

# El derecho de tiempo compartido en el nuevo Código Civil argentino

## *The timeshare right in the new Civil Code for Argentina*

por

JERÓNIMO A. GIL DI PAOLA\*

*Director del Colegio de Abogados y Procuradores de Mendoza*

**RESUMEN:** La presente investigación tiene como objeto analizar el nuevo Código Civil argentino, el cual contiene novedades de gran importancia en el ámbito de los Derechos Reales. Se observa una ampliación en su objeto, en las categorías (sobre cosa propia o sobre cosa ajena) y en su contenido. Puntualmente en materia de tiempo compartido, se supera la reglamentación impuesta por la normativa especial que primeramente lo reguló. Se presenta ahora como un sistema ordenado de protección estandarizada de los titulares, quienes contarán con la oponibilidad propia de los derechos reales. Los emprendedores gozan de garantías para encarar los desarrollos, limitados por los principios de buena fe y debida diligencia.

**ABSTRACT:** *This research aims to analyze the new Civil Code for Argentina, which contains new developments of great importance in the field of Real Rights. An expansion in its object, in the categories (on own thing or*

---

\* Abogado Especialista en Derecho Inmobiliario, Urbanístico y de la Construcción. Doctorando de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de Mendoza. Profesor Jefe de Trabajos Prácticos, Facultad de Ciencias Económicas y Jurídicas, Universidad del Aconagua, Mendoza.

another's) and its content is observed. Specifically regarding timeshare, the original regulation that addressed the institution has been improved. It is now presented as an ordered system of standardized holders, who will have the very enforceability of property rights protection. Entrepreneurs enjoy guarantees to address the developments, limited by the principles of good faith and due diligence.

**PALABRAS CLAVE:** Derecho civil y comercial. Argentina. Tiempo compartido. Consumidor. Emprendimientos. Turismo

**KEY WORDS:** Civil and Commercial Right. Argentina. Timeshare. Consumer. Entrepreneurship. Tourism

**SUMARIO:** I. EL DERECHO DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL NUEVO CÓDIGO CIVIL: 1. EL RECONOCIMIENTO DEL TIEMPO COMPARTIDO EN EL DERECHO ARGENTINO. 2. LAS DIFERENTES REGULACIONES NORMATIVAS. 3. EL OBJETO DE LOS DERECHOS REALES Y LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS. 4. LA INCORPORACIÓN DE DERECHOS REALES «*IN FACIENDO*». 5. EL NUEVO DERECHO REAL ADOPTADO EN EL CÓDIGO. 6. EL DERECHO REAL DE TIEMPO COMPARTIDO COMO DERECHO SOBRE LA COSA PROPIA Y EJERCITABLE POR LA POSESIÓN.—II. LA ESTRUCTURA DEL TIEMPO COMPARTIDO: 1. EL CONCEPTO DE TIEMPO COMPARTIDO. 2. NATURALEZA JURÍDICA. 3. EL OBJETO DEL DERECHO. 4. CONTENIDO DEL DERECHO. 5. AFECTACIÓN. 6. REQUISITOS PARA LA AFECTACIÓN. 7. EFECTOS DE LA AFECTACIÓN. 8. CONSTITUCIÓN DE DERECHO REAL. *A. Título y modo suficientes. B. Usucapión. C. Justo título y boleto de compraventa.* 9. LA ADQUISICIÓN DE DERECHOS PERSONALES.—III. LA DINÁMICA DEL DERECHO DE TIEMPO COMPARTIDO: 1. SUJETOS DEL TIEMPO COMPARTIDO. 2. EL ROL DEL EMPRENDEDOR. 3. LA ADMINISTRACIÓN. 4. DEBERES DEL ADMINISTRADOR. 5. DEBERES DE LOS USUARIOS DEL TIEMPO COMPARTIDO. 6. LA RESPONSABILIDAD POR DEUDAS.—IV. EXTINCIÓN, RENUNCIA Y REGLAS DE INTERPRETACIÓN DEL TIEMPO COMPARTIDO: 1. EXTINCIÓN DEL TIEMPO COMPARTIDO. 2. LA RENUNCIA O ABANDONO DEL TITULAR. 3. RELACIÓN DE CONSUMO. 4. DERECHO REAL DEL ADQUIRENTE DE TIEMPO COMPARTIDO. 5. RESERVA DEL DERECHO ADMINISTRATIVO.—V. CONCLUSIONES.—VI. BIBLIOGRAFÍA ESPECIAL.

## I. EL DERECHO DE TIEMPO COMPARTIDO EN LA SISTEMÁTICA DEL NUEVO CÓDIGO CIVIL

### 1. EL RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL DERECHO ARGENTINO

La doctrina jurídica argentina desde las XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Comisión 4, Bs. As., 1987) y el VI Congreso Nacional de Derecho Registral (Posadas, 1986), viene expresando preocupación sobre el fenómeno de las nuevas formas de propiedad y en particular de la, por entonces, llamada «multipropiedad».

Los clubes de campo, los cementerios privados y el tiempo compartido desafiaban los moldes jurídicos preexistentes, porque adjudican derechos a perpetuidad o muy extendidos en el tiempo, hallándose entrelazados con un complejo de obligaciones inherentes a su desenvolvimiento. Estas situaciones no eran contempladas por la legislación civil hasta hoy vigente.

También estos nuevos negocios jurídicos plantean cuestiones polémicas al interrogar al concepto mismo de dominio y porque la incorporación de nuevos derechos reales genera renuencias en pos de conservar la cantidad limitada y reducida de estos (principio de *numerus clausus*, recogido en el art. 1884 del nuevo ordenamiento).

Siguiendo una línea restrictiva, los anteriores intentos de unificación de legislación civil y comercial preveían la inclusión de la multipropiedad o tiempo compartido como una especie de condominio con indivisión forzosa o como un derecho personal (art. 2715, Proyecto Código Civil y Comercial, año 1987; art. 3160 Proyecto Comisión Federal, año 1992; art. 2030, Proyecto de Unificación, año 1998).

La Ley 26356 reguló, finalmente, al tiempo compartido con fines turísticos, recibiendo unánimes críticas de la doctrina (XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Comisión núm. 5, Derechos Reales, Conclusiones, pto. II) (PUERTA DE CHACÓN, 2009, 1159).

El nuevo Código Civil argentino, sancionado por Ley 26994 del año 2014 decididamente sistematiza en forma general al tiempo compartido<sup>1</sup> (en adelante el Código).

Los «Fundamentos del anteproyecto» elaborados por la comisión redactora del Código ponen de manifiesto que la regulación parcializada y específica efectuada en materia de tiempo compartido lo torna ajeno a «los principios generales clásicos y de difícil interpretación y aplicación práctica», agregando que el crecimiento de este tipo de propiedad surge en tanto se «brinda mayor aprovechamiento de los recursos al utilizarse en común» (pto. VII. Libro cuarto, Capítulo 1. Principios comunes).

El Código admite la organización del negocio en el marco tanto de los derechos reales como personales, brindando reglas claras en orden a la creación,

operación y extinción del tiempo compartido. Ello incentivará el desarrollo de un negocio que moviliza grandes sumas de dinero y genera importantes fuentes de trabajo. También la penetración del negocio en los sectores mayoritarios de la población sostiene la protección legal acordada<sup>2</sup>.

Finalmente, precisamos que por razones metodológicas no ingresaremos en el estudio de las posibilidades de intercambio vacacional que son usuales en la operatoria. No solo porque la norma prescinde de su referencia, sino también porque resultaría necesario incorporar al análisis elementos de derecho internacional privado, lo cual excedería el marco de la presente investigación.

## 2. LAS DIFERENTES REGULACIONES NORMATIVAS

Desde que surgió esta novedosa forma de explotación empresarial fueron sucediéndose diferentes iniciativas legislativas tendentes a contenerla. Así fue que durante el año 2008 se modificó el artículo 1.º de la ley 26361 (Ley de Defensa del Consumidor) incorporando como relación de consumo a la adquisición de derechos en tiempo compartido. A su vez la ley 26356 (Ley de Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, STTC), intentó una regulación del tema en la operatoria turística.

Hoy en día el derecho de tiempo compartido se suma a la regulación que efectúa la normativa referenciada.

En este orden de cosas, debe destacarse que el Código ha derogado parcialmente la Ley 26356. Así, los Capítulos III (referente a la constitución de STTC), IV (aspectos contractuales), V (administración del emprendimiento) y IX (relativo a la extinción) quedan sin vigencia [art. 3 inc. g), Ley 26994].

Vale preguntarse si podría darse un tiempo compartido sin la necesaria observancia de las Leyes 26356 y 26361. En abstracto, la respuesta es afirmativa, puesto que es admisible una organización cerrada o privada de uso discontinuo de bienes; asimismo ante la reventa de derechos, efectuada por el usuario titular, en principio dichas normas no serían de aplicación a ese negocio jurídico.

Otro interrogante referido a la pluralidad de regulaciones surge en relación a eventuales superposiciones normativas, v. gr. el plazo que se fija a los fines de la revocación o desistimiento de la aceptación del contrato (art. 34, Ley 26361). Según el Código debe primar la *norma indisponible* establecida por la ley especial y por el código (art. 963)<sup>3</sup>. Es posible que deban tenerse en cuenta los principios de *favor debilis* o norma más favorable al consumidor (arg. art. 2100), como también priorizar la interpretación que no altere al derecho real como tal (art. 1884, parte final).

En derecho comparado existen normas que aclaran la división de materias en este aspecto. Así el Código Civil de Cataluña (art. 554) regula al tiempo compar-

tido como supuesto especial de copropiedad, y establece que queda fuera de su regulación la que se pudiera configurar sobre inmuebles con destino turístico<sup>4</sup>.

En nuestro sistema se advierte que el Código tiene vocación para regular la generalidad de los casos y las leyes especiales lo complementan, salvo derogaciones expresas (conf. art. 75 inc. 12, Constitución Argentina). Si se concuerda con ello, cuando se trate de emprendimientos con fines de turismo, la operatoria deberá conformarse en primer término al Código y en segundo al régimen especial vigente (Ley 26356).

### 3. EL OBJETO DE LOS DERECHOS REALES Y LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

La teoría clásica enseñaba que el objeto de los derechos reales solo podía estar constituido por cosas y donde su titular ejercía un poder legal directo e inmediato (XVIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Comisión 4, Conclusiones). Esta noción parece evolucionar notablemente en el Código. La redacción del artículo 1883 establece que *el derecho real se ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa que constituye su objeto, por el todo o por una parte indivisa. El objeto también puede consistir en un bien taxativamente señalado por la ley*.

Los Fundamentos del anteproyecto refieren que el objeto de los derechos reales «puede consistir en un bien taxativamente señalado por la ley, pensando en casos... de derechos complejos como el tiempo compartido» (pto. VII. Libro cuarto, Capítulo 1. Principios comunes). Se observa entonces un corrimiento del objeto de los derechos reales hacia bienes que no son cosas, producto de la complejidad que implica asumir que el elemento «tiempo» juega un papel central en la estructura misma del derecho real.

Se ha criticado la primera parte de la disposición en el sentido que no resulta convincente insistir en la ambigua noción de «parte indivisa», pues si está en juego una idealidad, connotarla con la mención de «parte» hace pensar en una materialidad absolutamente impropia para expresar la proporción del derecho de cada condómino sobre el objeto (ALTERINI, 2012, 898).

No obstante ello y a partir de la literalidad de la norma citada, podrían inferirse del Código al menos cuatro categorías de derechos reales:

- a) *Derechos que recaen sobre la totalidad del objeto, integralmente*. Aquí el régimen de derechos reales se aplica a la totalidad del objeto, sin admitir subdivisiones. Ingresarían a esta categoría los derechos reales de dominio (arts. 1941 y sigs.), la superficie (art. 2114), usufructo (arts. 2129 y sigs.), el uso (arts. 2154 y sigs.), la habitación (art. 2158), la servidumbre (art. 2163), la hipoteca (art. 2205), la anticresis (art. 2212) y prenda (art. 2219).

- b) *Derechos sobre la totalidad del objeto, por una parte, cuota o porción indivisa.* El régimen recae sobre la totalidad del objeto, admitiendo subdivisiones ideales. Este objeto es propio del condominio clásico (art. 1983 y sigs.). Pueden asimilarse a ellos los derechos derivados de la indivisión postcomunitaria (art. 481 y sigs.) e indivisión hereditaria (art. 2280 y conc.). Se admitiría en el usufructo<sup>5</sup>, el uso (art. 2154), y la hipoteca sobre parte indivisa (art. 2207).
- c) *Derecho sobre una parte material (parcialidad) del objeto, integralmente.* Aquí es esencial la discriminación de partes exclusivas y ajenas o parcialmente ajenas; sobre estas, las facultades pueden ser de variado corte —desde interdependientes no escindibles, hasta independientes—. Conforman este grupo, la Propiedad Horizontal (art. 2037), los conjuntos inmobiliarios (art. 2074), el tiempo compartido (art. 2087), el cementerio privado (art. 2103), el usufructo (art. 2130), la superficie (art. 2114) y las servidumbres (art. 2163).
- d) *Derecho sobre una parte material (parcialidad) del objeto, por una cuota o porción indivisa.* El caso abarca los supuestos de subdivisiones ideales de cosas materialmente divididas (c-), v. gr. condominio sobre sepultura en cementerio privado.

Entonces, bien entendido, «parte material» es la referencia del Código a lo «parcial»<sup>6</sup>. Esa parcialidad puede darse en sentido material y en sentido formal o ideal. La sistemática podría quedar conformada por los binomios «integralidad-proporcionalidad (indivisibilidad)» y «totalidad-parcialidad (divisibilidad)».

Cuando se constituyan derechos de los del tipo a) y b) la protección jurídica de la *indivisibilidad* tiene proyección a la totalidad de la cosa, mientras que en derechos circunscriptos a partes materiales no existe tal proyección (v. gr. legitimación activa del condómino en la acción reivindicatoria, art. 2251).

Cuando la dinámica del derecho se produce en c) y d) hablamos de derechos en los cuales toman relevancia estructural la cooperación social en el ejercicio de los mismos (por ej. *administración de los conjuntos inmobiliarios, expensas, etc.*). Los Fundamentos del anteproyecto establecen la necesidad de incorporación de los *derechos colectivos y participados*, lo cual se justifica en la comprensión de la complejidad a partir de la originalidad que resulta de las nuevas categorías (pto. VII. Libro cuarto, Capítulo 1. Principios comunes).

Nótese que en el condominio la *parcialidad* normalmente es ideal, pero en el tiempo compartido esa *parcialidad* no se ofrece tan clara, porque no resulta claro ni eficiente a primera vista fraccionar unidades habitacionales, días o semanas del año y de allí expresar porcentuales ideales. Mejor aparece la opción relativa a que cada titular cuente con un derecho independiente y separado del resto, debidamente identificado en el título causal y ajustado por efecto del reglamento o escritura reguladora (parcialidad material).

De igual forma el condominio es apreciado tradicionalmente como *derecho sobre cosa propia*, no encuadrando en la categoría de cosa *parcialmente propia*, en tanto que las facultades son ejercitables sobre la totalidad de la misma, encontrándose fragmentado tan solo idealmente el derecho entre varias personas (arts. 2676, 2684, Código Civil)<sup>7</sup>.

ABELLA y MARIANI DE VIDAL (2013, 2) entienden que el tiempo compartido será una suerte de condominio en el cual regirá el artículo 1987 del código, que admite el uso y goce alternativo de la cosa común.

Esta posición conserva la regulación efectuada por los proyectos de unificación previos, ya comentados, respecto a los cuales parte de la doctrina afirmaba que el derecho reviste características demasiado particulares como para ser considerada una mera causa de indivisión (HIGHTON, ÁLVAREZ JULIÁ, LAMBOIS, WIERZBA, DE HOZ; 1993, 274; VENTURA, 1988, 603).

Ahora bien, parece claro que la sistemática del código innova en este aspecto con relación a sus antecedentes (HIGHTON, 2012, 592).

Tal innovación admite el fraccionamiento material del derecho sobre la cosa propia (parcialmente propia), lo cual implicaría la adopción en nuestro derecho de las «comunidades *pro diviso*».

Esta cuestión sería verdaderamente novedosa con relación a la sistemática del antiguo Código Civil argentino.

Antes a una tesis doctoral española (MOLINARI VILCHEZ, 2002, 50), podemos afirmar que la comunidad *pro diviso* consiste en una distribución de las facultades del dominio atribuidas a diferentes propietarios de una misma cosa (ALBALADEJO, 1994, 448; CASTÁN TOBEÑAS, 1992, 478; LACRUZ BERDEJO, 1988, 26).

No hay aquí un derecho de propiedad sobre algunas potestades y otro derecho de mayor importancia que lo pueda restringir o acortar, sino varias propiedades sobre diferentes aprovechamientos que la cosa puede brindar.

Tampoco existe una copropiedad *pro indiviso* por la que se distribuya el derecho de propiedad a través de cuotas abstractas sobre toda la cosa.

Los porcentajes de titularidad que reconocen un derecho exclusivo del condómino, carecen de sentido en las comunidades *pro diviso*, porque en su lugar cada titular ejerce distintas facultades sobre el bien.

Existen entonces varias titularidades distintas sobre un mismo objeto mediato (que puede ser un inmueble, un mueble (cosas) e incluso una licencia (bienes), entre otros). Dichas titularidades recaen directamente o de forma inmediata sobre los distintos aprovechamientos que puede ofrecer la cosa o el bien (objeto inmediato).

Esa confluencia de titularidades, cualitativamente diferentes, exige la adopción de un criterio para solucionar la *concurencia de derechos*, problema fundamental a resolver en estas copropiedades.

Cuando la utilidad de la cosa implica fraccionar su uso en el tiempo y en sectores o espacios, sería forzoso reconocer una subdivisión entre comunidades *pro diviso* en un aspecto material y en un aspecto temporal.

El aprovechamiento de la cosa (la ocupación) se dividirá en periodos (semanales, mensuales), dentro de uno más amplio (anual), para la utilización periódica por parte de sus titulares. Aquellos periodos se consideran derechos de propiedad diferenciados por la temporalidad del disfrute. No se individualizan facultades cualitativamente diferentes, sino tiempos de utilización.

Esta conclusión sustenta y da fuerza a la idea de complejidad entendida como una evolución en las categorías utilizadas para la comprensión de los derechos reales.

#### 4. LA INCORPORACIÓN DE DERECHOS REALES «IN FACIENDO»

Es relevante establecer si la incorporación del tiempo compartido implica una innovación teórica al sistema argentino de derechos reales.

En los Fundamentos del anteproyecto se lee con claridad que *la proximidad del vecino y la comunidad de intereses requiere una adaptación de la normativa a aspectos impensados en tiempos del codificador. A tal punto es así en el Código Civil que el principio de la accesión según el cual todo lo edificado y plantado pertenece al dueño del suelo, está ínsito en las bases del régimen; y la comunidad en el condominio tiene como nota más típica su tendencia hacia la partición, principios impensables para estos derechos compartidos*» (pto. VII. Libro cuarto, Capítulo 1. Principios comunes).

En el sistema de VÉLEZ SARSFIELD los derechos reales *in faciendo* no podían tener cabida, en tanto que «no hay obligación que corresponda a los derechos reales (art. 497 CC)» (ALTERINI, 2011, 52). Lo cierto es que no existe norma semejante en el nuevo Código y la causa de las obligaciones se amplía a «*todo hecho idóneo para producirla*» (art. 726). Es decir que en esta inteligencia no existe óbice legal para introducir en el nuevo cuerpo normativo la noción de «derechos reales *in faciendo*».

La referencia como categoría independiente es reforzada por lo taxativo del concepto de carga o gravamen real, que el Código establece como «el significado para el dueño de la cosa de los derechos reales sobre cosa ajena constituidos sobre ella» (art. 1888, 2.º párrafo).

En el tiempo compartido la prestación de servicios es de la estructura misma del derecho real. Prueba de ello es que un usuario indirecto (v. gr. quien adquirió el derecho a utilizar un solo periodo de manos del titular), podría exigir el cumplimiento de los servicios complementarios por parte del administrador (MOLINARI VILCHEZ, 2002, 473)<sup>8</sup>.

En el derecho español, Díez-PICAZO y GULLÓN se plantean si resulta posible la existencia de un derecho real que no implique la satisfacción del



interés de su titular mediante un señorío directo sobre la cosa, sino mediante la realización de una prestación positiva a cargo de tercero (DÍEZ-PICAZO, GULLÓN, 1997, 40).

Con arreglo a la teoría clásica del derecho real no es posible, pues la conducta de los terceros (especialmente la del propietario gravado con un derecho real) es básicamente negativa: abstenerse, tolerar, sufrir el señorío del titular.

Si para la satisfacción de su interés este titular requiere la cooperación de un tercero de tal modo que sin ella quedaría frustrado, saldríamos de la órbita del derecho real para entrar en el derecho de obligaciones.

Una primera lectura del artículo 1882 parecería continuar con esta tesitura cuando afirma que el derecho real es «el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma...».

También los Fundamentos del anteproyecto hablan que «El marco legal de los conjuntos inmobiliarios, cuando se configuren derechos reales, es el de propiedad horizontal, aunque pueden existir conjuntos inmobiliarios en los que se establezcan los derechos como personales o en los que coexistan derechos reales y derechos personales» (pto. VII. Libro cuarto, Título VII. «Conjuntos Inmobiliarios»).

En este sentido el *poder jurídico* del titular de tiempo compartido está restringido a la «ocupación» o «uso conforme a su destino» del bien que se trate.

Pero no puede perderse de vista que la efectiva *prestación de servicios* es consustancial a la existencia del derecho, especialmente cuando se trata de establecimientos turísticos.

Es decir que si la unidad está en malas condiciones de mantenimiento, faltan los servicios comprometidos, etc., ello obsta al disfrute o ejercicio mismo del derecho real y se abre la posibilidad de revocación del derecho con sus consecuencias indemnizatorias.

Aquí se torna relevante la noción de «*inherencia o sujeción*» sobre la cosa en la cual se ejercerán los derechos. Más adelante veremos cómo se desenvuelven los atributos que como derecho real corresponderían.

El «desarrollador» tiene el «deber jurídico» de garantizar el adecuado ejercicio del derecho de los titulares, pero esa función se justifica por el marco jurídico establecido de los derechos reales, y no por un vínculo individual asumido por efecto de una obligación (sin perjuicio de la aplicación subsidiaria de lo establecido para las obligaciones de hacer, arts. 773 y sigs.).

Se advierte entonces en el derecho real *in faciendo* una forma particular de vincular a los terceros sin alterar la estructura del derecho real.

El emprendedor o el propietario del inmueble afectado a tiempo compartido no deben ser considerados simplemente como terceros cualificados, es decir, alguien que dentro del inmenso campo de los terceros que han de respetar el derecho real se destaca con más relieve que los demás, sino que es sujeto de una auténtica conducta, de una auténtica prestación de hacer.

No debe existir, por tanto, inconveniente en que esa misma conducta sea positiva, consista en un hacer para que aquel titular consiga la satisfacción de su interés.

Esta inteligencia se corrobora en la corriente de opinión que propugnaba la creación del derecho real autónomo de tiempo compartido, afirmando que la recepción de los servicios implícitos a la titularidad deben estar acompañados de un «cuasicontrato» que regule los derechos y obligaciones existentes entre los integrantes del sistema y los terceros, como en el caso de la propiedad horizontal, el condominio y el usufructo (ÁLVAREZ JULIÁ, 2002, 66; MOLINARIO, 1965, 133).

En conclusión, la interpretación favorable hacia los derechos reales *in faciendo* se ve justificada cuando se conceptualiza al derecho real atribuyendo a su titular todas las facultades previstas en el Código (art. 1882).

## 5. EL NUEVO DERECHO REAL ADOPTADO EN EL CÓDIGO

Decididamente el Código enumera como derecho real autónomo el «tiempo compartido» como una especie del género conjuntos inmobiliarios (art. 1887, inc. f). El Título VI del Libro Cuarto así lo indica.

No obstante, también podría hablarse de conjuntos inmobiliarios estrictamente considerados, por cuanto han sido regulados como derechos reales en forma autónoma (art. 1886 inc. e). Abarca la noción a los denominados *emprendimientos urbanísticos* (barrios cerrados, clubes de campo, parques industriales, etc.).

Esta cuestión da lugar a disquisiciones en orden a si el derecho está previsto exclusivamente para ser ejercido sobre inmuebles, o bien admite que se organice sobre cosas muebles o derechos intelectuales. Más adelante será objeto de análisis el punto.

El tiempo compartido está regulado en el Libro Cuarto del Código Civil y Comercial, Título VI «Conjuntos Inmobiliarios», Capítulo 2.

Con relación a la terminología empleada, tiempo compartido parece una designación un tanto equívoca, al menos desde una primera aproximación. La doctrina ha indicado que el nombre proviene de la denominación comercial de la operatoria (*time sharing*)<sup>9</sup>. La normativa de la Unión Europea emplea la terminología *Timeshare Directive* para identificarla. Por tanto el nombre aparece como una traducción literal del apelativo anglosajón del instituto.

Semánticamente podría interpretarse que la denominación es ambigua, puesto que el objeto del derecho (lo compartido) es «la cosa» o el «bien de disfrute» y no específicamente «el tiempo» (PUERTA DE CHACÓN, 2012, 466).

Sin perjuicio de lo observado, puede afirmarse que se trata de un *nombre de ficción* sin mayor referencia a la estructura del derecho que se regula. Así debe ser tomado el nombre «tiempo compartido» en sentido de «denominación

distintiva» del derecho real y no como indicador de sus propiedades intrínsecas<sup>10</sup>. También se ha sostenido que la terminología empleada se encontraría arraigada en el lenguaje jurídico y popular (ÁLVAREZ JULIÁ, 2002, 64)<sup>11</sup>.

Finalmente, tiempo compartido ofrece menos inconvenientes que el de multipropiedad, como lo hicieron notar la XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil y las ponencias que se refirieron al fenómeno (KEMELMAJER DE CARLUCCI, PUERTA DE CHACÓN, 1987).

#### 6. EL DERECHO REAL DE TIEMPO COMPARTIDO COMO DERECHO SOBRE LA COSA PROPIA Y EJERCITABLE POR LA POSESIÓN

El Código establece que el derecho real de tiempo compartido debe entenderse como un derecho sobre cosa *parcialmente propia* (conf. art. 1888).

Hechas las aclaraciones de los apartados anteriores, corresponde aquí señalar que la norma se aleja un tanto de la tendencia que marca el Derecho Europeo, orientada a evitar confusiones en los usuarios-consumidores. Concretamente, en España, la Ley 4/2012 establece la prohibición de vincular el sistema a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad (art. 23 inc. 4). Esta previsión coloca al instituto dentro de los derechos reales sobre cosa ajena porque de otro modo se favorecería la publicidad engañosa.

Asimismo el artículo 1891 no deja lugar a dudas en que el derecho en ciernes se ejerce por la posesión.

Para el titular del derecho real de tiempo compartido la facultad de disfrute implica un poder directo e inmediato, concretado por la ocupación de la cosa, la cual se produce en forma discontinuada. En lo que respecta al derecho considerado en sí mismo, estará siempre presente formando parte del patrimonio del titular.

La ocupación está circunscripta por el periodo dispuesto (*v. gr.* una semana) y durante el número de años por el cual se lo haya constituido. Puede aclararse que el tiempo compartido puede tener tanto una duración definida como indefinida, atento a que se trata de un derecho sobre cosa propia.

Si bien tiene cierta similitud con el condominio en tanto que ambos derechos admiten el uso alternado y por periodos de la cosa, la diferencia sustancial radica en la existencia de servicios complementarios consustanciales al tiempo compartido.

Asimismo el hecho de ser regulado como derecho sobre la cosa propia permite la duración indefinida del derecho, la patrimonialidad del derecho que permite su sucesión a título particular o universal, y resulta prenda común de los acreedores de los titulares del derecho. Tales cuestiones que en el marco de los derechos reales sobre cosa ajena quedan limitadas por efecto de la temporalidad, de la intransferibilidad o de la personalidad atribuida a esos derechos.

## II. LA ESTRUCTURA DEL TIEMPO COMPARTIDO

### 1. EL CONCEPTO DE TIEMPO COMPARTIDO

El artículo 2087 considera 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.

El tiempo compartido, dada su definición, estaría caracterizado por tres elementos diferenciadores: ocupación, turno y prestaciones compatibles.

También se lo ha identificado como el disfrute alternativo, discontinuo y en el cual los bienes afectados, necesariamente, permanecen indivisos mientras perdura el sistema (ABELLA, MARIANI DE VIDAL; 2013, 2).

Ese periodo de disfrute puede estar definido en el año calendario —tiempo compartido fijo— o puede ser determinable con posterioridad, según pautas establecidas en el contrato o en el reglamento de uso —tiempo compartido flotante—.

El tiempo compartido como producto turístico es observado como la contratación del uso de un inmueble, en un área turística y por un tiempo determinado de una o dos semanas por año. En este ámbito, la normativa ha intentado garantizar el efectivo disfrute de cada derecho en una relación muy compleja, lo que hace que deba ser analizado como una relación de consumo en la que pueden existir derechos reales y personales (LORENZETTI, 2009, 355).

La jurisprudencia ha consolidado la aplicación de las normas consumeristas al fenómeno<sup>12</sup>.

Cuando el emprendimiento se organiza como *producto turístico* existen ciertas normas tipificantes: uso dividido en semanas, inmueble sujeto a aprovechamiento turístico, relación de larga duración, servicios complementarios, etc.<sup>13</sup>.

Cabe reiterar aquí que la normativa del Código es general o de base y cuando se organice la operatoria como producto turístico deberá observarse además la ley específica.

### 2. NATURALEZA JURÍDICA

El Código regula un nuevo y autónomo derecho real. Esta toma de posición obedece a la doctrina jurídica que propiciaba la creación de un nuevo derecho, autónomo, aunque ahora sin expresa mención al término «multipropiedad» que tanta controversia había marcado en aquella (Despacho A, Comisión 4, XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Bs. As., 1987).

El Código ha dejado abierta la posibilidad de estructurar los emprendimientos en el ámbito de los derechos personales. Allí la relación jurídica tiene

características más dinámicas por la apertura que ofrece dicha configuración (en particular cuando se trata de tiempo compartido flotante, de clubes vacacionales, etc.).

El plazo de duración del tiempo compartido pareciera que ha sido librado a la autonomía de la voluntad. No precisa el Código una duración mínima.

Para la constitución del tiempo compartido como derecho real, debe presentarse dentro de situaciones jurídicas que son necesariamente duraderas, pues solo a través de un prolongado lapso temporal es posible que se cumplan las funciones económico-sociales que a través de los derechos reales se pretende alcanzar (DÍEZ-PICAZO, 1995, 476).

Véase que la duración indefinida o perpetua se justifica en la medida que se trata de un derecho sobre la cosa propia. El plazo máximo determinado tiene sentido en los derechos reales sobre la cosa ajena, como en el modelo español (art. 24, Ley 4/2012).

La duración indefinida no se opone al funcionamiento normal de este derecho real.

No obstante, al preverse la extinción del tiempo compartido por vencimiento de plazo de afectación (art. 2099 inc. a) es admisible su configuración ajustada en el tiempo. En caso de ausencia de mención de plazo tendrá como límite la duración de la afectación. Esto debe ser correctamente informado a los usuarios porque podría inducir a error en la contratación, viciando el consentimiento (v. *gr.* considerar perpetuo un derecho cuya afectación es por tiempo determinado).

De igual modo surge la incógnita con relación a la duración máxima de los periodos anuales de titularidad.

El Código nada dice y de allí surge la duda si la periodicidad puede ser por plazos superiores a los días de un año (v. *gr.* turnos anuales).

En otros países, como Chile, se establece que el periodo asignado no debe superar los tres meses por año para fines turísticos (Ley núm. 19496, art. 2, inc. c) (HERRERO GARCÍA, 2005, 40).

Asimismo, la norma muestra amplitud regulativa en cuanto, a diferencia del derecho comparado (y de la Ley 26356), no se establece un periodo mínimo de duración del contrato (v. *gr.* 1 año) y unidades de tiempo mínimas de ocupación (v. *gr.* 1 semana).

La Directiva de la Unión Europea 2008/122/CE dispone que el plazo mínimo de duración del contrato debe ser superior a un año.

Ante la falta de precisión al respecto, podrá plantearse en nuestro derecho el fraccionamiento del uso en días y hasta en horas. Incluso el contrato podría tener una duración inferior al año, v. *gr. oficinas en alquiler o en tiempo compartido*<sup>14</sup>.

Ante situaciones anómalas, los jueces deberán observar eventuales desnaturalizaciones ateniéndose a las particularidades del caso concreto.

### 3. EL OBJETO DEL DERECHO

La Ley 26356 circunscribe el objeto del derecho a los inmuebles (art. 2), cuestión que fue criticada por la doctrina (SILVESTRE-LUBINIECKI; 2008, 909). El artículo 2087 del Código establece literalmente un objeto más amplio, incluyendo muebles.

Así se habla de *bienes* y de la *afectación* de estos a determinados destinos indicados a manera de ejemplo y no taxativamente por la norma (alojamiento, hospedaje, comercio, turismo e industria).

A dichos usos puede agregarse el destino compartido de cocheras, oficinas profesionales, consultorios, en inmuebles. En cosas muebles: cosechadoras, sembradoras, helicópteros, yates, equipos de computación y aparatología médica de alta complejidad, casas rodantes, etc. Incluso es posible abarcar bienes que no son cosas, tales como marcas y patentes e infraestructuras industriales (ABELLA, MARIANI DE VIDAL; 2013, 1).

Todo esto conlleva a reiterar la naturaleza compleja del derecho, por la pluralidad de objeto admitido (HIGHTON, 2012, 591; MAVRICH, 2009).

No obstante, no debe perderse de vista que el título donde se ubica la regulación se refiere a *conjuntos inmobiliarios* (Título VI, Libro IV). Una postura estricta podría opinar que el objeto «*bienes*» al que hace referencia el artículo se refiere a *muebles y servicios* que se encuentran unidos a una explotación inmobiliaria. Pero lo cierto es que la norma no restringe a los inmuebles el objeto y admite en forma amplia la configuración del emprendimiento.

Cuando la organización del derecho real comprenda la utilización de servicios, es necesario que los bienes sean determinados en su especie o género según sea el caso, y las cantidades ofrecidas deben contar con criterios suficientes para su individualización (art. 1005).

La Directiva 2008/122/CE (14 de enero de 2009) en su artículo 2.1.a) conceptualiza al «contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico» como un «contrato 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 periodo de ocupación». Tal estipulación supera la normativa europea previa que se limitaba a los «inmuebles»; ahora por el término «varios alojamientos» puede interpretarse al uso de embarcaciones, caravanas, etc., (MUNAR BERNAT, 2009, 14).

### 4. CONTENIDO DEL DERECHO

El artículo 2088 establece que, independientemente de la naturaleza de los derechos que se constituyen o transmiten (personales - reales), y del régimen legal al que los bienes se encuentren sometidos (registrables - no registrables),

el tiempo compartido se integra con inmuebles, muebles y servicios en tanto la naturaleza de estos sea compatible con los fines mencionados.

Como puede advertirse, de la literalidad del artículo se desprendería que el tiempo compartido configura una *universalidad de hecho* o bien un *patrimonio de afectación*.

Ello sería así por cuanto en principio se establece que las cosas afectadas a la explotación del inmueble o a la actividad del propietario no pueden considerarse inmuebles por accesión (art. 226)<sup>15</sup>.

Asimismo, de acuerdo al artículo 1927, la posesión sobre universalidades de hecho está dada sobre las partes individuales que comprende la cosa. El Código admite en dichas universalidades la acción de despojo (art. 2241), la de manutención (art. 2242), la de reivindicación (art. 2252).

Finalmente, la referencia inmuebles y muebles no solo deben ser entendidos como una complementariedad funcional dentro de una sola operatoria, sino también admitiendo que el tiempo compartido recaiga solo sobre muebles si la finalidad del derecho puede ser cumplida.

## 5. AFECTACIÓN

El artículo 2089 establece que *la constitución de un tiempo compartido requiere la afectación de uno o más objetos a la finalidad de aprovechamiento periódico y por turnos, la que, en caso de tratarse de inmuebles, debe formalizarse por escritura pública, que debe contener los requisitos establecidos en la normativa especial*.

El sistema continúa la tendencia de la Ley 26356 (art. 9), siguiendo analógicamente los lineamientos de la Ley 19724 de Prehorizontalidad (Ley ahora derogada por la sanción del Código) (PUERTA DE CHACÓN, 2009, 1161).

Se establece que independientemente del régimen de constitución de los derechos reales en particular, el emprendimiento debe contar con un «acto jurídico de afectación», el cual es formal y obligatorio para los organizadores de la actividad (conf. art. 2089).

En materia de inmuebles se formaliza la afectación a través de escritura pública. Esta norma es considerada operativa en sí misma y la referencia que el artículo establece debe ser entendida en relación a los requisitos complementarios que pueden o no preverse por leyes especiales (sí están previstos en la Ley 26356). En caso de inexistencia de ley especial, bastará con dar cumplimiento a los recaudos establecidos para la escritura pública (art. 305). Esta posición parece no ser compartida por un sector de la doctrina (ABELLA-MARIANI DE VIDAL, 2013, 2).

En la generalidad de los casos deberá estarse a los requisitos generales previstos para la modificación de derechos reales sobre inmuebles (conf. arts. 1017,

inc. a), 299, 301, 302), con la particularidad que en el caso se trata de un acto jurídico unilateral<sup>16</sup>.

Debe repararse en que si normas provenientes de Tratados Internacionales de Derechos Humanos han sido declaradas operativas aún ante la omisión de toda reglamentación, puesto que lo contrario implicaría incumplir la ley, con menos esfuerzo debe concluirse al respecto de la estructura de los derechos patrimoniales regulados positivamente por la norma de fondo (arts. 14, 17, 75 inc. 12 CN)<sup>17</sup>.

En este sentido mal podría el Registrador oponerse a la inscripción de la afectación por ausencia de norma especial o reglamentaria.

Esta conclusión se funda en que el acto de afectación constituye el nudo gordiano de la figura. A partir de esta, el sistema brinda seguridad jurídica a los titulares de derechos y en ausencia del acto jurídico de afectación, quedará desdibujada la oponibilidad del derecho y la protección de los adquirentes.

Cuando se trate de bienes muebles registrables y la finalidad del negocio sea comercial, la afectación deberá inscribirse en los registros correspondientes, dando cumplimiento a su normativa. En caso de configuración civil, o no comercial, podrá obviarse la afectación inscribiendo en un solo acto a todos los titulares compartidores.

Cuando se trate de cosas muebles no registrables y en caso de que se ofrezcan al público en general, la afectación se torna inviable y por ende la seguridad del consumidor se verá resentida.

Los otorgantes del acto deben ser el propietario y el emprendedor, en caso de que no coincidan (art. 2090). Del tenor del propio artículo surge asimismo que el emprendedor podría manifestar el consentimiento con la afectación por medio de acto separado, por lo cual el otorgamiento no necesariamente debe ser realizado en forma conjunta. En este punto se aclara una disposición de la Ley 26356 (art. 9), de manera que ahora resulta indudable que quien debe otorgar la escritura de afectación es el propietario (COSSARI, 2008, 1266).

## 6. REQUISITOS PARA LA AFECTACIÓN

Para afectar un bien a tiempo compartido, el Código establece ciertos recaudos ordenados a fin de evitar la frustración del negocio por causas que obstruyan desde el principio su viabilidad. Es por ello que se exige que los bienes se encuentren libres de gravámenes y restricciones (art. 2091).

Ello significa que el bien tiene que estar sin la constitución de otros derechos reales que deba soportar como gravamen, sin cláusulas resolutorias explícitas que den origen a dominios imperfectos, afectaciones incompatibles con la operatoria (v. gr. vivienda familiar), sin medidas cautelares dispuestas judicialmente, sin restricciones voluntarias o legales fijadas en interés público o privado que im-



posibiliten el destino (v. gr. que la zonificación local no admita la instalación de emprendimientos semejantes) (comp. arts. 239, 1970, 1973, 1978-82) (PUERTA DE CHACÓN, 2012, 480).

Se supera con esta previsión la crítica realizada a la Ley 26356, en tanto desprotege a terceros interesados, en general acreedores de fecha anterior y en particular al acreedor hipotecario (ABELLA-MARIANI DE VIDAL; 2009, 889).

Asimismo, complementa el trámite de afectación la inscripción registral del instrumento (art. 2092). Dicha inscripción debe ser realizada tanto en el Registro de la Propiedad del lugar donde se ubique el inmueble, como así también en el Registro de Prestadores y Establecimientos afectados a Sistemas de Tiempo Compartido previsto en la ley especial.

Dicha inscripción debe realizarse previo a todo anuncio, ofrecimiento o promoción comercial.

La sanción de la omisión de afectación creemos que debe ser de similar orden que la dispuesta en el caso de la prehorizontalidad. Allí se ha establecido que el enajenante que no ha cumplido con la afectación del inmueble no puede reclamar a los adquirentes el cumplimiento de sus obligaciones o la resolución del contrato, disponiendo que los derechos de los usuarios son irrenunciables<sup>18</sup>.

## 7. EFECTOS DE LA AFECTACIÓN

Se advierte que la afectación pondrá el bien al resguardo de los ataques de terceros (sucesores, acreedores, etc.). El propietario podrá incluso gravarlo, pero ante un eventual intento de ejecución, el mismo adolecerá de una «*ejecutabilidad limitada*» (arts. 2091 y 2093).

Se ha dicho con relación a los efectos de la afectación que los mismos pueden variar desde la simple publicidad-noticia, que obligará o no a su mantenimiento durante cierto plazo; a la indisponibilidad de la cosa con diferente destinación y hasta a la inejecutabilidad por los acreedores del propietario afectante (GATTI, ALTERINI, 1972, 1, 932). Claramente el Código asume una variante de la última opción.

Los efectos que de acuerdo con el artículo 2093 producirá la afectación serán:

1) *Queda prohibido modificar el destino previsto en el instrumento de afectación (inc. a)*. Esta disposición, de corte protectorio, pretende garantizar que el emprendimiento mantendrá su existencia, al menos durante el plazo de afectación.

Ante la posibilidad de destinos mixtos, como ser que el inmueble esté afectado como hospedaje durante determinadas épocas y como tiempo compartido en otras, el instrumento deberá prever el mismo y su alcance. En España se presenta la problemática de los «condohoteles»<sup>19</sup>.

También es admisible, en caso de existir unidades no enajenadas, modificar con posterioridad el instrumento de afectación para «salvar» la rentabilidad del negocio, ello siempre que no perjudique los derechos de los adquirentes.

2) *Establece 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 (inc. b).* Como se advierte, la protección que dispensa el inciso amplía la protección que como derecho real corresponda, incluyendo los casos en que la operatoria se ha realizado bajo la forma de derechos personales.

El término «usuario» indica a todo aquel que directa o indirectamente tiene derecho al aprovechamiento del bien, dentro del sistema de tiempo compartido.

Los usuarios que gocen de derecho real constituido a su favor tendrán la oponibilidad propia de su derecho. Esta protección también es dispensada para aquellos que solo cuenten con un derecho personal.

El bien destinado a ser compartido está en el patrimonio del propietario. A su turno también está en el patrimonio de los titulares de tiempo compartido. Ambos podrían tener derechos reales sobre la cosa propia (v. gr. dominio y tiempo compartido). Aquí se advierte que la afectación del bien genera una nueva categoría de «*dominio imperfecto*» ligada no solo a la ejecución limitada del bien, sino también a la concurrencia con otros derechos sobre la cosa propia, como el tiempo compartido.

Esta disquisición que plantea la norma rompe el criterio anterior que establecía *dos posesiones iguales y de la misma naturaleza no pueden concurrir sobre una misma cosa*, contenida en el antiguo artículo 2401. Hoy el criterio legal surge del artículo 1913 que establece que no pueden concurrir sobre una cosa varias relaciones de poder de la misma especie *que se excluyan entre sí*. Surge claro entonces que si bien ambos derechos son de la misma especie (sobre la cosa propia), no son excluyentes. El límite del propietario son los derechos acordados a los usuarios, y el límite de estos es la ocupación por el término y en las condiciones pactadas.

Aclarado el punto, consideramos que la eventual ejecución del bien impide desviar el destino dado al emprendimiento, lo cual demuestra la diferenciación entre ámbitos de desenvolvimiento de cada derecho.

Ante la sucesión del propietario del inmueble afectado sus derecho-habientes deberán respetar la afectación y los derechos de los usuarios existentes al momento del fallecimiento; de igual modo ante el supuesto de concurso o quiebra del propietario, tanto el síndico, como los acreedores y en última instancia los compradores en subasta del inmueble afectado deben respetar el destino dado a la cosa, como los derechos de los usuarios existentes al tiempo del concurso o la quiebra.

## 8. CONSTITUCIÓN DE DERECHO REAL

### A. *Título y modo suficientes*

A los fines de la correcta constitución del derecho real deberá cumplirse con el título suficiente y el modo suficiente exigidos (art. 1892).

Con relación al título suficiente, debe entenderse por tal al acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, con finalidad traslativa del derecho de tiempo compartido.

En tanto se encuentre organizado como relación de consumo deberá cumplir con los recaudos del artículo 10 de la Ley 26361. Deberá ser efectuado por escrito, mediante el denominado «documento de venta» que debe expresar en forma cierta y objetiva como mínimo:

- a) La descripción y especificación del bien que se adquiere.
- b) Nombre y domicilio del vendedor.
- c) Nombre y domicilio del desarrollador.
- d) Servicios comprometidos.
- e) Plazos y condiciones de entrega.
- f) El precio y condiciones de pago.
- g) El valor de las expensas y cualquier otro costo adicional, especificando el precio final a pagar por el adquirente.

La redacción debe ser hecha en idioma castellano, en forma completa, clara y fácilmente legible, sin reenvíos a textos o documentos que no se entreguen previa o simultáneamente. Cuando se incluyan cláusulas adicionales deberán ser escritas en letra destacada y suscritas por ambas partes.

Deben redactarse en doble ejemplar y firmarse por todos los intervinientes. Un ejemplar original debe ser entregado al consumidor.

A estos requisitos legales es necesario agregarle la fecha (previsión importante a los fines de renunciar al derecho o retractar el consentimiento).

Asimismo cabe agregar que la determinación de los gastos de administración o expensas deben estar adecuadamente previstos en el documento. No existe en el Código norma supletoria para la determinación de la concurrencia de gastos, por lo que dicha previsión hace al objeto del contrato o a la estructura del derecho real. En caso de omisión de expresar la forma de contribuir, sería pasible de nulidad el acto jurídico por error de hecho esencial sobre el costo total de adquisición del derecho (conf. arts. 265, 267 inc. b).

Cuando se trate de inmuebles y el título causal sea un contrato, la adquisición deberá ser formalizada en escritura pública (conf. arts. 1017 inc. a).

El modo suficiente para la constitución del derecho real es por efecto de la tradición, materializada por el «primer aprovechamiento» del bien (conf. art. 1892, tercer párrafo).

El título constitutivo, en el caso de inmuebles, será inscribible en el Registro de la Propiedad, conforme a los artículos 2 inc. a) y 3 Ley 17.801. Se deberá inscribir el derecho de tiempo compartido y los titulares, constando en la inscripción el régimen de afectación, y, si los hay, los reglamentos. A su vez, es admisible la inscripción de sucesivas transmisiones entre distintos propietarios e incluso las cargas reales y gravámenes que pesen sobre el inmueble. Esta es la solución del derecho español (MARINO DE LA LLANA, 1995, 203).

La publicidad registral será importante a los fines de la oponibilidad de los derechos, en particular ante casos de adquisiciones duplicadas (art. 1886).

Sin perjuicio de lo expuesto hasta aquí, debe repararse en que el Código prevé que los emprendedores deben llevar un «Registro de Titulares» en el cual se asientan las titularidades y sus cambios (art. 2094, inc. b). Cuando se trata de inmuebles surge la duda acerca de si este registro viene a sustituir al Registro Público Inmobiliario o si deben coexistir ambos registros. Pareciera que al menos en el tiempo compartido con finalidad vacacional, la inscripción registral privada debe ser considerada publicidad suficiente a los fines de la oponibilidad de los derechos de los titulares. Razones de preservación de la dinámica del negocio y de eficiencia económica justifican la solución.

### *B. Usucapión*

Atento a que se trata de un derecho que se ejerce por la posesión, resulta admisible la *usucapión* como modo de adquisición del mismo. No obstante el artículo 1900 exige posesión «ostensible» y «continua», por lo tanto no aparece muy prístino el hecho de la posesión atento a que se ejerce «discontinuada-mente».

Ante esta dificultad, es posible echar mano a la analogía y advertir que en materia de usucapión de sepulcros, donde tampoco existe continuidad en la posesión, se admiten diversos hechos o actos jurídicos como actualizantes de la misma —v. gr. pago de gastos de administración del cementerio— (ANDORNO, 1998, 4). Esta prueba, al poner de manifiesto el *animus domini* del poseedor, resultaría eficiente a los fines de la usucapión del derecho de tiempo compartido.

### *C. Justo título y boleto de compraventa*

Es posible desde el plano teórico contar con un poseedor con justo título. Entendiendo por tal al acto jurídico con finalidad traslativa de un derecho real principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formas que exige la

ley, aunque emanado de un otorgante incapaz o no legitimado para ese efecto (conf. art. 1902).

La importancia de la posesión mediando justo título es que sumado a la buena fe del poseedor (entendida como desconocimiento inculpable de la falta de aptitud del otorgante para transmitir el derecho real en ciernes, art. 1902), admite la usucapión breve a los diez años para los inmuebles y a los dos para los muebles hurtados o perdidos (art. 1898).

En el tiempo compartido cuando se refiera a inmuebles el adquirente deberá verificar, a los fines de su buena fe, el estado de afectación del inmueble y exigir la extensión de la escritura traslativa de tiempo compartido para prescribir de manera corta. El inicio de la posesión, a los fines de la usucapión se presume, salvo prueba en contrario, a partir de la fecha del título (art. 1903). Puede considerarse que la referencia al tiempo de la «registración del justo título» que realiza el último párrafo del artículo 1898 se refiere a los bienes registrables de inscripción constitutiva. El fundamento es que la Comisión Redactora inicialmente pensó un sistema registral de naturaleza constitutiva, idea que luego abandonó (Fundamentos del anteproyecto, pto. VII. Libro cuarto, Capítulo 2. Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad). El artículo 1898 debió ser concordado al ajuste que evidentemente se realizó al artículo 1903; no obstante en la discordancia debe primar la aplicación del artículo 1903 por cuanto su título se refiere puntualmente al comienzo de la posesión.

Con relación al boleto de compraventa, entendido como suscripción de instrumento privado en la transmisión de un inmueble o mueble registrable, el mismo no puede ser considerado justo título en tanto no se cumpla con la formalidad prevista por la ley (escritura pública, inscripción registral, etc.). Es por ello que la usucapión será de veinte años en los inmuebles y diez años cuando no se inscriba el bien mueble registrable (art. 1899).

No obstante, la posesión mediando boleto tendrá oponibilidad, ya sea porque el titular se encuentre inscripto en el registro privado de titularidades del emprendedor o bien porque cuente con la posesión del bien (art. 1893, Fundamentos del anteproyecto, pto. VII. Libro cuarto, Capítulo 2. Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad).

También gozará de la oponibilidad que emana de los artículos 1170 y 1171 del nuevo Código, normas que requieren de acciones judiciales para triunfar en justicia (acción de oponibilidad o tercería de mejor derecho).

Es decir que el adquirente de buena fe, comprador del titular registral o legitimado al efecto, pagador del 25% del precio, con fecha cierta de su adquisición y con publicidad registral o posesoria suficiente, tendrá oponibilidad sobre los terceros que hayan trabado medidas cautelares sobre el inmueble.

Asimismo, en caso de concurso o quiebra del vendedor, tendrá oponibilidad el adquirente de buena fe, con fecha cierta y pago del 25% del precio.

## 9. LA ADQUISICIÓN DE DERECHOS PERSONALES

El Código permite que el tiempo compartido sea acordado tanto en la modalidad derecho personal como derecho real (arg. art. 2088).

En las relaciones contractuales impera el principio de autonomía de la voluntad y por ende es libre la configuración del contrato (arts. 958-959).

No obstante ello, el artículo 2101 prevé que se aplicarán al titular las normas correspondientes a los derechos reales. Ello implica la exigencia de adecuación a normas indisponibles o de orden público en la materia, instituidas en beneficio de los usuarios.

En la práctica, la vinculación entre emprendedores y consumidores se establece a partir de la suscripción de contratos privados. Es así que la relación quedará enmarcada por las previsiones de este, teniendo presente las exigencias de orden público que se establecen.

Los caracteres del contrato, siguiendo a Puerta de Chacón, serían los siguientes (PUERTA DE CHACÓN, 2012, 494):

- a) *Consensual*. El contrato se perfecciona cuando las partes han manifestado recíprocamente su consentimiento<sup>20</sup>.
- b) *Oneroso*. El usuario debe abonar un precio para disfrutar del bien.
- c) *Formal*. La extensión por escrito es la forma que debe observarse, sea porque es un contrato de consumo (art. 10, Ley 26361) o porque esté inserto en el marco de la Ley 26356 (art. 15).
- d) *Commutativo*. Al celebrarse el contrato las prestaciones debidas entre las partes son ciertas y equivalentes.
- e) *Bilateral o multilateral por efecto de la conexidad contractual*. Si bien el contrato se perfecciona entre la parte enajenante y adquirente (arts. 966 y 977 *a contrario sensu*), el titular ante un sistema de contratos conexos (venta del derecho, administración, y en su caso, intercambio) puede hacer valer tanto la inejecución de obligaciones ajenas al contrato, como también la frustración de la finalidad económica común, por efecto de la extinción de algún contrato vinculado (art. 1075).
- f) *Nominado*. En tanto es nombrado por la Ley 26356. El Código omite su referencia en el Libro Tercero. Por ello puede ser caracterizado como de *nominación parcial* derivada de la regulación que le prodiga la Ley 26356. Cuando la operatoria se aparte de la ley especial, deberá estarse a las disposiciones de orden público relacionadas con la protección al adquirente (art. 2101). En lo que es materia disponible u ordenatoria, rige la voluntad de la partes en primer término; las normas generales sobre contratos y obligaciones, en segundo; los usos y prácticas del lugar de celebración, en tercero, y finalmente, por las disposiciones correspondientes a los contratos nominados afines que

son compatibles y se adecúan a su finalidad (art. 970). Tradicionalmente eran reputados de aplicación supletoria el contrato de locación de cosas (art. 1187 y sigs.) y el contrato de hospedaje, que aplica las normas del depósito necesario (art. 1368 y sigs.) (TALE, 2005, 199). Ante supuestos de lagunas regulatorias, deberá integrarse la relación respetando el orden antedicho. Ejemplificando la situación, si en un «*contrato de cesión de derechos de uso y goce en tiempo compartido*» no se fija plazo de duración de la relación, entre la opción de recurrir a las normas previstas para el derecho real de dominio, el derecho real de uso o el contrato de locación, el juez deberá recurrir al derecho real más semejante y no al derecho personal análogo. Por ello, en tanto el tiempo compartido es entendido como derecho real sobre la cosa propia, el derecho real semejante sería el de dominio, posibilitando concluir que el derecho otorgado (real o personal) ha sido a perpetuidad o por el plazo de la afectación en su caso (conf. art. 1942).

- g) *De tracto sucesivo o duración*. Usualmente subsiste su cumplimiento durante mucho tiempo, por ello el modelo de contrato debe mutar del contrato de cambio o adversarial al modelo de contrato cooperativo (o de colaboración), donde las disputas deben suprimirse, ignorarse o bien ser resueltas para mantener el vínculo vivo (MACAULAY, 1965, 55).
- h) *De adhesión o por adhesión a cláusulas generales predispuestas*. Usualmente el contrato es unilateralmente predispuesto sin que el adherente tenga participación alguna en su redacción (conf. arts. 984 y sigs.).

Otro mecanismo usual en la práctica comercial es la vinculación societaria. En este sentido existe una persona jurídica titular del derecho de dominio, que cede la administración —usualmente a través de un mandato irrevocable— a otra sociedad que a su vez cede derechos de uso periódico y alternado de los bienes. Se proyecta aquí el rol desarrollador — administrador frente al usuario concreto, quien una vez cancelado el precio total de compra adquiere una acción o cuota social de la sociedad propietaria, la cual afronta los gastos de conservación y funcionamiento de la sociedad mandataria o administradora (MARIANI DE VIDAL, 1997, 47; HIGHTON-ALVAREZ JULIÁ-WIERZBA-DE HOZ, 1993, 219).

La jurisprudencia ha calificado a la relación de compraventa de acciones, sin que medie traslación dominial de inmueble a favor del usuario de tiempo compartido, como contrato de consumo (art. 1, Ley 26361) en tanto el objeto principal lo constituye el servicio que el vendedor de la acción se obliga a prestar al adquirente<sup>21</sup>.

### III. LA DINÁMICA DEL DERECHO DE TIEMPO COMPARTIDO

#### 1. SUJETOS DEL TIEMPO COMPARTIDO

El Código señala diversos roles y establece los deberes del emprendedor, de los usuarios y del administrador, en tanto que configuran las partes imprescindibles de la relación jurídica.

Asimismo exige a aquellos que estén al frente del tiempo compartido que tengan la libre disposición de sus bienes. La razón es que la complejidad técnica del negocio hace que deba primar la transparencia, diligencia y seriedad de los operadores.

El artículo 2091 señala los sujetos que pueden estar vinculados en el derecho de tiempo compartido. La Ley 26356 también los caracteriza. Los sujetos que pueden encontrarse son:

- a) *El emprendedor*. Es la persona física o jurídica que constituye o adquiere la operatoria para comercializar periodos de disfrute y brindar a los usuarios las prestaciones que lo integran, por sí o por intermedio de terceros. Asimismo, puede comercializar periodos de disfrute no enajenados con otras modalidades contractuales (art. 2093, inc. a).
- b) *El propietario*. Es el titular dominial de un bien, quien lo afecta total o parcialmente a tiempo compartido.
- c) *El 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 tiempo compartido.
- d) *El comercializador*. Es la persona física o jurídica que promueve y ofrece en venta periodos de uso de un bien. Esta diferenciación de roles es útil a los fines de discernir eventuales responsabilidades. En caso de tratarse de contratos conexos vinculados por relaciones de consumo, la responsabilidad será solidaria entre los integrantes de la cadena de comercialización<sup>22</sup>. Asimismo, aquellos que se vinculen ocasionalmente al negocio, no responderán por el hecho ajeno (v. gr. el titular que revende su derecho). En este sentido la Ley del Estado de Florida (EUA), entiende que la reventa no sujeta a protección de la normativa específica se da cuando un titular de derechos dispone de hasta 7 derechos (*timeshare interests*), o en caso de tener más, las negocia en bloque en una sola transacción y a un solo adquirente (*purchaser*)<sup>23</sup>. Este criterio resulta de utilidad para circunscribir la reventa a los titulares de los derechos, excluyendo empresas que se dedican a revender estos derechos, quienes responderán solidariamente por integrar la cadena de comercialización. En el derecho europeo se plantea la preocupación de proteger no solo la adquisición original sino también a la «reventa», operatoria que ha deparado fraudes a los consumidores<sup>24</sup>.



- e) *El titular o compartidor*. Es quien adquirió el derecho real de tiempo compartido por medio de título suficiente y modo suficiente. Su derecho es transmisible, y por lo tanto ejecutable por los acreedores.

Sugerimos denominarlo «compartidor»<sup>25</sup>, esto a los fines de una adecuada y clara diferenciación con el propietario constituyente del tiempo compartido.

En el Derecho norteamericano, se estimula la creación de asociaciones civiles de propietarios que ejerzan efectivo control sobre la administración del emprendimiento<sup>26</sup>. Estas asociaciones son vitales a los fines de ejercitar en juicio acciones de clase, puesto que la incidencia colectiva de los eventuales incumplimientos del emprendedor o administrador sobre la comunidad de titulares, puede afectar intereses individuales homogéneos, admitiéndose la vía procesal de la acción de amparo<sup>27</sup>.

- f) *El usuario*. Es quien adquiere el derecho de uso periódico en un tiempo compartido, en forma precaria o duradera (como derecho personal).

## 2. EL ROL DEL EMPRENDEDOR

Dentro de la dinámica del tiempo compartido, el emprendedor viene a ser la figura más relevante porque es quien concibe el emprendimiento, realiza la inversión y tiene a su cargo la puesta en marcha del mismo. Es el responsable último de la organización del tiempo compartido. Debe supervisar, administrar y controlar todos los aspectos que hacen a la oferta, incluyendo publicidad, contratación y ejecución del negocio.

El artículo 2094 señala sus deberes:

1) *Establecer el régimen de utilización y administración de las cosas y servicios que forman parte del tiempo compartido (inciso a)*. Adquiere especial relevancia en la estructura legal la *planificación* del tiempo compartido. En este sentido el Código marca las bases del llamado *Timeshare Plan*, estableciendo genéricamente la organización del emprendimiento, la naturaleza del derecho transmitido, el precio, los cargos, y demás derechos y deberes, concretados mediante la confección de documentos que regularan la vida de la propiedad en común (v. gr. Reglamentos de uso, de servicios, de administración, etc.) (ARNOLD, 1984, 215).

Es usual en la operatoria la redacción de un «*reglamento de convivencia o de uso o de servicios*» de los bienes sujetos al sistema, que será ejecutado por el administrador en caso que fuere un tercero.

Este documento es esencial a la hora de perfilar la modalidad del ejercicio de los derechos de los titulares, que bajo ninguna circunstancia puede implicar disminución o alteración en los mismos (arg. art. 1138 4.º párrafo, Código Civil italiano)<sup>28</sup>.

Una cláusula que podrá ser declarada nula por disminuir los derechos de los titulares sería aquella que permitiera al emprendedor sustraerse a los gastos de conservación de las unidades no vendidas (norma típica de la operatoria, cuya prohibición está prevista expresamente en el inc. d) del art. 2094).

El reglamento de servicios, será un documento emanado del propietario cuyo contenido podrá incluirse en la escritura de afectación (arg. art. 2089, 2092) y deberá entregarse copia del mismo a cada uno de los adquirentes del derecho como parte integrante del título causal.

La naturaleza jurídica es «contractual» (como el reglamento de copropiedad de propiedad horizontal); o bien «cuasicontractual», configurando un «documento informativo obligatorio» (art. 4, 10 Ley 26361)<sup>29</sup>.

El Código omite toda referencia concreta al Reglamento en el tiempo compartido. En cambio lo ordena en la propiedad horizontal (arts. 2038, 2056) y en los conjuntos inmobiliarios (arts. 2074, 2080). Allí se presume necesario por cuanto el porvenir de la convivencia en comunidad depende en parte de la adopción de reglamentos de copropiedad juiciosos y muy completos (BENDERSKY, 227).

En el tiempo compartido el reglamento será fundamental en las relaciones internas entre los sujetos, aunque los usuarios tendrán a su vez la protección indisponible de las normas consumeristas. Incluso se podrían incorporar normas relativas a derechos de voto o participación de los titulares en el gobierno del tiempo compartido.

El régimen, sea materializado en un reglamento o en el propio contrato, debe precisar mínimamente el destino de la cosa y de las partes que lo componen, además de disponer la organización de los modos de utilización de los equipamientos y servicios de uso tanto exclusivo como colectivo.

2) *Controlar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del administrador (inciso a)*. Responde el emprendedor por los incumplimientos del administrador y por los de aquellos que se encuentran vinculados en la cadena de comercialización.

3) *Habilitar un Registro de Titulares, que debe supervisar la autoridad de aplicación (inciso b)*. Esta norma tiene clara inspiración en la Ley 26356. En dicho registro deben asentarse los datos personales de los usuarios y su domicilio, periodos de uso, el o los establecimientos a los que corresponden, tipo, extensión y categoría de las unidades, y los cambios de titularidad que hubieren.

Aquí surge la interpretación acerca de si el inciso supone una derogación del sistema de inscripción de los derechos reales sobre inmuebles, a los fines del tiempo compartido.

El texto parece claro a favor de la respuesta afirmativa. Ello implica que la formalidad exigida no sería ya la escritura pública, bastando el instrumento privado, atento a la innecesariedad de registración. Sin perjuicio de ello, no parece que esta opción debiera ser una regla generalizable, v. gr. la inscripción

registral en un mega-emprendimiento puede implicar una complejidad antieconómica, pero en proyectos de baja escala, la escritura pública e inscripción registral pueden aportar la seguridad jurídica necesaria para hacer viable el negocio.

4) *Garantizar el ejercicio del derecho de los usuarios, en la oportunidad y condiciones comprometidas (inciso c)*. Garantizar el ejercicio de los derechos, tanto de los titulares de los derechos, como de los usuarios concretos. Esta es una obligación concreta y objetiva que presupone un resultado determinado, por lo que ante el incumplimiento se genera responsabilidad civil de los vinculados negocialmente, cuyo factor de atribución será objetivo (arts. 1722 y 1723).

Asimismo los usuarios que prevean que las obligaciones no serán cumplidas en las condiciones establecidas en el título causal, tendrán a su disposición las acciones preventivas del daño que emanan del artículo 1711.

### 3. LA ADMINISTRACIÓN

El artículo 2096 dispone que la administración puede ser ejercida por el propio emprendedor o por un tercero designado por él.

La figura del administrador se advierte unida a la del emprendedor en materia de responsabilidad ante los usuarios, ya que los vínculos están entrelazados como un todo inescindible (LORENZETTI, 1999, 1102).

En tal caso, ambos tienen responsabilidad solidaria frente a los usuarios del tiempo compartido por la debida gestión y coordinación en el mantenimiento y uso de los bienes<sup>30</sup>.

Ahora bien, respecto de terceros interesados, por ej. consumidores que aún no contratan o acreedores del tiempo compartido; los sujetos responderán según el vínculo concreto establecido.

La naturaleza jurídica del administrador no parecería acomodarse a la de un dependiente puesto que le incumben mayores responsabilidades. Incluso podría cumplir dicha función una persona jurídica.

Por ello, el vínculo con el emprendedor sería un contrato bilateral, oneroso, con finalidad de administración y de larga duración (LORENZETTI, 2004-2, 209).

Ante graves desmanejos o delitos del administrador los afectados o las asociaciones de usuarios, pueden accionar para que el emprendedor resuelva la relación existente con el administrador, o bien solicitar que se disponga una administración judicial, en caso de connivencia entre ellos.

Habiéndose planteado una medida autosatisfactiva tendente a la remoción del administrador debido a numerosas irregularidades en su gestión, se la declaró procedente, sin oír previamente al involucrado y considerando que su derecho de defensa estaba asegurado con la apelación directa sin efecto suspensivo o con

la eventual iniciación de un juicio declarativo de oposición cuya sustanciación no impide el cumplimiento de la medida<sup>31</sup>.

#### 4. DEBERES DEL ADMINISTRADOR

El artículo 2097 dispone que el administrador tiene ciertos deberes, sin perjuicio de los establecidos en los regímenes legales específicos.

Dentro de los deberes generales deben ubicarse aquellas responsabilidades en orden a la administración y mantenimiento de todas las unidades, como de los servicios ofrecidos que constituyen el plan de tiempo compartido.

Tiene a su cargo la fijación y cobro de las expensas comunes. Proveer cada año a todos los titulares un presupuesto de gastos y mejoras, con la determinación del aporte proporcional aproximado que cada uno de ellos deberá afrontar. Debe mantener los libros de comercio y todas las constancias objeto de inspección por las autoridades públicas.

La rendición de cuentas deberá ser realizada cumpliendo los recaudos reglamentarios. En caso que esté prevista la realización de asambleas y no sea abusiva su configuración, tendrán eficacia jurídica (v. gr. en tiempo compartido turísticos).

Debe llevar el registro de ocupación de las unidades.

Debe llevar a cabo todas las funciones y deberes necesarios y apropiados para mantener en las condiciones contratadas y publicitadas, la disponibilidad de unidades y servicios integrados.

En concreto, el Código puntualiza ciertos deberes típicos del administrador de tiempo compartido. Funcionan como piso mínimo de protección legal.

La remisión efectuada por la parte final del artículo 2097, creemos que se refiere principalmente a la Ley 26356, que establece deberes más estrictos en la conducta del administrador.

No obstante deberá estarse al diseño del derecho en cada caso concreto.

Cuando el régimen se organice a partir de derechos personales, v. gr. sociedades anónimas vinculadas, serán aplicables a su vez las normas que regulen la administración societaria. Si se ordena como derecho real, v. gr. conjunto inmobiliario, será aplicable la regulación de la administración de propiedad horizontal, sin perjuicio de eventuales incompatibilidades que pudieren aparecer con relación a las mayores protecciones que la relación de consumo importa.

Entre los deberes del administrador que se encuentran enumerados por la norma se cuentan los de:

1) *Conservar los establecimientos, sus unidades, los espacios y cosas de uso común, en condiciones adecuadas para facilitar a los usuarios el ejercicio de sus derechos (inciso a).* En el presente derecho se marca una diferencia con

el administrador que prevé la normativa en materia de propiedad horizontal (art. 2067), en la cual su naturaleza jurídica es la de *representante legal en carácter de mandatario* (art. 2065)<sup>32</sup>.

Aquí las relaciones no están, en general, configuradas por el mandato subyacente, sino por la propia ley, que exige que los servicios y la disposición del bien sea acorde a lo informado y contratado.

Se advierte primeramente la utilización del término «deber» en lugar de «obligación». Ello se justifica en la medida que en el régimen de los derechos reales no existen relaciones obligatorias estrictamente consideradas, atento a que se trata del ejercicio de «poderes jurídicos» (art. 1882).

No obstante, la referencia sirve también para indicar el deber general del administrador, no solo frente al titular del derecho, sino también frente a los concretos «usuarios» del tiempo compartido.

En este sentido, la legitimación pasiva del administrador será amplia en materia de cumplimiento de los deberes que le competen.

Los deberes nucleares son conservar en buen estado las instalaciones y el equipamiento de las unidades.

Corresponde señalar que el término «conservación» puede significar que el Administrador es en definitiva quien «ejerce» de hecho la posesión, aunque no será técnicamente poseedor, atento a que representará la posesión del propietario y de los titulares.

Consecuencia de ello gozará de la acción de conservar la tenencia (art. 2242).

2) *Preservar la igualdad de derechos de los usuarios y respetar las prioridades temporales de las reservaciones (inciso b)*. Deber de organizar la disposición del bien por los usuarios, conforme a estándares de «igualdad» y «respeto de prioridades».

3) *Verificar las infracciones al reglamento de uso y aplicar las sanciones previstas (inciso c)*. El administrador debe ejercer el régimen disciplinario.

Este régimen debe estar incorporado en el reglamento, como así también los procedimientos, que deben respetar el debido proceso legal.

Las sanciones deben estar previstas y cumplir con las garantías constitucionales de legalidad, igualdad, gradualidad, razonabilidad, y adecuado respeto del principio de inocencia.

4) *Interponer los recursos administrativos y acciones judiciales que corresponden (inciso d)*. Tiene legitimación procesal activa para hacer cumplir las facultades que le competen por disposición de la ley, del instrumento de afectación o por efecto del reglamento. Puede accionar contra los titulares de derechos y contra terceros, sin necesidad de apoderamiento.

En estricto derecho, el administrador en caso que no coincida con el emprendedor, es un mandatario de este (conf. art. 2094, inc. a).

Esta disposición se justifica en tanto modifica disposiciones legales relativas al ejercicio de las acciones en juicio, por cuanto actuará en su calidad

de «administrador del tiempo compartido x», en el cual la ausencia de poder general o especial no menguará su legitimación concedida por la ley. Ello es así porque el administrador no es un simple mandatario del propietario o emprendedor, sino que además tiene una función legal autónoma a la cual le cabe responsabilidad personal por las fallas en la administración conferida. Su legitimación quedará comprobada con la escritura de afectación a tiempo compartido, debidamente inscrita y con el documento que acredite su calidad de administrador (constancia fehaciente, contrato de administración, poder general de administración, etc.).

5) *Llevar los libros de contabilidad conforme a derecho (inciso e).* Responsabilidad que deviene del carácter de administrador de bienes ajenos, hace al orden y transparencia de la gestión, posibilitando el control por parte del desarrollador, de los propietarios de unidades, como de los organismos públicos.

6) *Confeccionar y ejecutar el presupuesto de recursos y gastos (inciso f).* El administrador tiene que confeccionar el presupuesto que por regla debe ser anual. Esta es una conducta relevante a los fines de mantener la adecuación económica en la administración de bienes ajenos. En este sentido deberá preverse la recaudación estimada en concepto de expensas a los fines de proveer a los gastos de limpieza, mantenimiento, pago de impuestos y tasas que hacen a la gestión encomendada.

De esta manera, la norma pretende poner un límite a la imposición unilateral de expensas extraordinarias, puesto que al tener a su cargo todas las actividades inherentes a un correcto funcionamiento del complejo, debe obrar conforme a lo presupuestado.

La excepción a ello estará en la anuencia expresa de los usuarios a la imposición fuera de cálculo<sup>33</sup>.

7) *Cobrar a los usuarios las cuotas por gastos, fondos de reserva y todo otro cargo que corresponde (inciso g).* Debe recaudar expensas y los usuarios deben contribuir al pago de las mismas. La jurisprudencia estableció en un caso la procedencia del cobro de expensas, ante la defensa del usuario con relación a la eventual disposición para hospedaje a terceros en el tiempo en el cual no se utilizó la unidad<sup>34</sup>.

En el Código se vislumbra la posibilidad del titular de ceder onerosamente a un tercero la utilización de la unidad. En este contexto, la solución judicial descripta se ajusta a derecho (PUERTA DE CHACÓN, 2011, 1236), porque existe un deber inherente de contribuir a los gastos comunes y una facultad de uso y goce que hace injustificada la invocación del no uso como eximente.

8) *Rendir cuentas al emprendedor y a los usuarios, conforme a liquidaciones de ingresos y gastos certificadas por contador público, excepto en el caso que se optara por aplicar el sistema de ajuste alzado relativo (inciso h).*

Como corolario de los incisos f) y g) surge la obligación de rendir cuentas, la cual se advierte dispensable en el sistema de ajuste alzado relativo.

Los sistemas de recaudación de fondos para gastos del mandato, oscilan entre el sistema «por liquidación», en el cual el administrador percibe el importe necesario para afrontar los gastos según lo erogado. El sistema de «ajuste alzado» prevé una cuota fija que establece el administrador y que no puede ser modificada durante un cierto tiempo (determinado con antelación). Se complementa con la percepción de «cuotas extraordinarias», que son fijadas según criterios de la administración, cumpliendo esta finalidad la regulación de un «fondo de reserva» (SILVESTRE-LUBINIECKI, 2008, 911; MOSSET ITURRASPE, 1979, 233).

El sistema de ajuste alzado relativo ha sido definido como aquel en el cual el precio está fijado de antemano, pero estableciendo aumentos o rebajas proporcionales si las previsiones pasan o son inferiores a cierta cantidad de las evaluaciones del «presupuesto estimativo» (SPOTA, 1977, 531).

Cuando el sistema sea por liquidación deberá establecer el reglamento la forma de rendición de cuentas, como la periodicidad de estas<sup>35</sup>.

9) *Entregar toda la documentación y los fondos existentes, al emprendedor o a quien este indique, al cesar su función (inciso i).* Debe desprenderse correctamente de la administración al cese.

10) *Comportarse tal como lo haría un buen administrador de acuerdo con los usos y prácticas del sector (inciso j).* Obligación genérica de diligencia. Esta norma pone relevancia en el dato referente a que los mayores problemas que acusa la industria del tiempo compartido, están dados por fallas en la administración, ya sea por administradores no calificados o directamente malversadores<sup>36</sup>. Entonces la norma pretende poner el acento en la viabilidad del negocio jurídico basado en la buena fe y en el deber de diligencia calificado de acuerdo al tipo de negocio desarrollado.

## 5. DEBERES DE LOS USUARIOS DEL TIEMPO COMPARTIDO

El artículo 2095 establece los deberes de los usuarios del tiempo compartido:

1) *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 (inciso a).* La nota caracterizante en orden a las facultades materiales con que cuenta el titular sobre el bien redundará en su notoria limitación al estricto uso conforme al contrato y al reglamento correspondiente, o en su caso, a la finalidad económica del negocio.

Esto implica una notoria restricción al *ius utendi* o «derecho de uso» propio del dominio, reduciéndose al mero disfrute del bien conforme a su naturaleza y destino.

Asimismo, el usuario tiene estricto *deber de restitución*, atento a que su posesión está limitada temporalmente por el título causal (art. 1933 establece el deber de *restituir la cosa a quien tenga el derecho de reclamarla, aunque no se haya contraído obligación al efecto*).

2) *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 (inciso b)*. Corolario de lo anterior es responsable de aquellos daños por el uso anormal o irregular de los bienes que integran el tiempo compartido.

El titular deberá soportar los gastos por roturas, desperfectos o daños de cualquier especie que se produzcan en la unidad, sus muebles y accesorios y todo lo contenido en ella, por su culpa o por la de aquellos que habiten con él o por terceros a quienes se les transfiera su uso. Los arreglos pertinentes serán efectuados por la administración y liquidados al adquirente.

3) *Comunicar a la administración toda cesión temporal o definitiva de sus derechos, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de uso (inciso c)*. El titular debe notificar cesiones temporarias o definitivas de acuerdo a los procedimientos prefijados. La omisión podría acarrear el impedimento de disfrute por parte del cesionario. Razones de seguridad jurídica y debida diligencia por parte del titular justifican la exigencia.

Ahora bien, en relación a las facultades de disposición del derecho, se admite sin hesitación la posibilidad de la llamada *venta* del mismo.

De acuerdo a la experiencia europea sobre el punto, puede observarse que las adquisiciones por esta vía podrían obstaculizar que el futuro comprador disponga de la información suficiente que exige la normativa consumerista en la operatoria. Ello así por cuanto el propietario revendedor no tiene la exigencia de extender el denominado *documento de venta* que exige el artículo 10 de la Ley 26361.

Ante esta situación, el adquirente estaría propenso a eventuales abusos de comerciantes revendedores y en su caso del propio titular insatisfecho con el aprovechamiento.

Si bien al adquirente le serán aplicables las normas que por buena fe no puede desconocer (condiciones de la afectación, documentos inscriptos en los registros correspondientes, etc.), ante la omisión del deber secundario de conducta que implica acompañar el *documento de venta* original como complementario a la operación, podrá establecerse que ha existido un vicio en el consentimiento del adquirente.

4) *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 (inciso d)*. Los titulares son responsables de sustentar económicamente la administración de los bienes destinados a la operatoria.



En caso que el propietario o emprendedor cuenten con facultad resolutoria ante la deuda por gastos del sistema, debe estarse a la razonabilidad de la cláusula, admitiéndose la solución cuando las deudas, en comparación con el valor del bien, sean razonablemente significativas.

De igual modo, en caso de deudas acumuladas por los gastos ordinarios del sistema, responsabiliza al titular del derecho con todo su patrimonio (arg. art. 2049).

No obstante debe repararse que no existe una disposición como la contenida para la propiedad horizontal en orden a la obligación de pago de gastos y contribuciones del sistema por parte de *los titulares de otros derechos reales o personales que sean poseedores por cualquier título* (art. 2050).

La costumbre del sector establece que ante la falta de pago de los gastos del sistema queda *suspendido el derecho de ocupación*. Tal uso y costumbre sería válido en tanto que no existe regla legal que lo impida y no resulta contrario a derecho (art. 1).

Por ello, si bien no resulta aplicable el artículo 2050 reseñado, quien desee utilizar el tiempo compartido deberá, necesariamente, verificar que los gastos de administración estén al día, de lo contrario no podrá efectivizar la ocupación.

## 6. LA RESPONSABILIDAD POR DEUDAS

En materia de responsabilidad por deudas debe observarse que estarán obligados solidariamente tanto el administrador como el emprendedor. Ello sin perjuicio de las acciones de repetición que existan entre ellos.

Cuando se trate de daños, deudas comerciales o deudas laborales contraídas por los gerenciadore de los emprendimientos, los compartidores en principio no son responsables por las mismas.

El fundamento es la inexistencia de relación de mandato entre los titulares y el administrador, como tampoco existe contrato de sociedad, ni asociativo.

No obstante, la responsabilidad de los titulares variará en la medida de su incidencia en la contratación y en los eventuales daños. En la estructuración civil del derecho quienes resulten condóminos o compartidores del derecho, responderán en forma indistinta por las obligaciones indivisibles que surjan con motivo de la utilización del bien (arts. 805 y sigs.).

La regla sería a mayor ajenidad con la estructuración del tiempo compartido menor es la responsabilidad directa por las deudas generadas.

Ahora bien, respecto de las deudas por expensas, el artículo 2098 dispone que *el certificado emanado del administrador en el que conste la deuda por gastos del sistema, los rubros que la componen y el plazo para abonarla, constituye título para accionar contra el usuario moroso por la vía ejecutiva, previa intimación fehaciente por el plazo que se estipula en el reglamento de administración*.

No obstante ello, la jurisprudencia ha establecido que el administrador de un complejo turístico explotado por el sistema de tiempo compartido, no está facultado para imponer unilateralmente a los usuarios del mismo, expensas extraordinarias destinadas a regularizar todas las deudas del complejo sino que, antes de la fijación del aumento de las expensas, aquel debe poner dicha circunstancia en conocimiento de los usuarios, sin que obste a ello el hecho de que en el reglamento del tiempo compartido se hubiere dispuesto que el administrador tiene a su cargo todas las actividades inherentes a un correcto funcionamiento del complejo<sup>37</sup>.

La norma dispone la vía ejecutiva para el cobro de gastos, pero los mismos deben guardar relación con las pautas de cálculo fijadas en el contrato o en el reglamento y de acuerdo con la normativa protectoria. De lo contrario podrán impugnarse judicialmente los mismos.

En materia de competencia, la misma queda fijada por el lugar en el cual se recibió o debió recibir la prestación. La prórroga de jurisdicción sería una cuestión no admitida (art. 1109).

#### IV. EXTINCIÓN, RENUNCIA Y REGLAS DE INTERPRETACIÓN DEL TIEMPO COMPARTIDO

##### 1. EXTINCIÓN DEL TIEMPO COMPARTIDO

El artículo 2099 dispone tres supuestos de extinción del tiempo compartido. Esta enumeración no parece ser taxativa y sería admisible que contractualmente se incluyan otras causales. El límite será la alteración o disminución de los derechos de los titulares; en tal caso se producirá la nulidad parcial del contrato por el contenido abusivo de la disposición (conf. arts. 10, 775, 988, 989, 1119, 1120 y 1122).

Son supuestos de extinción:

1) *Por vencimiento del plazo previsto en el instrumento de afectación.* En principio la norma, como dijimos, no fija un plazo máximo de duración de la afectación, admitiéndose por tanto que sea indefinido o a perpetuidad. Ello es así por cuanto los particulares adquieren un derecho sobre cosa parcialmente propia.

Cuando se constituya la afectación por un plazo determinado y se encuentre vencido, los titulares carecerán de derecho de reembolso o compensación alguna<sup>38</sup>.

2) *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.* Previo desinterés de los titulares, en cualquier momento podría extinguirse el tiempo compartido. La norma exige, a diferencia

de la Ley 26356 (art. 39, inc. b), dejar *constancia registral*, eliminando la referencia a escritura pública. Dicha constancia debe ser producto de la intervención indubitada del titular compartidor en el Registro de Titulares del emprendedor, manifestando la rescisión operada. Esta exigencia vendría a dar por sentado que los emprendedores deben articular mecanismos de compensación por las rescisiones.

Este supuesto de retractación de la afectación viene a ser el único admitido por el Código. Con relación a su instrumentación la desafectación, cuando se trate de inmuebles, debe formalizarse en escritura pública por cuanto implica la extinción del derecho real de tiempo compartido (arg. arts. 2089, 2092, 1017 inc. 1). El escribano actuante debe verificar la anotación de la rescisión de la totalidad de los contratos en el Registro de Titularidades.

Este es el único argumento posible para sostener la exigencia de la escritura pública. El inciso en comentario no exige una forma específica como sí lo hizo el artículo 6 de la Ley 19724. A su vez, el artículo 1017, inc. c) del Código está previsto para actos accesorios de contratos, mientras que la afectación tiene naturaleza de acto jurídico unilateral.

La extinción del derecho, en principio no resulta admisible cuando una persona adquiere los derechos de tiempo compartido que corresponden al resto de los compartidores —v. gr. uso de una cochera dividida en 3 usos alternados—. Esto porque existe aún una duplicidad entre el titular del derecho de dominio que afectó el bien al tiempo compartido y por otro lado el derecho de los compartidores propiamente dicho. Esta duplicidad debe llevar a otro acto jurídico emanado del propietario en donde se desafecte el bien del tiempo compartido y se transmita el dominio pleno al usuario adquirente de todos los derechos sobre la cosa.

3) *Por destrucción o vetustez*. La norma no distingue según exista o no caso fortuito en la destrucción. En este sentido, surge implícito que los titulares del derecho cargan con los riesgos de la cosa (art. 755). No existe en el administrador la obligación de aseguramiento (incendios, etc.) aunque surge razonablemente implícito el deber de evitar daños en los bienes.

La vetustez puede ser conceptualizada como el grave deterioro de las unidades funcionales y de los servicios prestados (comp. art. 2055).

4) *Desafectación judicial*. Si bien la norma no la contempla, Puerta de Chacón introduce esta variante, inspirada en el artículo 7 de la Ley 19724. Es una causal excepcional, sujeta al control y criterio de razonabilidad judicial, que debe velar por los intereses de quienes han celebrado los contratos de tiempo compartido. La resolución judicial deberá contar con emplazamiento registral (PUERTA DE CHACÓN, 2012, 488).

Es admisible en el plano teórico que el emprendedor solicite judicialmente la desafectación, v. gr. en caso de que algún titular niegue injustificadamente la rescisión.

## 2. LA RENUNCIA O ABANDONO DEL TITULAR

El Código no precisa si el titular del derecho, el compartidor, tiene la posibilidad de renuncia o abandono.

Esta forma de extinguir el derecho real o los contratos se da con singular frecuencia en materia de tiempo compartido. Los titulares que acumulan deudas por gastos de administración y ante la imposibilidad de hacer uso del derecho plantean directamente la exclusión de su participación. Los organizadores del sistema plantean la imposibilidad de renuncia exigiendo la reventa del derecho.

En caso de constitución de derechos reales, el artículo 1907 admite el abandono del derecho como forma de extinción de este. El mismo debe ser expreso y voluntario, lo cual se perfeccionaría con la escritura pública de abandono, debidamente inscripta. La titularidad se revertirá al propietario afectante, quien deberá computar el derecho como periodo no vendido a los fines de la distribución de gastos comunes.

En caso de constitución de derechos personales, al aplicarse supletoriamente las normas de la locación de cosas, es factible la resolución anticipada del contrato (art. 1217, inc. b). Debe notificarse por medio fehaciente al contratante.

El abandono o renuncia y la resolución anticipada no extinguen las obligaciones devengadas estando vigente la vinculación (arg. art. 2049).

## 3. RELACIÓN DE CONSUMO

El artículo 2100, dispone 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*<sup>39</sup>.

Esta solución es conforme con la solución normativa de la Ley 26361 (art. 1) que incluye expresamente en la normativa de protección al consumidor a los adquirentes de derechos en tiempo compartido. En este ámbito el deber de información de quienes ofrecen el negocio es riguroso (LORENZETTI, 1999, 1102).

Con anterioridad a esta norma, la jurisprudencia entendía de que no se limitaba la protección a la adquisición, sino también a la ejecución del contrato<sup>40</sup>.

El Código parte de una afirmación que no necesariamente se dará en todos los casos. Los contratos de tiempo compartido no siempre estarán celebrados entre empresarios y consumidores.

La propia amplitud del Código permite la realización de contratos de carácter civil de tiempo compartido. En caso de duda se aplicará la normativa de consumo, pero en casos netamente civiles será el Código el que rijan la relación.

#### 4. DERECHO REAL DEL ADQUIRENTE DE TIEMPO COMPARTIDO

El artículo 2101 dispone que *al derecho del adquirente de tiempo compartido se le aplican las normas sobre derechos reales*.

Existe una posición que afirma que cuando se trate de contratantes de derechos personales contarán con la oponibilidad relativa de los derechos personales, mientras que los derechos reales ofrecerán mayor protección y seguridad jurídica en virtud del orden público implicado en la regulación (TRANCHINI, 2012, 1371).

En vistas del artículo 2101 no nos resulta acertada la afirmación que mantiene la tradicional separación entre derechos reales y personales, en cuanto a que los primeros cuentan con oponibilidad plena y los segundos solo entre contratantes.

Por el contrario la norma implica reconocer que la estructuración del sistema, en vistas a la protección del adquirente es de orden público o indisponible.

Esta norma es integradora de diferentes inconsistencias que la operatoria puede presentar y debe ser tomada como principio de interpretación en caso de duda.

A partir de ella y con relación a las facultades del usuario (sea titular de derecho real o personal), tiene derecho de perseguir la efectiva ocupación y las prestaciones complementarias a quienquiera que tenga a su cargo la administración del emprendimiento (conf. arts. 1886 y 2093, inc. b).

También contarían los titulares con la oponibilidad frente a otros pretensos titulares del mismo derecho de fecha posterior (art. 1886), como también la preferencia que emana de la afectación del bien a tiempo compartido, entre otras aplicaciones prácticas del principio.

#### 5. RESERVA DEL DERECHO ADMINISTRATIVO

El artículo 2102 dispone que *el propietario, emprendedor, comercializador, administrador y usuario del tiempo compartido deben cumplir con las leyes, reglamentos y demás normativas de índole nacional, provincial y municipal relativas al funcionamiento del sistema*.

La referencia tiene importancia a la hora de clarificar la distribución de competencias legislativas y admitir la injerencia de normativa de corte local, que podría considerarse inconstitucional en caso de contraposición a las disposiciones del Código, por imperio del artículo 75 inc. 12 de la Constitución Nacional.

Asimismo las restricciones administrativas fundadas en el derecho público, como en las necesidades urbanísticas, son complementarias del sistema y deben ser observadas.

## V. CONCLUSIONES

I. El tiempo compartido es una forma refinada y delicada de cooperación social.

Refinada porque normalmente no se trata de bienes de primera necesidad, aunque la exigencia de protección patrimonial es insoslayable.

Delicada porque en los casos de esparcimiento o disfrute del tiempo libre del sujeto, debe tenerse especial consideración en los fines que representa el derecho para el usuario.

La cooperación social se justifica por la concepción solidarista de la propiedad que no puede ser desconocida por los operadores e intérpretes del tiempo compartido (PUERTA DE CHACÓN, 2011, 1236).

II. Su inclusión en la gama de los derechos reales implica una revisión de los conceptos clásicos sobre su objeto y contenido.

III. Consideramos justificada su inclusión como derecho real autónomo:

1. Porque tiene diferencias notorias con el condominio, en el cual el pegamento que involucra a los propietarios es la propiedad en común, que está ausente en el tiempo compartido;
2. El tiempo compartido participa de ciertas problemáticas relativas a los conjuntos inmobiliarios, pero no se confunde con ellos. Así la aplicación de normas consumeristas, la administración de la propiedad y su control quedan matizadas por el potencial mayor número de titulares de derechos comprometidos en el negocio;
3. Lo determinante del tiempo compartido es el derecho a la ocupación separada por periodos de tiempo. Es un contenido muy limitado, pero a la vez merecedor de tutela suficiente;
4. Su configuración como derecho real puede ser a perpetuidad o por un plazo determinado.

IV. El Código regula con simpleza y efectividad al acto de afectación, sin configurar un modelo pesado, costoso, burocrático o lleno de trampas, lo cual incentivaría a la elusión por parte de los operadores y que preocupa al Derecho Europeo (CARRASCO PERERA, 2012, 47).

V. En definitiva, se considera satisfactorio en términos generales la regulación, y confiamos en su adaptación a la realidad social y económica Argentina.

## BIBLIOGRAFÍA

ABELLA, A. (2011). Ley 26.356. Sistemas turísticos de tiempo compartido, *Rev. del Notariado*, núm. 904, 141.

- ABELLA, A., MARIANI DE VIDAL, M. (2009). La ley 26356 sobre Tiempo Compartido y el acreedor hipotecario, *La Ley* 2009-B-889.
- El tiempo compartido en el Proyecto de Código, *La Ley*, núm. de 29 de abril de 2013, p. 1.
- ACQUARONE, M. (1998). *Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido*, Bs. As.: Ábaco.
- ALBALADEJO, M. (1994). *Derecho Civil, Derecho de bienes, parte general y derecho de propiedad*, T. III, Vol. 1, 8.<sup>a</sup> ed., Barcelona: Bosch.
- ALSINA ATIENZA, D. (1956). Las diferencias entre el derecho real y el derecho de crédito, *Jurisprudencia Argentina* 1956-III-19.
- ALTERINI, J. (2012). Primeras consideraciones sobre los Derechos reales en el Proyecto de Código, *La Ley* 2012-E-898.
- ÁLVAREZ JULIÁ, L. (2002). Multipropiedad o Tiempo Compartido, *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, 2002-2-62.
- ANDORNO, L. (1998). Los cementerios privados, *Rev. Zeus*, 24 de noviembre de 1998, p. 4.
- ARNOLD, T. (1984). Real Estate Timesharing: Construction of Non-Fee Ownership, *Washington University Journal of Urban and Contemporary Law*, núm. 27 (1984), 215 [En línea], disponible en: <http://digitalcommons.law.wustl.edu/urbanlaw/vol27/iss1/6>.
- BENAVIDES VELASCO, P. (2006). Revisión de la Directiva sobre Tiempo Compartido, *Revista Estudios sobre Consumo*, núm. 79, pp. 47 y sigs.
- BENDERSKY, M. J. *El reglamento de copropiedad redactado por el «propietario vendedor»*, LL 91-227.
- CARRASCO PERERA, Á. (2012). Tipos contractuales y modos de elusión en el sistema español de multipropiedad, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, UCLM, núm. 3, p. 44.
- CASTÁN TOBEÑAS, J. (1992). *Derecho Civil Español, Común y Foral, Derecho de Cosas, los derechos reales en general, el dominio, la posesión*, T. 2, Vol. 1.<sup>o</sup>, 14.<sup>o</sup> ed., Madrid: Reus.
- COMISIÓN REDACTORA PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL 2012 (2012). Fundamentos del anteproyecto de Código Civil y Comercial de la Nación [En línea], disponible en <http://www.biblioteca.jus.gov.ar/fundamentos-primero.PDF>
- COSSARI, N. (2008). Tiempo compartido. Impacto de la ley 26356 sobre el sistema de Derechos Reales, *La Ley* 2008-F-1266.
- DE REINA TARTIÈRE, G. (2004). *Las denominadas nuevas formas de dominio: revisión conceptual y perspectivas de futuro*, Bs. As.: El Derecho-Colección Académica.
- DI FILIPPO, M. (1985). Tiempo compartido. Derechos de propiedad involucrados, *La Ley* 1985-D-1047.
- (2003). Tiempo Compartido. Su actualización a la luz del derecho de daños, *Jurisprudencia Argentina* 2003-I-937.
- DÍEZ-PICAZO, L. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, t. III, 4.<sup>a</sup> ed., Madrid: Cívitas.
- DÍEZ-PICAZO, L., y GULLÓN, A. (1997). *Sistema de Derecho Civil*, vol. III, 6.<sup>a</sup> ed., Madrid: Tecnos.
- DUBORD, D. (1980). Time-Share Condominiums: Property's fourth dimension, *Maine Law Review*, vol. 32:181 [En línea], disponible en [http://mainelaw.maine.edu/academics/maine-law-review/pdf/vol32\\_1/vol32\\_me\\_1\\_rev\\_181.pdf](http://mainelaw.maine.edu/academics/maine-law-review/pdf/vol32_1/vol32_me_1_rev_181.pdf)

- FARINA, J. (1993). *Contratos comerciales modernos*, Bs. As.: Astrea.
- GATTI, E., y ALTERINI, J. (1972). Prehorizontalidad. Antecedentes. Fundamentos, *La Ley* 146, 932.
- (1972). Ley de prehorizontalidad. Análisis crítico, *La Ley* 147, 1111.
- GHERSI, C. y LOVECE, G. (2000). *Contrato de Tiempo Compartido (Timesharing)*, Bs. As.: Universidad.
- HERRERO GARCÍA, M. (2005). El contrato de servicio de tiempo compartido, *Ars Boni et Aequi*, núm. 1, pp. 39 y sigs.
- HIGHTON, E. Reforma al Código Civil y Comercial: principios y disposiciones generales en materia de derechos reales, *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, 2012-2-592.
- HIGHTON, E., ÁLVAREZ JULIÁ, L., LAMBOIS, S., WIERZBA, S., y DE HOZ, M. (1993). *Nuevas formas de dominio*, 2.<sup>a</sup> ed., Bs. As.: Ad-hoc.
- HIGHTON, E., ÁLVAREZ JULIÁ, L., y LAMBOIS, S. (1988). La multipropiedad en el proyecto de unificación legislativa civil y comercial en las XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, *La Ley* 1988-A-739.
- KEMELMAJER DE CARLUCCI, A. (1989). Nuevas tendencias en materia de derechos reales (clubes de campo, cementerios privados, tiempo compartido), *Jornadas de Ciencias Económicas, Facultad de Ciencias Economicas, U. N. Cuyo*.
- LACRUZ BERDEJO, J. L. (1988). *Elementos de Derecho Civil, derechos reales, posesión y propiedad*, T. III, vol. 1, 2.<sup>a</sup> parte, 2.<sup>a</sup> ed., Barcelona: Bosch.
- LÓPEZ CABANA, R. (coord.) (1999). *Contratos Comerciales del Siglo XXI*, Bs. As.: Astrea.
- LORENZETTI, R. (2004). *Tratado de los Contratos. Parte especial*, T. II, Santa Fe: Rubinzal Culzoni.
- (2004-1). *Tratado de los contratos. Parte General*, Santa Fe: Rubinzal Culzoni.
- (2009). *Consumidores*, 2.<sup>a</sup> ed. act, Sta. Fe: Rubinzal Culzoni.
- (1999). El contrato de Tiempo Compartido —Time Sharing—, *La Ley* 1999-E-1097.
- LUBINIECKI, R., y SILVESTRE, N. El tiempo compartido y la responsabilidad de todos los operadores del sistema, *La Ley* 2006-B-542.
- MARIANI DE VIDAL, M. (1997). *Curso de derechos Reales*, T. II, Bs. As.: Zavalía.
- MOLINA QUIROGA, E. (2012). Los nuevos derechos reales, *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, 2012-2-489.
- MUNAR BERNAT, P. (1999). *La regulación española de la «Multipropiedad»*, Navarra: Aranzadi.
- (1991). *Regímenes Jurídicos de Multipropiedad en Derecho Comparado*, Madrid: Ministerio de Justicia. Secretaría General Técnica. Centro de Publicación.
- (2009). Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores en los contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa e intercambio, *Indret* [En línea] núm. 4/2009, disponible en: [http://www.indret.com/pdf/685\\_es.pdf](http://www.indret.com/pdf/685_es.pdf)
- PAPAÑO, R., KIPER, C., DILLON, G., y CAUSSE, J. (2004). *Derechos reales*, t. I, Bs. As.: Astrea.
- PIEDECASAS, M. (2005). Los servicios y la ley de defensa del consumidor, *Revista de Derecho Privado y Comunitario* 2005-2-295.



- PIERACCINI, S. (2008). *La «Propriete Temporaire», Essai d'analyse des Droits de Jouissance a Temps Partage*, Tesis doctoral, Francia: Université du Sud Toulon-Var.
- POLLACK, E. (1982). Time-Sharing, or Time is Money but Will it Sell?, *Real Estate Law Journal*, núm. 10, p. 281.
- PUERTA DE CHACÓN, A. (2012), Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, Ley 26356, En: E. Zannoni (dir.), A. Kemelmajer de Carlucci (coord.), *Código Civil*, t. 13, Bs. As.: Astrea, pp. 457-533.
- (2003). Tiempo compartido ¿un producto turístico? En A. Kemelmajer de Carlucci, D. Benítez (coords.), *Turismo, derecho y economía regional*, Santa Fe: Rubinzal Culzoni, pp. 129 y sigs.
- (2009). Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido. Insuficiencia de la ley 26356 desde la óptica de los derechos reales, *Lexis Núm. 0003/014778*.
- Cuestiones procesales del adquirente del sistema turístico de tiempo compartido. Carga de la prueba, *Jurisprudencia Argentina* 2011-IV-1236.
- SALVAT, R. (1959). *Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales*, T. III, 4.<sup>a</sup> ed., Bs. As.: TEA.
- SAVAGE, M., LANCASTER, C. y BOUGOPOULOS, N. (1994). Time Share regulation: The Wisconsin model, *Marquette Law Review*, núm. 77, pp. 721 y sigs.
- SILVESTRE, N. y LUBINIECKI, R. Regulación legal del tiempo compartido. Aspectos salientes de la nueva ley 26.356, *Jurisprudencia Argentina* 2008-II-909.
- El tiempo compartido y la responsabilidad de todos los operadores del sistema, *La Ley* 2006-B-542.
- SPOTA, A. (1977). *Tratado de la locación de obra*, T. I, 3.<sup>a</sup> ed., Bs. As.: Depalma.
- TRANCHINI, M. (2010). Propiedades Especiales, En: Lafaille, Hector y Alterini, J. H., *Derecho Civil. Tratado de los Derechos Reales*, T. VI, Bs. As.: La Ley Ediar, pp. 261-428.
- Consideraciones sobre los conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido y cementerios privados en el Proyecto de Código Civil y Comercial de 2.012. ¿Nuevos derechos reales para pocos?, *Jurisprudencia Argentina* 2012-IV-1365.
- VENTURA, G. Algunas propuestas del proyecto de reforma a los códigos civil y comercial en torno al régimen de los derechos reales, *Jurisprudencia Argentina* 1988-II-595.

## NOTAS

<sup>1</sup> Sus antecedentes son el Decreto Presidencial núm. 191 de fecha 28 de febrero de 2011 (BOE del 28 de febrero de 2011), que dispuso la creación de una Comisión para la elaboración del Proyecto de Ley de Reforma, Actualización y Unificación de los Códigos Civil y Comercial de la Nación. Se designó como integrantes de dicha comisión a los doctores Ricardo Lorenzetti, Elena Highton de Nolasco y Aída Kemelmajer de Carlucci. Dicho anteproyecto fue presentado por los autores en fecha 27 de marzo de 2012, y luego de examinado y reformado parcialmente por el Poder Ejecutivo, fue remitido al Congreso de la Nación, para su estudio y tratamiento legislativo.

<sup>2</sup> En contra de esta posición se ha expresado una importante autora, quien considera que se abre innecesariamente el *numerus clausus* y advierte la existencia de cuestiones más importantes para regular y que han sido omitidas (TRANCHINI, 2012, 1367).

<sup>3</sup> Aquí se plantea una inconsistencia plasmada: El artículo 28 inc. j) de la Ley de STTC establece como parte del documento informativo el deber de informar al adquirente que

cuenta con el derecho de desistimiento en los términos del artículo 18 de la misma norma, pero dicho artículo se encuentra derogado por efecto de la sanción del Código en tanto que pertenece al Cap. IV de la Ley de STTC.

<sup>4</sup> Estos inmuebles quedan sujetos a la regulación de la Ley española 4/2012. Hay una cuestión de competencia normativa vinculada al punto que no debería alterar el sentido del ejemplo.

<sup>5</sup> También resulta admitido el usufructo en cuanto se trate: a) una cosa no fungible; b) un derecho, solo en los casos en que la ley lo prevé; c) una cosa fungible cuando recae sobre un conjunto de animales; d) el todo o una parte indivisa de una herencia cuando el usufructo es de origen testamentario (art. 2930).

<sup>6</sup> El significado del término (*DRAE*) en su 1.<sup>a</sup> acepción es: «Relativo a una parte del todo» (*adj.*).

<sup>7</sup> Salvat, seguido por buena parte de la doctrina argentina, afirmaba que: «la copropiedad o condominio es el mismo derecho real de propiedad, dividido entre los diversos copropietarios» (SALVAT, 1959, 9).

<sup>8</sup> Los Fundamentos indican la importancia de los servicios en la configuración de la Propiedad Horizontal (pto. VII. Libro cuarto. Título VI «Propiedad Horizontal»).

<sup>9</sup> Originada en Europa a mediados de siglo XX, con el llamado «Eurotel».

<sup>10</sup> *DRAE*, voz «nombre», 1.<sup>a</sup> acepción.

<sup>11</sup> La 22.<sup>a</sup> edición del *DRAE* incluye al término «tiempo compartido» como sinónimo en Argentina y Uruguay de multipropiedad (término que es definido a su vez por este como *condominio de un inmueble, cuyo disfrute está restringido a periodos determinados*).

<sup>12</sup> En materia de relación de consumo: Cám. Nac. Com., Sala B, 30 de junio de 2004, «González, Ignacia c/ Intervac SRL», LL del 23 de septiembre de 2004, p. 5, RCyS 2004-VIII-108; Cám. Nac. Com., Sala A, 15 de febrero de 2007, «Morganti, Alberto c/ Club House San Bernardo S.A. y otro s/ Ordinario», MJ-JU-M-10764-AR. En materia de deber de información: Cám. Nac. Fed. Cont. Adm., Sala V, LL 1999-D-776; en materia de publicidad Cám. Nac. Com., Sala D, 05/09/05, «González de Bruno, Mónica c/ Banco de Galicia y Buenos Aires SA s/ Ordinario», LL 2006-B-542.

<sup>13</sup> La doctrina ha dicho 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 y útiles- y partes, cosas y servicios comunes o de uso común, vinculadas indisolublemente; en el que las primeras tienen un destino de albergar con fines vacacionales a los usuarios por uno o más periodos 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 (TRANCHINI, 2010, 385).

<sup>14</sup> La *multilocalización* se encontraría comprendida en el supuesto.

<sup>15</sup> Comp. CSJN, 7 de agosto de 2007, «Parques Interama S.A. s/ quiebra c/ M.C.B.A. s/ ordinario», Fallos 330:3463.

<sup>16</sup> GATTI y ALTERINI sostienen en materia de afectación a prehorizontalidad que: Puede caracterizarse la afectación del inmueble a la propiedad horizontal como su destinación a dicho fin, mediante el compromiso que contrae el propietario a través de una declaración unilateral de voluntad dirigida a los restantes miembros de la comunidad, que se efectiviza por su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble (GATTI-ALTERINI, 1972-1, 932).

<sup>17</sup> Comp. CSJN, 7 de julio de 1992, «Ekmedjian, Miguel A. c/ Sofovich, Gerardo», Fallos 315:1503.

<sup>18</sup> Cám. Nac. Civ., en pleno, 28 de febrero de 1979, COTTON, Moisés D. y otros vs. TUTUNDIJIAN, Simón, ED 82-141. Cám. Nac. Civ., Sala A, 12 de mayo de 2011, «Almagro Construcciones S.A. vs. Espíndola, Gustavo R. y otro s. Rescisión de contrato», Rubinzal on line, RC J 10099/11.

<sup>19</sup> Allí se ha dicho que en principio se trataría de dos productos turísticos distintos que no deben confundirse porque en un caso la propiedad es sobre todo el inmueble cediendo la

explotación de la mayor parte del tiempo mientras que en el otro el derecho queda delimitado ya desde el primer momento por un espacio temporal (una semana) (MUNAR BERNAT, 2009, 13).

<sup>20</sup> El Código elimina la clasificación entre contratos consensuales y reales, pero vale la pena conservar la mención a los fines didácticos.

<sup>21</sup> Cám. Nac. Civ., Sala B, 21/10/2009, Cantarella, Lidia Juana y otro c. Brenna y Asociados S.A., AR/JUR/45507/2009.

<sup>22</sup> Conf. Cám. Nac. Com., Sala D, 5 de septiembre de 2005, «González de Bruno, Mónica c/ Banco de Galicia», con nota a fallo, LL 2006-B-542.

<sup>23</sup> Florida Vacation Plan and Timesharing Act, artículo 721.05. (10) (d) 1 y 3.

<sup>24</sup> Ha sido objeto de especial regulación en la Ley 4/2012 de España (arts. 5, 7.1, 9.1c), 11.1, entre otros).

<sup>25</sup> Según el diccionario de RAE es la persona que comparte en unión con otra u otras. Así lo denomina el Código Civil de Quintana Roo, México (art. 2764, 2768).

<sup>26</sup> Por ej. California, Secc. 11251, «Time-Share Act», Business and Professions Code, disponible en *leginfo.ca.gov*. Sin perjuicio de ello, la doctrina ha dejado aclarado que la figura del conjunto de propietarios es ficticia a los fines de la administración mediante asambleas, ya que al vivir en lugares en principio tan alejados unos de otros, se deja librado a la administradora esta facultad (KEMELMAJER DE CARLUCCI, 1989, 561).

<sup>27</sup> En este sentido, la Corte Suprema Argentina ha establecido en el precedente «Halabi» (CSJN, 24/02/2009, Fallos 332:111) que: Los derechos de incidencia colectiva que tienen por objeto bienes colectivos (art. 43 de la Constitución Nacional) son ejercidos por el Defensor del Pueblo de la Nación, las asociaciones que concentran el interés colectivo y el afectado, y la petición debe tener por objeto la tutela de un bien colectivo —lo que ocurre cuando este pertenece a toda la comunidad—, siendo indivisible y no admitiendo exclusión alguna, razón por la cual solo se concede una legitimación extraordinaria para reforzar su protección, pero en ningún caso existe un derecho de apropiación individual sobre el bien ya que no se hallan en juego derechos subjetivos, no perteneciendo estos bienes a la esfera individual sino social y no son divisibles de modo alguno.

<sup>28</sup> El mismo dispone: *Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni...*, disponible en *jus.unitt.it*.

<sup>29</sup> Estos documentos deben cumplir con ciertos recaudos: 1) Que lo que se informa guarde correspondencia con el bien o servicio; 2) Que lo que se describe sea preciso, respecto de las cualidades, fines y funciones del bien o servicio; 3) Que lo informado sea real; 4) Que lo informado sea demostrable (PIEDECASAS, 2005, 295).

<sup>30</sup> La doctrina ha colocado énfasis en la importancia de la figura del administrador y la necesidad de acotar sus facultades (ACQUARONE, 1998, 177).

<sup>31</sup> CNCiv., sala K, 20 de junio de 2002, Ríos, Daniel A. c. Administración Arenales Soc. de hecho, L.L. 2002-D-506, DJ 2002-2-842. En el caso, se había interrumpido el servicio público de provisión de gas debido a una deuda por el concepto, no se abonaban aportes patronales ni la cobertura sobre riesgos de trabajo por los empleados —lo que motivara dos ejecuciones fiscales—, existían también pedidos de quiebra contra la sociedad administradora y sus socios, y cheques devueltos por falta de pago librados a su nombre.

<sup>32</sup> Se rige el administrador de los conjuntos urbanísticos por lo dispuesto para la propiedad horizontal, artículo 2075.

<sup>33</sup> Conf. Cám. Nac. Com., Sala B, 21/10/2009, Cantarella, Lidia Juana y otro c. Brenna y Asociados S.A., LL 2010-B-82 con nota de Adriana N. Abella, AR/JUR/45507/2009.

<sup>34</sup> Cám. Nac. Com., Sala F, 05/10/2010, Playa Palace S.A. c. Peñaloza, Leandro Hipólito, JA 2011-III-397; AR/JUR/57936/2010.

<sup>35</sup> Análogamente, la jurisprudencia tiene dicho con relación a la rendición de cuentas en la propiedad horizontal que: La ley de propiedad horizontal no contiene una norma sobre la forma en que debe presentarse la rendición de cuentas del ex administrador del consorcio,

ella debe contener claramente los gastos, su imputación y la utilización de mecanismos contables adecuados para que surja con claridad el patrimonio con que cuenta el ente consorcial, respaldado por la documental pertinente, no conformando una verdadera rendición de cuentas la presentación de planillas o liquidaciones mensuales de expensas y demás comprobantes pues no reúnen los requisitos de claridad, precisión y descripción exigidos por la ley. Cám. Nac. Civ., Sala K, 14/02/2008, Consorcio de Prop. Colombres 1050/52 c. Administración Congreso S.R.L., AR/JUR/408/2008.

<sup>36</sup> El Diario El Mundo de España refiere la homogeneización de la normativa Comunitaria Europea para de evitar fraudes a los usuarios del sistema (22 de octubre de 2008, disponible en [elmundo.es/elmundo/2008/10/22/suivienda/1224686409.html](http://elmundo.es/elmundo/2008/10/22/suivienda/1224686409.html)).

<sup>37</sup> Cám. Nac. Civ., Sala B, 21/10/2009, Cantarella, Lidia Juana y otro c. Brenna y Asociados S.A., AR/JUR/45507/2009.

<sup>38</sup> La normativa española establece con la relación a la duración del *tiempo compartido* que sea superior a un año y no exceder de 50 años (art. 24, Ley 4-2012). Ello en tanto que el derecho es previsto sobre la cosa ajena. No obstante esta delimitación ha sido utilizada por los operadores para eludir la aplicación de la ley (CARRASCO PERERA, 2012, 51).

<sup>39</sup> En derecho español existe abundante desarrollo sobre las implicancias contractuales, nulidad de cláusulas, etcétera (MUNAR BERNAT, 1999, 36).

<sup>40</sup> Cám. Cont. Adm. Fed., Sala V, 25-11-97, Mazzei, Smurra y Asoc. S.A. c/ Sec. de Comercio e Industria, ED 178-106. Se estableció allí que: Ya que la voluntad del legislador al sancionar la 24240 fue la de proteger al consumidor o usuario, cabe 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, cuando se discute la conducta asumida por la sociedad vendedora en el curso de la formación del contrato durante el lapso que iría desde la oferta a la suscripción de la escritura, tanto más que no puede desconocerse que este instituto no se limita a la venta de un inmueble con fines vacacionales, sino también comprende la prestación de determinados servicios.

*(Trabajo recibido el 21-11-2014 y aceptado  
para su publicación el 17-12-2014)*