

SISTEMA TURÍSTICO DE TIEMPO COMPARTIDO. COMENTARIO AL DECRETO 760/2014¹

Por Rodrigo Padilla.

El decreto 760/2014, objeto del presente comentario, vino a reglamentar la ley 26.356 que regula la actividad del “Sistema Turístico de Tiempo Compartido” (en adelante STTC), fijando las pautas del régimen rector de la relación jurídica nacida del contrato entre el prestador del servicio y el usuario.

Como se explica en su “considerando”, el mentado decreto reglamentario determina las obligaciones y los derechos de las partes, delimita cuáles son las facultades del prestador del servicio, fija las condiciones de esa prestación, establece sanciones para el caso de incumplimiento y crea los Registros respectivos, necesarios para asegurar un adecuado ámbito de control.

Amén de la reglamentación de la ley de STTC, el decreto en cuestión también crea el Consejo Técnico Consultivo de los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, cuya función será la de examinar y pronunciarse sobre cuestiones referentes a la organización, coordinación, promoción y regulación de los STTC y toda otra que proponga la Autoridad de Aplicación (rol que cumple el Ministerio de Turismo), sin efecto vinculante. Dicho ente Consultivo estará integrado por cuatro miembros, a saber: dos representantes de la Autoridad de Aplicación (uno de los cuales será su Presidente), y dos representantes de la Cámara Argentina de Tiempo Compartido. Por cierto que expresamente se determina que los integrantes del mentado Consejo Técnico Consultivo no percibirán remuneración por su actividad.

El decreto comentado fue emitido el 22 de mayo del corriente año, y publicado en el Boletín Oficial el 29 de mayo. La ley que reglamenta, la 26.356 tuvo sanción el 28 de febrero de 2008, promulgación el 18 de marzo de ese año y publicación oficial el 25 de abril de 2008. Vale decir que después de cinco años -y ante un pedido unánime de los especialistas de la materia- se vino a “completar” el régimen del STTC reglamentando su ley básica.

¹ Puede verse este trabajo, incluido el decreto que se comenta, en “Sistemas turísticos de tiempo compartido”, *Anales de Legislación Argentina, La Ley*, Buenos Aires, n° 25, septiembre de 2014, págs. 52 y s.s.

Para aquellos que no estén muy relacionados con la materia, recordaré que esta modalidad negocial se caracteriza por otorgar al usuario del sistema la facultad de usar, gozar y disponer de su derecho respecto de una cosa mueble o inmueble y de determinados servicios durante un período de tiempo -la tendencia es dividir a ese efecto el año en períodos semanales-, concluido el cual corresponderá la misma a otro titular y así sucesivamente hasta que toque nuevamente al primero².

Como el propio decreto lo indica, la expansión del tiempo compartido se da dentro del área turística y con relación a inmuebles o ciertos muebles registrables como embarcaciones o casas rodantes. Ahora bien, no obstante que los dos proyectos que gestaron la ley 26.356 contenían artículos que incluían a los muebles registrables tales como las embarcaciones y las casas rodantes recién mencionadas, que también se podían comercializar por esta modalidad, “la ley vigente lo circunscribe a inmuebles, lo cual es un desacierto”³.

Además se ha señalado que “como conjunto inmobiliario el tiempo compartido es una situación jurídica comunitaria de índole funcional que se desenvuelve en un área de extensión territorial limitada, integrada por partes privativas -unidades funcionales, o partes de un inmueble no sometido a propiedad horizontal y sus muebles o útiles- y partes, cosas y servicios comunes o de uso común, vinculadas indisolublemente; en el que las primeras tienen el destino de albergar con fines vacacionales a los usuarios por uno o más períodos de tiempo al año, durante un término variable; y las segundas están conformadas por espacios circulatorios y áreas destinadas a esparcimiento y servicios propios de hotelería”⁴.

Se sabe, por otro lado, que esta nueva modalidad surgió nada menos que en los Alpes franceses (en una estación de esquí: operación *multipropriété* en *Super-Dévoluy*) en el año 1965. Luego se comenzó a aplicar a los inmuebles situados en la Costa Azul (de elevadísimos precios, claro está). Paralelamente,

² Conf. TRANCHINI, Marcela H., “Nuevas formas de contratación. El tiempo compartido en la República Argentina”, *Revista Notarial*, año 1985, pág. 671. De esa misma autora, ver también: “Tiempo compartido (consideraciones sobre el proyecto de ley sancionado por el Senado de la Nación)”, *La Ley*, 1996-C, 1134; y “Sistemas turísticos de tiempo compartido. Ley 26.356”, *La Ley*, 2008-C, 1171.

³ Conf. LAFAILLE, Héctor – ALTERINI, Jorge Horacio, *Derecho Civil. Tratado de los Derechos Reales*, Tomo VI (el capítulo XXXIX referido a “Propiedades especiales” estuvo a cargo de Marcela H. Tranchini), 2ª Edición actualizada y ampliada, La Ley-Ediar, Buenos Aires, 2010, pág. 391.

⁴ Conf. LAFAILLE, Héctor – ALTERINI, Jorge Horacio, *Derecho Civil. Tratado de los Derechos Reales*, Tomo VI (el capítulo XXXIX referido a “Propiedades especiales” estuvo a cargo de Marcela H. Tranchini), 2ª Edición actualizada y ampliada, La Ley-Ediar, Buenos Aires, 2010, pág. 385.

a finales de la década de 1960, se comienza a desarrollar dicho fenómeno en los Estados Unidos, país en el que ha alcanzado su mayor desarrollo. No obstante ello hay que remarcar que fue Portugal el primer país que reguló específicamente el tiempo compartido como “derecho real de habitación periódica”, por medio de los decretos leyes 335/1981, 368/1983 y 130/1989⁵.

Muy importante para destacar del decreto ley es el carácter o naturaleza que tiene el derecho del usuario, si real o personal. Como señala expresamente el artículo 3º, 2º párrafo, “En la constitución y en la contratación de los STTC deberá especificarse la naturaleza real o personal del derecho que se transmitirá al usuario”.

Vale decir que al igual que otros institutos jurídicos (vg. las obligaciones *propter rem* -que constituyen genuinos derechos personales-, el derecho de retención, etc.), se discute en doctrina el carácter real o personal, en este caso respecto del derecho del usuario.

Recordaré, dicho sea de paso, que el Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación Argentina del año 2012 (Proyecto del P. E. redactado por la Comisión de Reformas designada por decreto 191/2011) regula el tiempo compartido como si tratase de un derecho real. Así, respetando el sistema del *numerus clausus* en la extensa enumeración de los derechos reales que realiza en el art. 1887, figura el tiempo compartido en el inciso f).

En el mentado Proyecto el tiempo compartido es regulado en el Libro IV, de los Derechos Reales, Título VII, Conjuntos inmobiliarios, Capítulos 2, que comprende desde los artículos 2087 al 2102 inclusive.

No corresponde hacer en este lugar un comentario sobre dicha regulación, aunque intuimos que las demoras que llevó al P. E. a realizar el presente decreto reglamentario (más de cinco años) pueden deberse a la espera de dicho Proyecto, en el anhelo de verlo convertido en Ley.

Lo cierto es que la doctrina insistentemente estaba requiriendo que se reglamente la ley 26.356. También se discutía vivamente la naturaleza jurídica del derecho del usuario, como se dijo.

⁵ Conf. LAFAILLE, Héctor – ALTERINI, Jorge Horacio, *Derecho Civil. Tratado de los Derechos Reales*, Tomo VI (el capítulo XXXIX referido a “Propiedades especiales” estuvo a cargo de Marcela H. Tranchini), 2ª Edición actualizada y ampliada, La Ley-Ediar, Buenos Aires, 2010, pág. 412.

Al respecto basta con señalar que en las Jornadas Nacionales de Derecho Civil del 2009 se determinó por unanimidad, *De lege lata*, que la ley 26.356 “es insuficiente como instrumento de seguridad jurídica y presenta graves y ostensibles defectos de técnica legislativa”. Por ello también se estableció, *De lege ferenda*, y por también por unanimidad, que “Es necesario que el Poder Legislativo regule adecuadamente el derecho de tiempo compartido”.

En cuanto a la naturaleza jurídica del tiempo compartido hubo, en aquellas Jornadas, tres Despachos. El Despacho A, dictaminó por mayoría que “La regulación de este derecho debe otorgar a los particulares la posibilidad de optar por un derecho personal o real”; el Despacho B, por la primera minoría, sostuvo que “Debe regularse exclusivamente como derecho real”; y el C, por la segunda minoría, dictaminó que “Debe regularse exclusivamente como derecho personal”.

En este decreto reglamentario no se deja lugar a dudas que se ha seguido el camino que propiciaba la mayoría en aquellas Jornadas (Despacho A) en lo que a la naturaleza jurídica se refiere; a la vez que ha venido a completar la ley marco en la materia, siguiendo en este sentido lo predicado por la unanimidad (si bien allí se requería que sea por medio del Poder Legislativo y no por medio de un decreto reglamentario).

Por otro lado es interesante tener presente el concepto que brinda el decreto a la “Unidad de Medida Temporal”, también considerada en aquel artículo tercero. Allí se diferencia los derechos de uso por período temporal “fijo” de los derechos de uso por período temporal “flotante”. Además se establece una Unidad de Medida por “Puntos”.

Sumamente importante resulta la reglamentación del Capítulo II, referida a la Autoridad de Aplicación. En el artículo sexto se determina como “requisito esencial y obligatorio” para ejercer alguna de las actividades de los STTC que los propietarios, los emprendedores, los administradores, los vendedores, los revendedores y las redes de intercambio, “obtengan la correspondiente habilitación con su consecuente inscripción en el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales. El mismo funcionará en el ámbito del Ministerio de Turismo”.

En ese sentido se le puede atribuir carácter “constitutivo” a dicho Registro, en tanto que constituye un requisito *sine qua non* para el ejercicio de esta actividad obtener la habilitación respectiva e inscribirla a la misma.

Luego el decreto contiene una extensa lista de requisitos necesarios para el fin recién señalado. Primero se encarga de indicar los documentos que deberán presentar ante el Registro los emprendedores titulares de complejos o establecimientos vacacionales afectados al STTC. Luego menciona los requisitos “comunes” a todos los prestadores y emprendedores, según se trate de personas físicas o jurídicas. Finalmente y sin perjuicio de dichos requisitos comunes, se encarga de enumerar la documentación respectiva necesaria estableciendo requisitos “específicos” según concierna al: Propietario; o al Emprendedor; Vendedor; Red de Intercambio; Administrador; y Revendedor.

También merece destacarse la reglamentación que se hace del Capítulo IV que concierne al “Contrato de tiempo compartido”. Por supuesto que debe acudirse en primer término a lo estipulado en la propia Ley 26.356. Del decreto reglamentario que comentamos sólo debemos destacar las especificaciones que se hacen del “contrato de tiempo compartido”, tales como la necesidad de establecer el período durante el cual podrá ejercerse el derecho objeto del contrato y si procede, su duración. Además debe determinar la fecha a partir de la cual el adquirente podrá ejercer el derecho de uso del contrato, amén de consignar en forma clara el derecho de cancelación del crédito vinculado a dicho contrato.

Se especifica, por otro lado, que estos contratos de tiempo compartido deben redactarse en idioma castellano, en forma clara, completa, legible, sin reenvíos a textos que no se entreguen previa o simultáneamente. También quiero destacar que un ejemplar de dicho contrato integrará el “Registro de Transacciones” del emprendedor, a los fines de su registración y archivo.

Además el decreto reglamentario hace expresa mención al “contrato de intercambio”, como convenio o términos (cláusulas) accesorios al contrato de tiempo compartido especificando de qué se trata e información que deberá contener. Todo ello hace el decreto al reglamentar el art. 15 de la ley 26.356.

Al reglamentar el art. 19 de la ley 26.356 el decreto comentado determina los deberes del emprendedor en cuanto al Registro de Transacciones que deben llevar, determinando algunas precisiones sobre el particular. Además el decreto realiza especificaciones en el caso que el

emprendedor constituya un STTC y pretenda comercializarlo durante su construcción, estableciendo detalles sobre el contrato de fideicomiso en garantía que según lo determina la ley marco debe contratar.

Quepa aclarar que el mentado contrato de tiempo compartido “se enmarca dentro de una red contractual integrada además y como mínimo, por: a) el acto originariamente unilateral de afectación al sistema, b) los llamados reglamentos internos de uso y administración, c) el contrato de afiliación del o de los inmuebles afectado a STTC a una cadena de intercambio y d) el contrato de afiliación del usuario a una cadena de intercambio”⁶.

Del capítulo V referido a la Administración de los STTC se reglamenta el artículo 25 en donde se expresa que antes de iniciar judicialmente una acción por cobro ejecutivo el Administrador debe intimar fehacientemente el pago de la deuda con los intereses (que no podrán exceder la tasa activa que fija el BCRA) por un plazo no inferior a 10 días.

A su turno el decreto reglamente también el Capítulo VI de la ley 26.356 que se refiere a la comercialización y publicidad de los STTC.

En fin, una breve referencia merece la reglamentación al Capítulo VIII referido a las “Sanciones”. Por de pronto hay que resaltar que las sanciones se aplicarán previo sumario. Además quedarán exceptuados del presente régimen sancionatorio aquellos conflictos sometidos al Sistema Nacional de Arbitraje de Consumo, de conformidad con lo establecido por los arts. 32 y 33 de la ley 26.356.

Por otro lado, se determina que el procedimiento se iniciará mediante Acta de Infracción labrada por inspectores de la Autoridad de Aplicación o por presentación de denuncia por parte del usuario.

Además el decreto brinda pautas referidas a una posible conciliación cuya audiencia puede ser fijada por pedido de parte o de oficio, siempre que el procedimiento se haya iniciado por denuncia del usuario.

Al reglamentar el art. 38 de la ley 26.356, el decreto brinda pautas a tener en consideración cuando se impongan las sanciones, tales como la

⁶ Conf. LAFAILLE, Héctor – ALTERINI, Jorge Horacio, *Derecho Civil. Tratado de los Derechos Reales*, Tomo VI (el capítulo XXXIX referido a “Propiedades especiales” estuvo a cargo de Marcela H. Tranchini), 2ª Edición actualizada y ampliada, La Ley-Ediar, Buenos Aires, 2010, pág. 405.

naturaleza de la infracción, los perjuicios causados al usuario y su gravedad económica, la posición en el mercado del infractor, la cuantía del beneficio obtenido, la subsanación de las circunstancias fácticas, los perjuicios “sociales” derivados de la infracción y la existencia –o no- de antecedentes del infractor (como puede apreciarse muchos de estos parámetros son tenidos en consideración normalmente cuando se pretende imponer una multa civil o daño punitivo). Brinda, además una consideración sobre lo que debe entenderse por “reincidente” y faculta a la Autoridad de Aplicación a llevar un Registro de Infractores.

Pasamos somera revista de los aspectos más relevantes del decreto que reglamente la ley 26.356 sobre STTC. Esta ley tiene en vista dos aspectos fundamentales: la protección al consumidor y la libertad de elección del emprendedor en cuanto al tipo de derecho que constituirá a favor del primero.

Con la presente regulación se logra un marco más completo en este complejo tema. Su norte se enfoca, como surge a la vista, en brindar mayor seguridad y que ello conlleve a mayores inversiones en el área del turismo, más allá de la concreta situación macroeconómica que viva el país. Después de cinco años de espera se le pueda dar la bienvenida a dicha reglamentación.