

**UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES**  
**FACULTAD DE DERECHO**  
**POSGRADO EN DERECHO DEL TURISMO**

**SISTEMAS TURÍSTICOS DE TIEMPO COMPARTIDO. ANÁLISIS DE SU**  
**MARCO REGULATORIO**

**Autora: María Valeria Valente**

**1 de diciembre de 2017**

## I.- Introducción

Vinculado desde su nacimiento a la actividad turística y específicamente a la hotelera, surgió como modalidad de hospedaje este negocio jurídico que permite una particular manera de explotación económica del patrimonio inmobiliario, y ofrece a los turistas una opción de disfrute adecuada a sus preferencias, necesidades y posibilidades. Permite optimizar los recursos patrimoniales y disminuir los gastos de la explotación –al distribuirlos entre los usuarios- ; y a éstos últimos, les ofrece una opción más económica -y por ende accesible- que la compra, y más perdurable y dinámica que la locación.

Tan singular que torna difícil incluso su propia denominación, ha sido llamado también “multipropiedad” o “derecho de aprovechamiento por turnos”. El nombre que adoptó nuestra legislación es –creemos con la Dra. Catalina A. Fourcade (1)- el menos adecuado, dado que el tiempo a que cada usuario tiene derecho, es para su disfrute exclusivo y excluyente de otros usuarios. Su nota distintiva es, en todo caso, la alternancia en el uso de un espacio único. Por eso la denominación “derecho de aprovechamiento por turnos” nos parece más precisa.

Así se ha denominado en España, que lo reguló originariamente en su Ley 42/1998: “Derecho de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico”.

Su naturaleza fáctica es compleja y va atada al dinamismo propio del negocio, donde la autonomía de la voluntad ha reservado su cuota de acción a la hora de elegir la forma en que el sistema se constituye, y el régimen legal al que ha de sujetarse. Pero, –veremos- no hay elección posible en cuanto a la naturaleza jurídica del derecho de los usuarios. El Orden Público, con su nota de indisponibilidad, ha atravesado el instituto en pos de su protección, como parte más vulnerable en la relación jurídica. Y lo ha hecho desde el Derecho del Consumo, y desde el *numerus clausus* propio de los Derechos Reales.

Esa complejidad, se ha trasladado inevitablemente al marco jurídico que regula el negocio en nuestro país, integrado hoy por dos leyes nacionales, un decreto del Poder Ejecutivo Nacional, una resolución de Ministerio de Turismo de la Nación y varias disposiciones registrales locales.

No sorprende en consecuencia que el marco regulatorio del Tiempo Compartido (como genéricamente denomina el Código Civil y Comercial de la Nación al derecho real que novedosamente incorpora y que excede el fenómeno turístico), resulte enredado, sobreabundante en ocasiones, insuficiente en otras, y en definitiva, difícil de abordar e inteligir.

El objetivo de este trabajo será, entonces, realizar un análisis crítico del marco regulatorio aplicable en Argentina a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (denominación que sigue vigente para esta especie en tanto lo está la Ley N° 26.356). La crítica provendrá principalmente de su enfoque desde el Derecho Público, y desde la aproximación a la problemática de los usuarios de estos sistemas que hemos logrado en el ejercicio de la función pública.

Se intentará fundar cada crítica y responder a los interrogantes que surjan del desarrollo del análisis, esbozando propuestas de solución a algunos problemas planteados y formulando sugerencias de modificaciones legislativas.

## **II.- Marco jurídico regulatorio**

A fin de abordar el tema con una mirada precisa, partiremos de la amplitud genérica con que lo trata la **Ley N° 26.994**, que como Anexo I aprobara el **Código Civil y Comercial de la Nación**. La ley fue sancionada el 1 de octubre de 2014, promulgada el 7 de octubre de ese año, y su entró en vigencia –tal como lo dispusiera la Ley N° 27.077 modificatoria de su Artículo 7º- el 1º de agosto de 2015. En especial, resulta aplicable el Capítulo II del Título VI del Libro Cuarto, **Artículos 1887 y 2087 a 2102**. Confunde el Código al ubicar el Capítulo dentro de un Título que llama “Conjuntos Inmobiliarios”.

A la fecha de su entrada en vigor, regía ya – desde el 3 de abril de 2008- la **Ley N° 26.356**, que específicamente regla los “**Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (STTC)**”, que son objeto de nuestro trabajo. Al respecto cabe destacar que el Inciso g) del Artículo 3º de la Ley N° 26.994 derogó expresamente sus Capítulos III, IV, V y IX (es decir, sus Artículos 8º al 25 y 39).

Se ha afirmado que los Artículos vigentes de la Ley N° 26.356 son de aplicación supletoria a la Ley N° 26.994 (2).

Regía también el reglamento de esta última, **Decreto P.E.N. N° 760 del 22 de mayo de 2014**, desde el día de su publicación en el B.O.R.A., 29 de mayo de 2014; y sólo para los inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la Disposición Técnico Registral del Director General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal N° 4 del 22 de octubre de 2014 (vigente desde su publicación en el B.O.R.A. el 12 de noviembre de 2014).

Por último, desde el 13 de enero de 2016, impera la **Resolución del Ministerio de Turismo N° 438 del 9 de diciembre de 2015**. Por ella se creó el “REGISTRO

DE PRESTADORES Y ESTABLECIMIENTOS VACACIONALES afectados al STTC (RSTTC)”.

Este es el plexo normativo aplicable a los Sistemas Jurídicos de Tiempo Compartido, al que debe sumarse la aplicación directa de las normas que regulan el Contrato de Consumo, es decir, la **Ley N° 24.240 de Defensa al Consumidor**, y los **Artículos 1092 a 1122 del Código Civil y Comercial de la Nación**. En cuanto refiera al Derecho Internacional Privado resultarán de aplicación los Artículos 2654 y 2655 del Libro Sexto, Título IV, Capítulo 3, Sección 12ª.

### **La aplicación del Derecho del Consumo. Mención especial**

El hecho de que por el Artículo 2100 del Código Civil y Comercial se establezca que la relación entre el propietario, emprendedor, comercializador y administrador del tiempo compartido con quien adquiere o utiliza el derecho de uso periódico se rige por las normas que regulan la relación de consumo “previstas en este Código y en las leyes especiales”, no deja dudas acerca de su aplicación directa.

Como explica Aída Kemelmajer de Carlucci (3), la aplicación inmediata de las normas de protección a los consumidores no sólo se receptó en los Artículos 1096 a 1122 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, sino que también se extendió a otros ámbitos específicos, entre los que pone como ejemplo al tiempo compartido.

Ya la jurisprudencia previa a la sanción del Código, había entendido que se trataba de un Contrato de Consumo [(4) (5) y (6)].

En este negocio, y desde el punto de vista de su desarrollo como actividad económica, la introducción de la protección del Derecho del Consumo, es motivo de festejo. Esto es así, porque si bien la actividad registró su auge en nuestro país en la década de 1980, luego las prácticas agresivas y abusivas utilizadas para su comercialización, retrajeron notoriamente la demanda.

El nivel de conflictividad alcanzado ha sido descripto cabalmente por Gustavo Néstor Fernández (7), y por Norma Olga Silvestre y Raquel Adela Lubiniecki en oportunidad de la sanción de la Ley N° 26.356 (8).

Decían las últimas: “Es una ley largamente anhelada tanto por los consumidores que se veían sometidos a engaños y presión en la venta y comercialización de un derecho sin estructura jurídica definida...” (8).

Es de esperar que con este nuevo marco, el Tiempo Compartido recupere impulso y sus emprendedores se concentren en mostrar sus ventajas sin incurrir en errores que lo desalienten.

### **III.- Análisis**

#### Inclusión en el *numerus clausus*

El Artículo 1887 del Código Civil y Comercial de la Nación enumera entre los Derechos Reales al Tiempo Compartido (Inciso e).

#### Definición legal

Establece el Código (Artículo 2087) que existe tiempo compartido si uno o más bienes están 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. Dice que se integra con bienes inmuebles y muebles, “en tanto la naturaleza de éstos sea compatible” con sus fines.

#### Destino y objeto

Como se ve, tanto el destino como el bien o bienes objeto del Tiempo Compartido pueden establecerse con total libertad. Con el solo límite, claro, de encontrarse dentro de lo no prohibido (Artículo 19 de la Constitución Nacional).

Los muebles pueden ser o no registrables.

#### Naturaleza de los derechos. Régimen legal de los bienes

Todo ello, sigue el Código, **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 destacado nos pertenece).

Tanto el propietario como el emprendedor pueden, entonces, elegir la forma jurídica que se usará para la constitución y comercialización del tiempo compartido, “la que podrá asirse de condiciones contractuales que graviten bajo la esfera de los derechos personales (societarias, asociativas, locativas, etc.) o de la implementación de otros derechos reales tales como el condominio con pactos de indivisión forzosa o la propiedad horizontal.” (9)

A esta altura, resulta conveniente reproducir lo detallado por el Artículo 3º de la Ley N° 26.356, que define a los distintos actores que participan de este negocio jurídico. Esto facilita la comprensión de su dinámica y aporta al análisis de su regulación legal. Así define esa norma a los actores:

“- Usuario. Es quien adquiere el derecho de uso periódico en un Sistema Turístico de Tiempo Compartido, por sí o por terceros.

- Propietario. Es el titular dominial de un inmueble, quien lo afecta total o parcialmente, al Sistema Turístico de Tiempo Compartido.

- Emprendedor. Es la persona física o jurídica propietaria o con justo título de disposición del inmueble, que constituye el STTC para comercializar períodos de disfrute y brindar a los usuarios las prestaciones que lo integran, por sí o por intermedio de terceros.

- Vendedor. Es la persona física o jurídica que, en nombre y representación del emprendedor, promueve y ofrece en venta períodos de uso en un STTC.

- Revendedor. Es la persona física o jurídica que, por sí o por cuenta y orden de un usuario intermedia en el mercado secundario para la comercialización de períodos de un STTC.

- Administrador. Es la persona física o jurídica, que tiene a su cargo la gestión y coordinación del mantenimiento y uso de los bienes que integran un STTC.

- Red de Intercambio. Es la persona física o jurídica que intermedia entre la oferta y la demanda de períodos de los STTC, prestando servicios adicionales a usuarios.

- Prestador. Es la persona física o jurídica que comercializa STTC, y que de acuerdo al rol que ocupa en la comercialización del STTC responderá ante posibles conflictos que se susciten con los usuarios.”

Continúa la norma brindando otras definiciones que describen acertadamente el negocio:

“- 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.”

### Forma. Escritura de afectación de inmuebles

En todos los casos, debiera existir un instrumento de afectación del bien objeto de aprovechamiento. Y en caso de tratarse de inmuebles, necesariamente debe su titular de dominio formalizar esa afectación por escritura pública. En caso de no coincidir la persona del propietario con la del emprendedor, este último debe comparecer a prestar su consentimiento a la afectación.

### Contenido de la Escritura de afectación

El Artículo 2089 dice que la escritura debe contener los requisitos establecidos en la normativa especial. Cabe recordar que el Capítulo III de la Ley N° 26.356 que fijaba el contenido de este instrumento, fue derogado expresamente.

He aquí un vacío que nos parece imprescindible completar. Ello, específicamente, con respecto a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido que nos ocupan. Pensamos que si bien el derogado Artículo 10 de la Ley N° 26.356 podía tacharse de ser demasiado detallista, sus previsiones eran adecuadas al fin que perseguía, la protección de los turistas. Es cierto que esa protección se ha garantizado por el Artículo 2100 del Código Civil y Comercial de la Nación, que declara aplicables a las relaciones entre propietario y/o emprendedor y el usuario las normas aplicables al contrato de consumo. Pero las características tan peculiares de esta relación de consumo tornan aconsejable el regreso a las previsiones del Artículo 10 nombrado, o como mínimo la evaluación de la conveniencia de restablecer el imperio de algunas de sus exigencias.

Por el momento, creemos que pueden tomarse en cuenta a la hora de diseñar el andamiaje legal sobre el que se apoyará el sistema.

Dada la importancia que le atribuimos, transcribimos el texto histórico del mentado Artículo 10°:

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

a) Respecto de los bienes:

1.- La descripción e identificación catastral y registral de los inmuebles;

2.- El detalle de las unidades vacacionales, su capacidad y descripción de los espacios y cosas de uso común de los establecimientos, de conformidad al plano del proyecto de la obra aprobado por la autoridad competente;

3.- La especificación de las unidades habitacionales y áreas comunes que se destinarán a los futuros usuarios, en caso 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) Respecto de los usuarios:

1.- La naturaleza o tipo de derecho a transmitirse o constituirse a favor de los futuros usuarios y, en caso que corresponda, plazo de duración;

2.- La determinación de la cantidad, extensión y categorías de los períodos de uso, sean éstos expresados mediante unidades de medida temporales o por puntos y procedimiento para su modificación, respetando los derechos adquiridos por los usuarios;

3.- El procedimiento para solicitar disponibilidades para los usuarios de períodos de uso flotantes y por puntos;

4.- Las reglas de utilización de las unidades vacacionales, de las cosas, espacios comunes y servicios y sanciones por su incumplimiento;

5.- El procedimiento para la transmisión de los derechos a los futuros usuarios, sin perjuicio de la aplicación de las normas que sean propias de su naturaleza o tipo;

6.- Cuando la transferencia o constitución de derechos a favor de futuros usuarios quede condicionada a la enajenación de un número determinado de períodos de disfrute en un determinado lapso, éste no podrá exceder de UN (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.”

*Se aclara que lo destacado en negrita (es decir el Inciso 6 del Apartado a) no puede incluirse, dado que el Artículo 2091 del Código Civil y Comercial de la Nación exige hoy que los bienes objeto del tiempo compartido estén libres de gravámenes y restricciones.*

Insistimos de todos modos en que la inclusión de estas exigencias debe ser considerada para cada emprendimiento en particular, dado que ciertas previsiones pueden ser excesivas o limitar el desenvolvimiento del negocio.

#### Situación jurídica de los bienes objeto del Tiempo Compartido, de su propietario y del emprendedor

Como acabamos de decir, el Artículo 2091 del Código Civil y Comercial de la Nación exige que los bienes objeto del tiempo compartido estén libres de gravámenes y restricciones. En el mismo sentido, exige que tanto el propietario como el emprendedor, el administrador y el comercializador, no estén inhibidos para disponer de sus bienes. Puede parecer que este último recaudo es excesivo, dado que la afectación del bien al STTC no es estrictamente un acto de disposición. Pero dada la importancia del emprendimiento, que suele involucrar a tantos actores y perdurar por lapsos extensísimos de tiempo (noventa y nueve años, por ejemplo), la norma es razonable. Se trata además de evitar que personas que no alcancen el arquetipo de conducta del buen hombre de negocios, involucren a muchas personas y comprometan su conducta durante tanto tiempo. Una vez más, este negocio jurídico muestra sus particularidades, entre las que sobresale su constitución habitual por un lapso tan largo de tiempo.

El mismo artículo permite al propietario constituir hipoteca u otro gravamen con posterioridad a la inscripción de la escritura de afectación, con los efectos previstos en el Artículo 2093.

#### Inscripción registral previa y obligatoria para bienes inmuebles

Ese artículo establece que la obligatoria -y previa a todo anuncio, ofrecimiento o promoción comercial- inscripción del instrumento de afectación en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo, y en el Registro de Prestadores y Establecimientos afectados a Sistemas de Tiempo Compartido creado por la Ley N° 26.356 (sólo para nuestros Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido), tiene como efectos:

- a) La prohibición al propietario y al emprendedor de modificar el destino previsto en el instrumento. Permite sin embargo al emprendedor comercializar los períodos de disfrute no enajenados utilizando otras modalidades contractuales.
- b) La oponibilidad de los derechos de los usuarios del tiempo compartido, que no pueden ser alterados o disminuidos por sucesores universales o particulares, ni por terceros acreedores del propietario o del emprendedor, ni siquiera en caso de concurso o quiebra.

Nótese el altísimo grado de protección que el legislador quiso dar a los usuarios del Sistema, que ha llegado a sustraer sus derechos del patrimonio del propietario y del emprendedor, en desmedro incluso del resto de sus acreedores en caso de concurso o quiebra, que verán menguada su prenda común. Sin dudas se trata de un privilegio extraordinario, que la experiencia aconsejó como necesario.

#### El Tiempo Compartido como Derecho Real. Su titularidad y su relación con los derechos de otra naturaleza jurídica que integran el negocio

Y aquí llegamos a la médula de la elección del legislador cuando decidió incluir al Tiempo Compartido entre los Derechos Reales. E intentaremos desentrañar varios interrogantes. A saber:

- ¿quién es el titular del Derecho Real?
- ¿cómo se completa su naturaleza jurídica?
- ¿qué se inscribe?
- ¿qué límite –si existe- lo separa de los derechos personales que pueden estar en juego dentro del mismo negocio jurídico?
- ¿cuál es el alcance de la protección que el Orden Público propio de este tipo de derechos otorga al usuario?
- ¿cuál es la naturaleza jurídica de la obligación del propietario?

Sin dudas, estos interrogantes y tantos otros, quedarán sin respuestas, o ellas serán sólo un intento de solución. Ante una realidad tan compleja, el Derecho no puede sino estar en permanente construcción, y ello es altamente saludable.

### Quién es el titular del Derecho Real

Al primer interrogante responderemos sin dudar que el titular del Derecho Real es el usuario del Sistema. En efecto, es en su interés que se ha instituido el derecho, para protegerlo, por ejemplo, en caso de insolvencia del propietario.

El Artículo 2101 del Código Civil y Comercial de la Nación reafirma esta idea expresando: “Derecho real **del adquirente de tiempo compartido** (el destacado nos pertenece). Al derecho del adquirente de tiempo compartido se le aplican las normas sobre derechos reales.”

El Artículo 1882 del cuerpo legal citado define al Derecho Real como “...el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y las demás previstas en este Código.”

El usuario de tiempo compartido tendrá entonces estas facultades. Tal será el alcance de su derecho.

### Cómo se completa la naturaleza jurídica del derecho

Dice el Artículo 1888 del Código Civil y Comercial de la Nación: “...Son derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia: el dominio, el condominio, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido... Los restantes derechos reales recaen sobre cosa ajena. Con relación al dueño de la cosa, los derechos reales sobre cosa ajena constituyen cargas o gravámenes reales... toda duda sobre la existencia de un gravamen real, su extensión o el modo de ejercicio, se interpreta a favor del titular del bien gravado.”

Aquí nos detenemos: realmente resulta extraña la inclusión del Derecho Real de Tiempo Compartido entre los derechos reales sobre cosa propia. Es clarísimo que la cosa –el bien inmueble objeto del contrato- no pertenece en dominio al usuario del Sistema.

Entonces, la categorización realizada por el legislador sólo puede explicarse –una vez más- por su afán de proteger al usuario. Es la segunda parte del Artículo 1888 la que resultaría un problema en caso de optarse por la categorización como Derecho Real sobre cosa ajena: ante la duda sobre la existencia de un gravamen real, su extensión o el modo de su ejercicio se interpretarían a favor del titular del bien gravado. Ello resultaría inconsistente con el principio rector de un contrato calificado como el mismo Código como de Consumo: la protección al usuario. No puede haber presunciones que favorezcan a quien es la parte más fuerte en la relación jurídica: el propietario.

Así vemos cómo el legislador ha forzado una categorización contra toda lógica, con el fin de favorecer la protección del usuario. Un fin loable.

### Qué se inscribe

He aquí otro interrogante. Dice la ley que es obligatorio inscribir el instrumento de afectación en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo (Artículo 2093).

Dada la manda legal, esto no ofrece dudas.

Ahora bien, al afectarse el inmueble –cosa que debe hacerse en forma previa a toda acción publicitaria- la persona del usuario aún no ha aparecido.

Si el sujeto a ser protegido es el usuario, y su derecho merece la fortísima protección que venimos describiendo: ¿no es acaso indispensable que la inscripción registral incluya su identificación y la descripción del derecho que posee con todo detalle?.

Claro que sí.

Ahora bien, podría objetarse que el mismo Código, en su Artículo 2094 Inciso c), incluye entre los deberes del emprendedor la habilitación de un REGISTRO DE TITULARES, que “debe supervisar la autoridad de aplicación”, en el que deben asentarse 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...”.

**Lo descripto no es nada menos que el alcance y contenido del derecho del usuario, es decir, del bien jurídico tutelado por el Sistema Legal (el destacado nos pertenece).**

Pero ¿a quién se refiere el Código cuando dice “autoridad de aplicación”?

Sin dudas está hablando de un organismo del Poder Ejecutivo Nacional, que debe ser instituido como tal por una Ley del Congreso de la Nación. ¿Se trata acaso de la autoridad de aplicación de la Ley de Defensa al Consumidor? Evidentemente no, puesto que ello excedería el marco de su actuación dado que se refiere a un Contrato de Consumo en particular.

¿Se refiere entonces al Ministerio de Turismo de la Nación? Podría ser, dado que existe y se encuentra vigente en varios de sus artículos la Ley N° 26.356 que regula los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, y que instituyera a ese organismo como autoridad de aplicación de dichos sistemas.

Pero ¿qué sucede con los restantes Tiempos Compartidos que el mismo Código permite y regula? Es decir, ¿qué autoridad de aplicación supervisaría el

REGISTRO DE TITULARES que tiene obligación de llevar el emprendedor de un Tiempo Compartido cuyo destino no es turístico y cuyo objeto es un bien inmueble?

Comprobamos la existencia de un vacío legal profundo, que resulta urgente y apremiante completar, si se quiere garantizar la protección a los usuarios de estos Tiempos Compartidos. Claramente no podría el Ministerio de Turismo aparecer como autoridad de aplicación de una materia que excede sus objetivos y responsabilidades primarias (ver el Artículo 20 quáter de la Ley de Ministerios, incorporado por el Artículo 3º del Decreto P.E.N. N° 919 del 28 de junio de 2010).

Podemos continuar nuestro interrogante afirmando que en cuanto se refiere a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, es el Ministerio de Turismo la autoridad de aplicación que deberá supervisar el REGISTRO DE TITULARES que debe llevar el emprendedor.

Pero claramente, no resulta suficiente con la existencia de este registro, si lo que buscamos es lograr la oponibilidad *erga omnes* del Derecho Real del usuario de los STTC, necesaria para hacer efectiva la protección típica que a estos derechos otorga el Artículo 1882 del Código Civil y Comercial de la Nación, y la que procura su Artículo 2093 –fortísima, como dijéramos-.

Por esas razones, no nos cabe ni la más mínima duda con respecto a que lo que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente, no es solamente el Instrumento de Afectación al Sistema Turístico de Tiempo Compartido, sino que resulta indispensable proceder en una etapa posterior a la inscripción de los derechos que cada usuario del bien inmueble objeto del Sistema adquiere.

#### La Naturaleza Jurídica del deber del propietario del inmueble y de sus sucesores de respetar el derecho del usuario

Nos hemos visto tentados de asimilar esta obligación a las denominadas “propter rem” o “cabalgantes”, por coincidir con ellas en que el acreedor puede exigir su cumplimiento a quien resulte titular del inmueble.

El Código Civil y Comercial, acertadamente, ha zanjado la cuestión protegiendo decididamente los derechos del usuario mediante su institución como un Derecho Real que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia.

#### Análisis integrador de a Naturaleza Jurídica compleja del Sistema

De todo lo expuesto se desprende que estamos frente a un complejo negocio jurídico, que incluye un Contrato de Tiempo Compartido Turístico en el que son partes el usuario por una parte, y el propietario y el emprendedor por otra.

Que este contrato puede pactarse dentro de diversos marcos regulatorios a elección de las partes (sociedad comercial, condominio, propiedad horizontal, locación, etc.)

Que en forma previa a ese contrato existe una afectación del bien inmueble al Sistema Turístico de Tiempo Compartido por parte del propietario y del emprendedor, cuya inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble resulta obligatoria.

El “armado” de la estructura legal del negocio será contemporáneo o posterior a la afectación, y los contratos con los usuarios vendrán luego.

Como consecuencia de esos contratos, nacerá en cabeza de los usuarios un Derecho Real sobre cosa ajena (que por los motivos expuestos el legislador prefirió titular “sobre cosa propia”).

La naturaleza operativa y las particularidades de los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido han dado lugar a la existencia de una regulación legal específica, vertida en la Ley N° 26.356, que instituyó como autoridad de aplicación a la Secretaría de Turismo de la Presidencia de la Nación, que luego fuera reemplazada por el Ministerio de Turismo de la Nación.

#### **IV.- La Actividad Administrativa vinculada a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido**

Como se viene exponiendo, la autoridad de aplicación ha sido imbuida de amplias facultades por la Ley N° 26.356, que incluye su desempeño como ente fiscalizador. Así lo fijan sus Artículos 4º, 5º, 6º y 7º.

Resulta también, en virtud de lo dicho en el último artículo citado, la autoridad competente para otorgar o denegar habilitaciones a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido.

Es tan fuerte esta imposición –tanto por la facultad delegada como por la deducible obligación de obtener una habilitación por parte del Ministerio de Turismo para poder operar legalmente como titular, emprendedor, administrador, vendedor y revendedor, o red de intercambio de un Sistema Turístico de Tiempo Compartido- que genera muchos interrogantes acerca del estado actual de la regulación de la materia por parte del Ministerio, y de su efectiva imposición y cumplimiento.

En efecto, el Artículo 6º de la ley obliga a inscribirse en el REGISTRO DE PRESTADORES Y ESTABLECIMIENTOS VACACIONALES AFECTADOS A SISTEMAS TURÍSTICOS DE TIEMPO COMPARTIDO que crea en el ámbito de esa autoridad de aplicación, en forma previa al inicio de las actividades.

Esta inscripción –surge claramente del texto legal- no es meramente declarativa sino constitutiva del Sistema Turístico de Tiempo Compartido. El Artículo 7º aporta claridad a la cuestión cuando alude a la facultad de denegar el otorgamiento de habilitaciones.

Siendo que se encuentran en plena vigencia tanto estos artículos como el Decreto P.E.N. N° 760/2014 y la Resolución del Ministerio de Turismo N° 438 del 9 de diciembre de 2015, la inscripción resulta exigible y la fiscalización obligatoria, a fin de detectar posibles infracciones al Artículo 6º párrafo tercero de este reglamento, que debieran sancionarse.

Asimismo, resulta exigible la adecuación de los STTC existentes antes de estas reglamentaciones, dado lo dispuesto por el Artículo 42 de la Ley.

Especial mención merecen:

- las exigencias en cuanto al contenido del Contrato del Artículo 15 del Decreto P.E.N. N° 760/2014, que como otras normas que incluye este reglamento, debieran considerarse tácitamente derogadas como consecuencia de la derogación de Ley que reglamentan. Sostener su vigencia implicaría avalar una ultractividad nada razonable.
- la exigencia impuesta para obtener habilitación por la Resolución del Ministerio de Turismo N° 438 del 9 de diciembre de 2015, que la condiciona a la obtención previa de un Certificado de Idoneidad emitido por la Cámara Argentina de Tiempo Compartido (CATC). No escapa a este análisis que dicha exigencia no es legítima, por cuanto condiciona la obtención del permiso para ejercer actividad comercial lícita (garantía constitucional) a la evaluación discrecional por parte de un actor perteneciente al Sector Privado. Su denegatoria impediría en forma irrecurrible, según la norma, el ejercicio de la actividad. Esto es sencillamente inadmisibles e implica una delegación de competencia estatal en una persona de Derecho Privado inadmisibles también.

## **V.- Conclusión**

Predomina en la esencia del marco legal regulatorio de los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, su naturaleza protectoria. El bien jurídico tutelado es aquí el derecho del usuario de disfrutar sin obstáculos del bien objeto del contrato –tantas veces violado en la práctica-, y ello justifica suficientemente –a nuestro entender- la compleja y a veces confusa ingeniería legal que adoptó el Código Civil y Comercial para protegerlo.

Existe mucho por mejorar en la regulación del instituto, pero el camino emprendido nos parece que va en la dirección correcta.

Este negocio jurídico, -con sus ventajosas particularidades para el propietario y el emprendedor como para el usuario-, tiene –ahora que la seguridad jurídica que le faltaba brinda un sustento a su impulso- grandes aptitudes para crecer en nuestro país, contribuyendo a su construcción como un destino turístico receptivo.

Es deseable que junto a la seguridad jurídica, pueda avanzarse también en lo relativo a la regulación de estándares de calidad que se aproximen y unifiquen con los internacionales. Estos estándares resultan imprescindibles tanto en este campo como en el resto de la actividad hotelera.

## **Notas**

- (1) Fourcade, Catalina A., “El tiempo compartido en el Código Civil y Comercial de la Nación”, Revista del Notariado, N° 922, octubre-noviembre 2015.
- (2) “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, dirigido por Marisa Herrera, Gustavo Caramelo y Sebastián Picasso. Primera Edición, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Infojus, 2015.
- (3) Aída Kemelmajer de Carlucci, “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, Editorial Rubinzal-Culzoni Editores, págs. 59 a 61.

- (4) CN Com, Sala A, 15/2/2007, "Morganti, Alberto c/Club House San Bernardo S.A. y otro" (Microjuris, cita on line: MJJ10764).
- (5) CN Com, Sala F, 5/10/2010, "Playa Palace S.A. c/Peñaloza, Leandro Hipólito"; voto en disidencia de la Dra. Alejandra Tévez (Microjuris, cita on line: MJJ60868).
- (6) CN Cont. Adm. Fed., Sala V, 25/11/1997, "Mazzei Smurra y Asociados S.A. C/Secretaría de Comercio e Inversiones (Disp. DNCI 1030/96)" (Microjuris, cita on line: EDJ9691).
- (7) Gustavo Néstor Fernández, cita on line: <http://turismoyderecho.com.ar/index.php/comentarios-a-la-nueva-ley-de-sistemas-turisticos-de-tiempo-compartido-26-35608-por-gustavo-n-fernandez/>
- (8) "Regulación legal del Tiempo Compartido. Aspectos salientes de la nueva Ley 26.356", Silvestre, Norma Olga y Lubiniecki, Raquel Adela. Jurisprudencia Argentina Fascículo 12, 18/6/2008.
- (9) ob. cit. Conforme nota (2)