

# EMPLAZAMIENTO DEL TIEMPO COMPARTIDO EN LA CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES

---

Por **José Berrotarán**<sup>1</sup>

---

## SUMARIO- I. INTRODUCCION. II. DESARROLLO. III. CONCLUSION

### RESUMEN:

Este artículo comenta un fenómeno reciente de aprovechamiento “periódico y por turnos” de inmuebles o de cosas muebles, que generan vínculos jurídicos de Derecho Real o de Derecho Personal. La primera normativa sobre el tema en nuestro país fue la Ley 26356 sancionada y vigente en 2008, referida a los “Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido” (STTC), actualmente derogada en parte, y sustituida por el CCCN., que legisla, en el Título VI del Libro IV, sobre el Derecho Real de Tiempo Compartido y que ha trascendido el original destino turístico de la afectación, extendiéndolo para finalidades industriales, comerciales y otras. También se ha incluido como objetos de esta Relación Jurídica, que en la ley anterior eran solamente los edificios afectados a hospedaje, y que actualmente pueden ser también inmuebles con otros destinos, o cosas muebles, como embarcaciones, automotores, equipos médicos, etc. Sin perjuicio de la afectación del Tiempo Compartido como Derecho Real, se permiten también el alquiler y otros derechos personales sobre los turnos de uso.

### ABSTRACT

This paper comments on a recent phenomenon of "periodic and shift" use of real estate or personal property, which generates legal ties of Real Law or Personal Law. The first regulation on the subject in our country was Law 26356 sanctioned and in force in 2008, referring to the "Timeshare Tourist Systems" (STTC), currently repealed in part, and replaced by the CCCN., which legislates, in the Title VI of Book IV, on the Real Time Sharing Right and which has transcended the original tourist destination of the affectation, extending it for industrial, commercial and other purposes. It has also been included as objects of this Legal Relationship, which in the previous law were only buildings affected by accommodation, and which currently can also be real estate with other destinations, or movable things, such as boats, automobiles, medical equipment, etc. Without prejudice to the affectation of Timeshare as Real Right, rental and other personal rights are also allowed on the shifts of use.

**PALABRAS CLAVE:** tiempo compartido. condominio con indivisión forzosa perpetua. uso periódico y por turnos.

**KEY WORDS:** time shared. condominium with perpetual forced indivision. periodic and shift uses.

---

<sup>1</sup> Berrotarán, José, Profesor Adjunto de Privado V (Derechos Reales) Facultad de Derecho Universidad Nacional de Córdoba

## I.- Introducción

Las necesidades de la sociedad impulsan los cambios del Derecho:

Las normas jurídicas tienen como finalidad organizar la convivencia en las sociedades humanas.

Deben regular el funcionamiento del Estado y la prestación por éste de servicios esenciales, y también la actividad libre de los particulares en busca de aprovechar las cosas y los bienes disponibles para su utilización e intercambio, o agregándoles valor y buscando formas individuales o asociativas de realizar la utilización, mejoramiento y comercialización de los bienes.

El uso del suelo es una de las formas en que se manifiesta esta actividad de los particulares, que puede ser regulada por Derechos Personales o por Derechos Reales

## II.- Desarrollo

En Roma, y en otras civilizaciones antiguas, se habrían conocido formas de viviendas exclusivas de distintas personas, independientes entre sí, en edificaciones divididas por pisos.

1.1. La división de los edificios por pisos y departamentos en el CC. derogado, en la Ley 13512 de 1948, y en el CCCN.:

Esta división de las edificaciones por pisos fue prohibida como Derecho Real en el CC. derogado, en el art. 2617, por entender el legislador, que sería fuente de innumerables litigios.

Sin embargo, el crecimiento de los centros urbanos y la necesidad de concentrar la población, aprovechando al máximo la disponibilidad del suelo, han terminado por imponer, en los últimos siglos, en todo el mundo, la división de las edificaciones por pisos y departamentos, y otras formas similares de utilización del territorio.

La Propiedad Horizontal, como Derecho Real, cuyo objeto es la propiedad, uso y disposición de partes privativas y comunes de inmuebles edificados, fue legitimada en la República Argentina en el año 1948, con la sanción de la Ley N° 13512, cuya excelencia normativa ha sido reconocida por la doctrina y la jurisprudencia, y también por el actual CCCN. que la conserva entre sus instituciones como un Derecho Real, manteniendo casi la totalidad de sus contenidos esenciales, e incorporando otras nuevas formas de la misma.

El CCCN. agrega, al régimen de la Propiedad Horizontal propiamente dicho, otras nuevas modalidades: los Conjuntos Inmobiliarios, el Tiempo Compartido, y los Cementerios Privados, en cada uno de los cuales se establecen normas especiales que modifican la estructura tradicional de la Propiedad Horizontal.

1.2. El régimen de la Propiedad Horizontal como supletorio del correspondiente a los Conjuntos Inmobiliarios, al Tiempo Compartido, y a los Cementerios Privados:

En el CCCN. el régimen de la Propiedad Horizontal tradicional es supletorio de la estructura legal de estos nuevos Derechos Reales, que son los Conjuntos Inmobiliarios, el Tiempo Compartido, y los Cementerios Privados.

1.3. Los regímenes del Dominio, del Condominio, y del Condominio con Indivisión Forzo-

sa Perpetuo, son a su vez supletorios de la Propiedad Horizontal:

Los respectivos regímenes legales del Dominio, del Condominio, y especialmente del Condominio con Indivisión Forzosa Perpetua, son supletorios de la Propiedad Horizontal, sin perjuicio de la autonomía que a su vez tiene ésta, por las numerosas diferencias específicas de su estructura legal con las de los derechos que la complementan.

La doctrina mayoritaria entendió que, aunque la Ley 13512 no establecía expresamente que las normas del Dominio, del Condominio, y del Condominio con Indivisión Forzosa fuesen supletorias de la Propiedad Horizontal tradicional en todo lo que no estuviera expresamente modificado en el régimen de la misma, esto era así.

La definición de la Propiedad Horizontal propiamente dicha, y las normas correlativas, ponen de manifiesto su conexidad con el Dominio, con el Condominio, y con el Condominio con Indivisión Forzosa Perpetuo:

“Concepto. La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio..” (art. 2037, primera parte, del CCCN.)

1.4. El Dominio puede ser imperfecto cuando está sujeto a condición o plazo resolutorio, o a desmembraciones o gravámenes, pero esta situación es siempre precaria, porque en algún momento el Dominio recobraría su perpetuidad y libertad:

Si comenzamos comparando la definición de la Propiedad Horizontal con la del Dominio Perfecto (es decir aquél que no está sujeto a gravámenes ni a plazos o condiciones resolutorias), veremos su simetría:

“Dominio perfecto. El dominio perfecto es el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley. (art. 1941, primera parte, del CCCN.)

Tanto el Dominio, como el Condominio y la Propiedad Horizontal son Derechos Reales, y todos ellos dan a su titular facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, ya sea sobre la totalidad, o sobre una parte material o alícuota de la misma.

1.5. Convenios de uso exclusivo de parte de una cosa en Condominio, o de uso sucesivo y alternado:

El Condominio, para ser tal, debe tener dos o más titulares que lo comparten, por partes indivisas.

Sin embargo, el CCCN. autoriza convenios de uso exclusivo de partes de la cosa en condominio, y también su uso alternado y sucesivo.

En la Propiedad Horizontal, el derecho del titular recae sobre partes privativas de un edificio (como en el Dominio) y sobre sus partes comunes (como en el Condominio, ver art. 2037 antes transcripto).

1.6. Caracteres comunes que comparten el Dominio y la Propiedad Horizontal:

Tanto el Dominio, como la Propiedad Horizontal, son perpetuos, exclusivos, excluyentes, y tienen elasticidad (o sea que si son gravados, el gravamen se extinguirá necesariamente en algún momento y el titular del Dominio recobrará la plenitud de sus

facultades).

Se presume, salvo prueba en contrario, que el Dominio es perfecto, o sea, perpetuo y libre de gravámenes:

“El dominio se presume perfecto hasta que se pruebe lo contrario.” (art. 1941, última parte, del CCCN.)

En consecuencia, la misma presunción se aplicará también a la Propiedad Horizontal.

#### 1.7. Límites del carácter de perpetuidad de la Propiedad Horizontal:

En el caso de la Propiedad Horizontal, el carácter de perpetuidad de este derecho está limitado por la vetustez del edificio afectado, que opera como una condición resolutoria, salvo que los consorcistas, por mayoría absoluta, resuelvan la reconstrucción de lo edificado:

“Grave deterioro o destrucción del edificio. En caso de grave deterioro o destrucción del edificio, la asamblea por mayoría que represente más de la mitad del valor, puede resolver su demolición y la venta del terreno y de los materiales, la reparación o la reconstrucción.” (art. 2055, primera parte, del CCCN.)

También podría extinguirse la Propiedad Horizontal si los consorcistas, por acuerdo unánime, resolvieran su desafectación.

La última parte del art. 2044 del CCCN. establece que la forma de la desafectación deberá ser por escritura pública, o por sentencia judicial, debiendo entenderse que la causal de desafectación podrá ser tanto por vetustez del edificio, como por acuerdo unánime de los propietarios.

La desafectación judicial del régimen de Propiedad Horizontal procedería, por ejemplo, en el caso de que, siendo menor de edad, o incapaz, uno de los consorcistas, se otorgase una venia supletoria para el acuerdo de desafectación, en un juicio contencioso en el que hubieran intervenido todos los propietarios; o en caso de grave deterioro del edificio, cuando se judicializase la asamblea:

“La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscripta en el registro inmobiliario.” (art. 2044, última parte, del CCCN.)

#### 1.8. Las partes comunes de un edificio afectado a la Propiedad Horizontal son de indivisión forzosa perpetua, y accesorias e inescindibles de las unidades privativas:

El condominio sobre las partes comunes de un edificio afectado a la Propiedad Horizontal será de Indivisión Forzosa y Perpetua, que además, en este derecho real, será accesorio e inescindible de las partes privativas del edificio.

Para remarcar la indivisibilidad entre sí de las partes privativas y comunes que conforman un edificio afectado a la Propiedad Horizontal, el CCCN. dice que estas partes propias y comunes serán interdependientes, inseparables, indivisibles, e inescindibles:

“Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.” (art. 2037, última parte, del CCCN.)

2.1. Algunas partes comunes de un edificio sometido a la Propiedad Horizontal son indispensables para la seguridad o el uso del conjunto:

Más aún: tanto en la anterior Ley 13512, como en el actual CCCN., el legislador señala que muchas de las partes comunes de un edificio sometido a la Propiedad Horizontal son indispensables para la seguridad o para el uso del conjunto:

“La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.” (art. 2039 del CCCN.)

En resumen: las partes privativas y comunes de un edificio afectado a la Propiedad Horizontal son entre sí interdependientes, inseparables, indivisibles, inescindibles, y pueden ser también indispensables.

2.2. El régimen de la Propiedad Horizontal es supletorio del régimen de los Conjuntos Inmobiliarios:

Las propiedades de la Propiedad Horizontal tradicional son supletorias y se aplican a sus modalidades llamadas Conjuntos Inmobiliarios, Tiempo Compartido y Cementerios Privados.

Comencemos con las normas que establecen la remisión para los Conjuntos Inmobiliarios.

El carácter supletorio del régimen de la Propiedad Horizontal aplicable a los Conjuntos Inmobiliarios, está impuesto expresamente en el art. 2075 del CCCN.:

“Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.” (art. 2075 del CCCN.)

En esta norma se hace expresa remisión al régimen de la Propiedad Horizontal tradicional como derecho supletorio para los Conjuntos Inmobiliarios, con las modificaciones que tenga en particular el régimen especial de esta modalidad.

2.3. Para el Tiempo Compartido y los Cementerios Privados, el CCCN. remite indeterminadamente a “los Derechos Reales” como normas supletorias:

Tanto las normas del Tiempo Compartido, como las de los Cementerios Privados, reenvían a los Derechos Reales en general como regímenes supletorios.

Esta remisión genérica crea un problema de indeterminación que deberemos resolver individualizando cuáles serán, en cada caso, los derechos reales que se deberán aplicar como normas supletorias, y cuál será su orden de prelación para la integración del régimen del Tiempo Compartido o de los Cementerios Privados:

“Derecho real del adquirente de tiempo compartido. Al derecho del adquirente de tiempo compartido se le aplican las normas sobre derechos reales.” (art. 2101 del CCCN.)

La norma de remisión al derecho supletorio para los Cementerios Privados es casi idéntica a la anterior:

“Derecho real de sepultura. Al derecho de sepultura sobre la parcela se le apli-

can las normas sobre derechos reales.” (art. 2112 del CCCN.)

La interpretación de estas normas de remisión resulta dificultosa: ¿Cuál es el Derecho Real que deberá aplicarse supletoriamente al Tiempo Compartido y a los Cementerios Privados, y cuál es el orden jerárquico en el que debe realizarse la integración?

2.4. Orden de aplicación, al Tiempo Compartido y a los Cementerios Privados, de las normas de otros Derechos Reales supletorios:

La ubicación metodológica en el CCCN. del Tiempo Compartido y de los Cementerios Privados (todas las modalidades de la Propiedad Horizontal Especial se legislan en el Título VI del Libro IV del código mencionado), nos señala una primera referencia para comenzar a ordenar la remisión del Tiempo Compartido y de los Cementerios Privados “a los derechos reales”.

Primero debe aplicarse como derecho supletorio el régimen de los Conjuntos Inmobiliarios propiamente dichos (a ellos se refiere el Título VI antes mencionado), a su vez, como ya lo he señalado anteriormente, los Conjuntos Inmobiliarios tienen como derecho supletorio el régimen de la Propiedad Horizontal, y ésta a su vez, tiene como regímenes supletorios los del Dominio, del Condominio, y del Condominio con Indivisión Forzosa Perpetua.

Tomando como base esta interpretación integradora del régimen del Tiempo Compartido dentro de los demás Derechos Reales que le son supletorios, vamos a comenzar a analizar su propia estructura legal.

2.5. Los inmuebles sometidos al régimen de la Propiedad Horizontal, o de los Conjuntos Inmobiliarios, son uno de los objetos sobre los que puede recaer el Tiempo Compartido, pero este Derecho Real también puede afectar cosas muebles:

Básicamente, el Tiempo Compartido está previsto para ser utilizado, como una forma de la Propiedad Horizontal o de los Conjuntos Inmobiliarios, y como tal, recae sobre inmuebles edificados o a edificar, que se dividen en partes privativas y comunes, y puede afectar las cosas muebles accesorias que resulten necesarias para el cumplimiento del destino al que se afectó el inmueble.

Pero el Tiempo Compartido también puede recaer exclusivamente sobre cosas muebles, en cuyo caso estará fuera del régimen de la Propiedad Horizontal, pero dentro del régimen de los Derechos Reales, como un Condominio de Indivisión Forzosa Perpetuo, destinado al uso periódico y por turnos de la cosa.

Sin perjuicio de esto, el Tiempo Compartido también puede constituirse como un Derecho Personal.

2.6. La Ley N° 26356 de “Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido” (STTC) fue la fuente del régimen de Tiempo Compartido del CCCN.:

El CCCN. trata el Tiempo Compartido como una modalidad de la Propiedad Horizontal, pero deja abierta la posibilidad de constituirlo como un Condominio de Indivisión Forzosa Perpetuo sobre cosas muebles, dentro de los Derechos Reales, o de realizar la afectación al uso periódico y por turnos, tanto de muebles como de inmuebles, bajo el régimen de los Derechos Personales.

2.7. Sistemas del Derecho Real de Tiempo Compartido que tienen como objeto cosas muebles o inmuebles:

La fuente tomada por el legislador para redactar las normas actuales del Tiempo Compartido en el CCCN., fue la Ley 26356 del año 2008, que regulaba el “Contrato de Tiempo Compartido” del que resultaban los “Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido” (STTC), pensado principalmente para finalidades turísticas y vacacionales, pero con independencia de los derechos que se constituyesen o transmitiesen por estos contratos (que en consecuencia podían ser causa tanto de Derechos Reales como de Derechos Personales) y de los regímenes aplicables a las cosas que pudieran ser su objeto (registrables o no registrables):

“Ámbito de aplicación. La presente ley regula los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (STTC), con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyan o transmitan y del régimen legal al que se encuentren sometidos los bienes que los integran.” (art. 1 Ley 26356)

La ley especial de Contratos de Tiempo Compartido (Nº 26356) ha sido derogada por el CCCN. parcialmente, en sus Títulos III, IV, V y IX, pero se mantiene en vigencia en la normativa subsistente.

Sin desconocer que se pueden establecer convencionalmente regímenes de Tiempo Compartido como Derechos Personales, en este estudio nos vamos a ocupar exclusivamente de los Regímenes de Tiempo Compartido como Derechos Reales, que encuadraremos como una forma especial de la Propiedad Horizontal, y que como lo he dicho, tiene como derecho supletorio, en todo lo que no esté modificado por esta estructura especial, las normas de la Propiedad Horizontal tradicional (Título V del Libro IV del CCCN.), o también las del Condominio de Indivisión Forzosa y Perpetuo sobre cosas muebles afectadas a un uso sucesivo y alternado, o como dice la ley, “por turnos periódicos”.

Debe tenerse en cuenta que el legislador ha trascendido, en el CCCN. el destino meramente turístico del Tiempo Compartido al que apuntaba la Ley 26356, y que también ha abierto la posibilidad de que este Derecho Real recaiga exclusivamente sobre cosas muebles (ya sean registrables o no) con otros destinos librados a la autonomía de la voluntad y a la naturaleza de las cosas que sean objeto de este derecho:

“Bienes que lo integran. Con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyen o transmiten, y del régimen legal al que los bienes se encuentren sometidos, el tiempo compartido se integra con inmuebles y muebles, en tanto la naturaleza de éstos sea compatible con los fines mencionados.” (art. 2088 del CCCN.)

Cuando el Tiempo Compartido recae sobre un inmueble sometido a la Propiedad Horizontal o que forma parte de un Conjunto Inmobiliario, para que sea posible el uso sucesivo y alternado del mismo como Derecho Real, es necesario que cada unidad funcional, o el conjunto de las unidades privativas afectadas al Sistema, tengan dos o más propietarios que las usen periódicamente y por turnos.

Si el Tiempo Compartido recae sobre una cosa mueble, que, obviamente, no podrá ser objeto de un Derecho de Propiedad Horizontal, la misma deberá estar en Condominio entre dos o más personas que también se turnarán para su uso.

2.8. El principal problema de las comunidades sobre bienes afectados al Derecho Real de Tiempo Compartido, es la eventualidad de la partición:

El principal problema del estado de Condominio entre varios titulares del Tiempo Compartido, es que este Derecho Real es esencialmente inestable, porque está sometido a que se pida su partición en cualquier momento.

Inclusive, las indivisiones forzosas temporarias, que pueden ser convencionales o judiciales, están sujetas a plazos máximos legales:

“Convenio de suspensión de la partición. Los condóminos pueden convenir suspender la partición por un plazo que no exceda de diez años. Si la convención no fija plazo, o tiene un plazo incierto o superior a diez años, se considera celebrada por ese tiempo. El plazo que sea inferior a diez años puede ser ampliado hasta completar ese límite máximo.” (art. 2000 del CCCN.)

Cuando la indivisión temporaria del Condominio es ordenada judicialmente, esto solamente puede fundamentarse en que la partición resultaría nociva para los intereses de los condóminos:

“Partición nociva. Cuando la partición es nociva para cualquiera de los condóminos, por circunstancias graves, o perjudicial a los intereses de todos o al aprovechamiento de la cosa, según su naturaleza y destino económico, el juez puede disponer su postergación por un término adecuado a las circunstancias y que no exceda de cinco años. Este término es renovable por una vez.” (art. 2001 del CCCN.)

2.9. Causas de indivisión forzosa perpetua de las cosas en condominio:

El problema se soluciona en el CCCN. porque se establece el carácter de perpetuidad del Tiempo Compartido, que modifica el régimen del Condominio Ordinario o de Reparto, que, si no hubiera una causal de indivisión forzosa, estaría siempre sujeto a la partición.

La afectación de una cosa al Derecho Real de Tiempo Compartido opera como una causal de indivisión forzosa perpetua.

El art. 2089 del CCCN. requiere para la afectación del “objeto” (tanto muebles como inmuebles) al Tiempo Compartido, su finalidad de aprovechamiento periódico y por turnos:

“Afectación. 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.” (art. 2089 del CCCN.)

La indivisión forzosa y perpetua del Condominio está prevista por el CCCN. para este Derecho Real, siempre que existan causas que la justifiquen, como por ejemplo, las cosas en Condominio que sean accesorias a dos o más inmuebles de distintos propietarios, y que resulten necesarias para la utilización de las fincas:

“Indivisión forzosa sobre accesorios indispensables. Existe indivisión forzosa cuando el condominio recae sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenecen a diversos propietarios. Mientras subsiste la afectación, ninguno de los condóminos puede pedir

la división.” (art. 2004 del CCCN.)

3.1. Cuando se afecta una cosa al Derecho Real de Tiempo Compartido, el titular puede establecer libremente el plazo de duración:

En el caso del Tiempo Compartido, la ley autoriza el uso sucesivo y alternado de una cosa en Condominio (ya sea que este Condominio recaiga sobre una unidad funcional en un inmueble en Propiedad Horizontal, o en un Conjunto Inmobiliario, o sobre una cosa mueble registrable o no registrable), pudiendo los titulares de este Condominio, en el acto de afectación al Tiempo Compartido, establecer libremente su plazo de duración, sin estar sujetos a los plazos máximos resolutorios del Condominio de Reparto.

En consecuencia, el Derecho Real de Tiempo Compartido, que hemos definido por su finalidad de uso periódico y por turnos sobre un edificio sometido a Propiedad Horizontal, o sobre un Conjunto Inmobiliario, o sobre una cosa mueble en Condominio, es perpetuo, salvo que se disponga lo contrario en el título, sujetándolo a una condición o plazo resolutorio, y no se extingue por el no uso, ni está sujeto a un plazo máximo establecido por la ley.

3.2. El Dominio no pierde su carácter de perpetuidad por estar sometido a condiciones o plazos resolutorios de origen contractual o testamentario:

Al igual que el Dominio, que puede ser imperfecto, el Tiempo Compartido podrá, eventualmente, estar sometido por su título de afectación, a condiciones o plazos resolutorios establecidos libremente por su titular.

La extinción del Tiempo Compartido por vencimiento del plazo fijado en el contrato (u oferta de contrato) de su afectación, es una situación diferente de la que se presenta en otros Derechos Reales para los que existe de un plazo máximo resolutorio en la ley, ya que si no se ha previsto en el título la resolución, no se aplica supletoriamente ningún plazo máximo legal de duración.

3.3. La libre voluntad de los titulares del Tiempo Compartido puede establecer otras causales de extinción de este Derecho Real, o impedir el cumplimiento de condiciones resolutorias legales:

Las otras causales de extinción del Tiempo Compartido son también potestativas de sus titulares, vale decir, si no hay enajenaciones de partes alícuotas sobre el Condominio destinado a su uso por turnos (que el CCCN. llama “derechos de uso”), o si se han rescindido todas las enajenaciones que hubieran habido, el propietario (o los propietarios) del objeto afectado, podrán desafectarlo.

Inclusive, aunque el art. 2099 del CCCN., que enumera las causas de extinción del Tiempo Compartido, no lo haya previsto, si todos los usuarios y el, o los propietarios, de la cosa afectada estuvieran de acuerdo, se podría desafectar el objeto.

Claro que la desafectación implicaría la rescisión voluntaria de todos los derechos de los usuarios, lo que podría ser causa de las compensaciones correspondientes, pero siempre estaríamos frente a un modo de extinción voluntario resultante del acuerdo de la totalidad de los titulares de este Derecho Real.

Finalmente, la vetustez del edificio afectado al Tiempo Compartido sobre una Propiedad

Horizontal, sería una condición resolutoria legal, que también se presentaría en caso de un deterioro grave, si el objeto del Tiempo Compartido fuera una cosa mueble en Condominio.

Pero esta causa legal de caducidad del Tiempo Compartido podría ser redimida si todos los titulares acordasen en reparar o reconstruir el objeto de esta Relación Jurídica.

3.4. En el caso de que el objeto de un Tiempo Compartido fuera un inmueble en Propiedad Horizontal, la mayoría absoluta de los titulares podría evitar la extinción por vetustez, conviniendo la reconstrucción:

Si el Tiempo Compartido estuviera asentado sobre un inmueble sujeto al régimen de la Propiedad Horizontal, se podrían aplicar supletoriamente las normas previstas para evitar la extinción del sistema en el caso de vetustez del edificio, pudiendo la mayoría absoluta de los consorcistas, resolver la reconstrucción del objeto del Tiempo Compartido.

En el caso de que el objeto fuera una cosa mueble en Condominio, no sería posible la aplicación supletoria de las normas de la Propiedad Horizontal, por lo que la reparación o reconstrucción solamente podría ser resuelta por la unanimidad de los condóminos, pero en todos los casos, resultaría que la condición resolutoria por vetustez estaría sujeta, a la voluntad, ya sea unánime o mayoritaria, de los titulares de este Derecho Real:

“Extinción. La extinción del tiempo compartido se produce: a) por vencimiento del plazo previsto en el instrumento de afectación; b) en cualquier momento, cuando no se han producido enajenaciones, o se han rescindido la totalidad de los contratos, circunstancia de la que se debe dejar constancia registral; c) por destrucción o vetustez.” (art. 2099 del CCCN.)

Cuando se afecta un inmueble, o una cosa mueble registrable o no registrable, a su uso sucesivo y alternado entre varios titulares de Derechos Reales sobre el objeto, se establece la indivisibilidad de este Condominio, salvo que en el título se disponga lo contrario, o que convencionalmente y por unanimidad, todos los titulares de este Condominio resuelvan posteriormente su desafectación, o que se produzca la destrucción grave del objeto sin que los titulares acuerden su reparación.

3.5. Convenios de uso alternado y sucesivo sobre cosas en Condominio en el CCCN.:

En el régimen del Condominio del CCCN., y sin apartarse de la posibilidad de pedir la partición en cualquier momento, o de suspenderla por plazos muy breves, se ha previsto la validez de convenios de uso sucesivo o alternado entre los condóminos, o de uso exclusivo y excluyente por distintos condóminos de partes de la cosa común:

“Convenio de uso y goce. Los condóminos pueden convenir el uso y goce alternado de la cosa común o que se ejercite de manera exclusiva y excluyente sobre determinadas partes materiales.” (art. 1987 del CCCN.)

El Tiempo Compartido permite, además del uso sucesivo y alternado de la cosa en condominio afectada, que este Condominio sea de indivisión forzosa y perpetua.

3.6. El problema de la afectación de cosas muebles (registrables y no registrables) al Derecho Real de Tiempo Compartido:

Abella y Mariani de Vidal plantean como dudosa la posibilidad de afectar al Tiem-

po Compartido una cosa mueble, poniendo como ejemplo el caso de un aparato médico de alta complejidad, que pudiera ser destinado para su uso periódico y por turnos:

“Y a esta altura debemos puntualizar que las disposiciones de los artículos 2091 y 2097 impresionan como principalmente vinculadas con el derecho de tiempo compartido que involucre inmuebles afectados a su uso periódico y por turnos para el alojamiento u hospedaje, y será con dificultad que se podrán proyectar para el caso de que se trate de otros bienes y otros destinos (hipótesis que el Código admite). Pues por ejemplo, un aparato de alta complejidad para tratamientos médicos (que tal vez tenga un enorme valor) podría muy bien someterse al régimen del TC en el esquema del Código y esta situación no parece ser la adecuada para hacer jugar todas las disposiciones citadas.” (Abella, Adriana; Mariani de Vidal, Marina, “Derecho Reales en el Código Civil y Comercial”, editorial Zavallía, Bs. As. 2016, Tomo I, pág. 341, ISBN 978-950-572-912-8)

Lo que posiblemente visualizan estas autoras como una incompatibilidad para que las cosas muebles sean objeto del Tiempo Compartido, es la exigencia de su inscripción en el registro de prestadores de servicios turísticos, o la designación de un administrador para una cosa mueble de uso periódico que solamente pertenezca a dos condóminos.

Pero estas, en definitiva, son cuestiones que resultarán de cada caso en particular, al que se deberá adaptar la estructura legal del Tiempo Compartido considerando las circunstancias de los sujetos, del objeto y de los fines de la afectación.

Tomemos por ejemplo el caso de una casa rodante (“motor home”) de propiedad de varios condóminos, que sus titulares afectaran a un uso periódico y por turnos, que podría tener finalidades vacacionales, o de un conjunto de automotores de este tipo, cuyos condóminos afectaran al mismo destino, y donde se justificaría plenamente el control de la autoridad de aplicación, especialmente si se hiciera oferta al público para la enajenación de los turnos, ya fuera bajo la modalidad de venta de partes alícuotas en el condominio de una unidad o de un conjunto de unidades, o bajo la modalidad de Derechos Personales, como el alquiler de los turnos.

No se advierte que el art. 2091 del CCCN., en el que fundamentan sus objeciones Abella y Mariani, pueda ser un obstáculo para la afectación de una cosa mueble en Condominio al Tiempo Compartido, ya que dicha norma solamente condiciona la constitución del sistema, a que los titulares que van a realizar la afectación tengan la libre disposición de sus bienes, y que los bienes estén a su vez, libres de gravámenes:

“Requisitos. Los bienes deben estar libres de gravámenes y restricciones. El emprendedor, el propietario, el administrador y el comercializador no deben estar inhibidos para disponer de sus bienes. El propietario puede constituir hipoteca u otro gravamen con posterioridad a la inscripción de la escritura de afectación, con los efectos previstos en el artículo 2093.” (art. 2091 del CCCN.)

3.7. Las distintas funciones del administrador del Tiempo Compartido, según que el objeto de la afectación sean cosas muebles o inmuebles:

El art. 2097 del CCCN. que mencionan Abella y Mariani de Vidal como de dudosa aplicación al Tiempo Compartido sobre una cosa mueble, establece los deberes del administrador del Tiempo Compartido, los que deberán adecuarse a la naturaleza del bien que sea objeto de este derecho real, y a su destino de afectación.

Si se tratase de una casa de veraneo de propiedad de tres condóminos que la afectasen al Tiempo Compartido para usarla por turnos, la tarea del administrador sería más sencilla que si el objeto fuera un complejo de cien cabañas con cincuenta y dos turnos anuales por cabaña, pero siempre sería necesario designar un administrador.

Tratándose de un emprendimiento familiar, posiblemente se designaría administrador a uno de los condóminos, pero la ley establece como necesario este órgano para asegurar el funcionamiento del sistema.

3.8. El requisito de la inscripción de los Derechos Reales de Tiempo Compartido en el Registro de Prestadores de la Secretaría de Turismo:

El otro tema conflictivo mencionado es el de la exigencia de la inscripción de los Sistemas de Tiempo Compartido en el Registro de Prestadores de servicios turísticos:

Si el Condominio recae, por ejemplo, sobre un equipo médico de diálisis, y se ha previsto su uso por los titulares en turnos fijos o flotantes, como el art. 2092 del CCCN. requiere la inscripción del título de esta afectación en el Registro de Prestadores y Establecimientos de Tiempo Compartido, esto podría resultar cuestionable, ya que ese registro, dependiente de la Secretaría de Turismo de la Presidencia de la Nación, actualmente dependiente del Ministerio de Bienestar Social, tiene fines principalmente turísticos y vacacionales, pero ningún daño causaría la inscripción del Tiempo Compartido de nuestro equipo de diálisis en el mismo, y además, el pedido de inscripción permitiría algún control y publicidad sobre la afectación, y con mayor razón, si se pretendiera comercializar al público en general la venta o locación de los turnos.

Además, la misma norma (art. 2092) exige también la inscripción del instrumento de afectación de bienes a un Sistema de Tiempo Compartido "en los respectivos registros de la propiedad", ya sean estos registros de inmuebles, de automotores, o de otros bienes:

"Inscripción. El instrumento de afectación debe ser inscripto en el respectivo Registro de la Propiedad y en el Registro de Prestadores y Establecimientos afectados a Sistemas de Tiempo Compartido previsto en la ley especial, previo a todo anuncio, ofrecimiento o promoción comercial." (art. 2092 del CCCN.)

Sería deseable que el legislador (que ha abierto el sistema de Tiempo Compartido para otros fines no vinculados al turismo) reconsiderara quién debería ser la autoridad de aplicación para el control y registro de prestadores de Tiempo Compartido con fines industriales, medicinales, o comerciales, pero esto no sería obstáculo para la inscripción actual en el registro existente de afectaciones con finalidades turísticas, hasta tanto se realicen los ajustes operativos que serán necesarios si esta nueva herramienta legal (TC) comienza a ser utilizada masivamente.

Si se han extendido las finalidades de la afectación al Tiempo Compartido para otros propósitos, debe considerarse también que la registración de Prestadores de Tiempo Compartido también ha sido extendida para esos otros fines.

3.9. La interpretación restrictiva del art. 2092 del CCCN.:

La norma del art. 2092 podría interpretarse también en el sentido de que la inscripción en el Registro de Prestadores de Tiempo Compartido solamente sería exigible cuando se realizase oferta pública de los turnos para su adquisición por terceros, ajenos

al propietario o a los condóminos fundadores, lo que no ocurriría en el ejemplo de dos o más médicos que siendo propietarios en Condominio de un equipo de diálisis, lo afectan a su uso periódico y por turnos, y sin ofrecer masivamente a terceros la adquisición de partes alícuotas en ese Condominio y en los turnos correspondientes, ni tampoco cesiones de uso de los turnos bajo el régimen de Derechos Personales.

En esta línea de interpretación, la falta de inscripción del Tiempo Compartido en el Registro de Prestadores, recién produciría efectos si se realizaran “anuncios, ofrecimientos o promociones comerciales” para la enajenación del uso periódico del objeto, ya fuera como derecho real o personal.

La afectación del mencionado equipo médico de diálisis del ejemplo propuesto, al Derecho Real de Tiempo Compartido, tendría como efecto principal que el Condominio sobre la cosa sería indivisible a perpetuidad o por los plazos que convinieran los condóminos.

Distinto sería el caso de un Condominio (sobre cosas muebles o inmuebles), aunque se hubiese convenido su uso por turnos, pero que no estuviera afectado al estatuto del Tiempo Compartido, porque cualquier condómino podría solicitar, en cualquier momento una partición intempestiva, en caso de no haberse pactado la indivisión, o que, si se hubiese pactado la indivisión temporaria, pero sin ampararse en el sistema del Tiempo Compartido, esta indivisión estaría sujeta a los plazos máximos establecidos para los pactos de indivisión del Condominio, o a que, aun cuando el plazo de la indivisión convenido estuviera vigente, éste pudiese ser reducido por un juez, si la indivisión resultase nociva para algún condómino.

4.1. Avatares de los contratos de arrendamiento de turnos de uso de un bien como derechos personales:

Si el convenio de uso periódico por turnos se hiciera bajo el estatuto de los Derechos Personales, y la propiedad del objeto fuera de un titular único, siempre estaría pendiente el riesgo de que el titular enajenase, o de que falleciese, y que el sucesor particular, o sus herederos tomasen su lugar en el contrato, o de que la propiedad del objeto de este convenio de uso sucesivo y alternado, fuese transferida a un tercero por una venta forzosa en un proceso de ejecución promovido por los acreedores del titular.

En el caso del ejemplo propuesto, de un aparato médico de gran valor, cualquier acuerdo de uso compartido sería “*intuitaepersonae*”, ya que podría convenirse en el reglamento de afectación, que los usuarios de los turnos deberían ser también médicos, y además, que sus respectivas capacitaciones profesionales y cualidades personales deberían ser reconocidas por todos los demás usuarios.

Ninguno de estos avatares ocurriría si se hubiesen enajenado partes alícuotas sobre el Condominio de la cosa afectada al Derecho Real de Tiempo Compartido, porque el adquirente con título y modo suficientes, y con la debida publicidad, sería dueño exclusivo en su participación en el Condominio, y ni el enajenante, ni sus herederos, ni sus acreedores podría hacer ningún reclamo sobre el objeto.

4.2. El art. 2088 del CCCN. autoriza expresamente que las cosas muebles puedan ser objeto del Derecho Real de Tiempo Compartido:

Las cosas muebles pueden ser objeto del Derecho Real de Tiempo Compartido,

debiendo adecuarse estas Relaciones Jurídicas a la naturaleza de la cosa sobre la que recaen, y al destino previsto para la misma:

“Bienes que lo integran. Con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyen o transmiten, y del régimen legal al que los bienes se encuentren sometidos, el tiempo compartido se integra con inmuebles y muebles, en tanto la naturaleza de éstos sea compatible con los fines mencionados.” (art. 2088 del CCCN.)

Los fines del Derecho Real de Tiempo Compartido son amplios, y su única limitación es que se adecuen a la naturaleza y destino normal de la cosa, mueble o inmueble, que sea su objeto:

“Concepto. Se 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.” (art. 2087 del CCCN.)

La enumeración de la norma es enunciativa: además de los fines de turismo y hospedaje, el Tiempo Compartido puede tener fines comerciales o industriales, u otros fines.

#### 4.3. Derechos Reales incompatibles con el Tiempo Compartido:

No pueden aplicarse al Tiempo Compartido las normas correspondientes al Usufructo, porque la exigencia de este derecho, cuando tiene varios titulares, es que éstos realicen su ejercicio en forma “conjunta y simultánea” lo que sería absolutamente incompatible con un ejercicio “periódico y por turnos”:

“Usufructo a favor de varias personas. El usufructo puede establecerse conjunta y simultáneamente a favor de varias personas. Si se extingue para una subsiste para las restantes, pero sin derecho de acrecer, excepto si en el acto constitutivo se prevé lo contrario. No puede establecerse usufructo a favor de varias personas que se suceden entre sí, a menos que el indicado en un orden precedente no quiera o no pueda aceptar el usufructo.” (art. 2132 del CCCN.)

Obviamente, tampoco son aplicables al Tiempo Compartido las normas del Uso o la Habitación, ni las de los Derechos Reales de Garantía.

Sin embargo, las normas de las servidumbres prediales, pueden ser supletorias del Tiempo Compartido, cuando por ejemplo, se establece un derecho real de uso periódico y por turnos sobre una servidumbre de acueducto que afecta varios fundos sirvientes de distintos titulares.

#### 4.4. Legitimación para afectar una cosa al Derecho Real de Tiempo Compartido:

Pasemos a otro tema: la legitimación para afectar una cosa al Sistema de Tiempo Compartido.

Sin duda sólo puede realizar esta afectación quién sea propietario de la cosa que será objeto del Tiempo Compartido: el titular de Dominio y la totalidad de los titulares de Condominio.

En el caso de la Propiedad Horizontal y de los Conjuntos Inmobiliarios, se podría afectar una única unidad privativa al destino de Tiempo Compartido, o también la totalidad de

un edificio, o de un conjunto de edificios o cabañas y sus accesorios a este sistema.

En el caso de afectarse un edificio o un conjunto de edificaciones, la afectación debería ser convenida por la totalidad de los propietarios.

La afectación de una unidad privativa única no es una hipótesis irrazonable: pongamos por ejemplo el caso de varios hermanos que heredasen un departamento en la costa atlántica y que resolviesen conservarlo en condominio y afectarlo al Tiempo Compartido para alternar su uso periódico y por turnos, durante un periodo de treinta años.

4.5. Legitimación del titular de un Derecho de Superficie para afectar las construcciones, existentes o a realizar, al Tiempo Compartido:

También está legitimado el titular de un Derecho de Superficie, ya sea que esté edificado o por edificar, si piensa comercializar por turnos el uso de las mejoras existentes o que se obliga a efectuar.

Una particularidad del Tiempo Compartido es que, para la afectación de un bien a este sistema, se exige que el propietario asuma el carácter de emprendedor (y las obligaciones inherentes a esta condición), o si el propietario no asume este rol, que intervenga en el acto de afectación y en su instrumentación otro sujeto que, sin ser propietario, asuma dicho carácter de emprendedor:

“Legitimación. El instrumento de afectación de un tiempo compartido debe ser otorgado por el titular del dominio. En el supuesto en que dicho titular no coincida con la persona del emprendedor, éste debe comparecer a prestar su consentimiento a la afectación instrumentada.” (art. 2090 del CCCN.)

4.6. Funciones del emprendedor en un Sistema de Tiempo Compartido:

En primer lugar, el emprendedor debe establecer el régimen de utilización y administración de las cosas y servicios que integran el Tiempo Compartido.

En realidad, estos son contenidos esenciales del reglamento de afectación, que si el objeto del sistema fuera un inmueble sometido a Propiedad Horizontal, sería una modalidad de un reglamento de Propiedad Horizontal tradicional, con afectación al Tiempo Compartido.

En consecuencia, estas cuestiones deberían haber sido establecidas en el acto de afectación al Tiempo Compartido, determinando los turnos del uso periódico de las cosas propias y comunes del edificio, y el régimen de administración.

Si el objeto fuera una cosa mueble en Condominio, los turnos del uso periódico del bien deberían haber sido establecidos necesariamente en el acto de afectación de esta cosa al Tiempo Compartido.

El emprendedor tiene la facultad – obligación de controlar el desempeño del administrador, al igual que se establece en cualquier reglamento de Propiedad Horizontal cuando se designa un Consejo de Administración para que controle al administrador.

Habría que ver si se aplican supletoriamente las normas de la Propiedad Horizontal al Tiempo Compartido, en cuanto a que la designación del Administrador en el reglamento

es temporaria y que, al cumplirse la condición o el plazo resolutorio que establece la ley para esta designación, la Asamblea puede nombrar un nuevo administrador, o confirmar el designado.

La cuestión es más complicada en el Tiempo Compartido, porque cuando se constituye el sistema para la posterior comercialización de los turnos de uso, se determina la cantidad de estos turnos y sus modalidades (fijos o flotantes), y recién cuando se han enajenado un determinado porcentaje de estos turnos, el sistema podría adquirir autonomía operativa.

En tanto no se logre la colocación de una cantidad mínima de turnos, el sistema solamente podrá funcionar si el emprendedor cubre las expensas de los turnos vacantes.

4.7. La condición resolutoria de no haberse enajenado una determinada cantidad de turnos en un plazo también determinado en la parte derogada de la Ley 26356:

En la Ley 26356 se establecía que la afectación al Sistema de Tiempo Compartido podía estar sujeta a la condición resolutoria de que se enajenase determinado número de periodos de disfrute dentro de un plazo también determinado, no pudiendo exceder la cantidad de turnos a enajenar del cincuenta por ciento (50%) del total de los previstos para el sistema, ni ser el plazo para estas enajenaciones mayor de un año:

“Cuando la transferencia o constitución de derechos a favor de futuros usuarios quede condicionada a la enajenación de un número determinado de períodos de disfrute en un determinado lapso, éste no podrá exceder de UN (1) año, ni el mínimo de períodos podrá ser superior al CINCUENTA POR CIENTO (50%) del total de los períodos a comercializar.” (art. 6 Ley 26356)

4.8. La extinción del Tiempo Compartido cuando no ha habido ninguna enajenación de los turnos previstos en el CCCN.:

El art. 6 de la Ley 26356 antes transcrito, ha sido derogado por el CCCN., que solamente permite la extinción del sistema si no ha habido ninguna enajenación, o si se han resuelto la totalidad de las realizadas:

“Extinción. La extinción del tiempo compartido se produce: ..b) en cualquier momento, cuando no se han producido enajenaciones, o se han rescindido la totalidad de los contratos, circunstancia de la que se debe dejar constancia registral.” (art. 2099 del CCCN.)

Pero parece razonable pensar, que si se logra enajenar más del cincuenta por ciento de los turnos previstos en el reglamento, el sistema se torna operativo y podrá funcionar una Asamblea con los titulares de las partes alícuotas sobre el Condominio afectado a su uso por estos turnos, debiendo aplicarse supletoriamente el régimen de Asambleas de la Propiedad Horizontal.

Otros deberes - facultades del emprendedor son las de habilitar un registro de titulares (que debe supervisar la autoridad de aplicación) y garantizar el ejercicio de los derechos de los usuarios que resultan del reglamento, lo que obviamente, son tareas que corresponden al administrador.

Adviértase que el propietario (o los condóminos propietarios) que realizaron la afectación, pueden ser a la vez emprendedores, y también administradores:

“Deberes del emprendedor. Son deberes del emprendedor: a) establecer el régimen de utilización y administración de las cosas y servicios que forman parte del tiempo compartido y controlar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del administrador; b) habilitar un Registro de Titulares, que debe supervisar la autoridad de aplicación, en el que deben asentarse los datos personales de los usuarios y su domicilio, períodos de uso, el o los establecimientos a los que corresponden, tipo, extensión y categoría de las unidades, y los cambios de titularidad; c) garantizar el ejercicio del derecho de los usuarios, en la oportunidad y condiciones comprometidas.. (art. 2094, incs. a., b., y c., del CCCN.)

#### 4.9. El emprendedor, como garante financiero del funcionamiento del Sistema de Tiempo Compartido:

Hasta acá, ninguna de las funciones mencionadas define al emprendedor, ya que son cuestiones que deben resultar del acto constitutivo (reglamento), o funciones específicas del administrador, salvo la última, de afrontar las expensas debidas por los turnos no comercializados, que es una garantía para la subsistencia del sistema.

El emprendedor debe pagar todas las expensas comunes (gastos necesarios para el funcionamiento del sistema) que correspondan a los turnos no enajenados:

“Deberes del emprendedor. Son deberes del emprendedor: d) abonar las cuotas por gastos del sistema de las unidades no enajenadas.” (art. 2094 del CCCN.)

Cuando el emprendedor es el propietario que afectó un bien al Tiempo Compartido, responde por estas obligaciones con el bien objeto del sistema y con todo el resto de su patrimonio.

Pero cuando el emprendedor no es el propietario, no responde con el bien afectado porque no le pertenece, y quienes adquieran los turnos no sabrán que solvencia tiene el emprendedor para asegurar el funcionamiento del sistema con su patrimonio personal, que desconocen.

Con mayor razón si el objeto es un inmueble a construir.

#### 5.1. El Fideicomiso obligatorio como Garantía Real de la finalización de las obras, en un Tiempo Compartido sobre un inmueble a edificar, en la parte derogada de la Ley 26356:

La ley 26356, también en la parte que el CCCN. ha derogado, exigía al emprendedor la constitución de un Fideicomiso que garantizase la finalización de las obras, cuando el establecimiento (inmueble edificado) que iba a ser objeto del Tiempo Compartido, estuviese en construcción:

“Deberes del emprendedor. Son deberes del emprendedor:.. c) Garantizar mediante un fideicomiso el uso de los futuros usuarios, en la oportunidad y condiciones comprometidas, cuando el o los establecimientos vacacionales del STTC se encuentren en construcción.” (art. 19, inc. c., Ley 26356)

Esta garantía era insuficiente, ya que solamente duraría mientras el edificio afectado estuviese “en construcción” (en la Ley 26356 el Contrato de Tiempo Compartido debía recaer sobre edificios con fines vacacionales), porque el derecho adquirido por los usuarios no era solamente poder disponer de una edificación para comenzar a ejercer sus turnos, sino que el edificio, y los servicios accesorios necesarios para poder usar los turnos, es-

tuvieran funcionando.

Sin embargo, era una idea muy acertada exigir una garantía real de que el edificio en construcción iba a ser terminado.

Esta garantía podía ser un patrimonio de afectación compuesto por toda clase de bienes (Fideicomiso), pero también podría haber sido cualquier otra garantía real cuya solvencia fuera verificable.

#### 5.2. Los Sistemas de Tiempo Compartido deberían tener Garantías Reales:

Lo que faltó en la parte derogada de la Ley 26356, fue extender la garantía exigida más allá de la construcción del edificio afectado, debiendo alcanzar también al uso de los turnos de los adquirentes que ingresaran al sistema, por algún periodo de tiempo (diez o veinte años, por ejemplo), o durante toda la existencia del Tiempo Compartido, o hasta que el nivel de ocupación de los turnos disponibles garantizase que el sistema iba a funcionar por sus propios medios.

Sin una garantía real suficiente (que podría ser un fideicomiso, o una hipoteca, o una anticresis) la figura del emprendedor no propietario no ofrece una garantía sólida del funcionamiento del sistema al consumidor que ha adquirido un turno periódico de uso de un bien.

Lamentablemente, el CCCN. derogó esta exigencia de un Fideicomiso en Garantía manteniendo solamente la exigencia de un fiador personal, al que se continuó llamando "emprendedor".

Pese a no existir actualmente este requisito legal, en los actos de afectación de inmuebles edificados, o de cosas muebles en condominio al Derecho Real de Tiempo Compartido, sería muy conveniente que se establecieran en el reglamento estas garantías con transparencia, lo que aseguraría una mejor comercialización del sistema, y también la seguridad de los derechos de los usuarios, en tanto consumidores de este producto.

### **III.- Conclusiones.**

En el CCCN. el "Tiempo Compartido" es un Derecho Real que se caracteriza por el destino de su objeto a usos periódicos y por turnos.

Se pueden afectar inmuebles, conjuntos de inmuebles, cosas muebles registrables y cosas muebles no registrables.

Cuando se afecta inmuebles, o conjuntos de inmuebles, el Tiempo Compartido se presenta como una modalidad de la Propiedad Horizontal o de los Conjuntos Inmobiliarios. Decimos entonces que el Tiempo Compartido se estructura como una Propiedad Horizontal Especial, o como un Conjunto Inmobiliario Especial, caracterizado, como se ha dicho, por el destino de su objeto a usos periódicos, sucesivos y por turnos.

El Tiempo Compartido también puede afectar inmuebles no sometidos al régimen de la Propiedad Horizontal o de los Conjuntos Inmobiliarios; en este caso, tendrá la estructura legal de un Condominio con Indivisión Forzosa Perpetua.

Lo mismo sucederá cuando el objeto del Tiempo Compartido sean cosas muebles registrables o no registrables.

El emplazamiento del Tiempo Compartido en la clasificación de los Derechos Reales es como un Derecho Real sobre cosa propia, que recae sobre inmuebles y sobre cosas muebles, que puede adoptar la estructura legal de una Propiedad Horizontal o de un Conjunto Inmobiliario Especial, o de un Condominio con Indivisión Forzosa, y que se caracteriza porque su objeto debe estar destinado al uso periódico y por turnos de sus titulares a perpetuidad o por el plazo o condición resolutoria establecida en el título.

Sin perjuicio de ello, se pueden establecer convenios de uso por turnos de una cosa bajo el estatuto de los Derechos Personales, que obviamente no tendrán los caracteres propios de los Derechos Reales, especialmente no serán perpetuos, no tendrán oponibilidad frente a terceros, ni la protección de las Acciones Reales.

Toda oferta al público de enajenación de turnos periódicos de uso de una cosa, ya sea como Derecho Real, o como Derecho Personal, requiere la previa inscripción del título constitutivo, donde deberá estar determinado el objeto, él o los propietarios del mismo, y el prestador de los servicios necesarios para el funcionamiento del sistema, en el Registro de Prestadores de Tiempo Compartido (RPTC) dependiente de la Secretaría de Turismo de la Presidencia de la Nación o la dependencia que lo remplace.

---

