

Legislación Nacional

SISTEMAS TURISTICOS DE TIEMPO COMPARTIDO Ley 26.356 Medida que regula los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (STTC). Disposiciones Generales. Ambito de aplicación. Tipificación. Definiciones. Autoridad de Aplicación. Constitución. Contrato. Administración. Comercialización y Publicidad. Instancia Arbitral. Sanciones. Extinción. Disposiciones Complementarias. Sancionada: Febrero 28 de 2008 Promulgada: Marzo 18 de 2008 El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de Ley: **CAPITULO IDISPOSICIONES GENERALES ARTICULO 1°** ? Ambito 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. **ARTICULO 2°** ? Tipificación. El Sistema Turístico de Tiempo Compartido debe integrarse con uno o más inmuebles, afectados a su uso periódico y por turnos para el alojamiento u hospedaje y para brindar otras prestaciones compatibles con su destino. **ARTICULO 3°** ? Definiciones. A los fines de la presente ley se define como: ? Sistema Turístico de Tiempo Compartido. Es el previsto en el artículo 2°, en adelante STTC. ? Usuario. Es quien adquiere el derecho de uso periódico en un Sistema Turístico de Tiempo Compartido, por sí o por terceros. ? Propietario. Es el titular dominial de un inmueble, quien lo afecta total o parcialmente, al Sistema Turístico de Tiempo Compartido. ? Emprendedor. Es la persona física o jurídica propietaria o con justo título de disposición del inmueble, que constituye el STTC para comercializar períodos de disfrute y brindar a los usuarios las prestaciones que lo integran, por sí o por intermedio de terceros. ? Vendedor. Es la persona física o jurídica que, en nombre y representación del emprendedor, promueve y ofrece en venta períodos de uso en un STTC. ? Revendedor. Es la persona física o jurídica que, por sí o por cuenta y orden de un usuario intermedia en el mercado secundario para la comercialización de períodos de un STTC. ? Administrador. Es la persona física o jurídica, que tiene a su cargo la gestión y coordinación del mantenimiento y uso de los bienes que integran un STTC. ? Red de Intercambio. Es la persona física o jurídica que intermedia entre la oferta y la demanda de períodos de los STTC, prestando servicios adicionales a usuarios. ? Prestador. Es la persona física o jurídica que comercializa STTC, y que de acuerdo al rol que ocupa en la comercialización del STTC responderá ante posibles conflictos que se susciten con los usuarios. ? Período de Uso. Son las fechas que le corresponden a un usuario en un STTC. Su extensión puede establecerse mediante las siguientes unidades de medidas, sin perjuicio de las que en el futuro determine la Autoridad de Aplicación: 1.- Unidad de Medida Temporal. Es la extensión del período de uso contado en días, semanas o meses. La unidad de medida temporal puede ser determinada o determinable, de tal modo que: ? Si el uso corresponde durante las mismas fechas de los años calendarios sucesivos, dará lugar a un período temporal fijo. ? Si corresponde dentro de una temporada o entre determinadas fechas del año calendario, a elección del usuario y sujeto a disponibilidad, el período temporal será flotante. 2.- Unidad de Medida por Puntos. Es aquella mediante la cual se adquieren derechos de uso canjeables y con equivalencias preestablecidas, entre un conjunto de prestaciones en diferentes unidades o STTC, con capacidad de alojamiento y turnos de extensión variables. ? Establecimiento Vacacional. Es el bien inmueble o parte de él, incluidas sus unidades vacacionales y sus áreas comunes, afectado total o parcialmente a un STTC. ? Unidad Vacacional. Es el departamento, suite, cabaña y en general toda unidad habitacional, que comprenda áreas de dormitorio, baño y espacios de ocupación exclusiva, que, a su vez forme parte de un establecimiento afectado total o parcialmente al STTC. ? Club Vacacional. Es la modalidad que asume el STTC cuando el período de uso, según se hubiese convenido en el contrato, se puede utilizar en diversas temporadas, en diferentes tipos de unidades, con capacidades de ocupación diversas, en fechas variables y en distintos establecimientos afectados total o parcialmente a un STTC. **CAPITULO II DE LA AUTORIDAD DE APLICACION DE LOS STTC ARTICULO 4°** ? Autoridad de Aplicación. La SECRETARIA DE TURISMO DE LA PRESIDENCIA DE LA NACION o el organismo que en el futuro futuro la sustituya será autoridad de aplicación y ente fiscalizador de los STTC. La Autoridad de Aplicación debe instrumentar normas de procedimientos eficaces tendientes a la protección de los derechos del usuario de los STTC y a la prevención y solución de conflictos entre las partes intervinientes. A tal efecto se podrán suscribir convenios de cooperación, delegación y fiscalización. **ARTICULO 5°** ? Facultades. La Autoridad de Aplicación, por sí o a través del organismo en que ella delegue, queda facultada a inspeccionar y verificar en todo el territorio nacional, el cumplimiento de las normas que regulen el STTC, sin perjuicio de la aplicación de la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor y normas complementarias, a través de sus respectivas autoridades de aplicación. Para el desempeño de esa función podrá inspeccionar los libros y documentos de los responsables, levantar actas de comprobación de las infracciones, efectuar intimaciones, promover investigaciones, solicitar la documentación que considere necesaria, promover acciones judiciales, solicitar órdenes de allanamiento, requerir el auxilio de la fuerza pública y llevar adelante toda otra medida que sea necesaria a los fines del cumplimiento de la presente ley. **ARTICULO 6°** ? Registro. Inscripción. Créase el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados a Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, que funcionará en el ámbito de la SECRETARIA DE TURISMO de la PRESIDENCIA DE LA NACION. Los titulares

de los complejos o establecimientos vacacionales, los emprendedores, los administradores, los vendedores y revendedores, así como las redes de intercambio, previo al inicio de sus respectivas actividades, deberán inscribirse en aquel registro a cuyos efectos, los titulares de los establecimientos vacacionales justificarán el cumplimiento de los requerimientos edilicios y funcionales acordes a su destino y categoría, y los prestadores cumplimentarán los recaudos de idoneidad y solvencia, adecuados a la actividad de que se trate, que fijará la Autoridad de Aplicación. Son requisitos para el ejercicio de dichas actividades, la inscripción en el Registro previa habilitación otorgada por la Autoridad de Aplicación. ARTICULO 7° ? Denegatoria. La Autoridad de Aplicación deberá denegar el otorgamiento de habilitaciones a:a) Quienes no puedan ejercer el comercio;b) Los fallidos por quiebra durante el período de inhabilitación puesto por la Ley 24.522 y sus modificatorias;c) Los condenados con la accesoria de inhabilitación para ejercer cargos públicos; los condenados por hurto, robo, defraudación, cohecho, emisión de cheques sin fondos y delitos contra la fe pública; los condenados por delitos cometidos en la constitución, funcionamiento y liquidación de sociedades. En todos los casos hasta después de DIEZ (10) años de cumplida la condena;d) Los funcionarios de la administración pública cuyo desempeño se relacione con el objeto de la sociedad, hasta DOS (2) años desde el cese de sus funciones.CAPITULO III DE LA CONSTITUCION DEL SISTEMA TURISTICO DE TIEMPO COMPARTIDO ARTICULO 8° ? Afectación. La constitución de un Sistema Turístico de Tiempo Compartido requiere la afectación de uno o más, inmuebles a la finalidad de aprovechamiento periódico y por turnos, la que deberá formalizarse mediante escritura pública. ARTICULO 9° ? Requisitos. La escritura de constitución del STTC será otorgada por el emprendedor, debiendo prestar el consentimiento el titular del dominio del inmueble, cuando aquél no lo fuere. Los bienes deberán estar libres de gravámenes, restricciones e interdicciones y, ni el emprendedor ni el propietario, en su caso, podrán tener anotaciones personales en los registros respectivos. Se exceptúan de lo dispuesto precedentemente los fideicomisos constituidos a favor de los futuros usuarios, cuando dichos bienes se encuentren en construcción y las hipotecas que garanticen obligaciones originadas en mutuos que estén destinados a la construcción de inmuebles, afectados a un STTC. ARTICULO 10. ? Contenido de la escritura. La escritura de constitución hará constar la expresión de voluntad del emprendedor y del propietario en su caso, de afectar determinados bienes a un STTC y expresamente deberá contener: a) Respecto de los bienes: 1.- La descripción e identificación catastral y registral de los inmuebles;2.- El detalle de las unidades vacacionales, su capacidad y descripción de los espacios y cosas de uso común de los establecimientos, de conformidad al plano del proyecto de la obra aprobado por la autoridad competente;3.- La especificación de las unidades habitacionales y áreas comunes que se destinarán a los futuros usuarios, en caso que el establecimiento fuera parcialmente afectado al STTC;4.- La acreditación del cumplimiento de los recaudos previos al inicio de la comercialización de inmuebles en construcción;5.- El procedimiento a seguir para la adición de unidades vacacionales, espacios, cosas de uso común y servicios no previstos en la escritura de constitución y fórmula para la determinación y corrección de las cuotas por gastos del sistema;6.- La constancia de la conformidad del acreedor hipotecario cuando el bien sobre el que se constituirá el STTC, estuviese gravado;7.- Las reglas aplicables a los supuestos de destrucción parcial o total y vetustez del o de los inmuebles.b) Respecto de los usuarios: 1.- La naturaleza o tipo de derecho a transmitirse o constituirse a favor de los futuros usuarios y, en caso que corresponda, plazo de duración; 2.- La determinación de la cantidad, extensión y categorías de los períodos de uso, sean éstos expresados mediante unidades de medida temporales o por puntos y procedimiento para su modificación, respetando los derechos adquiridos por los usuarios; 3.- El procedimiento para solicitar disponibilidades para los usuarios de períodos de uso flotantes y por puntos; 4.- Las reglas de utilización de las unidades vacacionales, de las cosas, espacios comunes y servicios y sanciones por su incumplimiento; 5.- El procedimiento para la transmisión de los derechos a los futuros usuarios, sin perjuicio de la aplicación de las normas que sean propias de su naturaleza o tipo; 6.- Cuando la transferencia o constitución de derechos a favor de futuros usuarios quede condicionada a la enajenación de un número determinado de períodos de disfrute en un determinado lapso, éste no podrá exceder de UN (1) año, ni el mínimo de períodos podrá ser superior al CINCUENTA POR CIENTO (50%) del total de los períodos a comercializar; 7.- El reglamento de uso y administración de los inmuebles afectados al STTC.c) Respecto de la Administración: 1.- La forma de designación y remoción del Administrador. Facultades, deberes y su remuneración; 2.- Los rubros que conforman los gastos del STTC o, en su caso, las reglas para su individualización; 3.- La indicación de los factores objetivos mediante los cuales se determinará la proporción de gastos correspondientes a cada usuario. Si se tratare de inmuebles en construcción, deberán consignarse las variaciones proporcionales a la habilitación de las distintas etapas de la obra. Si el emprendedor optare por ofrecer la prestación del servicio de administración y mantenimiento por el sistema de ajuste alzado relativo, deberá consignarse el plazo de vigencia, durante el cual no podrán aumentarse los montos, debiendo especificarse claramente los rubros no cubiertos y el sistema a utilizarse una vez expirado dicho plazo; 4.- El tiempo y forma en que deberán abonarse los gastos del STTC; 5.- La previsión para la formación y mantenimiento de un fondo de reserva para gastos imprevistos o extraordinarios, a los que deberán aportar todos los usuarios en forma proporcional a su contribución a los gastos ordinarios; 6.- La individualización de aquellos servicios que requerirán pagos adicionales al momento de su utilización; 7.- Las normas que regirán ante el pago en mora de los gastos del sistema

y sanciones para los morosos; 8.- El procedimiento a seguir para la modificación de la escritura de constitución del STTC; 9.- La constancia de encontrarse los bienes asegurados contra incendio y otros. ARTICULO 11. ? Inscripción; El título constitutivo deberá ser inscripto en el Registro de la Propiedad respectivo y en el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados a Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, dependiente de la autoridad de aplicación de la presente Ley, previo a todo anuncio, ofrecimiento o promoción comercial. ARTICULO 12. ? Efectos de la constitución del STTC. La inscripción del título constitutivo en el Registro de la Propiedad del Inmueble competente determinará: a) La inhibición del emprendedor y en su caso del propietario, para apartarse de la destinación comprometida. Sin embargo, el emprendedor podrá comercializar los períodos de disfrute no enajenados, por otros sistemas de alojamiento turístico; b) La oponibilidad de los derechos adquiridos por los usuarios, al acreedor hipotecario que consintiere la constitución del STTC y al que la conociere al tiempo de constituirse el gravamen, como así también a los sucesivos titulares de dominio o de otros derechos de cualquier naturaleza sobre los bienes afectados al STTC; c) La intangibilidad de los derechos adquiridos por los usuarios, que no podrán 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. ARTICULO 13. ? Modificación de la escritura de constitución. Toda modificación del título constitutivo deberá otorgarse mediante escritura pública, que también se inscribirá en los registros respectivos. Podrá realizarse por el emprendedor, con la conformidad del propietario en su caso. Podrá realizarse por los usuarios o con su intervención, sólo cuando así correspondiese a la naturaleza o tipo de derechos que se les hubiesen conferido por el régimen jurídico al que se encuentren sometidos los bienes, en cuyo caso el procedimiento para la modificación se regirá por las normas pertinentes. CAPITULO IV DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO ARTICULO 14. ? Concepto. A los fines de la presente ley, se denomina contrato de tiempo compartido, independientemente del nombre o forma jurídica que se utilice, y del régimen jurídico a que se encuentren sometidos los bienes, a todo convenio escrito en virtud del cual una persona llamada emprendedor, por sí o a través de terceros, se obliga a proporcionar en forma periódica y durante un tiempo determinado, turnos de alojamiento u hospedaje, en una unidad vacacional con el mobiliario y enseres necesarios para su uso y goce y con las cosas y espacios comunes, en uno o varios establecimientos vacacionales, que constituyen un STTC, con la calidad, características y demás condiciones expresamente pactadas, a otra persona llamada usuario, quien a su vez se obliga a pagar un precio determinado en dinero a cambio de dichas prestaciones, además de obligarse a cubrir con la frecuencia convenida, los gastos de administración y mantenimiento correspondientes. ARTICULO 15. ? Contenido del contrato. El contrato de tiempo compartido debe contener, bajo pena de nulidad y sin perjuicio de lo que corresponda a la naturaleza y tipo de derecho que se constituya o se transmita, como mínimo los siguientes datos, referencias y cláusulas: a) Nombres, domicilio, estado civil, nacionalidad, tipo y número de documento de identidad de las personas físicas; b) Denominación y domicilio y sede de las personas jurídicas, acreditándose su existencia, inscripción en el Registro correspondiente cuando fuera exigible y la representación de quienes comparecen por ella; c) En ambos casos, cuando se invoque representación, deberá acompañarse copia del documento que la acredite; d) Naturaleza o tipo de derecho a transmitirse o constituirse a favor del usuario y en caso de corresponder, su duración, que no podrá exceder el plazo de vigencia de la afectación de los bienes al STTC; e) Ubicación e identificación catastral y registral del o de los inmuebles en los que se suministraren los períodos de uso, con determinación expresa de si se encuentran afectados al STTC o en construcción, consignándose en este último caso, las fechas estimadas de conclusión de las distintas etapas de la obra; f) Plazo, condiciones y montos de los gravámenes que el propietario hubiese constituido sobre los bienes afectados al STTC en los términos del artículo 9º; g) Identificación del tipo, capacidad y equipamiento de la unidad vacacional en que se alojará el usuario. Fecha estimada de habilitación si se encontrase en construcción; h) Determinación del o de los períodos vacacionales a los que podrá acceder el usuario, con indicación de si el o los turnos que le correspondieren se encuentran confirmados o están sujetos a disponibilidad de espacio; i) Especificación de que se acompaña el Reglamento de Uso y Administración, como anexo al contrato; j) Nombre y domicilio y sede, en su caso, del administrador; k) Proporción que corresponde al usuario para el pago de los gastos del STTC. Cuando se escogiese el procedimiento de ajuste alzado relativo, se consignará el monto estipulado y el plazo de vigencia; l) Constancia de que el STTC se encuentra constituido en los términos de la presente ley y de su anotación en los Registros respectivos; m) Individualización de los seguros contra incendios y daños totales y parciales con que cuentan el o los establecimientos vacacionales afectados al STTC, así como los seguros de responsabilidad civil que amparan a los usuarios en su integridad física y sus pertenencias; n) Indicación de si el STTC cuenta con un programa interno de intercambio y si se encuentra afiliado a alguna red de intercambio, consignando en tal caso su nombre, domicilio y sede, en su caso. Si se suscribiera simultáneamente el contrato entre la red de intercambio y el futuro usuario, deberá dejarse constancia de la recepción de un ejemplar del mismo por éste; o) Precio y condiciones de pago. Cuando la transferencia o constitución de derechos a favor de los futuros usuarios quede condicionada a la enajenación de un número determinado de períodos de disfrute en un determinado lapso, se deberá hacer constar dicha circunstancia y el mecanismo a aplicarse, en caso de cumplirse la condición resolutoria, para la devolución de

los créditos que se generen con más los intereses que correspondan; p) Indicación con caracteres destacados, de la facultad de arrepentimiento que se le confiere al usuario en el plazo de CINCO (5) días para revocar su decisión de suscribir el contrato de tiempo compartido, cuando no se hubiera celebrado previamente precontrato o reserva de compra; q) Compromiso del emprendedor de brindar una prestación equivalente o una compensación adecuada, si ello no fuera posible, en el caso de que el usuario se viera impedido del uso y goce de las prestaciones vacacionales contratadas, por causas que le sean atribuibles a aquél; r) Lugar y fecha de celebración. ARTICULO 16. ? Cláusulas abusivas. Las cláusulas contractuales abusivas, no serán oponibles al usuario. ARTICULO 17. ? Precontratos. Las reservas de compra de períodos vacacionales mediante las cuales el futuro usuario se obligue a suscribir un contrato de tiempo compartido, se realizarán en tantos ejemplares como partes intervengan, debiendo indicarse, bajo pena de nulidad, la fecha o plazo en que se suscribirá este último, que nunca podrá ser superior a los SESENTA (60) días de la fecha de suscripción a la reserva. ARTICULO 18. ? Desistimiento. El futuro usuario tendrá el derecho de revocar su aceptación en el precontrato o reserva de compra de períodos vacacionales, sin necesidad de expresión de causa, siempre que lo haga dentro de los SIETE (7) días de su suscripción, mediante comunicación cursada por medio fehaciente. Igual derecho tendrá cuando no se hubiere suscripto el precontrato o la reserva, en cuyo caso el plazo de arrepentimiento se computará a partir del otorgamiento del contrato de tiempo compartido. La facultad de arrepentimiento no puede ser renunciada ni dispensada y debe estar incluida en forma clara y notoria en el instrumento suscripto. El emprendedor o el vendedor en su caso, procederán a la devolución de los importes recibidos por todo concepto, dentro de los TREINTA (30) días de recibida la comunicación. ARTICULO 19. ? Deberes del emprendedor. Son deberes del emprendedor: a) Establecer el régimen de utilización y administración de las cosas y servicios que forman parte del STTC y controlar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del administrador que hubiese designado; b) Habilitar un Registro de Transacciones, que supervisará la Autoridad de Aplicación, en el que asentará, dentro de los DIEZ (10) días de celebrado el contrato, los datos personales de los usuarios y su domicilio, períodos de uso, el o los establecimientos a que corresponden, tipo, capacidad y categoría de las unidades vacacionales. También deberá registrar en él los cambios de titularidad; 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; d) Abonar las cuotas por gastos del sistema de las unidades no enajenadas cuando, por cualquier título, las ceda temporariamente a terceros. e) Abonar toda suma por gastos del sistema, que exceda el monto de la oferta cuando se hubiera optado por el sistema de ajuste alzado relativo. ARTICULO 20. ? Deberes de los usuarios. Son deberes de los usuarios: a) Usar los bienes que constituyen el STTC conforme a su naturaleza y destino, sin alterarlos ni sustituirlos y sin impedir a otros usuarios disfrutar de los turnos de alojamiento que les correspondan; b) Responder por los daños a la unidad vacacional, al establecimiento, o a sus áreas comunes, ocasionados por ellos. Sus acompañantes o las personas que hubieren autorizado, siempre que tales daños no fueran ocasionados por su uso normal y regular o por el mero transcurso del tiempo; c) Comunicar a la administración toda cesión temporal o definitiva de sus derechos, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de uso; d) Abonar en tiempo y forma las cuotas por gastos del STTC y del fondo de reserva, así como todo gasto que pueda serle imputado particularmente. Para ejercer sus derechos el usuario deberá tener las cuentas al día. ARTICULO 21. ? Responsabilidades. Sin perjuicio de otras normas que resulten aplicables, son solidariamente responsables con el emprendedor, por su falta de legitimación para transmitir o constituir los derechos emergentes del contrato de tiempo compartido: a) El vendedor, hasta el monto total que hubiere percibido por su intermediación en la operación de que se trate; b) La red de intercambio, hasta el monto total percibido del usuario perjudicado, por su adhesión a la red. La legitimación deberá valorarse al tiempo de la celebración del contrato de tiempo compartido, en el caso del vendedor, y al tiempo de la afiliación del emprendedor a la red de intercambio o de su renovación, si se tratare de ésta. CAPITULO VDE LA ADMINISTRACION DE LOS STTC ARTICULO 22. ? Designación del administrador. La función de administrador puede ser ejercida por el propio emprendedor, o por un tercero designado por éste. En tal caso ambos tendrán responsabilidad solidaria frente a los usuarios, por la debida gestión y coordinación en el mantenimiento y uso de los bienes que integran el STTC. El administrador podrá ser designado o removido por los usuarios, sólo cuando los regímenes especiales que se hubieren adoptado les concedan tal facultad. ARTICULO 23. ? Facultades y deberes. El administrador tendrá las siguientes facultades y deberes, sin perjuicio de las establecidas en los regímenes legales específicos que se hubieren adoptado: a) Mantener el régimen de utilización de los bienes conforme a su destino y prestar o controlar las prestaciones convenidas entre el emprendedor y los usuarios, cumpliendo sus tareas con eficacia, diligencia y profesionalismo; b) Conservar los establecimientos, sus unidades vacacionales y los espacios y cosas de uso común, en condiciones adecuadas para facilitar a los usuarios el ejercicio de sus derechos de uso en la oportunidad y con las características y calidad contratadas; c) Proveer las solicitudes de disponibilidad de unidades vacacionales, preservando la igualdad de derechos de los usuarios y respetando las prioridades temporales de las reservaciones; d) Verificar las infracciones al reglamento de uso y aplicar las sanciones previstas en él; e) Incoar los recursos administrativos y acciones judiciales que correspondan; f) Llevar los libros de contabilidad que corresponda conforme a derecho; g)

Confeccionar el presupuesto de recursos y gastos, dentro del término fijado en el reglamento de uso y administración, cuando no se hubieran pactado la administración y el mantenimiento del STTC por ajuste alzado; h) Ejecutar el presupuesto de recursos y gastos, realizando la cobranza a los usuarios de las cuotas por gastos del sistema, fondo de reserva y todo otro cargo que correspondiere, como así también abonando con los fondos recaudados, los gastos devengados por la administración y el mantenimiento del STTC y a los fondos; i) Rendir cuentas al emprendedor y a los usuarios, conforme a liquidaciones de ingresos y gastos certificadas por contador público, salvo en el caso que se hubiere optado por aplicar el sistema de ajuste alzado relativo; j) Entregar toda la documentación referida al STTC y a los fondos existentes, al emprendedor o a quien éste indique, al cesar en su función.

ARTICULO 24. ? Gastos de administración y mantenimiento. Los gastos del sistema serán soportados por todos los usuarios conforme a criterios de proporcionalidad basados en factores objetivos, salvo en el supuesto previsto en el último párrafo del presente artículo. Los emprendedores contribuirán a solventarlos respecto de aquellos períodos de disfrute no enajenados, cuando los cedan temporalmente, por cualquier título que fuere. Estas previsiones no serán aplicables cuando el emprendedor o el administrador hubieran pactado la administración y mantenimiento del STTC por ajuste alzado relativo. En este caso los montos de las cuotas no podrán aumentarse, a excepción de los incrementos originados en rubros expresamente excluidos. Las cantidades que excedan el monto de la oferta serán soportadas por el emprendedor o el administrador, en su caso, según corresponda. ARTICULO 25. ? Cobro ejecutivo. 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, constituirá título suficiente para accionar contra el usuario moroso por la vía ejecutiva, o en defecto de ella, conforme la más breve que prevean las normas procesales, previa intimación fehaciente por el plazo que se estipule en el reglamento de administración. CAPITULO VIDE LA COMERCIALIZACION Y LA PUBLICIDAD DE LOS STTC ARTICULO 26. ? Deber de Información. Los emprendedores, administradores, vendedores, revendedores y redes de intercambio, deben suministrar, con certeza y objetividad, información veraz, eficaz y suficiente, las características de los bienes que integran el STTC y de las prestaciones que ofrecen, detallando el tipo y alcances de los derechos que se transmiten o constituyen, según sea la actividad de que se trate, y demás condiciones de comercialización. ARTICULO 27. ? Promociones. Las personas físicas o jurídicas que para la captación de potenciales usuarios ofrezcan regalos, premios, participación en sorteos, cupones, chequeras o cualquier documento representativo de derechos de alojamiento, estadías o viajes, ya sea en entrevistas individuales o grupales, telemarketing, medios gráficos o electrónicos u otros, deben: a) Indicar por el mismo medio que la finalidad de la promoción es venderles el STTC; b) Especificar claramente la verdadera naturaleza, valor, especie y dimensiones de los premios y regalos ofrecidos, así como las condiciones, costos, limitaciones y restricciones para acceder a los mismos; c) Precisar en la primera comunicación, por cualquier medio que ésta se realice, el objeto, características y el tiempo real de duración de la entrevista, cuando ésta sea la condición para recibir el premio, regalo y/o participar en sorteos; d) Entregar los premios y regalos en el momento de la presentación o dentro de los VEINTE (20) días de realizada la misma, informando si existieren costos no cubiertos en razón de traslado u otros; e) Abstenerse de imponer procedimientos exageradamente onerosos o impedimentos que tengan por objeto hacer desistir al potencial usuario, del premio, regalo o sorteo. ARTICULO 28. ? Documento Informativo. Toda persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos en los STTC, deberá editar un documento informativo que tendrá el carácter de oferta vinculante, para ser entregado sin cargo a quien solicite información y a los potenciales usuarios en la primera entrevista. En el documento, como mínimo, se precisará: a) La identificación y domicilio del emprendedor y de toda persona física o jurídica que intervenga profesionalmente en la comercialización de los derechos en los STTC; b) La naturaleza real o personal de los derechos que se ofrecen y su duración; c) Los datos de inscripción del STTC de que se trate en los registros respectivos, con expresión de la titularidad y las cargas y con aclaración que pueden ser consultados a los fines de conocer la situación jurídica de los bienes afectados, así como el íntegro contenido del instrumento de afectación; d) Si el o los inmuebles afectados al STTC se encuentran construidos y en funcionamiento o en construcción. En este último caso, fecha límite para su terminación y habilitación; e) Descripción precisa del o de los bienes sobre los que se ha constituido el STTC y de su ubicación; f) Servicios e instalaciones de uso común a las que el futuro usuario podrá acceder, condiciones para el acceso y en su caso, los costos y las bases para su determinación; g) Las prestaciones que el usuario podrá disfrutar y condiciones de uso de las mismas; h) El precio y duración del período de uso mínimo. Importe de la primera cuota a abonarse por gastos de administración y mantenimiento del sistema o su estimación y el procedimiento para el cálculo de las cuotas futuras; i) La identificación y el domicilio del administrador; j) La información del derecho de desistimiento a favor del adquirente, con transcripción del texto del artículo 18 y asimismo, con indicación de la persona y domicilio al que deberá comunicarse el desistimiento en caso de ejercitarse el mismo; k) La identificación y el domicilio de la red de intercambio a que se encuentre afiliado el STTC y consecuentemente, la posibilidad de suscribir contrato con ésta, haciendo constar la cuota a abonarse como socio en el programa de intercambio, su periodicidad y las tasas de intercambio correspondientes. ARTICULO 29. ? Publicidad. Las precisiones formuladas por el emprendedor en anuncios, folletos, circulares u

otros medios de difusión gráfica o electrónica, obligan a aquél y se tienen por incluidas en los contratos de tiempo compartido. Cuando los bienes afectados a un STTC se encuentren en construcción, toda publicidad referida a ellos deberá hacerse constar expresamente. ARTICULO 30. ? Lealtad comercial. Toda persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos en los STTC no podrá recurrir a presiones, al acoso y manipuleo del potencial usuario, alentando sus motivaciones de compra con argumentos y aseveraciones realistas, no ilusorias, que no se presten a dobles interpretaciones o que contengan falsas promesas, ocultamientos o engaños. Los argumentos de venta, orales o escritos, deberán ser coincidentes con los contenidos del contrato de tiempo compartido. ARTICULO 31. ? Comercialización de los STTC en el exterior. Los STTC ubicados en el exterior podrán comercializarse en la República Argentina, previa autorización y registración, debiendo el emprendedor y el propietario en su caso, acreditar ante la autoridad de aplicación: a) Su existencia legal, sus derechos sobre el o los establecimientos vacacionales, las condiciones necesarias para su comercialización en el Sistema Turístico de Tiempo Compartido y los poderes de su representante legal; b) Que el vendedor se encuentra inscripto en el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido que por esta ley se crea; c) Que el o los establecimientos vacacionales a comercializar, se encuentran construidos, en operación y adheridos a alguna red internacional de intercambios. CAPITULO VI DE LA INSTANCIA ARBITRAL ARTICULO 32. ? Tribunal Arbitral. Para la resolución de conflictos que pudieren suscitarse entre los usuarios y los prestadores de los SISTEMAS TURISTICOS DE TIEMPO COMPARTIDO (STTC), será de aplicación el SISTEMA NACIONAL DE ARBITRAJE DE CONSUMO (SNAC), perteneciente a la órbita de la Subsecretaría de Defensa del Consumidor de la SECRETARIA DE COORDINACION TECNICA del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, en su carácter de Autoridad de Aplicación de la Ley N° 24.240 de Defensa del Consumidor, normas concordantes y complementarias. Dicho sistema extrajudicial y voluntario atenderá y resolverá aquellos casos en los que pueda existir alguna violación a los derechos emanados de la Ley N° 24.240 de Defensa del Consumidor. Las asociaciones de consumidores y cámaras empresarias, podrán ser invitadas para que integren los tribunales arbitrales, conforme al artículo 59 de la Ley N° 24.240. ARTICULO 33. ? Adhesión. Quienes adhieran al sistema de arbitraje deberán manifestarlo expresamente en oportunidad de inscribirse en el registro que se crea por el artículo 6° de la presente ley. Dicha aceptación, se hará constar en el contrato suscripto entre el prestador y el usuario; la nómina de prestadores adheridos a la instancia arbitral, será publicada cada año en el Boletín Oficial de la República Argentina a cargo de la Cámara Argentina de Tiempo Compartido. Se tendrá por no convenido el sometimiento de consumidores y usuarios a cualquier arbitraje cuando lo hayan aceptado antes del nacimiento del conflicto. CAPITULO VIII DE LAS SANCIONES ARTICULO 34. ? Actuaciones administrativas. La Autoridad de Aplicación podrá iniciar actuaciones administrativas en caso de presuntas infracciones a esta ley, sus normas reglamentarias y resoluciones que en consecuencia se dicten, de oficio o por denuncia firmada y fundada, de quien invocare un interés legítimo o actuare en defensa de un interés general de los usuarios. ARTICULO 35. ? Procedimiento. Las sanciones se aplicarán previo sumario, si no se hubiere acordado la instancia arbitral. Se citará al sumariado concediéndole un plazo de DIEZ (10) días hábiles, que podrán ampliarse a VEINTE (20) días hábiles cuando razones de distancia o complejidad así lo aconsejen, para que presente su defensa y ofrezca las pruebas pertinentes. La Autoridad de Aplicación podrá disponer medidas de prueba para mejor proveer, en cualquier estado del procedimiento. Toda notificación deberá efectuarse personalmente o por cualquier otro medio fehaciente. En este último caso serán válidas las que se efectúen en el domicilio constituido por el responsable en el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido. ARTICULO 36. ? Recursos. Contra las resoluciones recaídas en los sumarios administrativos, podrá interponerse un recurso directo ante la autoridad judicial competente en la materia de la jurisdicción respectiva. ARTICULO 37. ? Prescripción. Las acciones por infracción a las leyes, decretos y resoluciones que rijan la prestación de los servicios de tiempo compartido, prescribirán a los DOS (2) años, contados desde la fecha de comisión de la infracción. ARTICULO 38. ? Sanciones. Sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pueda corresponder, los infractores a las disposiciones de la presente ley y a las disposiciones que la reglamenten serán pasibles de las siguientes sanciones: a) Multa; desde pesos DOS MIL (\$ 2.000) hasta pesos UN MILLON (\$ 1.000.000), montos que podrán ser modificados por el Poder Ejecutivo nacional; b) Inhabilitación temporaria; c) Revocación de la habilitación. En el caso de inhabilitaciones temporarias y revocación de la habilitación, se deberá garantizar a los usuarios del sistema, el efectivo cumplimiento de las obligaciones contraídas y de los servicios ya contratados. La habilitación podrá ser revocada, además, si se constatare alguna causa sobreviniente de las enumeradas en el artículo 7°. CAPITULO IX DE LA EXTINCION DEL SISTEMA TURISTICO DE TIEMPO COMPARTIDO ARTICULO 39. ? Extinción. La extinción del STTC y consecuentemente la desafectación de los bienes, operará: a) Por vencimiento del plazo de afectación al STTC previsto en la escritura de constitución; b) En cualquier momento, cuando no se hubieran producido enajenaciones, o se hubiera rescindido la totalidad de los contratos, lo que se hará constar en escritura pública; c) Cuando habiéndose cumplido la condición resolutoria prevista en el artículo 10 inciso b) apartado 6, el emprendedor revoque los derechos que hubiere enajenado mediante declaración de voluntad, manifestada en escritura pública,

dentro de los TREINTA (30) días de vencido el plazo establecido en la escritura de constitución del STTC; d) Por destrucción o vetustez. CAPITULO X DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS ARTICULO 40. ? Reglamentación. La presente ley será reglamentada por el Poder Ejecutivo nacional dentro de los NOVENTA (90) días de su entrada en vigencia. ARTICULO 41. ? Orden Público. La presente ley y sus normas reglamentarias, son complementarias del Código Civil y se consideran de orden público a todos sus efectos. ARTICULO 42. ? Adecuación. Los emprendedores y propietarios de inmuebles, que a la fecha de la vigencia de la presente ley, hubieran iniciado su comercialización bajo el STTC, tendrán UN (1) año de plazo a partir de la publicación de la pertinente reglamentación, para adecuarse a lo establecido en la presente ley. ARTICULO 43. ? Contratos anteriores. Los contratos celebrados con anterioridad a la sanción de la presente ley o dentro del plazo referido en el artículo 42, se registrarán por sus propios términos, hasta el vencimiento del plazo establecido en el citado artículo 42, no pudiendo invocarse sus disposiciones cuando se opongan a los derechos y beneficios que expresa o implícitamente en aquélla se reconocen. ARTICULO 44. ? Comuníquese al Poder Ejecutivo. DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO ARGENTINO, EN BUENOS AIRES, A LOS VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL OCHO. ? REGISTRADO BAJO EL N° 26.356 ? EDUARDO A. FELLNER. ? JULIO CESAR C. COBOS. ? Enrique Hidalgo. ? Juan H. Estrada.