

SISTEMAS TURÍSTICOS 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 I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1º — 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 2º — 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 3º — Definiciones. A los fines de la presente ley se define como:

- Sistema Turístico de Tiempo Compartido. Es el previsto en el artículo 2º, 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

(Capítulo III — artículos 8° al 13, *ambos inclusive* — derogado por art. 3° inc. g) de la [Ley N° 26.994](#) B.O. 8/10/2014 Suplemento. Vigencia: 1° de agosto de 2015, texto según art. 1° de la [Ley N° 27.077](#) B.O. 19/12/2014)

CAPITULO IV

DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

(Capítulo IV — artículos 14 al 21, *ambos inclusive* — derogado por art. 3° inc. g) de la [Ley N° 26.994](#) B.O. 8/10/2014 Suplemento. Vigencia: 1° de agosto de 2015, texto según art. 1° de la [Ley N° 27.077](#) B.O. 19/12/2014)

CAPITULO V

DE LA ADMINISTRACION DE LOS STTC

(Capítulo V — artículos 22 al 25, *ambos inclusive* — derogado por art. 3° inc. g) de la [Ley N° 26.994](#) B.O. 8/10/2014 Suplemento. Vigencia: 1° de agosto de 2015, texto según art. 1° de la [Ley N° 27.077](#) B.O. 19/12/2014)

CAPITULO VI

DE 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 acosamiento 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 VII
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

(Capítulo IX — artículo 39 — derogado por art. 3° inc. g) de la Ley N° 26.994 B.O. 8/10/2014 Suplemento. Vigencia: 1° de agosto de 2015, texto según art. 1° de la Ley N° 27.077 B.O. 19/12/2014)

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 regirán 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.

archivo nuevo— REGISTRADO BAJO EL N° 26.356 —

EDUARDO A. FELLNER. — JULIO CESAR C. COBOS. — Enrique Hidalgo. — Juan H. Estrada.