse aquellas definiciones que estrictamente contengan una regla de conducta, o por la inmediata aplicación de sus vocablos, o por su influencia en las disposiciones de una materia especial. La definición exacta de los términos de que se sirve el legislador para expresar su voluntad no entra en sus atribuciones. La definición es del dominio del gramático y del literato, si la expresión corresponde al lenguaje ordinario, y es de la atribución del profesor cuando la expresión es técnica. En todo caso es extraña a la ley, a menos que sea legislativa, es decir, que tenga por objeto restringir la significación del término de que se sirva, a las ideas que reúnan exactamente todas las condiciones establecidas en la ley. Lo que pensamos de las definiciones se extiende por los mismos motivos a toda materia puramente doctrinal, a lo que generalmente se llama principios jurídicos, pues la ley no debe extenderse sino a lo que dependa de la voluntad del legislador [...].

39. Ver nota extendida en p. 167.

40. Ver nota extendida en p. 168.

41. TRANCHINI, Marcela, *op. cit.* (cfr. nota 1).

La ley, en tal sentido, define el objeto, sujetos y fines, pero creemos que genera algunas confusiones que apreciaremos con el correr de los tiempos⁴².

El STTC 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.

En la constitución del sistema, se fija el destino del inmueble afectado a STTC, como aquel que permite el derecho de uso periódico a favor del usuario otorgado por el propietario y, en su caso, por el emprendedor, para un período de uso de una unidad vacacional dentro de un establecimiento vacacional, o dentro del sistema de club vacacional, sobre un inmueble afectado al sistema.

Del artículo 41 surge que sus normas son de orden público, y complementarias del Código Civil:

Los emprendedores y propietarios de inmuebles, que a la fecha de la vigencia de esta ley hubieran iniciado su comercialización bajo el STTC, tendrán un año de plazo a partir de la publicación y pertinente reglamentación, para adecuarse a lo establecido en la presente ley.

Y, según establece el artículo 43:

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 aquella se reconocen.

10. De la constitución del STTC

10.1. *Afectación*

La constitución de un STTC requiere la afectación de uno o más inmuebles a la finalidad de aprovechamiento periódico y por turnos, la que deberá formalizarse mediante escritura pública.

La afectación voluntaria del emprendedor y del titular de dominio, cuando aquel no lo fuere, según el régimen legal opera en

⁴². Ver nota extendida en p. 168.

43. Son deberes del emprendedor:

- a) Establecer el régimen de utilización y administración de las cosas y servicios que forman parte del STTC y controlar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del administrador que hubiese designado;
- b) Habilitar un registro de transacciones, que supervisará la autoridad de aplicación, en el que asentará, dentro de los *diez* (10) días de celebrado el contrato, los datos personales de los usuarios y su domicilio, períodos de uso, el o los establecimientos a que corresponden, tipo, capacidad y categoría de las unidades vacacionales. También deberá registrar en él los cambios de titularidad;
- c) Garantizar mediante un fideicomiso el uso de los futuros usuarios, en la oportunidad y condiciones comprometidas, cuando el o los establecimientos vacacionales del STTC se encuentren en construcción;
- d) Abonar las cuotas por gastos del sistema de las unidades no enajenadas cuando, por cualquier título, las ceda temporariamente a terceros;
- e) Abonar toda suma por gastos del sistema, que exceda el monto de la oferta cuando se hubiera optado por el sistema de ajuste alzado relativo.

44. Ver nota extendida en p. 169.

defensa y por la intangibilidad y oponibilidad de los derechos que adquirirán los usuarios del sistema de tiempo compartido⁴³.

La oponibilidad de los derechos adquiridos por los usuarios comprende al acreedor hipotecario que consintiere la constitución del STTC y a los que la conocieren al tiempo de constituirse el gravamen; también a los sucesivos titulares de dominio o de otros derechos de cualquier naturaleza sobre los bienes afectados al sistema.

No pueden alterarse o disminuirse los derechos adquiridos por el usuario por sucesores particulares o universales, ni por terceros acreedores del propietario o del emprendedor, ni siquiera en caso de concurso o quiebra (art. 12, incs. b y c).

El inmueble afectado o parte de él no puede ser objeto de los actos jurídicos de enajenación fuera de lo previsto en el artículo 12, inciso a, de la ley⁴⁴. La afectación de un inmueble al régimen implica, por parte del constituyente propietario, la renuncia a alterar el destino y a la realizar actos de disposición fuera de los términos legales.

10.2. *La escritura de constitución del STTC*

La afectación es por escritura pública (art. 8 de la Ley 26.356). El acto se encuentra alcanzado por los artículos 2505 del Código Civil y 2, 3, 5, 22, 23, 24, 25 y 26 de la Ley 17.801.

La escritura pública será otorgada por el emprendedor, debiendo el titular del dominio del inmueble prestar el consentimiento cuando aquel no lo fuere.

El emprendedor es quien comercializa por el régimen de la ley y puede ser propietario o no. Si no lo fuere, necesitará poder especial del propietario para la afectación. No podrá comercializarse el complejo si previamente no se ha afectado.

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.

Además la escritura de afectación debe inscribirse en el Registro de prestadores y establecimientos vacacionales afectados al STTC que depende de la Secretaría de Turismo de la Nación.

10.2.1. 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) Respetto de los bienes:

1. *La descripción e identificación catastral y registral de los inmuebles;*
2. *El detalle de las unidades vacacionales, su capacidad y descripción de los espacios y cosas de uso común de los establecimientos, de conformidad al plano del proyecto de la obra aprobado por la autoridad competente;*
3. *La especificación de las unidades habitacionales y áreas comunes que se destinarán a los futuros usuarios, en caso que el establecimiento fuera parcialmente afectado al STTC;*
4. *La acreditación del cumplimiento de los recaudos previos al inicio de la comercialización de inmuebles en construcción;*
5. *El procedimiento a seguir para la adición de unidades vacacionales, espacios, cosas de uso común y servicios no previstos en la escritura de constitución y fórmula para la determinación y corrección de las cuotas por gastos del sistema;*
6. *La constancia de la conformidad del acreedor hipotecario cuando el bien sobre el que se constituirá el STTC estuviese gravado;*
7. *Las reglas aplicables a los supuestos de destrucción parcial o total y vetustez del o de los inmuebles.*

b) Respetto 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 estos expresados mediante unidades de medida temporales o por puntos y procedimiento para su modificación, respetando los derechos adquiridos por los usuarios;*
3. *El procedimiento para solicitar disponibilidades para los usuarios de períodos de uso flotantes y por puntos;*
4. *Las reglas de utilización de las unidades vacacionales, de las cosas, espacios comunes y servicios y sanciones por su incumplimiento⁴⁵;*
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

45. 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.

lapso, este no podrá exceder de un (1) año, ni el mínimo de períodos podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) del total de los períodos a comercializar;

7. *El reglamento de uso y administración de los inmuebles afectados al STTC.*

c) Respecto de la administración:

1. *La forma de designación y remoción del administrador. Facultades, deberes y su remuneración;*

2. *Los rubros que conforman los gastos del STTC o, en su caso, las reglas para su individualización;*

3. *La indicación de los factores objetivos mediante los cuales se determinará la proporción de gastos correspondientes a cada usuario. Si se tratare de inmuebles en construcción, deberán consignarse las variaciones proporcionales a la habilitación de las distintas etapas de la obra. Si el emprendedor optare por ofrecer la prestación del servicio de administración y mantenimiento por el sistema de ajuste alzado relativo, deberá consignarse el plazo de vigencia, durante el cual no podrán aumentarse los montos, debiendo especificarse claramente los rubros no cubiertos y el sistema a utilizarse una vez expirado dicho plazo;*

4. *El tiempo y forma en que deberán abonarse los gastos del STTC;*

5. *La previsión para la formación y mantenimiento de un fondo de reserva para gastos imprevistos o extraordinarios, a los que deberán aportar todos los usuarios en forma proporcional a su contribución a los gastos ordinarios;*

6. *La individualización de aquellos servicios que requerirán pagos adicionales al momento de su utilización;*

7. *Las normas que regirán ante el pago en mora de los gastos del sistema y sanciones para los morosos;*

8. *El procedimiento a seguir para la modificación de la escritura de constitución del STTC;*

9. *La constancia de encontrarse los bienes asegurados contra incendio y otros.*

10.3. *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 –y deberá– realizarse por los usuarios o con su intervención, solo cuando así correspondiese a la naturaleza o tipo de derechos que se les hubiesen conferido por el régimen jurídico al que se encuentren sometidos

los bienes, en cuyo caso el procedimiento para la modificación se registrará por las normas pertinentes.

10.4. *Registración del título de afectación*

Para cumplir con los efectos de la oponibilidad a terceros interesados el título de afectación debe estar registrado en orden al artículo 2505 del Código Civil. El título constitutivo deberá ser inscripto en el Registro de la Propiedad respectivo y en el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectado a STTC, dependiente de la autoridad de aplicación de la presente ley, *previo a todo anuncio, ofrecimiento o promoción comercial*.

11. De la extinción del STTC

La extinción del STTC y consecuentemente la desafectación de los bienes operarán:

- 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.

12. Responsabilidad

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 esta.

13. Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales Afectados a STTC

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.

14. De la administración de los STTC

14.1. Designación del administrador

La función de administrador puede ser ejercida por el propio emprendedor o por un tercero designado por este. 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, solo cuando los regímenes especiales que se hubieren adoptado les concedan tal facultad.

14.2. Facultades y deberes

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

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

15. 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 artículo 24–.

Los emprendedores contribuirán a solventarlos respecto de aquellos períodos de disfrute no enajenados, cuando los cedan temporalmente, por cualquier título que fuere.

Estas previsiones no serán aplicables cuando el emprendedor o el administrador hubieran pactado la administración y mantenimiento del STTC por ajuste alzado relativo. En este caso los montos de las cuotas no podrán aumentarse, a excepción de los incrementos originados en rubros expresamente excluidos. Las cantidades que excedan el monto de la oferta serán soportadas por el emprendedor o el administrador, en su caso, según corresponda.

16. Cobro ejecutivo

El certificado emanado del administrador en el que conste la deuda por gastos del sistema, los rubros que la imponen 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.

17. Del contrato de tiempo compartido

Independientemente de la forma jurídica que se utilice, el contrato de tiempo compartido tiene las características de un contrato de adhesión redactado por la persona o sociedad promotora. Esta además redacta un reglamento o estatuto donde se plasman las disposiciones necesarias o convenientes para la vida comunitaria, tal por ejemplo lo relativo a gastos de conservación o reparación o al régimen de administración, el calendario del tiempo compartido, el régimen para deliberar, etcétera.

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.

El contrato deberá instrumentarse en escritura pública solo si por la naturaleza de los derechos corresponde, o sea si se transmiten derechos reales (cfr. art. 1184, inc. 1, C. C.); esta se inscribirá en el registro de la propiedad inmueble (art. 2505, C. C. y 2, Ley 17.801).

17.1. 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 correspondieren se encuentran confirmados o están sujetos a disponibilidad de espacio;*
- i) *Especificación de que se acompaña el Reglamento de Uso y Administración, como anexo al contrato;*
- j) *Nombre y domicilio y sede, en su caso, del administrador;*

- k) *Proporción que corresponde al usuario para el pago de los gastos del STTC. Cuando se escogiese el procedimiento de ajuste alzado relativo, se consignará el monto estipulado y el plazo de vigencia;*
- l) *Constancia de que el STTC se encuentra constituido en los términos de la presente ley y de su anotación en los Registros respectivos;*
- m) *Individualización de los seguros contra incendios y daños totales y parciales con que cuentan el o los establecimientos vacacionales afectados al STTC, así como los seguros de responsabilidad civil que amparan a los usuarios en su integridad física y sus pertenencias;*
- n) *Indicación de si el STTC cuenta con un programa interno de intercambio y si se encuentra afiliado a alguna red de intercambio, consignando en tal caso su nombre, domicilio y sede, en su caso. Si se suscribiera simultáneamente el contrato entre la red de intercambio y el futuro usuario, deberá dejarse constancia de la recepción de un ejemplar del mismo por este;*
- 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, más los intereses que correspondan;*
- p) *Indicación con caracteres destacados, de la facultad de arrepentimiento que se le confiere al usuario en el plazo de cinco (5) días para revocar su decisión de suscribir el contrato de tiempo compartido, cuando no se hubiera celebrado previamente precontrato o reserva de compra;*
- q) *Compromiso del emprendedor de brindar una prestación equivalente o una compensación adecuada, si ello no fuera posible, en el caso de que el usuario se viera impedido del uso y goce de las prestaciones vacacionales contratadas, por causas que le sean atribuibles a aquel;*
- r) *Lugar y fecha de celebración.*

17.2. Cláusulas abusivas

Las cláusulas contractuales abusivas no serán oponibles al usuario.

Recordemos que es necesario interpretar los contratos, como sus etapas previa y posterior de celebración y de ejecución, de buena

fe y de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión (arg. arts. 1198, C. C. y 217 y ss., C. Com.).

18. De la comercialización y la publicidad de los STTC

18.1. 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.

18.2. Publicidad

Las precisiones formuladas por el emprendedor en anuncios, folletos, circulares u otros medios de difusión gráfica o electrónica, obligan a aquel 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.

18.3. 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.

18.4. Comercialización de los STTC en el exterior

Los STTC ubicados en el exterior podrán comercializarse en la República Argentina, previa autorización y registración, debien-

do 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 STTC y los poderes de su representante legal;
- b) Que el vendedor se encuentra inscripto en el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido que por esta ley se crea;
- c) Que el o los establecimientos vacacionales a comercializar, se encuentran construidos, en operación y adheridos a alguna red internacional de intercambios. Regula las promociones y exige un documento informativo.

19. Sanciones

La ley regula las sanciones a los infractores, las actuaciones administrativas y el procedimiento en los artículos 34 a 38.

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 (\$2000) 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 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.

Notas extendidas

1. Ver TRANCHINI, Marcela H., "Sistemas turísticos de tiempo compartido. Ley 26.356", *La Ley*, supl. del 28/5/2008. El término *multipliedad* es utilizado por quienes preconizaron la idea de un nuevo derecho real sobre cosa propia, pero nunca cuajó en nuestra realidad negocial que empleó la denominación *tiempo compartido*, habitualmente empleada en los países iberoamericanos. Ello marca una clara diferencia con Europa, especialmente con España en donde era ampliamente conocida como *multipliedad* hasta la sanción de la Ley 42 de 1998 que impidió su utilización (arts. 1, inc. 4, y 8, inc. 1).

2. Ver HIGHTON, Elena, ÁLVAREZ JULIÁ, L. y LAMBOIS, S., *Nuevas formas de dominio. Clubes de campo. Cementerios y cementerios privados. Tiempo compartido o multipro-*

piedad, Buenos Aires, Ad-Hoc, 1987; CAUSSE, Jorge R., “Tiempo compartido. Reflexiones en torno a su proyectado régimen legal”, *La Ley*, 1986-D, 230; TRANCHINI, Marcela, CAUSSE, J., “Tiempo compartido: reflexiones en torno a su proyectado régimen legal”, *La Ley*, 1986, D, 112; ACQUARONE, María T. y otros, “Soluciones notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad a tiempo compartido”, *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 810, sept.-dic. 1987, pp. 793-848; “Nuevas formas de evolución del dominio”, *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 894, p. 826; MARIANI DE VIDAL, Marina, *Derechos reales*, Buenos Aires, Zavallá, 1999, tomo II; PAPAÑO, Ricardo J., KIPER, C., DILLON, G., CAUSSE, J., *Derechos reales*, Buenos Aires, Depalma, 1990; REINA TARTIÈRE, Gabriel de, “Las denominadas nuevas forma de dominio”, *Supl. El Derecho*, Buenos Aires, 2006, p. 39; ACQUARONE, María T., *Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido*, Editorial Ábaco de Rodolfo Depalma, Buenos Aires, 1998; DE HOZ, Marcelo, trabajo presentado en el *Seminario de la Academia del Notariado*.

11. Nuestro concepto de derecho real se considera en su aspecto externo, es decir, su oponibilidad a terceros, y con un número limitado de derechos que desmembran al dominio. Por el contrario, la posibilidad de dos propietarios sobre la misma cosa, en el derecho anglosajón, es porque existen dos sistemas normativos en forma simultánea: el *common law* y la *equity*. Es por ello que un mismo inmueble puede tener un propietario para el *common law* y otro para la *equity*, y estar sometido a un *trust* o fideicomiso anglosajón en el cual, por disposición del fideicomitente, el dueño en derecho estricto (fiduciario) debe dar la cosa en uso y goce a un beneficiario designado por el constituyente (fideicomisario), quien será el titular de dominio para el derecho-equidad al ser uno de sus principios el considerar como realizado lo futuro.

27. El problema que existe además con la locación es el límite temporal señalado en el artículo 1505 del Código Civil, límite establecido por el codificador con toda intención conforme lo explica en la nota al artículo “[...] un arrendamiento hace siempre que la cosa no se mejore, y cuando fuese de treinta, cuarenta, o noventa años, sería sumamente embarazoso para la enajenación de las cosas [...]”.

34. ALTERINI, Atilio Aníbal, *op. cit.* (cfr. nota 5): “El artículo 42 de la Constitución Nacional enumera como derechos ‘en la relación de consumo’ a la protección de la salud, seguridad e intereses económicos; a una información adecuada y veraz; a la libertad de elección; a condiciones de trato equitativo y digno. También dispone –en lo que aquí interesa– que las autoridades proveerán a la defensa de la competencia contra toda forma de distorsión de los mercados y al control de la calidad y eficiencia de los servicios públicos. En el MERCOSUR los derechos del consumidor y el usuario resultan de la Resolución 124/96 del Grupo Mercado Común del 13 de diciembre de 1996 sobre Derechos Básicos del Consumidor y de la Declaración Presidencial de Derechos Fundamentales de los Consumidores del MERCOSUR de Florianópolis, del 15 de diciembre de 2000. Ambos textos reconocen los derechos a la vida, la salud y la seguridad; a la libertad de acceso al consumo; a la información suficiente y veraz; a la protección contra la publicidad no permitida; a la adecuada prestación de servicios públicos y privados; a la educación para el consumo; a la asociación en organizaciones que tengan por objeto la defensa del consumidor; al acceso a la justicia ‘mediante procedimientos ágiles y eficaces’; a la prevención y al resarcimiento de daños”.

39. “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 sistemas turísticos de tiempo compartido (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. 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. La autoridad de aplicación deberá denegar el otorgamiento de habilitaciones a: a) Quienes no puedan ejercer el comercio; b) Los fallidos por quiebra durante el período de inhabilitación puesto por la Ley 24.522 y sus modificatorias; c) Los condenados con la accesoria de inhabilitación para ejercer cargos públicos; los condenados por hurto, robo, defraudación, cohecho, emisión de cheques sin fondos y delitos contra la fe pública; los condenados por delitos cometidos en la constitución, funcionamiento y liquidación de sociedades. En todos los casos hasta después de diez (10) años de cumplida la condena; d) Los funcionarios de la administración pública cuyo desempeño se relacione con el objeto de la sociedad, hasta dos (2) años desde el cese de sus funciones”.

40. “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. Quienes adhieran al sistema de arbitraje deberán manifestarlo expresamente en oportunidad de inscribirse en el registro que se crea por el artículo 6 de la presente ley. Dicha aceptación, se hará constar en el contrato suscripto entre el prestador y el usuario; la nómina de prestadores adheridos a la instancia arbitral será publicada cada año en el Boletín Oficial de la República Argentina a cargo de la Cámara Argentina de Tiempo Compartido. Se tendrá por no convenido el sometimiento de consumidores y usuarios a cualquier arbitraje cuando lo hayan aceptado antes del nacimiento del conflicto”.

42. “*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 STTC, por sí o por terceros. *Propietario.* Es el titular dominial de un inmueble, quien lo afecta total o parcialmente, al STTC. *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”.

44. Según el artículo 12 de la ley: “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 a terceros interesados. 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.