

El tiempo compartido en el Código Civil y Comercial de la Nación

Catalina A. Fourcade

RESUMEN

Análisis del instituto denominado tiempo compartido, con estudios de experiencias en derecho comparado y doctrina, y de la legislación formal y las disposiciones reglamentarias que lo regulan en nuestro país.

Sumario: 1. Introducción. 2. Nociones básicas. 3. Naturaleza jurídica. 4. Afectación. 5. Funcionamiento. 6. Legitimación. 7. Registración. 8. Deberes del emprendedor. 9. Deberes de los usuarios. 10. La administración. 11. Gastos del sistema. 12. Extinción. 13. Derecho de consumo. 14. Normas sobre derechos reales.

1. Introducción

El derecho tiempo compartido es una figura de carácter comunitario que permite una nueva forma de aprovechamiento de cosas muebles e inmuebles, asegurando un mayor rendimiento del patrimonio y disminuyendo los gastos. El tiempo compartido faculta al usuario a usar y gozar, durante un lapso determinado y de manera periódica, exclusiva y alternada, un bien mueble o inmueble, a cambio del pago de un precio en dinero. Asimismo, le concede la posibilidad de disfrutar de los servicios accesorios que integren el sistema.

De esta manera, el usuario puede usar y gozar de un bien determinado durante un período de tiempo preestablecido, sin necesidad de adquirirlo, por lo que la inversión es menor. Resulta más ventajoso que tomarlo en locación, ya que el tiempo compartido asegura perpetuidad y confiere la facultad de transmitirlo por acto entre vivos o *mortis causa*. Al mismo tiempo, los gastos de mantenimiento se reducen, ya que son soportados por todos los usuarios del sistema. Para el propietario del bien también aparece beneficios, ya que tiene la posibilidad de obtener mayores ganancias que si se limita a dar en locación el bien a una única persona de modo tradicional.

Las denominaciones más divulgadas han sido las de multipropiedad, tiempo compartido o derecho de aprovechamiento por turnos. El Código Civil y Comercial ha adoptado la segunda, que ha sido criticada porque induce a suponer que los usua-

rios comparten el tiempo, cuando ello no es así, ya que cada uno tiene derecho a usar la cosa de forma exclusiva, durante el período correspondiente.

En el derecho comparado puede mencionarse, a modo ejemplificativo, en primer lugar, la *Ley francesa 86-18 de 1986*, Relativa a las Sociedades de Atribución de Inmuebles en Goce por Tiempo Compartido. Esta norma adopta un sistema especial, en virtud del cual los interesados deben constituir una sociedad civil cuyo patrimonio se integra con inmuebles y que tiene por objeto la construcción de edificios, adquisición de inmuebles o derechos inmobiliarios y el desarrollo o la restauración de las propiedades adquiridas. Los asociados tienen derecho a un período de uso sobre dichos inmuebles, proporcional a lo que hubieran aportado, pero no se les confiere ningún derecho de propiedad ni otro derecho real a cambio de sus contribuciones. Por otra parte, la figura en análisis llegó a España con la *Ley 42/1998*, sobre Derechos de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico. Dicha ley tenía por objeto la regulación de la constitución, el ejercicio, la transmisión y la extinción del derecho de aprovechamiento de bienes inmuebles por turno, atribuyéndole a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo y durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado y que estuviera dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios. Fue reemplazada por la *Ley 4/2012*, que flexibiliza las modalidades contractuales permitidas para la transmisión del derecho de aprovechamiento por turnos y define el contrato como: “aquel de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación”.

En la Argentina, el Código Civil y Comercial derogó parcialmente la *Ley 26356*, Reguladora (desde 2008) del Sistema Turístico de Tiempo Compartido, e introdujo variaciones en lo que respecta a esta figura. Antes del Código Civil y Comercial, la *Ley 26356* vino a crear un marco jurídico que regulaba genéricamente el tiempo compartido, dejando que los sujetos eligieran si encuadraban el sistema en la órbita de los derechos personales o en la de los derechos reales. Es importante remarcar que si se prefiere la alternativa del derecho personal, la flexibilidad es muy amplia, debido a que en el ámbito de estos reina la autonomía de la voluntad. Pero no debe olvidarse que el derecho personal es relativo, lo que puede aparejar inconvenientes en caso de insolvencia del propietario, del emprendedor o del administrador. Por el contrario, la opción del derecho real conlleva mayor certeza y seguridad, por su oponibilidad *erga omnes* y la publicidad que le son propias. Además, en la esfera de los derechos reales rige el principio del *numerus clausus*, que concurre a dotar de mayor certeza a la relación.¹ En cierta oportunidad, la juris-

1. ABELLA, Adriana N. y MARIANI DE VIDAL, Marina, “El tiempo compartido en el Proyecto de Código”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, t. 2013-C, p. 683.

prudencia² descartó el encuadre formulado por algunos peticionarios referido a la existencia de un derecho real, limitándose a reconocer la existencia de un contrato bilateral con prestaciones recíprocas pendientes, entre la concursada y los titulares de los llamados contratos de cesión de derecho de uso en tiempo compartido.

Se ha afirmado que el fin perseguido por la ley al regular de modo tan severo los derechos reales, exigiendo además publicidad, es brindar protección al vínculo de propiedad sobre las cosas. En materia de derechos personales, al liberarse el régimen, este se agiliza, pero pierde al mismo tiempo seguridad.³ En nuestro país, el tiempo compartido ha sido caracterizado generalmente como un derecho personal, procedente de una participación societaria que se une a la facultad de usar y gozar, sucesiva y alternadamente, de un determinado turno, conforme a lo pactado en los respectivos estatutos, limitado temporalmente a la duración de la persona jurídica que detenta su titularidad.⁴

Esto último podría ejemplificarse de la siguiente manera: la sociedad A, titular de dominio de un edificio, concede a la sociedad B el derecho de uso sobre el mismo. Además, la designa administradora y la faculta a suscribir con terceros contratos de adquisición de derechos de uso, mediante los cuales, a cambio del pago de un precio, se les otorga a dichos terceros la potestad de usar y gozar de una unidad funcional determinada o determinable, por un plazo preestablecido, durante los períodos anuales que se pacten. Una vez abonado todo el precio, este se imputa a la compra de una acción de la sociedad A, que le otorga al adquirente no solo los derechos mencionados, sino también la obligación de contribuir a los gastos de conservación y mantenimiento del sistema, bajo apercibimiento de perder el derecho de uso. Por lo demás, el adquirente no puede administrar el complejo, porque dicha administración le corresponde a la sociedad B, en la que no participa.⁵

Desde el 1 de agosto de 2015, los Capítulos III, IV, V, y IX de la Ley 26356 fueron derogados, manteniéndose vigentes los seis capítulos restantes. Al mismo tiempo, el Código Civil y Comercial pasó a regular expresamente esta figura, en el Capítulo 2 del Título VI del Libro Cuarto, dedicado a los derechos reales. La Ley 26356 establecía que el tiempo compartido debía integrarse solo con inmuebles, afectados a su uso periódico y por turnos, para el alojamiento u hospedaje. De este modo, se ha determinado jurisprudencialmente que

La versión más conocida y difundida de la modalidad contractual de marras –tiempo compartido–, es la utilizada en el alojamiento vacacional. En éste, el objeto del contra-

2. CNCom., Sala C, 16/4/2004, “Pinamar Tennis Ranch S.A. s/ concurso preventivo” (*Microjuris*, cita on line: MJJ7332).

3. ACQUARONE, María T. y otros, “El derecho real autónomo de multipropiedad”, en *Revista del Notariado*, n° 812, 1988, pp. 55-95.

4. KIPER, Claudio, *Derechos reales. Novedades en el Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994)*, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015, 1ª ed., pp. 297-298.

5. Ídem, p. 298.

to es el uso en forma exclusiva por un período de tiempo determinado de una unidad habitacional de un inmueble ubicado en una zona turística, más los bienes muebles que integran la unidad habitacional, los espacios comunes del inmueble y los servicios que en él se proporcionan al usuario.⁶

El Código Civil y Comercial amplía esta idea, al prescribir que la figura en análisis puede integrarse con muebles o inmuebles, permitiendo además cualquier tipo de finalidad, no necesariamente relacionada al turismo.

La idea del presente trabajo es proyectar algunas reflexiones sobre las reformas introducidas por el Código Civil y Comercial, cuya entrada en vigencia es muy reciente, mediante el análisis del nuevo texto legal en el orden elegido por el legislador.

2. Nociones básicas

El Código Civil y Comercial, en su artículo 1887, consagra el tiempo compartido como un derecho real, dejando de lado la expresión “sistema turístico de tiempo compartido” para denominarlo simplemente “tiempo compartido”. Lo considera un derecho real principal sobre cosa total o parcialmente propia, que se ejerce por la posesión. El Código emplea dieciséis artículos para la regulación expresa de esta figura, que –como se mencionó anteriormente– forma parte del Título VI del Libro Cuarto, dedicado a los conjuntos inmobiliarios.

El texto legal en análisis comienza a tratar el tiempo compartido en el artículo 2087, aclarando el concepto y los bienes que lo integran. Se establece que existirá tiempo compartido cuando uno o más bienes estén afectados a su uso periódico y por turnos, para alojamiento, hospedaje, comercio, turismo, industria u otros fines y para brindar las prestaciones compatibles con su destino. Aclara especialmente que los bienes objeto del tiempo compartido podrán ser inmuebles y/o muebles, en tanto en cuanto su naturaleza sea acorde a los fines que enumera. Esto amplía las disposiciones generales de la Ley 26356 aún vigentes, que estipulan que el sistema turístico de tiempo compartido debe integrarse solo con inmuebles, fijando únicamente como fines el alojamiento u hospedaje. El Código Civil y Comercial de la Nación admite los bienes muebles y no solo incluye entre las finalidades el comercio, el turismo y la industria, sino que la enumeración que hace no es taxativa, dejando de esta manera la puerta abierta a otras posibilidades.

Asimismo, el Código Civil y Comercial menciona las distintas personas que pueden intervenir en el desarrollo de la figura en análisis (emprendedor, propietario, administrador, comercializador), pero no las define, por lo que resulta aplicable el artículo 3 de la Ley 26356. Este precisa los distintos individuos que pueden o no existir en un sistema de tiempo compartido:

6. CNCom., Sala A, 15/2/2007, “Morganti, Alberto c/ Club House San Bernardo SA y otro” (*Microjuris*, cita on line: MJJ10764). [N. del E.: el lector podrá acceder al fallo también [aquí](#)].

- a) el usuario (aquella persona que adquiere un derecho de uso periódico en un sistema de tiempo compartido);
- b) el propietario (titular dominial del bien afectado al sistema de tiempo compartido);
- c) el emprendedor (constituye el derecho de tiempo compartido; puede ser propietario o no del bien afectado y se encarga de comercializar los períodos de disfrute y proporcionar los servicios a los usuarios);
- d) el vendedor (ofrece los períodos de uso en nombre y representación del emprendedor, que según el CCCN se denominaría comercializador);
- e) el revendedor (intermedia en la comercialización de períodos de un sistema de tiempo compartido por sí o por cuenta y orden de un usuario);
- f) el administrador (tiene a su cargo la gestión y coordinación de la manutención y uso de los bienes que componen un sistema de tiempo compartido);
- g) la red de intercambio (persona que intermedia entre la oferta y la demanda de períodos de disfrute de los sistemas de tiempo compartido);
- h) el prestador (se dedica a comercializar sistemas de tiempo compartido y, en base a esta actividad que desarrolla, debe responder ante posibles conflictos que se susciten entre los usuarios).

3. Naturaleza jurídica

Al igual que el artículo 1 de la Ley 26356, que sigue vigente, el Código Civil y Comercial da a entender que en la estructuración del tiempo compartido, la naturaleza de los derechos que se constituyan o se transmitan (personales o reales) no es relevante, al establecer en su artículo 2088 que

... con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyen o transmiten, y del régimen legal al que los bienes se encuentren sometidos, el tiempo compartido se integra con inmuebles y muebles, en tanto la naturaleza de éstos sea compatible con los fines mencionados.

Esto podría parecer un poco incompatible con el artículo 1887, que engloba el tiempo compartido entre los derechos reales, y con el artículo 2101, que alude al derecho que tiene el adquirente de tiempo compartido, enunciando que se le aplican las normas sobre derechos reales. No obstante, es preciso diferenciar dos fases o momentos dentro de la figura del tiempo compartido.

Dentro de la primera fase se encontraría quien afecta al régimen de tiempo compartido uno o más bienes. En una segunda fase aparecería el usuario, es decir, quien adquiere un período de disfrute, un derecho de uso periódico dentro de un determinado sistema turístico de tiempo compartido. Ni la Ley 26356 ni el Código Civil y Comercial definen la naturaleza de dicho derecho, quedando ello librado a

la autonomía de la voluntad de los organizadores del sistema de tiempo compartido. Así, se ha destacado la independencia existente entre el nuevo derecho real de tiempo compartido y la naturaleza de los derechos que se constituyen o transmiten, y la del régimen legal al que los bienes se encuentren afectados. Tanto el propietario del bien como el emprendedor tienen la posibilidad de optar libremente por la forma jurídica que emplearán para la creación y comercialización del emprendimiento, que podrá basarse en la introducción de otros derechos reales o en cláusulas contractuales sustentadas en los derechos personales.⁷ Incluso, se ha afirmado que no necesariamente el tiempo compartido debe organizarse en forma exclusiva como derecho real, dado que ello no surge de la ley. Conforme a esta postura, el Código Civil y Comercial permite que el propietario (o emprendedor si no se tratara del mismo sujeto) opte por organizarlo y comercializarlo bajo el régimen de los derechos reales (al que se refiere el art. 1887, inc. e) o como derecho personal, ya que no contiene limitación alguna al respecto y, además, es lo que resulta del artículo 2088.⁸

Como se mencionó anteriormente, el artículo 2088 del Código Civil y Comercial establece que el tiempo compartido se integra con inmuebles y muebles, con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyan o transmitan y del régimen legal al que los bienes se encuentren sometidos. De esta forma, puede apreciarse que no surge de la letra de la ley que necesariamente el derecho de tiempo compartido deba organizarse en forma exclusiva como derecho real.⁹

En la medida en que la naturaleza del derecho que se constituye queda librada a la elección de los propietarios o emprendedores que llevarán a cabo la afectación del inmueble, los usuarios solo tienen a su favor la protección concedida a los consumidores, según el artículo 2100 del Código Civil y Comercial. De esta manera, se han efectuado las siguientes objeciones:¹⁰

- a) Solo debería inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble la escritura de afectación al destino de Tiempo Compartido. Si se tratara de bienes no registrables, la afectación no figuraría en registro alguno.
- b) Si el propietario del bien afectado a tiempo compartido decide otorgarle derechos personales a los usuarios, esos derechos individuales carecerían de protección registral adecuada. Estos contratos individuales, en principio, solo tendrían anotación en un registro de titulares que debe llevar el emprendedor, de acuerdo con el artículo 2094, inciso b), del Código Civil y Comercial.

7. CAUSSE, Jorge R., "Propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios", en Kiper, Claudio (dir.) y Daguerre, Luis O. (coord.), *Aplicación notarial del Código Civil y Comercial de la Nación*, t. II, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015, 1ª ed., p. 864.

8. HELÚ, Nair, "Tiempo compartido: ámbito propicio para la autonomía de la voluntad", en *Doctrina Judicial*, Buenos Aires, La Ley, 16/12/2015, p. 4 (cita on line: AR/DOC/3219/2015).

9. LUBINIECKI, Raquel A. y SILVESTRE, Norma O., *El tiempo compartido. Breves reflexiones sobre el tratamiento en el nuevo Código Civil y Comercial* [web], en "Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación", 22/9/2015.

10. Ídem.

- c) El derecho de los usuarios constaría en un instrumento privado, que solo habría de inscribirse en un registro privado (registro de titulares), confeccionado por el propio emprendedor. Ese instrumento, por lo demás, carecería de autenticidad y de fecha cierta.
- d) La anotación en tal registro dependería de la voluntad del emprendedor, quien podría proceder a la venta de derechos de tiempo compartido sin inscribir todas las operaciones de venta. Por lo tanto, nada le aseguraría al adquirente una protección propia de los derechos reales.
- e) La relación entre el adquirente y el emprendedor tiene aspectos que la alejan del concepto propio de los derechos reales, ya que tal vínculo requiere de la actividad voluntaria de una de las partes para que el derecho adquiera preferencia y oponibilidad.

Por otro lado, es importante señalar que se ha criticado la caracterización del tiempo compartido como derecho real sobre cosa propia. Autores¹¹ consideran que el sistema funciona de la siguiente manera: el propietario del inmueble tiene la posibilidad de afectarlo a tiempo compartido; en caso de efectuarlo, estará en condiciones de otorgar derechos (reales o personales) de tiempo compartido a terceros (denominados usuarios). De este modo, quienes se enrolan en esta crítica alegan que el verdadero titular del derecho de tiempo compartido es el usuario, no el propietario del inmueble. En otras palabras, se ha señalado que el usuario, de forma indudable, sería el titular del derecho de tiempo compartido en el caso de que el dueño lo afecte a ese régimen y le conceda ese derecho. Mientras tanto, el propietario continuaría siendo el titular del derecho real de dominio, debido a que “afectó” su propiedad para conceder beneficios a los usuarios.¹²

Es por esto que se ha definido el tiempo compartido como un derecho autónomo (podrá ser real o personal), de uso periódico y por turnos, que recae sobre cosa ajena. Y se ha señalado que el Código Civil y Comercial, al incluir al tiempo compartido entre los derechos sobre cosa propia, se está refiriendo principalmente a la afectación al régimen de tiempo compartido que puede efectuar el propietario, no a la titularidad del derecho de tiempo compartido propiamente dicho.

4. Afectación

El artículo 2089 del Código Civil y Comercial prescribe que la constitución de un tiempo compartido precisa la afectación de uno o más bienes a la finalidad de apro-

11. ABELLA, Adriana N. y MARIANI DE VIDAL, Marina, “Tiempo compartido. Sistemas turísticos de tiempo compartido”, en Abella, Adriana N. (dir.), *Propiedades especiales en el Código Civil y Comercial*, Buenos Aires, Zavalía, 2015, 1ª ed., pp. 114 y 115.

12. HELÚ, Nair, ob. cit. (cfr. nota 8).

vechamiento periódico y por turnos e impone la instrumentación mediante escritura pública para el caso de inmuebles. De esta manera, el Código Civil y Comercial determina claramente que la afectación siempre será necesaria tanto para el caso de inmuebles como para el supuesto de que se integre con bienes muebles.

Si bien se señala la escritura pública para el caso de tratarse de inmuebles, no se exige ninguna forma determinada para el supuesto de que se afecten otras cosas o bienes. Sin embargo, subsisten las normas especiales que regulan los actos jurídicos relativos a ciertos bienes registrables, por ejemplo, las aeronaves.¹³ Por otro lado, el mencionado artículo 2089 dispone que la escritura de afectación debe contener los requisitos determinados en la “normativa especial.

En caso de tratarse de inmuebles, es preciso recordar que el Capítulo III de la Ley 26356, que organizaba “la constitución del sistema turístico de tiempo compartido”, regulando en su artículo 10 el contenido de la escritura de afectación, ha sido derogado. El citado artículo 10 prescribía de forma detallada qué debía contener la escritura de constitución, distinguiendo diversos aspectos que no podían faltar tanto en relación con los bienes como con respecto a los usuarios y a la administración. Empero, se supone que el instrumento de afectación debería contener disposiciones relativas al objeto, a los sujetos y a las facultades y obligaciones de estos últimos, respetando siempre las normas reguladoras de las relaciones de consumo aplicables a la figura del tiempo compartido.

Asimismo, se establecen como requisitos para la afectación a tiempo compartido, reiterándose lo que disponía la Ley 26356: a) que los bienes se hallen libres de gravámenes, restricciones e interdicciones; y b) que el emprendedor, el propietario, el administrador y el comercializador no se encuentren inhibidos para disponer sus bienes.

5. Funcionamiento

Uno de los rasgos distintivos del tiempo compartido, que lo distingue de los demás derechos reales, es justamente el aprovechamiento periódico y por turnos. La idea es que distintas personas (los usuarios) puedan disfrutar de una cosa común repetida y alternadamente, ya que cada una tiene asignado un turno o período de uso. La [Ley 26356](#) aclara en su artículo 3 que el período de uso son las fechas que le corresponden a un usuario de un tiempo compartido y distingue dos unidades de medida:

1. Unidad de medida temporal: para aquellos casos en que el período de uso se cuenta en días, semanas, o meses. A su vez, puede ser:
 - a) Determinada, cuando el período de uso se ha fijado en las mismas fechas de los años calendarios sucesivos, dando lugar a un período temporal fijo (p. ej.: del 1 al 15 de enero de cada año calendario).

13. Ver [Código Aeronáutico-Ley 17825](#), art. 49.

- b) Determinable, cuando el período de uso ha sido fijado dentro de una temporada o entre determinadas fechas del año calendario, a elección del usuario y condicionado a que exista disponibilidad, dando lugar a un período flotante (p. ej.: dos semanas de verano o dos semanas a elegir entre el 1 de enero y el 1 de abril de cada año calendario; siempre sujeto a disponibilidad).
2. Unidad de medida por puntos: para aquellos casos en que se adquieren períodos de uso canjeables y con equivalencias preestablecidas entre un conjunto de prestaciones en diferentes unidades o sistemas de tiempo compartido, con capacidad de alojamiento y turnos de extensión variable (p. ej.: cada punto equivale a cinco días de verano en cualquiera de las cabañas de un determinado establecimiento afectado a tiempo compartido).

Algunos autores¹⁴ han distinguido el tiempo compartido flotante (recae sobre la misma unidad en igual período o temporada del año, cuya determinación se efectúa de manera periódica) del tiempo compartido sobre espacio flotante (recae sobre una cierta unidad vacacional, con características preestablecidas, pero cuya determinación se realiza conforme a los procedimientos establecidos y teniendo en cuenta la disponibilidad existente). Asimismo, se ha denominado tiempo compartido mixto a aquel que combina los últimos sistemas mencionados, de manera que recae sobre una unidad determinable, con ciertas características prefijadas, en un espacio temporal también determinable conforme a ciertas pautas establecidas.

6. Legitimación

En cuanto a la legitimación, el Código Civil y Comercial establece como regla general, en su artículo 2090, que el instrumento de afectación de un tiempo compartido debe ser otorgado por el titular del dominio. Ello difiere de lo que determinaba la Ley 26356 en el artículo 9, ya derogado, que prescribía que la escritura de constitución tenía que ser otorgada por el emprendedor.

No obstante, a los fines prácticos, ambas normas convergen, ya que exigen para aquellos casos en que la persona del titular de dominio no coincide con la persona del emprendedor, el consentimiento de ambas en la afectación instrumentada. Es lógico que sea imprescindible el consentimiento del propietario del bien, ya que se ha indicado que la afectación a tiempo compartido implica un acto de disposición jurídica. El sometimiento de un bien a la figura en análisis significa gravarlo y, por ende, solo el titular de dominio está en condiciones de hacerlo.¹⁵

14. ABELLA, Adriana N. y MARIANI DE VIDAL, Marina, ob. cit. (cfr. nota 11), pp. 53-54.

15. CAUSSE, Federico y PETTIS, Christian R., *Derechos reales*, Buenos Aires, Hammurabi, 2015, p. 172 [serie "Incidencias del Código Civil y Comercial", dirigida por Alberto J. Bueres].

También se ha argumentado que el derecho de Tiempo Compartido es un derecho real sobre cosa propia y, por ende, el propietario de ella es el único legitimado para promover su afectación.¹⁶

7. Registración

En lo que respecta a esta cuestión, el Código Civil y Comercial reproduce lo que fijaba la Ley 26356, ya que también requiere que el instrumento de afectación sea inscripto en el respectivo Registro de la Propiedad y en el Registro de Prestadores y Establecimientos afectados a sistemas de tiempo compartido, previamente a cualquier oferta o anuncio comercial. Como consecuencia de ello, hasta que no esté en funcionamiento dicho registro, el tiempo compartido del Código Civil y Comercial no será operativo. La única excepción estaría dada por los sistemas turísticos de tiempo compartido, es decir, inmuebles afectados a un uso periódico y alternado para alojamiento u hospedaje, ya que la Ley 26356 creó el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales Afectados a Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, que funciona en el ámbito de la Secretaría de Turismo de la Presidencia de la Nación, puesto en marcha por el [Decreto 760/2014](#). La registración no solo es importante a los fines de la publicidad, sino que también permite que se produzcan ciertos efectos, establecidos en los artículos 2091 *in fine* y 2093 del Código Civil y Comercial.

Es preciso destacar que el Código Civil y Comercial no contiene ninguna disposición relativa a la inscripción de los contratos de configuración de tiempo compartido a favor de cada uno de los usuarios. Tampoco señala los contenidos mínimos que deberían reunir dichos contratos, como sí los preveía la Ley 23356 en su artículo 15, ya derogado.

El Código Civil y Comercial no introduce ninguna novedad al determinar que el propietario puede constituir hipoteca u otro gravamen con posterioridad a la inscripción de la escritura de afectación, siempre que se respete lo señalado por el artículo 2093, ya que guarda similitud con lo fijado por el artículo 12 de la Ley 26356, actualmente suprimido. El artículo 2093 del Código regula los efectos de la inscripción del instrumento de afectación en el Registro de la Propiedad respectivo. Se le prohíbe al propietario y al emprendedor modificar el destino previsto en el instrumento (aunque se consagra la posibilidad que tiene el emprendedor de comercializar los períodos de disfrute no enajenados bajo otras modalidades contractuales) y se determina la oponibilidad de los derechos de los usuarios del tiempo compartido, que no pueden 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.

16. CAUSSE, Jorge R., ob. cit. (cfr. nota 7), p. 865.

En relación con este último artículo, se ha cuestionado si dichas consecuencias se producen únicamente cuando el tiempo compartido incluye bienes registrables o en todos los casos, ya que el Código Civil y Comercial prevé los citados efectos como corolario de la inscripción del instrumento de afectación en los registros respectivos.¹⁷

Por otro lado, es importante destacar que la [Orden de Servicio 45 del 2015](#) dictada por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires establece que

La afectación/desafectación a tiempo compartido se registrará en la parte superior de la o de las matrículas objeto del derecho real. El derecho real del adquirente de tiempo compartido, como así también las futuras registraciones se publicitarán en el rubro b) de la/las matrículas afectadas.

En virtud de lo expuesto, en los casos en que el tiempo compartido se estructure en el ámbito de los derechos reales, el derecho del usuario se anotaría en el rubro de gravámenes. Y si se considera que el verdadero titular del derecho de tiempo compartido es el usuario, lo dispuesto por la orden de servicio mencionada coincide con la idea de que se trata de un derecho sobre cosa ajena, no sobre cosa propia.

8. Deberes del emprendedor

El emprendedor puede coincidir o no con el titular de dominio de los bienes que integran el tiempo compartido. Es el encargado de la constitución, la articulación, el desenvolvimiento y el financiamiento del emprendimiento, a los fines de comerciar y distribuir períodos de aprovechamiento de los bienes afectados, brindando además las prestaciones que correspondan y que sean compatibles con su destino. El [Código Civil y Comercial](#) enumera los deberes del emprendedor en el artículo 2094, reproduciendo con algunos cambios el artículo 19 de la Ley 26356, ya derogado. En los dos primeros incisos del artículo 2094, el Código reitera lo dispuesto por la normativa derogada, al determinar entre los deberes del emprendedor los siguientes:

- a) Establecer el régimen de utilización y administración de las cosas y servicios que forman parte del tiempo compartido y controlar el cumplimiento de las obligaciones que pesan sobre el administrador.
- b) Habilitar un registro de titulares, supervisado por la autoridad de aplicación, en el que deben anotarse los datos personales de los usuarios y su domicilio, períodos de uso, el o los establecimientos a los que corresponden, tipo, extensión y categoría de las unidades y los cambios de titularidad.

17. ABELLA, Adriana N. y MARIANI DE VIDAL, Marina, ob. cit. (cfr. nota 11), p. 124.

En lo que respecta a la garantía del ejercicio del derecho de los usuarios, el Código Civil y Comercial se aparta de lo que establecía la Ley 26356, ya que prescribe que el emprendedor:

- a) Está obligado a garantizar el ejercicio del derecho de los usuarios, en la oportunidad y condiciones comprometidas. Ya no se requiere que los establecimientos vacacionales del tiempo compartido se encuentren en construcción para que el emprendedor tenga que cumplir con este deber, ni se exige que la garantía se estructure mediante un fideicomiso.

Esta modificación parece razonable, por un lado, porque resultaba un poco inoportuno que solo se resguardaran los derechos de los futuros usuarios cuando los establecimientos vacacionales estuvieren en construcción; y por otro lado, porque existen diversas formas de lograr esta protección. La vía del fideicomiso no es ineludible, las partes pueden buscar otras formas, ampliando de esta manera las fronteras de la autonomía de la voluntad.

- b) Debe abonar las cuotas por gastos del sistema de las unidades no enajenadas. Ya no se exige –como lo hacía la Ley 26356– que el emprendedor haya cedido temporalmente estas unidades a terceros.

El Código elimina el deber que tenía el emprendedor de “abonar toda suma por gastos del sistema, que excediera el monto de la oferta cuando se hubiera optado por el sistema de ajuste alzado relativo”. Esto tenía que ver con que la Ley 26356 establecía en su artículo 10, entre los puntos que debía incluir la escritura de afectación, la indicación de los factores objetivos mediante los cuales se determinaba la proporción de gastos correspondientes a cada usuario. Si el emprendedor optaba por ofrecer la prestación del servicio de administración y mantenimiento por el sistema de ajuste alzado relativo, debía consignarse el plazo de vigencia, durante el cual no podrían aumentarse los montos, debiendo especificarse claramente los rubros no cubiertos y el sistema a utilizarse una vez expirado dicho plazo.

9. Deberes de los usuarios

El usuario es el adquirente del derecho de uso periódico, que le permite usar y gozar de las cosas que integran el tiempo compartido, aprovechando asimismo las prestaciones que correspondan y que sean compatibles con su destino. En lo que respecta a sus deberes, no ha habido grandes cambios. Sin perjuicio de las obligaciones que puede determinar el emprendedor en los instrumentos que convenga con cada uno de los usuarios, los cuatro incisos del artículo 2095 del Código Civil y Comercial reproducen lo que establecía el artículo 20 de la Ley 26356. De esta manera, los usuarios deberán:

- a) Ejercer su derecho conforme a su naturaleza y destino, sin alterarlos ni sustituirlos y sin impedir a otros usuarios disfrutar de los turnos que les corresponden.

- b) Responder por los daños a la unidad, al establecimiento o a sus áreas comunes ocasionados por ellos, sus acompañantes o las personas que ellos autorizan si tales daños no son 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 sistema y del fondo de reserva, así como todo gasto que pueda serle imputado particularmente.

La única modificación que puede señalarse tiene que ver con la supresión de la oración que les exigía a los usuarios tener las cuentas al día para el ejercicio de sus derechos. De todos modos, la enumeración del 2095 parece ser enunciativa y nada impediría que el emprendedor, al establecer el régimen de utilización y administración de los elementos que forman parte del tiempo compartido, previera dicha exigencia.

Pese a que el Código Civil y Comercial no contiene ninguna disposición que prevea los derechos de los usuarios, ellos se derivan del resto de los artículos, por ejemplo, si se efectúa una interpretación *a contrario sensu* de los deberes del emprendedor y del administrador, o si se consideran asimismo las reglas que disciplinan las relaciones de consumo y las normas sobre derechos reales, tal como lo establecen los artículos 2100 y 2101. Además, en virtud del inciso c) del artículo 2095, los usuarios tienen la posibilidad de ceder sus derechos.

Se ha criticado que el Código Civil y Comercial no conceda al titular del derecho real de tiempo compartido la facultad de constituir derechos reales de garantía, teniendo en cuenta que se trata de un derecho transmisible y ejecutable que compone su patrimonio.¹⁸

10. La administración

Tampoco hay grandes innovaciones con respecto a esta cuestión. El artículo 2096 del Código Civil y Comercial perpetúa la posibilidad de que la administración esté a cargo del emprendedor o de un tercero y elimina la aclaración de que el administrador puede ser designado o removido por los usuarios si los regímenes especiales que se hubieren adoptado les confirieran dicha potestad. En caso de que la administración esté a cargo de un tercero, este debe ser designado por el emprendedor y, en dicho caso, ambos serán solidariamente responsables frente a los usuarios por el cumplimiento de sus deberes.

El administrador es el encargado de dirigir, gestionar y coordinar el emprendimiento, ocupándose del mantenimiento y conservación de los inmuebles o muebles que constituyen el objeto del tiempo compartido y controlando que todo funcione y

18. Ídem, p. 124.

se desarrolle correctamente. En cuanto a sus deberes, el artículo 2097 señala los siguientes, sin perjuicio de los que disponga el dueño de los bienes o el emprendedor al organizar el emprendimiento:

- a) Conservar los establecimientos, sus unidades y los espacios y cosas de uso común en condiciones adecuadas para facilitar a los usuarios el ejercicio de sus derechos.
- b) Preservar la igualdad de derechos de los usuarios y respetar las prioridades temporales de las reservaciones.
- c) Verificar las infracciones al reglamento de uso y aplicar las sanciones previstas.
- d) Interponer los recursos administrativos y las acciones judiciales que corresponden.
- e) Llevar los libros de contabilidad conforme a derecho.
- f) Confeccionar y ejecutar el presupuesto de recursos y gastos.
- g) Cobrar a los usuarios las cuotas por gastos, fondos de reserva y todo otro cargo que corresponde.
- h) Rendir cuentas al emprendedor y a los usuarios, conforme a liquidaciones de ingresos y gastos certificadas por contador público, excepto en el caso de que se optara por aplicar el sistema de ajuste alzado relativo.
- i) Entregar toda la documentación y los fondos existentes al emprendedor o a quien este indique al cesar su función.
- j) Comportarse tal como lo haría un buen administrador, de acuerdo con los usos y prácticas del sector.

Ya no se menciona el deber de mantener el régimen de utilización de los bienes conforme a su destino, ni el de controlar las prestaciones convenidas entre el emprendedor y los usuarios.

La obligación indicada en el último inciso de comportarse tal como lo haría un buen administrador, según los usos y las prácticas del sector, implica que el administrador deberá cumplir sus tareas diligentemente y con la destreza profesional correspondiente. Esta disposición permite establecer un estándar ideal, adecuado para analizar posibles infracciones a sus deberes. El artículo 23 de la Ley 26356, en su primer inciso, establecía algo similar al decretar que debía cumplir sus tareas con “eficacia, diligencia y profesionalismo.

11. Gastos del sistema

El Código Civil y Comercial consagra la vía ejecutiva para el reclamo de las deudas por gastos del sistema al reiterar en su artículo 2098 que el certificado emanado del administrador, en el que conste la deuda del usuario moroso, constituye título suficiente para accionar por dicha vía. Anteriormente, la Ley 26356 aclaraba que, en caso de no ser posible la vía ejecutiva, debía recurrirse al procedimiento más breve

que contemplaran las normas procesales; esta aclaración fue suprimida por el Código Civil y Comercial.

Este procedimiento judicial expeditivo permite acelerar la recaudación de fondos, a los fines de facilitar la correcta articulación del sistema, evitando los retardos infundados de los pagos. Del mismo modo que ocurre con las expensas en la propiedad horizontal, en el tiempo compartido el pago de los gastos en tiempo y forma es imprescindible para su adecuado funcionamiento. Si todos los usuarios dejaran de acatar este deber, estaría en riesgo la subsistencia del sistema.

Para iniciar la acción ejecutiva a los fines de cobrar las sumas adeudadas, el administrador deberá emplazar al usuario en mora, mediante intimación fehaciente por el plazo que se estipula en el reglamento de administración.

12. Extinción

El Código Civil y Comercial ya no regula el contenido mínimo de la escritura de afectación al sistema de tiempo compartido y ha derogado los artículos de la Ley 26356 que se referían a ella, tales como el artículo 10. El citado artículo preveía, en el apartado 6 del inciso b), la posibilidad de condicionar la transferencia o constitución de derechos a favor de futuros usuarios a la enajenación de un número determinado de períodos de disfrute en un determinado lapso, caso en el cual este no podía exceder de un año, ni el mínimo de períodos podría ser superior al 50 % del total de los períodos a comercializar. Dado que todo esto ya no tiene vigencia, en el Código Civil y Comercial ya no figura, entre las causas de extinción del tiempo compartido, la revocación por parte del emprendedor de los derechos que hubiere enajenado, para el caso de que se cumpliera la condición resolutoria mencionada del artículo 10 de la ley.

De modo enunciativo, se señala que el sistema cesa:

- a) Por el vencimiento del plazo previsto en el instrumento de afectación.
- b) En cualquier momento, cuando no se han producido enajenaciones o se han rescindido la totalidad de los contratos, circunstancia de la que se debe dejar constancia registral.
- c) Por la destrucción o vetustez.

En el supuesto del primer inciso, el tiempo Compartido se extingue por el simple transcurso del tiempo y el cese opera de modo automático.

Es importante destacar que para la situación prevista en el segundo inciso, que tiene lugar cuando el sistema se extingue por falta de usuarios, el Código Civil y Comercial indica “dejar constancia registral”, en lugar de dejar constancia en escritura pública, como establecía la Ley 26356. De todas formas, debe tenerse presente que en todos los supuestos, una vez acaecida la causa de extinción, el titular deberá suscribir el instrumento correspondiente a los fines de rogar al respectivo registro la toma de

razón de la desafectación; en el caso de inmuebles, será necesaria la escritura pública, en virtud de lo establecido por el artículo 1017 del Código Civil y Comercial en su inciso a).

Por otro lado, para la hipótesis del tercer inciso, debe tenerse en cuenta que nada impediría la subsistencia del derecho si los interesados están de acuerdo en reparar o reconstruir la cosa.

13. Derecho de consumo

Es preciso subrayar que el Código Civil y Comercial establece que la relación entre los sujetos que intervienen en el tiempo compartido (propietario, emprendedor, administrador, comercializador) y los usuarios se rige por las normas que regulan las relaciones de consumo, previstas en el mismo Código y en leyes especiales. De esta manera, puede afirmarse que la relación entre los usuarios y los demás operarios del sistema de tiempo compartido configura una relación de consumo. Como resultado de esta disposición, habrá que tener presente las garantías previstas por el régimen protector de los consumidores y usuarios. A modo de ejemplo pueden mencionarse:

1. El deber de garantizar condiciones de atención y trato digno y equitativo a los usuarios.
2. La obligación de abstenerse de desplegar conductas que coloquen a los usuarios en situaciones vergonzantes, vejatorias o intimidatorias.
3. En los reclamos extrajudiciales de deudas, el deber de abstenerse de utilizar cualquier medio que le otorgue la apariencia de reclamo judicial.
4. La obligación de suministrarle al usuario, 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.
5. La información debe ser siempre gratuita para el usuario y proporcionada con la claridad necesaria que permita su comprensión.
6. En caso de duda sobre la interpretación de los principios establecidos en las normas que regulan las relaciones de consumo, prevalecerá la más favorable al usuario.
7. Las precisiones formuladas en la publicidad o en anuncios, prospectos, circulares u otros medios de difusión se tienen por incluidas en el contrato con el consumidor y obligan al oferente.

Antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, al analizar los caracteres predominantes del contrato de tiempo compartido, la jurisprudencia determinó:¹⁹

19. CNCom., Sala A, 15/2/2007, "Morganti, Alberto c/ Club House San Bernardo SA y otro" (*Microjuris*, cita on line: MJJ10764). [N. del E.: el lector podrá también acceder al fallo [aquí](#)].

... I) es un contrato comercial, carácter otorgado por la realización de la actividad con carácter empresario por el sujeto desarrollista –quien asume los riesgos jurídicos y económicos de su actividad [...] y II) es indudablemente un contrato de consumo, siéndole por ende aplicable la legislación del sistema de defensa del consumidor [...] Este último encuadramiento sella la suerte del pleito, permitiendo tener por acreditada –por aplicación del principio *in dubio pro consumidor*–, la validez de la pretensión del accionante...

Concordantemente, se ha juzgado²⁰ que

... no hay duda de que el contrato de tiempo compartido importa un vínculo de cambio en el marco del derecho del consumidor; y que, en tales condiciones, se encuentra claramente incluido dentro del ámbito de protección de la ley 24.240. Más aún: si se analiza la cuestión de acuerdo con un criterio finalista (conf. art. 2 ley 24.240), en el sentido de que quien adquiere derechos en un tiempo compartido tiene, casi como único objetivo el de hacerse de un espacio físico para fines turísticos y vacacionales por un período escaso de tiempo; es claro que confluyen en el sistema derechos reales y personales que caracterizan claramente al contrato como de consumo. Así pues es evidente que el fenómeno no se reduce a una mera locación de inmueble exclusivamente.

Asimismo, se ha señalado²¹ que, dado que la voluntad del legislador al sancionar la [Ley 24240](#) fue la de proteger al usuario o consumidor, es preciso considerar que aun cuando no exista una normativa específica referida al contrato de tiempo compartido y exista un debate sobre la naturaleza de dicho instituto, la aplicación de dicha ley no resulta inadecuada.

14. Normas sobre derechos reales

El Código Civil y Comercial determina en su artículo 2101 que al derecho del adquirente de tiempo compartido se le aplican las normas sobre derechos reales. De este modo, todo lo que tenga que ver con la relación entre el usuario y las cosas que integren el tiempo compartido estará regido por dichas normas.

Este artículo ha motivado algunas críticas.²² Se ha sostenido que si el tiempo compartido es organizado por el emprendedor como derecho real, de modo tal que lo que se transmite a los usuarios son derechos reales, el artículo en análisis resulta redundante e inútil, ya que es demasiado reiterativo. Por otro lado, si lo que se les

20. CNCom., Sala F, 5/10/2010, “Playa Palace SA c/ Peñaloza, Leandro Hipólito”; ver voto en disidencia de la Dra. Alejandra Tévez (*Microjuris*, cita on line: MJJ60868). [N. del E.: el lector podrá también acceder al fallo [aquí](#)].

21. CNCont.Adm.Fed., Sala V, 25/11/1997, “Mazzei Smurra y Asociados SA c/ Secretaría de Comercio e Inversiones (Disp. DNCI 1030/96)” (*Microjuris*, cita on line: EDJ9691).

22. ABELLA, Adriana N. y MARIANI DE VIDAL, Marina, ob. cit. (cfr. nota 11), pp. 116-117.

otorga a los usuarios es un derecho personal, no tendría sentido ni sería lógico que se aplicaran las normas de los derechos reales. Ni siquiera queda del todo claro cuáles serían las normas sobre derechos reales aplicables a un tiempo compartido articulado como derecho personal.

Desde otro punto de vista, se ha afirmado²³ que el citado artículo 2101 consagra el alcance real del derecho del usuario, con independencia de su naturaleza jurídica (personal o real). De este modo, el usuario dispondría de las facultades de persecución y preferencia establecidas en el artículo 1886 del Código Civil y Comercial, aunque fuera titular de un derecho personal.

23. CAUSSE, Jorge R., ob. cit. (cfr. nota 7), pp. 876-877.