

El Tiempo Compartido en el actual Proyecto de Reforma y Unificación del Código Civil y Comercial de la Nación

Por Ignacio Salaverri

I. Introducción

El presente trabajo está destinado al análisis del “Tiempo Compartido”, como nueva forma de propiedad, en el Proyecto de Reforma y Unificación del Código Civil y Comercial de la Nación. El mismo implicará encuadrar el término en nuestro Derecho, analizándolo desde la Doctrina imperante en la materia, un enfoque mundial del Tiempo Compartido como fenómeno social y jurídico, un breve desarrollo de los intentos legislativos nacionales y por último un análisis crítico del referido Proyecto respecto de este instituto.

II. El Tiempo Compartido

Con las necesidades de esparcimiento, la modalidad de períodos vacacionales cortos y la multiplicidad de opciones de desplazamiento a centros turísticos diversos fue surgiendo en nuestro país, desde la década de 1960 y en armonía con los países de Europa, la necesidad de disponer de servicios organizados de bienes inmuebles y muebles para el disfrute vacacional sin las vicisitudes que conlleva la propiedad de esos bienes y su mantenimiento, las búsquedas para su locación, la atención y pago de impuestos, tasas, expensas, etc. Como solución a estos contratiempos, nace la figura del Tiempo Compartido, como primer antecedente en los Alpes franceses en 1967, y en nuestro país a partir del año 1979¹.

La denominación es un tanto engañosa, proviene del derecho anglosajón en que a la figura se la denomina "time sharing", ya que en realidad no es el tiempo que se comparte, sino el uso y goce de cosas en períodos diferentes de tiempo². Se lo conoce también con otras denominaciones, como multipropiedad, condominio afectado a disfrute periódico con indivisión forzosa, pluripropiedad, multidisfrute, derecho de habitación periódica, etc.³, pero el más utilizado es Tiempo Compartido.

II. A. Problemas que plantea su naturaleza jurídica

Actualmente en nuestro país no existe ninguna norma vigente que regule este instituto, hecho que dio lugar a que hasta el día de hoy, se debata respecto de su naturaleza jurídica. Dada esta situación las corrientes doctrinarias se dividen entre dos posturas, los que plantean que se encuentra dentro de la órbita de los derechos personales o bien, la tesis de que puede ser encuadrado dentro de los derechos reales existentes.

Con respecto a los primeros, la flexibilidad es muy grande, ya que rige el principio de autonomía de la voluntad consagrado en el art. 1197 del actual Código

¹ Laquis, M., Flah, L., Smayevsky, M., “Derechos Reales” t. V, Ed. Depalma, año 2000, p. 734.

² Juan Carlos Pratesi, “Conjuntos Inmobiliarios, Tiempo Compartido y Cementerios Privados en el Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación – 2012”, elDial.com, año 2012, cap. V.

³ Manuel Antonio Laquis, ob. cit., loc. cit.

Civil, bien puede tratarse de un contrato típico, combinar alguno de ellos o bien uno atípico.

Generalmente la figura que se utiliza para estos casos es la de la “sociedad”, mediante la cual una sociedad anónima, con una duración de 99 años, titular de dominio del inmueble, le cede a otra sociedad anónima, el derecho de uso y administración del mismo y además la facultad para realizar contratos de cesión de uso.

Esta modalidad genera varios inconvenientes, por un lado, los derechos personales, al ser relativos, son inoponibles a terceros en caso de insolvencia del administrador o del concedente⁴. Por otra parte, la oferta del mercado inmobiliario induce a error a los adquirentes, quien muchas veces creen ser titulares de dominio⁵. Por último, entre otros, se encuentra el de la duración del derecho de uso (99 años), que conduce a la violación de la limitación temporal para la locación que establece el art. 1505 del Código Civil⁶.

Respecto de la tesis que encuadra el instituto dentro de los derechos reales, que es con la que concuerda la mayoría de la doctrina, eligen esta opción ya que por su oponibilidad y su publicidad, el derecho real brinda mayor certeza y seguridad. Por ello, no obstante el principio de “*numerus clausus*” consagrado en el art. 2502 del Código Civil, intentan acotar su estructura a los moldes establecidos por el legislador.

Si se opta por los derechos reales, la doctrina divide su opinión nuevamente, ya que resta aún determinar si se trata de un derecho real sobre cosa propia o sobre cosa ajena.

Tratando el instituto como un derecho de disfrute sobre cosa ajena, amoldándolos a la figura del usufructo, uso o habitación, existen dos impedimentos: Por un lado estos derechos no pueden exceder la vida del titular, o los 20 años en el caso de las personas de existencia ideal (conf. art. 2920 Cód. Civ.) ya que no se transmiten *mortis causa* (conf. arts. 2910, 2921 y 2969 Cód. Civ.) y es prohibida la cesión de derechos de uso y habitación (conf. art. 1449 Cód. Civ.) y respecto del usufructo sólo puede cederse su ejercicio (conf. art. 2870 Cód. Civ.). Por otro lado el nudo propietario no puede asumir ninguna obligación personal como contenido del derecho real de disfrute, lo que dificulta el acomodamiento jurídico de los servicios que se presta al adquirente del derecho de tiempo compartido.

Planteándolo como un derecho real de disfrute sobre cosa propia, la pregunta que surge es si existe la posibilidad de encuadrarlo dentro de los derechos reales previstos por el legislador o debería considerarse como un derecho real autónomo, para lo cual, por ser los derechos reales de fuente legal, debería sancionarse una ley a tal respecto.

La mayoría sostiene la aplicabilidad del régimen de condominio, o bien propiedad horizontal si el bien inmueble está afectado a ese régimen, el principal problema que se manifiesta es lo dispuesto por el art. 2715 del Código Civil, ya que la división debería ser perpetua, y no temporal. En el condominio la nota típica es la divisibilidad, en el Tiempo Compartido, inversamente, la nota es la indivisión forzosa⁷. Cabe aclarar que no es aplicable la disposición del art. 2715 sobre indivisión forzosa cuando “la división fuere nociva por cualquier motivo” ya que la nocividad a la que se hace referencia debe

⁴ Smayevsky, M., Flash, L., Highton, E., “Breves consideraciones sobre el contrato de tiempo compartido en las Terceras Jornadas Bonaerenses de Derecho Civil, Comercial y Procesal”, JA, supl. diario del 29.3.89.

⁵ Laquis, M., Flah, L., Smayevsky, M., ob. cit., p. 735.

⁶ Marina Mariani de Vidal, “Derechos Reales”, Ed. Zavalía, año 2004, p. 48.

⁷ Laquis, M., Flah, L., Smayevsky, M., ob. cit., p. 745.

ser circunstancial y sobreviniente, y aquí ello no ocurre⁸. Es por ello que se propugna la modificación del art. 2715 o bien el art. 18 de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal⁹.

Por las razones expuestas adhiero a la tesis de la Doctora Elena Highton¹⁰, respecto de la necesidad de crear para la figura del Tiempo Compartido un derecho real autónomo, sobre cosa propia, teniendo como modelo la propiedad horizontal adecuándola a los requerimientos del sistema, especialmente en lo relacionado a facultades del administrador, el consejo de administración y un reglamento de copropiedad que establezca los servicios a prestarse, su calidad y cantidad.

II. B. Concepto y elementos

No obstante la dificultad que plantea la determinación de la naturaleza jurídica del Tiempo Compartido, sobre esta denominada nueva forma de propiedad la doctrina ha ensayado algunos elementos descriptivos que hacen a su conceptualización y en los existe un consenso mayoritario.

Por ello, podemos decir que el Tiempo Compartido es un contrato, en los términos del art. 1137 del Código Civil, que consiste en un sistema de comercialización por el cual una persona (desarrollador) concede a distintas personas (usuarios) el uso de una misma cosa, estableciéndose períodos determinados de tiempo para el uso de la cosa por cada usuario en forma exclusiva¹¹.

De este contrato, surgen una serie de características o elementos que es menester tener en cuenta para la comprensión de este trabajo, estos son:

- *La presencia de un “Desarrollador”*: que es la persona física o jurídica propietaria del inmueble, que enajenará derechos bajo este sistema. Se lo llama así porque es el que desarrolla la idea, que va desde la compra del terreno, el financiamiento de la construcción, la comercialización y la organización de los aspectos normativos, hasta la prestación de esos servicios.-
- *Un Usuario*: que es la persona física o jurídica que adquiere derechos y contrae obligaciones respecto de la cosas y servicios enajenados por el sistema de Tiempo Compartido.-
- *Un Administrador*: a cuyo cargo están las tareas de administración de las cosas de uso exclusivo y de uso común y de la prestación inherentes al sistema. Puede llegar a ser o no el mismo desarrollista.-
- *Un Comercializador*: Se dedica a la promoción del complejo turístico, otorga reservas y hasta llega a veces a suscribir el contrato definitivo.-
- *Una Cadena de Intercambio*: La denominada operación de intercambio consiste (como ya se adelantara) en que el usuario de tiempo compartido cede el ejercicio de su derecho por un período a la denominada red o cadena de intercambio de una empresa de nivel nacional o internacional, a cambio de gozar de igual derecho, en el período concertado, en un complejo de otro lugar del país o extranjero que esté adherido a la misma red.¹²

⁸ Laquis, M., Flah, L., Smayevsky, M., ob. cit., p. 746.

⁹ Marina Mariani de Vidal, ob. cit., p. 49.

¹⁰ Highton, E., Alvarez Juliá, L., Lambois, S., “La Multipropiedad en el proyecto de unificación legislativa civil y comercial y en las XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, LL, supl. Diario 28.12.87.

¹¹ Sebastián Copoletta, "Contrato de tiempo compartido", en 'Código de Comercio - Comentado y Anotado', t. II, La Ley, Buenos Aires, 2005, p. 842.

¹² Pablo Martín Labombarda, “Las nuevas formas de dominio. El tiempo compartido. Cláusulas abusivas en las XI Jornadas Bonaerenses de Jóvenes Abogados”, elDerecho.com, año 2000, cap. II.

Si bien todas las características hacen al Tiempo Compartido, los elementos esenciales son el “desarrollador” y el “usuario” o “adquirente”.

III. Enfoque Mundial

Teniendo en cuenta que la figura del Tiempo Compartido como un fenómeno que se plasmó en distintos países en forma variada, voy a desarrollar de manera sucinta un análisis comparativo de diferentes legislaciones donde se desarrolló fuertemente este instituto, tomando como base el análisis realizado por los Doctores Laquis, Flah y Smayevsky¹³.

En *Francia*, su aparición tuvo lugar en la década de 1960, las denominadas “multipropiedad” funcionan como sociedades civiles. Son sociedades que tienen por objeto la construcción o adquisición de inmuebles en vista de su división por fracciones destinadas a ser atribuidas a sus asociados en propiedad o en goce.

El objeto puede ser limitado sólo al goce, lo que prohíbe a los asociados a reclamar una atribución relativa a la propiedad del lote. Los asociados a su vez, se reparten el goce en el tiempo, es decir, pueden ejercer su derecho sobre el lote en un período de tiempo por año. En la práctica las sociedades prohíben estatutariamente la transmisión de los derechos del socio a sus herederos y se les fija un plazo de duración de 99 años.

Debido a los problemas que plantea, en especial por la prevalencia de los derechos personales en este instituto, ya que son derechos derivados de la calidad de socio y no de la propia naturaleza jurídica del Tiempo Compartido, la doctrina francesa elaboró tres soluciones distintas:

- Englobar a la multipropiedad en algunos de los tipos tradicionales de derechos reales, en especial el de uso, la habitación o usufructo.
- Encuadrar la figura dentro de la de copropiedad.
- Configurarla como un derecho real nuevo y autónomo.

Portugal, por su parte, fue el primer país que estableció un régimen para esta figura, desde el año 1981. Diferencia a los titulares de dominio del inmueble de aquellos que sólo serán titulares para su disfrute.

La afectación al sistema se hace por escritura pública, que debe contener la expresa declaración del titular del dominio. En cuanto a los titulares del derecho de uso y disfrute, la publicidad registral los beneficia por la oponibilidad a terceros respecto de su derecho. Por ello se entiende que ordenamiento registral portugués es de índole real-personal.

En *Italia* la cuestión se resuelve de cuatro formas:

- La accionaria. Se distinguen dos clases de acciones: Las ordinarias y las privilegiadas, resultando los propietarios de las primeras copropietarios del complejo, y los titulares de las otras tienen el derecho de disfrute por turnos.
- La inmobiliaria. Se conforma una comunidad proindivisa en la que a cada cuota se le atribuye un período fijo de disfrute.
- Albergue. Se identifica con la anterior, con el agregado de que el servicio de hotelería lo cumple una sociedad ad hoc.
- Multipropiedad cooperativa, bajo las formas de las sociedades cooperativas.

¹³ Laquis, M., Flah, L., Smayevsky, M., ob. cit., p. 746 y sigs.

España no contaba con ninguna normativa al respecto, y existían distintas tesis doctrinarias que intentaban dar un encuadre a esta figura. Por un lado se encontraba la postura que busca encontrar una solución dentro de la legislación existente, en especial la referida a la comunidad.

Debido a ello se ensayaban distintas maneras de fundamentar el impedimento del uso de la acción de división, ya sea por la aplicación de la regla de la división antieconómica de la cosa, por la “inservibilidad” de la misma, etc.

Por otra parte se encontraban los que denominan a la multipropiedad como una “comunidad funcional atípica”, distinguiendo entre la “comunidad funcional” e “incidental”. Tomando a la primera como de organización permanente y a la segunda como transitoria.

Por último existían tesis con menor consenso como la que postula la figura de “servidumbre discontinua de carácter personal”.

Todo ello se atenuó de la Ley 42/98, que entre los rasgos más destacables para la solución de los problemas más usuales en este ámbito se destaca la prohibición de utilizar en los contratos de tiempo compartido el término "propiedad" en cualquiera de sus modalidades para evitar problemas y confusiones a los consumidores. Como el propio título de la ley indica, el consumidor adquiere un derecho a aprovechar un inmueble, que ha sido previamente destinado a un uso turístico, pero nunca adquiere la propiedad del inmueble, ni siquiera por un tiempo determinado al año. Además, la nueva norma regula la formalización del régimen de tiempo compartido sobre un inmueble, que consiste en la inscripción de una escritura pública, con contenidos obligatorios impuestos por la ley, en el Registro de la Propiedad. De esta forma, el consumidor puede acudir al Registro para consultar los detalles del régimen constituido en el apartamento o alojamiento que pretende contratar

Para finalizar, *Estados Unidos* lleva la vanguardia en materia de Time Sharing, se comenzó por encuadrar la figura dentro del condominio, luego se fue tratando de crear legislación específica sin forzar las figuras legales ya creadas, y por último se terminó sancionando la “Ley Uniforme de Tiempo Compartido”.

Esta última consagra diversas fórmulas para la configuración de la multipropiedad:

- Por un lado la de la comunidad, entendida como una posesión conjunta atípica.
- Por otro lado se encuentra la figura del “free simple” o propiedad plena, donde cada adquirente es titular sobre cosa propia, donde la única limitación es el tiempo, por ello se habla de “propiedad cuatridimensional”: latitud, longitud, altitud y se suma el tiempo.
- Por último se encuentra el “arrendamiento a título de propietario”, donde el verdadero titular es el promotor.

El otorgamiento del derecho debe realizarse en instrumento público y debe ser registrado, a los fines de oponibilidad a terceros.

Como se puede apreciar, *Estados Unidos* es el país que más ha desarrollado la regulación del Tiempo Compartido, y en cuestión de similitudes, en cuanto a la práctica y al avance en materia legislativa, la situación de Francia se asemeja mucho a la de nuestro país.

IV. Intentos Legislativos

En este tópico voy a desarrollar en forma breve, algunos intentos de regulación y encuadre de esta figura que tuvieron incidencia en nuestro país y que, a mi criterio, fueron los mas relevantes para nuestra legislación y para el desarrollo del Tiempo Compartido como un instituto que supere los obstáculos normativos y pragmáticos que plantea como tal.

Para comenzar podemos detallar el Primer Encuentro Jurídico Notarial, del año 1985, donde se dejó sentada la necesidad de la sanción de una legislación que regule el instituto basándolo en los principios de los derechos reales. Además aporta una definición, describe al Tiempo Compartido o multipropiedad como eligieron llamarlo en ese entonces, como el “derecho de propiedad que otorga a su titular el disfrute de bienes durante un período predeterminado, que se constituye mediante un contrato oneroso, que impone al adquirente el pago de un precio cierto en dinero directamente proporcional a la medida del disfrute que se le otorga”.

Por su parte, el VI Congreso Nacional de Derecho Registral del año 1986, hace un aporte a mi criterio fundamental, ya que establece las pautas mínimas que debían integrar una futura legislación. Punto que resalto, ya que estos criterios sirvieron como punto de partida para los ensayos futuros, se pueden ver plasmadas estas pautas, por ejemplo, en la Ley 26.356 de Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, sancionada en el año 2008,

Entre las más importantes se encontraban:

- La creación de un derecho real autónomo

Tipicidad del instituto:

- Pluralidad de sujetos.
- Unidad de objeto en estado de indivisión forzosa.
- Cuotaparte indivisa.
- Perpetuidad.
- Uso y goce: periódico, exclusivo y alternado..
- Gravabilidad.
- Registración declarativa

Nacimiento de la figura

- Por escritura pública
- Con inscripción registral declarativa.
- Indisponibilidad para otro fin.

Administración

- Órganos, funciones, facultades, obligaciones.

Extinción

- Causas relativas y absolutas.

A su vez el Congreso Internacional de Derecho Registral, en el año 1987, estableció, entre otras cuestiones, que la modalidad contractual del Tiempo Compartido no se encuentre limitada a los inmuebles con destino turístico o vacacional, sino que se extienda también a los objetos muebles. Dando lugar a la utilización de este instituto para otras finalidades, que terminaron dando en la práctica, como los casos maquinaria agrícola, sistemas de computación, embarcaciones, etc¹⁴.

Más aquí en el tiempo se encuentra el Proyecto de Reforma y de Unificación del Código Civil del año 1998, que dio lugar a la posibilidad de elegir el régimen, ya sea de derechos personales, o bien de derechos reales estableciendo un condominio especial, con algunas diferencias con el ya establecido, así versaba el art. 2030: “.. La asignación

¹⁴ Juan Carlos Pratesi, ob. cit., loc. cit.

de usos y goces sucesivos o alternados por períodos determinados sobre un conjunto de cosas, puede sujetarse al régimen de los derechos personales o del condominio con indivisión forzosa sin límite de tiempo.- En este caso el condominio con indivisión forzosa se constituye por el otorgamiento en escritura pública del reglamento de condominio y administración y su inscripción en el Registro inmobiliario.- El reglamento puede instituir una administración con el carácter de mandatario irrevocable.- El reglamento de condominio y administración se integra al título de asignación del uso y goce.."

Para mencionar como última y más importante, la ya referida Ley 26.356 de Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, que entró en vigor el 2 de abril del año 2008. Su importancia responde a que fija pautas de organización, registración, administración y protección del titular-adquirente bajo las leyes de defensa del consumidor y lealtad comercial, No obstante, en la práctica no ha tenido aplicación ya que depende de su reglamentación, la cual debía ser hecha por el Poder Ejecutivo dentro de los noventa días de entrada en vigor, (conf. art. 40 de la Ley 26.356), y la adecuación a sus términos debía ser hecha dentro del plazo de un año a partir de la publicación de dicha reglamentación (conf. arts. 42 y 43 Ley 26.356), la cual nunca se realizó.

Sin perjuicio de ello, voy a mencionar los aspectos más relevantes de la misma, puesto que es un cuerpo normativo que hay que tener en cuenta en el debate del nuevo Proyecto de Reforma. Entre ellos se encuentran:

- Un sistema de garantías y contenidos contractuales mínimos que pretende una adecuada protección de los consumidores, cualquiera fuere el esquema jurídico que se hubiere seleccionado
- Regula los Sistemas turísticos de Tiempo compartido con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyan o transmitan y del régimen legal al que se encuentren sometidos los bienes que los integran. Dando lugar tanto al uso de los derechos reales como personales. En este punto disiento con la Ley, ya que como mencione anteriormente, me parece fundamental que se establezca la creación de un nuevo derecho real autónomo.
- Se crea una autoridad de aplicación: La Secretaría de Turismo de la Presidencia de la Nación. Como organismo de control.
- La constitución de un Sistema Turístico de Tiempo Compartido requiere la afectación de uno o más inmuebles a la finalidad de aprovechamiento periódico y por turnos, la que deberá formalizarse mediante escritura pública
- Inalterabilidad de los derechos de los usuarios: por sucesores particulares o universales, ni por terceros acreedores del propietario o del emprendedor, ni siquiera en caso de concurso o quiebra.
- Establece causales de extinción.

V. Proyecto de Reforma actual. Análisis crítico

La intención de este último tópico algunos puntos relevantes de lo establecido por el Proyecto de Reforma y Unificación del Código Civil y Comercial de la Nación en materia de Tiempo Compartido y efectuar un análisis crítico en concordancia con lo desarrollado hasta aquí.

El título 1° perteneciente al Libro IV enuncia como derechos reales, entre otros, a la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido y el cementerio privado (art. 1887). Por lo cual, se encuentran dentro del principio rector

en materia de derechos reales como es el “*numerus clausus*”, ahora consagrado en el art 1884. Además, el art. 1888 los encuadra dentro de los derechos reales sobre cosa propia, lo cual resuelve la discusión planteada precedentemente en esta exposición.

Título VII comprende como capítulos 1 (arts 2073 a 2086), 2 (arts. 2087 a 2102) y 3 (arts. 2108 a 2113) lo relativo a Conjuntos Inmobiliarios, Tiempo Compartido y Cementerios Privados respectivamente, en tanto respecto del primero se dice que podrá conformar un "derecho real de propiedad horizontal especial" (art. 2075) y respecto del Tiempo Compartido y de los Cementerios Privados se dice que "se les aplican las normas sobre derechos reales". (arts. 2101 y 2112 respectivamente). Lo llamativo de esta nueva estructura, es que el título bajo el que están nucleados los 3 capítulos mencionados se denomina “Conjuntos Urbanos”. Teniendo en cuenta que los 3 institutos cuentan con independencia normativa y conceptual, que se encuentren bajo el mismo título puede prestarse a confusión, por lo que, es un aspecto a modificar.

A su vez el art. 2088, establece que ...”el tiempo compartido se integra con inmuebles y muebles, en tanto la naturaleza de éstos sea compatible con los fines mencionados”. Se deja de lado con esta disposición, a los efectos del Tiempo Compartido, una tesis doctrinaria fuerte, que sostiene que los derechos reales no están compuestos sólo por las cosas, sino que también podían incluir bienes taxativamente señalados por la ley¹⁵.

Continuamos con el art. 2101, que dispone "al adquirente de tiempo compartido se le aplican las normas sobre derechos reales", lo cual a juicio de parte de la doctrina, como el Doctor Pratesi, la mención de aplicación del régimen de derechos reales parece redundante si hubiera de tenerse por válido que el tiempo compartido es un derecho real según lo enuncia el inc. f° del art. 1887 y el principio del "numerus clausus"¹⁶. Postura con la que no coincido, puesto que como se desarrolló en este trabajo, la figura de Tiempo Compartido en la actualidad bien puede encontrarse dentro de la órbita de los derechos personales (como pasa aún en nuestro país), como se expone en los Fundamentos del mismo proyecto, respecto de que las disposiciones de tiempo compartido “...pueden integrarse con inmuebles y muebles, en tanto la naturaleza de éstos sea compatible con los fines mencionados, ello con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyen o transmiten, y del régimen legal al que los bienes se encuentran sometidos”; además el artículo hace una aclaración que en definitiva no contradice el cuerpo normativo. El que sí es un aspecto a modificar es el hecho de que sólo mencione al “adquirente”, cuando debería aplicársele a todos los sujetos que intervienen en esta figura.

El art. 2100 por su parte, dispone que las relaciones del usuario con el propietario, emprendedor, comercializador y administrador se rigen por las normas que regulan la relación de consumo. Hecho que me parece acertado, pues se encuentra alineado con el espíritu que plantea la Ley 26.356.

Por otro lado, el art. 2089 dispone que la afectación a este régimen debe ser hecha por escritura pública en caso de inmuebles. Sumado a ello el art. 2092, que dispone la inscripción en el respectivo Registro de la Propiedad y en el Registro de Prestadores y Establecimientos afectados a Sistemas de Tiempo Compartido previsto en la ley especial. Del análisis en conjunto de los dos artículos, subyace que sólo en el caso de inmuebles la inscripción debe realizarse en el primer Registro mencionado, y en el

¹⁵ Highton, E., Alvarez Juliá, L., Lambois, S., “Nuevas formas de dominio. Clubes de Campo, cementerios privados, tiempo compartido o multipropiedad”, Ed. Ad-Hoc, Buenos Aires, año 1987, p. 195.

¹⁶ Juan Carlos Pratesi, ob. cit., loc. cit.

segundo tanto para las cosas muebles como inmuebles. El interrogante que se genera es si para el segundo registro, en el caso de las cosas muebles, se exige alguna formalidad en específico, este sería otro aspecto a modificar o, en su defecto, de una interpretación sistémica del Código, se puede inferir que solo basta la presentación por escrito.

Cabe resaltar, lo dispuesto en el art. 2093, que dispone como efectos de la inscripción registral del instrumento de afectación: a) La Prohibición al propietario de modificar el destino de los bienes afectados, y;

b) Oponibilidad e inalterabilidad de los derechos del usuario ante propietario y emprendedor, sus sucesores y acreedores, aun en caso de concurso o quiebra.

De suma importancia, ya que no solo respeta la inalterabilidad de los derechos, antes mencionada en esta exposición, sino que mediante la publicidad le garantiza como derecho real autónomo un principio fundamental en esta materia, la oponibilidad erga omnes.

Continuando con el análisis el art. 2099 establece las causas de extinción, el tiempo compartido se extingue por vencimiento del plazo previsto en el instrumento de afectación, por desafectación si no hubieren contratos pendientes o por destrucción o vetustez de lo afectado. Otro punto relevante ya que respeta lo establecido en la Ley 26.356, dejando establecido en el cuerpo normativo el nacimiento y la muerte del derecho.

Para terminar, basta señalar el proyecto propone la derogación de los Capítulos III, IV, V y IX de la Ley 26.356 (art. 3° inc. 'g'), relativos a "la constitución del Sistema Turístico de Tiempo Compartido", "el Contrato de Tiempo Compartido", "la Administración de los Tiempo Compartidos" y "la Extinción del Tiempo Compartido", respectivamente, con lo que quedarían vigentes solo los capítulos I, "Disposiciones Generales", II, "Autoridad de Aplicación", VI, "Comercialización y Publicidad", VII "Instancia Arbitral", VIII "Sanciones", y X "Disposiciones Complementarias". No veo desacertada esta disposición, pero asevero un problema en el caso de la Autoridad de Aplicación y su relación con las sanciones, ya que, al no encontrarse reglamentada la Ley mencionada, aún no es claro el rol del Estado y su poder disciplinario respecto de este instituto.

VI. Conclusión

Se expusieron aquí los aspectos doctrinarios más importantes en materia de Tiempo Compartido y su confrontación respecto del Proyecto de Reforma actual. Este último representa un gran avance en la materia tratada, y busca con éxito dejar atrás los problemas que generaban los vacíos legales. Si bien no es el fin de este trabajo realizar un estudio profundizado del Proyecto, creo importante que para el tratamiento parlamentario del mismo se tengan en cuenta las cuestiones aquí desarrolladas.