

USUFRUCTO DE BIENES AFECTADOS A SISTEMAS DE TIEMPO COMPARTIDO. SUJETOS LEGITIMADOS PARA CONSTITUIRLO

Autores: Alicia Puerta de Chacón y José Luis Caliri *

Resumen:

El art. 2131 interpretado sistemáticamente con los arts. 1688 y 2082 permite inferir su carácter meramente enunciativo. El propietario puede constituir usufructo después de la afectación a TC, aplicándose el art. 2093. El derecho real de tiempo compartido es transmisible (arts. 1906 y 2095 inc. c), y es posible que los usuarios de TC constituyan usufructo sobre el objeto de su derecho (art. 2131 incs. a y b). El contrato de TC podrá limitar o prohibir al adquirente de un derecho personal la constitución de usufructo (arts. 958 y 970), excepto que ello resulte abusivo (arts. 988, 1119 y 2100). Si nada se ha previsto en el contrato de tiempo compartido, el usuario titular de un derecho personal podrá constituir usufructo sobre su derecho (arts. 398, 2095 inc. c, y 2130 inc. b). Si un conjunto inmobiliario se encuentra gravado con usufructos recíprocos, el propietario no podrá afectar el inmueble al sistema de TC (art. 2091). El Consorcio de Propietarios del conjunto inmobiliario (art. 2084) o del edificio sometido a propiedad horizontal (art. 2056 incs. k y l), podrá constituir usufructos recíprocos posteriormente a la afectación a TC, con la mayoría del art. 2057, siempre que éstos no disminuyan o afecten los derechos de los usuarios (art. 2093).

1. Introducción.

Hemos escogido el tema de la legitimación para constituir usufructo sobre bienes afectados a sistemas de tiempo compartido porque precisamente las normas referidas a los sujetos legitimados para constituir los dos derechos reales involucrados en nuestro estudio (arts. 2090 y 2131 CCCN) interpretados literalmente, pueden llevar a más de una confusión. Por ello, consideramos fundamental atenernos al claro precepto del art. 2 CCCN y realizar una interpretación sistemática de todas las normas del ordenamiento jurídico que puedan tener – aunque sea tangencialmente – alguna vinculación conceptual con los preceptos de tales artículos; de tal manera, creemos, se disiparán posibles controversias doctrinarias y conflictos judiciales.

2. Usufructo constituido por el propietario afectante.

Conviene advertir primeramente que somos de la opinión de que pueden afectar bienes a sistemas de tiempo compartido los titulares de derechos reales de: dominio perfecto, dominio imperfecto (revocable o fiduciario), condominio (por consentimiento unánime),

* Alicia Puerta de Chacón. Profesora Titular, Universidad de Mendoza. José Luis Caliri. Auxiliar, Universidad de Mendoza.

propiedad horizontal, propiedad superficiaria y de unidades en conjuntos inmobiliarios en sentido estricto (propiedad horizontal especial)¹.

La aclaración no es una cuestión menor, ya que atento al texto del art. 2090, podría interpretarse que solo el dueño puede afectar la cosa a tiempo compartido². No obstante, los artículos 2091, 2093, 2100 y 2102 aluden al “propietario” afectante, concepto más amplio que el de “dueño” (tanto es así que el art. 965 CCCN establece que los derechos resultantes de los contratos integran el derecho de *propiedad* de los contratantes). Y no podía ser de otra manera, toda vez que el art. 2087 permite la afectación a tiempo compartido no solamente de cosas (muebles o inmuebles) – único objeto posible del derecho real de dominio (art. 1941) – sino también de bienes (derechos, conforme art. 16 CCCN), y ello es reiterado en los arts. 2088, 2091 y 2096³. Al hablar de “propietario”, entendemos, el codificador se ha querido referir a todo titular de un derecho real sobre cosa parcial o totalmente propia, o de un derecho personal.

En virtud de lo anterior, debemos dilucidar si los titulares enumerados ut supra (“propietarios”) pueden constituir usufructo, y devenir en nudos propietarios del bien afectado a tiempo compartido. La normativa atinente al derecho real de usufructo (Capítulo I, Título VIII, Libro IV) trae una novedosa regla que no estaba prevista en el Código derogado: la referente a los sujetos legitimados para constituir usufructo, contenida en el art. 2131⁴.

Así, puede observarse que en dicha enumeración están comprendidos todos los sujetos que dijimos pueden revestir la calidad de “propietarios afectantes” a tiempo compartido, excepto el titular de una unidad sometida a propiedad horizontal especial (conjunto inmobiliario en sentido estricto). Los primeros comentaristas del artículo 2131, han hecho notar este vacío legislativo⁵.

Sin embargo, dicha omisión no debiera preocuparnos demasiado: una interpretación sistemática del nuevo ordenamiento privado (conforme arts. 1 y 2 CCCN) nos permite inferir que cuando el artículo 2082 dice: “... *en los casos en que los titulares del dominio de las unidades particulares ceden temporariamente, en forma total o parcial, por cualquier título o derecho, real o personal, el uso y goce de su unidad funcional*”

¹ PUERTA DE CHACÓN, Alicia, “Tiempo Compartido. Un ‘Derecho complejo’ en el Código Civil y Comercial de la Nación”, en *Jurisprudencia Argentina*, en prensa, 2015, pág. 6. También PUERTA DE CHACÓN, Alicia, *Código Civil y Comercial comentado*, Hammurabi, en prensa, comentario al artículo 2088, pág. 7. .

² Artículo 2090. *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.

³ También ha reconocido la legitimación amplia para afectar bienes a sistemas de tiempo compartido SAUCEDO, Ricardo J., *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado Directores: Rivera, J. C. – Medina, G. Coordinador: Esper, M. Tomo V*, comentario a los artículos 2089 a 2093, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, La Ley, 2015, pág. 648, aunque no menciona al titular de una unidad sometida al régimen de propiedad horizontal especial (conjunto inmobiliario). ABREUT DE BEGHER, Liliana, *Código Civil y Comercial de la Nación analizado, comparado y concordado Director: Bueres A. 2*, comentario al artículo 2090, Buenos Aires, Hammurabi, 2014, pág. 395 sólo alude a la totalidad de los condóminos.

⁴ Artículo 2131. *Legitimación*. Sólo están legitimados para constituir usufructo el dueño, el titular de un derecho de propiedad horizontal, el superficiario y los comuneros del objeto sobre el que puede recaer.

⁵ BRAIDOT, Eliana Verónica, *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado Directores: Rivera, J. C. – Medina, G. Coordinador: Esper, M. Tomo V*, comentario al artículo 2131, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, La Ley, 2015, pág. 717, quien cita a Alterini, Jorge. FRAGA, Andrés, *Código Civil y Comercial de la Nación analizado, comparado y concordado Director: Bueres, A. 2*, comentario al artículo 2131, Buenos Aires, Hammurabi, 2014, pág. 415.

está legitimando expresamente al titular de una unidad privativa perteneciente a un conjunto inmobiliario para constituir usufructo sobre la misma⁶, por lo que opinamos, pese a que la norma del art. 2131 pareciera tener carácter taxativo⁷, el mismo es meramente enunciativo.

Otra prueba evidente de lo afirmado en el párrafo anterior la encontramos en el art. 1688 referido a la propiedad fiduciaria, en tanto permite expresamente que, cuando lo requieran los fines del fideicomiso – y salvo limitación contractual expresa – el fiduciario puede por sí gravar los bienes fideicomitidos. Cabe aclarar que dicha norma se encuentra dentro de la Sección 3, Capítulo 30, Título IV del Libro Tercero, que comienza con el art. 1682 que establece: “*Sobre los bienes fideicomitidos se constituye una propiedad fiduciaria, regida por las disposiciones de este Capítulo y por las que correspondan a la naturaleza de los bienes*”; en tanto que el “dominio fiduciario” (referido a cosas, exclusivamente) está regulado en el Capítulo 31, del mismo Título y Libro del Código. Es obvio que el art. 2131 CCCN en cuanto alude al “dueño”, incurre en un defecto, que es llenado por el art. 1688.

Refiriéndonos ya a la posibilidad de constituir usufructo por parte del propietario afectante, el art. 2091 CCCN es muy claro al establecer, en su 2º párrafo que: “*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*”.

La exégesis del artículo permite concluir que:

A) *Antes* del otorgamiento del instrumento de afectación (escritura pública o instrumento privado según la naturaleza de los bienes), el propietario no puede gravar la cosa si desea someterla al régimen del tiempo compartido. Esto quiere decir que al momento del otorgamiento del respectivo documento de afectación, el bien debe estar libre de cualquier gravamen (derecho real de garantía, derecho real de disfrute sobre la cosa ajena o medida cautelar). Dicha situación debe mantenerse aún después de suscripto y/o autorizado el documento de afectación y hasta que se practique la inscripción registral a que alude el artículo.

Por ejemplo: si se tratare de la afectación de un inmueble al sistema de tiempo compartido, el propietario (titular registral) sólo podrá constituir usufructo sobre el mismo una vez practicado el asiento de inscripción de la afectación.

¿Qué sucede si el propietario constituyese usufructo en el iter que va desde la autorización de la escritura de afectación a TC hasta la materialización del asiento registral? Consideramos que el asiento de inscripción de la afectación a tiempo compartido, reviste carácter declarativo⁸ con efectos de oponibilidad a terceros interesados, y que no es preciso contar con el certificado previsto en los artículos 24 y 25 Ley 17801 (E-0721 DJA) para proceder a la autorización de la escritura pública de afectación⁹; por lo tanto, ante esta situación, deben aplicarse las normas que rigen la

⁶ Así lo entiende también SAUCEDO, Ricardo J., op. cit. nota 3, pág. 632.

⁷ Así podría interpretarse por el vocablo “sólo” (incluso con tilde diacrítica) con que comienza el artículo.

⁸ Concordamos con KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, *Código Civil y leyes complementarias comentado, anotado y concordado Director: Zannoni – Coordinadora: Kemelmajer de Carlucci Tomo 13*, comentario al artículo 2 Ley 17801, Buenos Aires, Astrea, 2012, pág. 54 en cuanto señala: “En realidad, la clasificación dual *declarativa-constitutiva* corresponde más a los asientos que a los registros”.

⁹ PUERTA DE CHACÓN, Alicia, *Código Civil y leyes complementarias comentado, anotado y concordado Director: Zannoni – Coordinadora: Kemelmajer de Carlucci Tomo 13*, comentario al artículo 11 Ley 26.356, Buenos Aires, Astrea, 2012, págs. 489 y 490. En contra: SAUCEDO, Ricardo J.,

prioridad en materia registral inmobiliaria, de modo que: a) si se expidió certificado para autorizar la escritura de afectación, ésta gozará de reserva de prioridad indirecta (art. 25 LRI), ergo, cualquier escritura pública constitutiva de usufructo que ingresara posteriormente a la expedición del certificado, será inscrita provisionalmente; e inscrita normalmente la afectación dentro de los plazos legales (arts. 6 y 25 LRI) el derecho de usufructo inscripto devendrá en inoponible a los adquirentes de tiempo compartido (art. 2093 CCCN); b) si no se expidió certificado ni para autorizar la escritura de afectación a tiempo compartido, ni para la constitución de usufructo, jugará la prioridad directa (art. 18 LRI), de manera que si la constitución de usufructo obtuviera prioridad por inscribírsele primero, la escritura de afectación a tiempo compartido deberá ser inscrita provisionalmente hasta tanto se subsane el defecto en el plazo legal (art. 10 inc. b LRI) y en este caso, mientras la inscripción de la afectación no devenga definitiva, no podrá anunciarse, ofrecerse o promoverse comercialmente ningún derecho de aprovechamiento periódico y por turnos (art. 2092 CCCN); c) el mismo efecto señalado anteriormente tendrá el asiento de inscripción de la afectación si la constitución de usufructo ganase prioridad por haberse expedido un certificado. Lógico es concluir que, tanto en el supuesto b) como c), si la escritura de afectación no pudiese inscribirse definitivamente por haber ganado prioridad el usufructo, el propietario deberá indemnizar íntegramente al emprendedor (si ambos roles negociales no coincidieren en la misma persona) conforme a las normas del Capítulo I, Título V, Libro III del CCCN (Responsabilidad Civil).

B) *Después* de la inscripción normal o definitiva del instrumento de afectación a tiempo compartido, el propietario podrá constituir usufructo, con el efecto señalado en el art. 2093 CCCN (intangibilidad de los derechos de los usuarios).

Lo señalado anteriormente, vale tanto si el sistema de aprovechamiento periódico y por turnos de bienes se organiza confiriendo a los usuarios un derecho real, cuanto si se estructura acordando en favor de éstos, un derecho personal¹⁰.

Por último, merece recordarse que, si el propietario afectante constituyente del usufructo (nudo propietario) fuere:

- i) Titular del dominio revocable del bien, el derecho de usufructo se extinguirá si es revocado el dominio por haberse cumplido el plazo o la condición a que estaba sometido (art. 1965), y dicha revocación tuviere efecto retroactivo (cosas registrables); mas no se extinguirá si la revocación no opera con efecto retroactivo (art. 1967): cosas registrables, cuando el título o la ley excluyen el efecto retroactivo, y cosas no registrables (si el usufructuario fuere de buena fe). En cualquier caso, debe tenerse en cuenta que las condiciones resolutorias impuestas al dominio no pueden exceder el plazo máximo de 10 años, por lo que, transcurrido dicho plazo el usufructo constituido por el dueño revocable (ahora dueño pleno) no se extinguirá sino hasta el cumplimiento del evento extintivo previsto en el título de constitución del usufructo o por la ley.
- ii) Titular del dominio fiduciario, el usufructo en principio no se extingue sino hasta el cumplimiento del plazo establecido en el instrumento constitutivo o en la ley, pues la extinción del dominio o propiedad fiduciaria no opera con efecto retroactivo (arts. 1705 y 1707).

op. cit. nota 3, pág. 651, para quien la inscripción registral del instrumento de afectación tiene un claro efecto constitutivo del “estado jurídico de tiempo compartido”.

¹⁰ Ver infra, punto 3.

- iii) Propietario superficiario, aquí juega el art. 2125, de modo que el usufructo se extinguirá conforme las previsiones temporales del título de constitución de la superficie, excepto que el derecho de superficie se extinga antes del plazo previsto para su duración.

3. Usufructo constituido por el usuario titular de un derecho real.

Corresponde previamente aclarar que concebimos al derecho real de tiempo compartido (art. 1887 inc. e) o “de uso periódico y por turnos” (art. 2100) como un derecho complejo, que recae sobre cosa mueble o inmueble total o parcialmente propia (arts. 1888 y 2088) y en período temporal propio (art. 2087); siendo éste principal (art. 1889); registrable o no, según su objeto material (art. 1890); y que se ejerce por la posesión que consiste en el uso o aprovechamiento de la cosa en el turno propio (art. 1891 y arts. 2095 inc. “a” y 2097 inc. “b”).

Especial atención merece el *objeto* sobre el que recae – de manera singular¹¹ – este derecho real caracterizado como “complejo”, porque precisamente la complejidad del mismo radica en la estructuración de su objeto, que se compone de un elemento material o corporal (cosa), y dos elementos inmateriales (bienes): el período de tiempo que corresponde a su titular para ejercer su derecho¹², y el elemento obligacional dado por las prestaciones a cargo del emprendedor y del administrador del sistema (arts. 2094 incs. “a” y “c” y 2097 incs. “a” y “b”)¹³.

En este sentido, es posible admitir que coexisten, sobre la misma cosa, dos derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia, que tienen distinta tipicidad real y autonomía jurídica, generándose una dualidad de regímenes jurídicos sobre el mismo bien: el del propietario afectante, y el de los usuarios de TC.

Sentado lo anterior, diremos que este derecho real, es transmisible (art. 1906)¹⁴, y por tanto, es posible que los usuarios de tiempo compartido constituyan usufructo sobre el objeto de su derecho (art. 2130 incs. “a” y “b” – por la complejidad del objeto –).

El art. 2095 inc. c) fundamenta nuestra afirmación, en tanto establece como deber de los usuarios el de comunicar a la administración “*toda cesión temporal o definitiva de sus derechos...*”.

Sabemos que el art. 2131, aludiendo a los legitimados para constituir usufructo, no se refiere específicamente al usuario de tiempo compartido; pero ya hemos establecido que dicha norma no puede interpretarse taxativamente si no se quiere caer en contradicciones con otras disposiciones del mismo Código. Por lo demás, el propio art. 2101 remite a las disposiciones generales de los derechos reales para regular el derecho real del usuario de tiempo compartido, entre las cuales luce como relevante el art. 1906 que preconiza la transmisibilidad de todos los derechos reales, excepto disposición legal en contrario. Tampoco debe soslayarse que el tiempo compartido quedó – aunque metodológicamente en forma incorrecta – regulado en el Capítulo II, Título VI del Libro IV, referido a los “Conjuntos Inmobiliarios”, lo cual a nuestro criterio, autoriza la aplicación analógica (art. 2 CCCN) del art. 2082 referido a los conjuntos inmobiliarios

¹¹ En este sentido sostenemos que no se genera una comunidad de bienes entre los usuarios.

¹² El art. 2093 inc. a) se refiere a que el emprendedor comercializa los “períodos de disfrute”.

¹³ PUERTA DE CHACÓN, Alicia, op. cit. nota 1.

¹⁴ En el mismo sentido, ABREUT DE BREGHER, op. cit. nota 3, pág. 394.

propiamente dichos, que ya dijimos, permite la constitución de usufructo por parte de su titular, en abierta contradicción con el art. 2131 CCCN.

4. Usufructo constituido por el usuario titular de un derecho personal.

A nuestro criterio, el CCCN, en sus artículos 2087 y 2088 ha seguido los lineamientos fijados por la ley 26.356, arts.1 y 14 y del despacho “A” de las XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil del año 2.009; por lo que sostenemos, se deja librado a la autonomía de la voluntad la opción, por parte del emprendedor, de conferir al adquirente del TC un derecho personal, o bien un derecho real, del modo que mejor convenga a las necesidades de organización y funcionamiento del sistema¹⁵.

En consecuencia, debemos admitir que, en caso de que el adquirente de tiempo compartido titularizase un derecho personal, el propio contrato (ahora innominado) podrá limitar o prohibirle constituir usufructo sobre su derecho. Es que aquí campea el principio de autonomía de la voluntad consagrado en el art. 958 y, al tratarse el tiempo compartido de un contrato innominado, se rige, en primer lugar, por la voluntad de las partes (art. 970 inc. “a”).

Sin embargo, deberá prestarse especial atención a este tipo de cláusulas restrictivas, cuando las mismas estén insertas en un contrato de consumo (art. 1092) – porque así lo manda el art. 2100 – o en uno paritario pero celebrado por adhesión a cláusulas generales predispuestas (art. 984), pues interpretadas conforme a las normas de los arts. 1061 a 1065, las mismas pueden resultar abusivas y lesionar los derechos del usuario-adquirente (arts. 1119 y 988) o bien, dado que el contrato de tiempo compartido se enmarca en un *sistema*, donde coexisten contratos conexos, devenir dichas limitaciones o prohibiciones, en una situación jurídica abusiva (art. 1120). En esos casos, deberá procederse conforme lo establecen los artículos: 989 para los contratos celebrados por adhesión a cláusulas generales predispuestas y 1117, 1118 y 1122 para los contratos de consumo.

Sin perjuicio de lo anterior, somos de la opinión de que, si nada se ha previsto en el contrato de TC, el usuario titular de un derecho personal podrá constituir usufructo sobre su derecho. Para ello debemos armonizar las normas de los artículos 398, 2095 inc. c), y 2130 inc. b). Por el primero de los nombrados se establece como principio general la libre transmisibilidad de los derechos (excepto disposición convencional – válida – o legal en contrario, o que su transmisión transgreda la buena fe, la moral o las buenas costumbres). Por el segundo de los mencionados, el usuario de tiempo compartido puede ceder temporal o definitivamente su derecho, *sin que la norma distinga según que éste sea real o personal*. Finalmente, el art. 2130 inc. b) permite la constitución de usufructo sobre un derecho, mas sólo en los casos en que la ley expresamente lo prevea. Esto último amerita un análisis con mayor detenimiento.

Cierto es que ninguna de las normas contenidas en el Capítulo II, Título VI del Libro IV prevé *expresamente* la posibilidad de que el tiempo compartido titular de un derecho personal constituya usufructo sobre dicho bien. Tampoco el Título VIII aclara qué derechos pueden ser objeto de usufructo. Sin embargo el inciso “b” del artículo 2130

¹⁵ PUERTA DE CHACÓN, Alicia, op. cit. nota 1. SAUCEDO, Ricardo J., op. cit. nota 3, pág. 642. MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana N., “El tiempo compartido en el Proyecto de Código”, *La Ley 2013-C*, pág. 679. TRANCHINI, Marcela H., “Consideraciones sobre los conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido y cementerios privados en el Proyecto de Código Civil y Comercial 2012. ¿Nuevos derechos reales para pocos?, *JA 2012-IV*, pág. 1365.

referido al usufructo de bienes, debe interpretarse de modo coherente con todo el ordenamiento jurídico (art. 2 CCCN). En este orden de ideas, tenemos que el inciso “d” del mismo art. 2130 permite constituir usufructo – de origen testamentario – sobre el todo o una parte indivisa de una herencia. Es posible, entonces, que dentro del acervo hereditario (universalidad de derecho) exista un derecho personal de tiempo compartido, y que el testador haya constituido usufructo sobre todo su patrimonio (por ejemplo); en ese caso, ese usufructo será válido. ¿Qué razón jurídica atendible habría entonces para negar la constitución de usufructo de derechos personales de tiempo compartido por actos entre vivos?

Por último, es oportuno subrayar que, organizándose el sistema de tiempo compartido bajo figuras societarias, el usufructo que constituyan los usuarios nunca podrá ser el regido por los arts. 156 2º párrafo y 218 LGS, pues éstos tienen un régimen jurídico propio que nada tiene que ver con el uso y aprovechamiento de bienes y servicios.

5. Usufructos recíprocos y tiempo compartido.

El art. 2084 CCCN contiene una novedosa disposición, que dice: *“Con arreglo a lo que dispongan las normas administrativas aplicables, pueden establecerse servidumbres u otros derechos reales de los conjuntos inmobiliarios entre sí o con terceros conjuntos, a fin de permitir un mejor aprovechamiento de los espacios e instalaciones comunes. Estas decisiones conforman modificación del reglamento y deben decidirse con la mayoría propia de tal reforma, según lo prevea el reglamento”*.

Esta norma permite la constitución de servidumbres, superficie, usufructo, etc. no solamente al momento de constitución del conjunto, sino también con posterioridad, si ello es aprobado por la Asamblea conforme a las mayorías necesarias para así decidirlo (art. 2057, por reenvío del art. 2075 CCCN)¹⁶.

No hace falta aclarar que los conjuntos inmobiliarios pueden tener destino de vivienda temporaria, laboral, comercial o empresarial, o aun usos mixtos (sea que se los denomine clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, etc) conforme lo establece el art. 2073 CCCN.

Lamentablemente, no se ha previsto una norma similar al art. 2084 para la propiedad horizontal, que también puede tener múltiples destinaciones. Sin embargo, en este caso, consideramos que podrían aplicarse los incs. “k” y “l” del art. 2056, y preverse expresamente en el Reglamento de Propiedad Horizontal la facultad de constituir usufructos recíprocos por parte del Consorcio de Propiedad Horizontal, con otros edificios sometidos al mismo régimen.

A todo evento, no es descabellado pensar que el empresario desarrollador del conjunto inmobiliario (o del edificio) decida su comercialización bajo el sistema de tiempo compartido, y que a su vez, le resulte económicamente rentable constituir usufructo o servidumbres recíprocas con otro u otros conjuntos inmobiliarios, sea para ofrecer a los potenciales adquirentes mayor cantidad de servicios, mejor calidad de los mismos, posibilidad de usar y aprovechar instalaciones, infraestructura y/o espacios que él mismo no puede desarrollar (por motivos económicos, de índole administrativa, etc), o

¹⁶ ABREUT DE BEGHER, Liliana, op. cit. nota 3, pág. 393.

sea simplemente para abaratar costos¹⁷. ¿Cómo juegan, en este caso, las normas del art. 2084 con las de los arts. 2130, 2131, 2089, 2091 y 2093?

Entendemos que si el conjunto inmobiliario que se pretende afectar a tiempo compartido ya se encuentra gravado con usufructo o servidumbres recíprocas con otros conjuntos, por más que la existencia de dichas cargas resulte conveniente tanto para el desarrollador (emprendedor) como para los posibles adquirentes de tiempo compartido, frente a la categórica y rígida norma del art. 2091, el propietario no podrá afectar el inmueble al sistema de TC.

Distinto será el caso de constitución de usufructos (o cualquier otra carga real) recíprocos posteriormente a la afectación del conjunto inmobiliario a tiempo compartido. Aquí debe tenerse en cuenta, como premisa principal, lo normado en el art. 2093 inc. b): una vez inscripto el instrumento de afectación a tiempo compartido, no pueden ser alterados ni disminuidos los derechos de los usuarios adquirentes. ¿Ello significa que la cosa afectada debe permanecer indefinidamente en el mismo *statu quo* existente al momento de la inscripción del instrumento? Opinamos que no: primero porque la norma alude a que los *sucesores particulares o universales y terceros acreedores del emprendedor o del propietario* no pueden alterar o disminuir los derechos del usuario; y segundo, porque el propio art. 2094 inc. a) faculta (y a la vez le impone el deber) al emprendedor para “*establecer el régimen de utilización... de las cosas y servicios que forman parte del tiempo compartido...*”. Por ende, consideramos que cualquier modificación del Reglamento del conjunto que redunde en ventajas y/o beneficios para los usuarios, debe ser admitida. En este sentido, consideramos fundamental que se tenga por incorporado al contrato de tiempo compartido no sólo el reglamento de uso de las cosas afectadas¹⁸, sino también el Reglamento del conjunto; aunque, claro está, éste último tendrá publicidad registral, por lo cual los usuarios adquirentes no podrán en ningún caso, alegar su inoponibilidad. De todos modos, si el contrato de tiempo compartido se celebre por adhesión a cláusulas generales predispuestas, por imperio del art. 985 CCCN, dichos reglamentos deben facilitarse al usuario previa o simultáneamente a la celebración del contrato; asimismo, si el contrato fuera de consumo, es aplicable el art. 1100¹⁹ (por remisión del art. 2100).

Por último, cuadra recordar que, si el usufructo recíproco fuere constituido por un propietario que sea persona jurídica, o por el Consorcio de Propietarios (persona jurídica privada, conforme los arts. 148 inc. h, 2074, 2075 y 2044), el mismo no podrá tener una duración superior a los 50 años (art. 2152 inc. “b”).

6. Conclusiones.

1-Antes del otorgamiento del instrumento de afectación (escritura pública o instrumento privado según la naturaleza de los bienes), el propietario no puede gravar la cosa con

¹⁷ SAUCEDO, Ricardo J., op. cit. nota 3, pág. 635 señala que “pueden generarse así megaemprendimientos inmobiliarios que suministren a sus integrantes diversas opciones no sólo en lo atinente al esparcimiento o recreación, sino igualmente respecto a actividades productivas y comerciales que se desarrollen en los sectores de uso privativo o exclusivo que las conformen”.

¹⁸ El Código no lo prevé expresamente.

¹⁹ Artículo 2100. *Información*. El proveedor está obligado a suministrar información al consumidor en forma cierta y detallada, respecto de todo lo relacionado con las características esenciales de los bienes y servicios que provee, las condiciones de su comercialización y toda otra circunstancia relevante para el contrato. La información debe ser siempre gratuita para el consumidor y proporcionada con la claridad necesaria que permita su comprensión.

usufructo si desea someterla al régimen del tiempo compartido. El bien, libre de toda carga o gravamen debe mantenerse en tal situación jurídica aún después de suscripto y/o autorizado o autenticado el documento de afectación y hasta que se practique la inscripción registral a que alude el artículo 2091 CCCN.

2-Después de la inscripción normal o definitiva del instrumento de afectación a tiempo compartido, el propietario podrá constituir usufructo, con el efecto señalado en el art. 2093 CCCN (intangibilidad de los derechos de los usuarios).

3-El art. 2131 CCCN interpretado sistemáticamente con los arts. 1688 y 2082 permite inferir su carácter meramente enunciativo.

4- El derecho real de tiempo compartido es transmisible (arts. 1906 y 2095 inc. c), y por tanto, es posible que los usuarios de tiempo compartido constituyan usufructo sobre el objeto de su derecho (art. 2131 incs. a y b).

5- En el caso de que el adquirente de tiempo compartido titularizase un derecho personal, el propio contrato (ahora innominado) podrá limitar o prohibirle constituir usufructo sobre su derecho (arts. 958 y 970), siempre que dicha cláusula no resulte abusiva o redunde en una situación jurídica abusiva para el usuario (arts. 988, 1119 y 2100).

6- Si nada se ha previsto en el contrato de tiempo compartido, el usuario titular de un derecho personal podrá constituir usufructo sobre su derecho. Ello surge de una interpretación sistemática de las normas de los artículos 398, 2095 inc. c), y 2130 inc. b).

7- Si el conjunto inmobiliario que se pretende afectar a tiempo compartido ya se encuentra gravado con usufructos recíprocos con otros conjuntos, por más que la existencia de dichas cargas resulte conveniente tanto para el desarrollador (emprendedor) como para los posibles adquirentes de tiempo compartido, frente a la categórica y rígida norma del art. 2091, el propietario no podrá afectar el inmueble al sistema de tiempo compartido.

8-Podrían interpretarse extensivamente los incs. “k” y “l” del art. 2056, y preverse expresamente en el Reglamento de Propiedad Horizontal la facultad de constituir usufructos recíprocos por parte del Consorcio de Propiedad Horizontal, con otros edificios sometidos al mismo régimen.

9- El Consorcio de Propietarios del conjunto inmobiliario o del edificio sometido a propiedad horizontal, podrá constituir usufructos recíprocos posteriormente a la afectación del conjunto inmobiliario o del edificio a tiempo compartido, con la mayoría requerida para la modificación del Reglamento, siempre que estos usufructos recíprocos no disminuyan o afecten los derechos de los usuarios de tiempo compartido (art. 2093).