

Informe de la Comisión especial para el desarrollo del turismo, recaído en el proyecto de ley que establece un sistema de protección para los adquirentes de derechos en régimen de tiempo compartido. (boletín N° 2015-23-1)

“Honorable Cámara:

Vuestra Comisión especial para el Desarrollo del Turismo pasa a informar, en primer trámite reglamentario sobre el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, iniciado en moción de los señores diputados Longton y Encina y de los ex diputados señores Munizaga, Prochelle, doña Marina, y Prokurica, que establece un sistema de protección para los adquirentes de derechos en régimen de tiempo compartido.

A las sesiones que vuestra Comisión destinó al estudio de la referida iniciativa legal asistieron los señores Gonzalo Figueroa Yáñez; profesor de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile; Jesús Goya Roset, presidente de la Asociación Chilena de Tiempo Compartido; Isabel Margarita Bruce, gerente general de la Asociación Chilena de Tiempo Compartido; Juan Galdámez, asesor de la Asociación Chilena de Tiempo Compartido; Raúl Núñez, director general de RCI; Carlos Orrego Acuña, jefe del Departamento de Catastro y Tasaciones del Servicio de Impuestos Internos; Tomás Monsalves, director subrogante del Servicio nacional del Consumidor; Óscar Santelices Altamirano, director del Servicio Nacional de Turismo, y Pamela Sánchez, fiscal del Servicio Nacional de Turismo.

- 0 -

I. ANTECEDENTES GENERALES.

A. Consideraciones preliminares.

Definir certeramente la institución denominada tiempo compartido no es tarea fácil por lo que, respecto a sus aspectos esenciales, puede entenderse como un sistema en que el uso de un mismo inmueble está dividido entre distintas personas mediante un sistema de turnos anuales, logrados sobre la base del fraccionamiento del año solar en períodos de igual o diferente duración, en el que cada adquirente resulta titular de la facultad que le permite el goce de este bien año por año, pero exclusivamente en el turno preciso establecido en el momento de la adquisición.

En esencia se trata de un fenómeno simple, pero lo que en realidad complica esta figura, es la forma en que se constituye un sistema de esta naturaleza y la configuración jurídica del derecho comprometido.

Es un fenómeno íntimamente ligado a la necesidad vacacional de todos los individuos, y suele afirmarse que sus orígenes se encontrarían en los Alpes franceses, durante 1965, en una promoción que señalaba "no alquile la habitación, compre el hotel, le sale más barato", fórmula exitosa que se inscribió como "multipropieté", y desde allí se ha desarrollado enormemente, en la firme creencia de que es más rentable y económico disponer de un lugar determinado para vacacionar en unas condiciones conocidas de antemano, que exponerse a las fluctuaciones de precio y la presencia de intermediarios.

El sistema presenta otras ventajas, ya que, en general, el adquirente dispone de un período fijo en el año, situación que permite determinar, con antelación, la época en que podrá optar a ejercer su derecho, y la mayor demanda en verano se ve paliada por la necesidad del sector pasivo de vacacionar, a menor precio, en la temporada baja.

Por otra parte, la adquisición de una segunda vivienda supone un gran desembolso que muy pocos están en condiciones de pagar, con la agravante de la escasa utilización que se le dará, con costos de administración y mantención anuales que debe soportar el propio dueño, inconvenientes que también se presentan en el arrendamiento de casas o departamentos de veraneo, básicamente por problemas

de distancia que impiden corroborar, a priori, las bondades de lo ofrecido, y el costo, generalmente elevado, que conllevan.

Pero las ventajas no sólo son para el adquirente, sino que alcanzan también para el promotor del sistema, puesto que los retornos de la inversión son mayores y asegura ingresos futuros por concepto de administración y mantención.

El principal problema de estos sistemas es la novedad que presentan, lo que se traduce en la ausencia de normas legales especiales que reglamenten su constitución, estructuración y los derechos de sus adquirentes.

B. Elementos esenciales del sistema de tiempo compartido.

En el sistema o fenómeno de tiempo compartido es posible destacar una serie de elementos esenciales y que son los que vienen a darle una configuración propia y diferenciadora, entre los cuales los más relevantes son:

a) Promotor y adquirente, y eventualmente junto a ellos un propietario, administrador o comercializador.

El promotor es quien crea el sistema de tiempo compartido y transfiere los respectivos derechos al público, normalmente es el propietario del inmueble o quien controla de alguna forma a la sociedad que sea su dueña.

El adquirente es la persona natural o jurídica titular del derecho a usar y gozar del inmueble, y de cada una de las instalaciones y mobiliario del complejo vacacional, en el período de tiempo determinado en el contrato.

b) Turno o período de ocupación.

Se le puede definir como el espacio temporal exclusivo y excluyente en el que el adquirente puede usar y gozar del inmueble sometido al sistema de tiempo compartido, mediante una adecuada distribución de turnos y de épocas reservadas a labores de mantenimiento del inmueble.

c) Derecho del adquirente a la utilización, goce y uso del inmueble, o de una unidad determinada de él, y de sus servicios comunes, en un período determinado del año, normalmente por un número de años previamente determinado o bien en forma perpetua.

d) Mantenimiento del inmueble. Factor esencial a la hora de configurar adecuadamente esta institución, en atención al elevado costo de inmuebles que admiten esta explotación, el que debe ser soportado por el conjunto de los adquirentes, gastos que son distintos del precio que se pagó por el derecho a disfrutar del inmueble, y que pueden compararse a los gastos comunes. Este es el elemento, además, que determina la presencia de un administrador, quien velará por el mantenimiento del inmueble en su conjunto y por su adecuado uso.

Por otra parte, la determinación de la naturaleza jurídica del tercer elemento, esto es el derecho del adquirente, se constituye en un aspecto por resolver en la perspectiva de optar por alguna de las tendencias existentes en derecho comparado, y la diversidad que éstas muestran es el mejor ejemplo de que, en lo que se refiere a la reglamentación de la institución, el consenso es una meta deseada pero aún no lograda. Por lo mismo, la Comisión opta por la creación de un derecho real nuevo, de origen o consagración legal, básicamente en atención a la seguridad que el estatuto de los derechos reales otorgan a sus adquirentes, la que gira, entre otras cosas, sobre su protección registral, y facilidad en el sistema de tradición por inscripción.

II. MINUTA DE LAS IDEAS FUNDAMENTALES O MATRICES DEL PROYECTO.

En conformidad con el N° 1 del artículo 287 del Reglamento de la Corporación y para los efectos de los artículos 66 y 70 de la Constitución Política de la República, como, asimismo, de los artículos 24 y 32 de la ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, cabe señalar que las ideas matrices o fundamentales del proyecto en informe consisten en:

a) Establecer una legislación especial para regular la materia, pues resulta mucho mejor una regulación particular que recoja adecuadamente el perfil de la institución de tiempo compartido, le otorgue un marco jurídico y establezca claramente los derechos y obligaciones de las partes contratantes;

b) Evitar las indicaciones engañosas o incompletas en la información relativa a la venta de los derechos de utilización en régimen de tiempo compartido de uno o más inmuebles, y

c) Precisar las obligaciones mínimas que los vendedores deben cumplir con respecto a los adquirentes.

Tales ideas matrices se encuentran desarrolladas en treinta y cuatro artículos permanentes, y dos artículos transitorios.

El artículo primero define su ámbito de aplicación.

El segundo establece una definición de la terminología utilizada en su articulado.

El tercero estatuye la nulidad de la renuncia del adquirente a los derechos que ella le confiere.

El cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo tratan del objeto, duración, transmisión y extinción del derecho de habitación periódica.

El noveno, décimo, undécimo, duodécimo y décimo tercero se refieren a la constitución del régimen de habitación periódica.

El décimo cuarto, décimo quinto y décimo sexto tratan de los derechos y obligaciones del titular del derecho de habitación periódica.

Por su parte, el décimo séptimo, décimo octavo, décimo noveno y vigésimo se refieren a los derechos y obligaciones del propietario.

El vigésimo primero, vigésimo segundo y vigésimo tercero estatuyen sobre los derechos y obligaciones del administrador.

Sus artículos vigésimo cuarto al trigésimo regulan la promoción, contratación y desistimiento del derecho de habitación periódica.

Finalmente sus artículos trigésimo primero al trigésimo cuarto tratan de la fiscalización, sanciones y competencia del organismo encargado de velar por su cumplimiento.

Por último, sus dos artículos transitorios tratan de la vigencia de la ley y de la adecuación de los actuales regímenes de tiempo compartido a las disposiciones de la nueva ley.

III. ARTÍCULOS CALIFICADOS COMO NORMAS ORGÁNICAS CONSTITUCIONALES O DE QUÓRUM CALIFICADO.

Vuestra Comisión estimó que el proyecto en informe no contempla normas orgánicas constitucionales o de quórum calificado.

IV. DOCUMENTOS SOLICITADOS Y PERSONAS RECIBIDAS POR LA COMISIÓN.

Vuestra Comisión recibió a los siguientes invitados e instituciones: don Gonzalo Figueroa Yáñez, profesor de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile; don Jesús Goya Roset, presidente de la Asociación Chilena de Tiempo Compartido; doña Isabel Margarita Bruce, gerente general de la Asociación Chilena de Tiempo Compartido; don Juan Galdámez, asesor de la Asociación Chilena de Tiempo Compartido; don Raúl Núñez, director General de RCI; don Carlos Orrego Acuña, jefe del Departamento de Catastro y Tasaciones del Servicio de Impuestos Internos; don Tomás Monsalves, director subrogante del Servicio Nacional del Consumidor; don Óscar Santelices Altamirano, director del Servicio Nacional de Turismo, y doña Pamela Sánchez, fiscal del Servicio Nacional de Turismo, quienes hicieron valiosos planteamientos ante vuestra Comisión, que sus miembros tuvieron en cuenta durante la discusión del

proyecto, y entregaron estudios, notas y memorandos que quedaron a disposición de los señores diputados.

Además, vuestra Comisión encargó a la Fundación Fueyo Laneri, un estudio acerca del proyecto de ley, el que fue realizado por la Comisión Académica del Proyecto de Modificaciones de los Códigos Civil y de Comercio de dicha institución y, particularmente, por el profesor Fabián Elorriaga de Bonis.

V. ARTÍCULOS DEL PROYECTO DESPACHADO POR LA COMISIÓN QUE DEBEN SER CONOCIDOS POR LA COMISIÓN DE HACIENDA.

Vuestra Comisión ha estimado que el texto del proyecto despachado por ella no contiene normas o artículos que deban ser conocidos por la Comisión de Hacienda.

VI. DISCUSIÓN GENERAL.

El proyecto de ley en informe fue aprobado por la unanimidad de los señores diputados, en su sesión de fecha 3 de octubre de 2001.

En el transcurso de su análisis general sus integrantes manifestaron unánimemente la necesidad de legislar sobre la materia, habida consideración de que la estabilidad y crecimiento de la economía chilena junto a la capacidad de crédito y facilidad de endeudamiento de un importante sector de la población han contribuido al desarrollo en nuestro país de transacciones sobre inmuebles que permiten adquirir derechos sobre éstos en régimen de tiempo compartido, las que se llevan a cabo al amparo de la legislación común, no existiendo disposiciones especiales que regulen la materia y que eviten las indicaciones engañosas o incompletas en la información.

En dicho contexto, la Comisión, sin perjuicio de considerar y valorar las ideas y planteamientos formulados por cada uno de sus invitados, abordó el

estudio de dicha iniciativa mediante el encargo de un informe acerca del proyecto a la Fundación Fernando Fueyo, de la Universidad Diego Portales, que fue recepcionado en el mes de julio de 1999.

Tal determinación fue adoptada con el asentimiento unánime de sus integrantes, debido a la importancia de la materia sobre la cual se trataba de legislar y a la necesidad de incorporar en el derecho común instituciones que otorgaran una debida protección a los adquirentes de derechos en régimen de tiempo compartido.

Como resultado de ese estudio, además de otras consideraciones, se hizo hincapié en que el primer punto que hay que resolver es el de la naturaleza jurídica de la institución del régimen de tiempo compartido, pues de ella se derivarán las distintas formas de protección para los adquirentes de derechos sobre inmuebles en dicho régimen.

Los señores diputados integrantes de esta instancia tuvieron presente, asimismo, que en el derecho comparado se detectan dos tipos de soluciones para la determinación jurídica de tales inmuebles: las que establecen algún sistema de derechos personales (derechos a la cosa), y las que establecen algún sistema de derechos reales (derechos en la cosa), siendo los más importantes sistemas de derechos personales el sistema arrendaticio, acogido por la legislación griega y en carácter de subsidiaria, por la legislación española, y el sistema societario, acogido por la legislación francesa, y que entre los sistemas de derechos reales se encuentran el sistema de copropiedad, el sistema de usufructo, uso o habitación y el sistema de derecho real especial, acogido por las legislaciones portuguesa y española, (como régimen principal, dejando como subsidiario el arrendaticio).

La Comisión, siguiendo la recomendación del estudio aludido estimó, entre otras materias, conveniente establecer un sistema de derecho real especial denominado derecho real de habitación periódica sobre bienes inmuebles, por ser el que mejor protege los derechos de los adquirentes, puesto que éste se constituiría por escritura pública y la transferencia se haría por inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

Finalmente, vuestra Comisión después de someter dicho estudio a la consideración del Servicio Nacional de Turismo, organismo que, a través de su director nacional, le formuló distintas apreciaciones sobre el carácter marcadamente inmobiliario del proyecto, resolvió por unanimidad aprobar, en general, la idea de legislar sobre la materia y someter a la consideración de la Sala de la Corporación el texto del proyecto de ley que se propone.

VII. SÍNTESIS DE LAS OPINIONES DE LOS DIPUTADOS CUYO VOTO HUBIERE SIDO DISIDENTE DEL ACUERDO ADOPTADO EN LA VOTACIÓN GENERAL DEL PROYECTO.

No existen opiniones en tal sentido.

VIII. ARTÍCULOS E INDICACIONES RECHAZADOS POR LA COMISIÓN.

No existen disposiciones rechazadas por la Comisión en este trámite reglamentario.

IX. TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN.

Como consecuencia de todo lo expuesto y por las consideraciones que oportunamente os dará a conocer el señor diputado informante, vuestra Comisión especial para el Desarrollo del Turismo os recomienda la aprobación del siguiente:

“PROYECTO DE LEY:

TÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1.- El objeto de la presente ley es la regulación de la constitución, ejercicio, transferencia, transmisión y extinción del derecho real de habitación sobre bienes inmuebles.

Todo acto o contrato que tenga por objeto proporcionar el uso y goce de un inmueble en los términos señalados en la presente ley quedará sujeto a sus disposiciones.

Los actos o contratos por los que se pretenda constituir o transferir cualquier derecho por tiempo superior a dos años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año, al margen de la presente ley, será nulo.

Artículo 2.- Para los efectos de lo dispuesto en esta ley se entenderá por:

1. Administrador: La persona natural o jurídica que tiene a su cargo la administración de un inmueble gravado con derechos reales de habitación periódica.

2. Adquirente o titular: Persona natural o jurídica a la que, en los contratos comprendidos en el ámbito de la presente ley, se le transfiera el derecho objeto del contrato.

3. Comercializador: Toda persona natural o jurídica que, a nombre y representación del propietario o promotor, transfiera derechos reales de habitación periódica.

4. Contrato: Aquel contrato, o grupo de contratos, por el que, mediante el pago de un determinado precio global, se crea la obligación de transferir un derecho real de habitación periódica.

5. Derecho real de habitación periódica: Aquel que confiere a su titular la facultad de usar y gozar en forma exclusiva, una unidad habitacional parte de un inmueble, susceptible de utilización independiente, durante un período específico determinado o determinable de cada año, dotado, de modo

permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y a utilizar los servicios complementarios.

6. Inmueble: Todo inmueble, parte de un inmueble o grupos de inmuebles, sujetos al régimen de habitación periódica.

7. Propietario o promotor: La persona natural o jurídica dueña del inmueble y que en los contratos comprendidos en el ámbito de la presente ley y en el marco de su actividad profesional, cree, transfiera o se comprometa a transferir el derecho objeto del contrato.

8. Red de intercambio: Sistema por el que intercambian, temporalmente, el uso de los derechos de los adquirentes de derechos reales de habitación periódica en los derechos que puedan tener otros titulares en diversos inmuebles.

9. Régimen de habitación periódica: El sistema por el cual se ofrecen y constituyen a favor de terceros derechos reales de habitación periódica.

10. Turno: Período de tiempo, no inferior a una semana, en el cual el titular del derecho real de habitación periódica puede hacer ejercicio de él.

11. Unidad Habitacional: Aquella parte debidamente diferenciada del inmueble destinada al uso exclusivo del titular del derecho en el período de tiempo que comprende su turno.

Artículo 3.- Son nulas las cláusulas mediante las cuales el adquirente renuncie anticipadamente a los derechos que le confiere la presente ley. Asimismo, serán nulas las cláusulas que exoneren al propietario, al administrador, comercializador o a cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de habitación periódica, de las responsabilidades que le son propias conforme a los establecido en esta ley.

TÍTULO II

Del derecho de habitación periódica

Artículo 4.- El derecho real de habitación periódica sólo podrá recaer sobre una unidad habitacional que sea parte de un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos debidamente diferenciado y no podrá, en ningún caso, vincularse a una cuota indivisa de la propiedad de dicho inmueble, ni denominarse multipropiedad, ni podrá calificarse de cualquier otra manera que contenga las palabras propiedad o dominio.

Artículo 5.- La duración mínima del derecho real de habitación periódica será de tres años y no tendrá límite.

Artículo 6.- Los actos y contratos entre vivos por los que se constituyan o transfieran derechos de habitación periódica deben constar por escritura pública. Su tradición se perfeccionará mediante la inscripción del título en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de la comuna o agrupación de comunas en que esté ubicado el inmueble en el que recaen dichos derechos.

Los derechos de habitación periódica se transmitirán por causa de muerte de conformidad a las reglas generales.

Para la transferencia o transmisión de un derecho de habitación periódica ya constituido, no será necesario el consentimiento del propietario, del administrador, del comercializador o de cualquier otra persona que participe o en la administración o en la prestación de los servicios inherentes al inmueble. Los sucesivos adquirentes, quedarán subrogados por el solo ministerio de la ley en todos los derechos que correspondían al que fuera su titular.

Artículo 7.- El propietario, sin perjuicio de las limitaciones que resultan del régimen y de las facultades de los titulares de los derechos de habitación periódica, podrá disponer de su derecho de propiedad con arreglo a las normas del Derecho privado.

Artículo 8.- Sin perjuicio de las causas generales, el derecho de habitación periódica se extingue especialmente:

1° Por la llegada del plazo previsto para su término.

2° Por la resolución del derecho del propietario.

3° Por la consolidación de la propiedad con el derecho de habitación periódica.

4° Por la renuncia del titular del derecho.

5° Por la destrucción completa del edificio o conjunto inmobiliario en el que se ubica la unidad habitacional en la que se ejerce el derecho.

TÍTULO III

De la constitución del régimen de habitación periódica

Artículo 9.- La constitución del régimen de habitación periódica de un inmueble se hará por su propietario, mediante el otorgamiento de escritura pública, la que deberá ser inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la comuna o agrupación de comunas en que esté ubicado el inmueble. Si el inmueble estuviere ubicado en dos o más comunas, la inscripción deberá hacerse en todas ellas.

Artículo 10.- No será válida ninguna modificación al régimen ya constituido que no cuente con el consentimiento de los administradores, si existieren, y del número de comuneros que señalen los estatutos de derechos de habitación periódica. Dicha modificación deberá otorgarse por escritura pública, además deberá anotarse al margen de la inscripción constitutiva, y sin este requisito será inoponible a terceros.

Artículo 11.- Para que puedan constituirse derechos reales de habitación periódica sobre un inmueble será necesario que, previamente, su propietario lo haya sometido a este régimen en la forma señalada anteriormente, cumpliéndose, además, con las siguientes condiciones:

1° Haberse obtenido de las autoridades y organismos competentes las licencias o autorizaciones pertinentes para la ocupación de las unidades habitacionales, áreas comunes y servicios accesorios que sean necesarios para el uso del inmueble.

2° En caso de tratarse de una obra nueva, contar con los permisos de obras otorgados por las Direcciones Municipales respectivas.

3° Para el caso de que el propietario no haya asumido directamente la administración del régimen y la prestación de los servicios que sean del caso, deben haberse otorgado el o los contratos necesarios para que un tercero los asuma.

Artículo 12.- La escritura pública en la que se constituya el régimen de habitación periódica, deberá contener, a lo menos, las siguientes menciones:

a. La descripción del inmueble en que se constituye el régimen y del o los edificios que en él existan, con individualización de los servicios comunes a que tengan derecho los titulares de los derechos reales de habitación periódica. Si la construcción del o de los edificios está únicamente iniciada, se indicarán los permisos de obra respectivos y la fecha límite para su terminación.

b. La individualización y numeración correlativa de cada una de las unidades habitacionales que integren las edificaciones.

c. Referencia a los servicios que se han de prestar y que son inherentes a los derechos de habitación periódica, expresando si éstos se asumen directamente por el propietario o por administrador y otra persona natural o jurídica.

d. Deberán insertarse en la escritura el contrato celebrado con el administrador, si es que existiere, y los permisos a que se refiere el número 1° del artículo 11.

e. Los estatutos a los que se somete el régimen de habitación periódica, los que, en ningún caso, podrán ser contrarios a lo previsto en la presente ley.

En dichos estatutos deberá preverse la existencia de una asamblea de titulares, la que tendrá convocatorias ordinarias y extraordinarias. Las asambleas ordinarias se efectuarán, a lo menos, una vez al año a requerimiento del propietario o del administrador en su caso. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los titulares que asistan. Las asambleas extraordinarias se efectuarán cuando se requiera, a solicitud del propietario, del administrador o de los titulares que representen a los menos el quince por ciento del total de derechos de habitación periódica constituidos en el inmueble, y los acuerdos se adoptarán de la misma forma anterior. No obstante, los acuerdos que tiendan a modificar el régimen de habitación periódica o la administración del inmueble, solamente podrán ser adoptados en asamblea extraordinaria, y deberán adoptarse por la mayoría de dos tercios de los titulares. Para todos estos efectos cada titular tendrá tantos votos como derechos de habitación periódica tenga constituidos en el inmueble.

Siempre que no resultare contrario a la presente ley, las normas establecidas en el Título II de la ley N° 19.536, sobre copropiedad inmobiliaria, se aplicarán subsidiaria y supletoriamente en todo lo no previsto en esta letra.

Artículo 13.- En el caso de que el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción, su terminación deberá hacerse constar al margen de la inscripción necesaria para la constitución del régimen, en el plazo de tres meses a contar desde dicha conclusión. Una vez anotada la terminación de la obra, el propietario o el administrador, deberá notificar de esta circunstancia a quienes hayan adquirido derechos de habitación periódica antes de la conclusión de los trabajos.

TÍTULO IV

De los derechos y obligaciones inherentes a los intervinientes

en el régimen de habitación periódica

1. De los derechos y obligaciones del titular del derecho de habitación periódica

Artículo 14.- El titular del derecho de habitación periódica tendrá el derecho a utilizar la mitad habitacional respectiva por el período establecido en el contrato; a usar las instalaciones y equipamientos comunes del inmueble y a disfrutar de los servicios en él prestados.

Artículo 15.- El titular del derecho de habitación periódica deberá usar la unidad habitacional, el inmueble y sus áreas comunes de conformidad a su naturaleza, no pudiendo destinarlos a fines diversos de los previstos, ni a la práctica de actos prohibidos por los estatutos del régimen. No podrá introducir modificaciones ni en el inmueble, ni en la unidad habitacional, ni en mobiliario, ni ocuparla con un número mayor de personas al máximo permitido.

Artículo 16.- Será obligación del titular del derecho de habitación periódica pagar las prestaciones periódicas, ordinarias y extraordinarias, correspondientes a los gastos derivados de la conservación, mantenimiento, reparación y limpieza que devengue el inmueble, así como cualquier consumo en el que incurra durante su ocupación y que no estén comprendidos en su derecho.

2. De los derechos y obligaciones del propietario

Artículo 17.- La administración, conservación, mantenimiento y limpieza del inmueble, de sus áreas comunes y de todos sus equipamientos, corresponde a su propietario.

Artículo 18.- No obstante lo señalado en el artículo anterior, el propietario podrá ceder a terceros las labores de administración, conservación, mantenimiento y limpieza del inmueble, sin perjuicio de su responsabilidad solidaria frente a los titulares de derechos reales de habitación periódica en él constituidos.

Artículo 19.- Cualquier reparación del inmueble o de sus equipamientos, así como cualquier remodelación o innovación, deberá efectuarse en un período de tiempo en que no perjudique a ninguno de los titulares de derechos de habitación periódica. Si ello resultare imposible por la urgencia o imperiosa necesidad de la reparación o innovación, los titulares de derechos deben ser debidamente compensados por los perjuicios que ello les ocasione.

Artículo 20.- El propietario deberá llevar un registro detallado de cada uno de los contratos que otorgue confirmando derechos de habitación periódica en el inmueble. Dicho registro, que será de libre consulta, contendrá la individualización de los titulares de derechos de habitación periódica y la determinación de la semana o semanas que corresponden a cada titular del derecho de habitación periódica.

3. De los derechos y obligaciones del administrador

Artículo 21.- Quien se desempeñe como administrador del inmueble, sea o no su propietario, sin perjuicio de otras obligaciones que hubiere asumido, deberá:

1º Mantener el inmueble, sus equipamientos y el mobiliario en perfecto estado de conservación.

2º Prestar cada uno de los servicios convenidos en el inmueble, o controlar la prestación de estos servicios si ellos son efectuados por terceros.

3º Llevar un registro detallado, y de libre consulta, de los titulares de derechos reales de habitación periódica en el inmueble, que contendrá la individualización de los titulares de derechos de habitación periódica y la determinación de la semana o semanas que correspondan a cada titular de derechos de habitación periódica.

4º Controlar que los titulares de derechos reales de habitación periódica hagan uso de sus unidades habitacionales, del inmueble en general y de las áreas comunes, de conformidad a su destino natural.

5° Poner a disposición del adquirente en tiempo y forma la unidad habitacional que le corresponda.

Siempre que el adquirente no pueda utilizar su unidad habitacional en el turno previsto, por causas imputables al propietario o administrador, éste, por cuenta de aquéllos, deberá ser alojado inmediatamente en algún establecimiento del mismo lugar, de categoría y calidad equivalentes al del inmueble del que se trata. En caso de que esta obligación tampoco pueda ser cumplida, deberá pagarse al titular los gastos comprobados en que haya incurrido para trasladarse con sus acompañantes desde su lugar de origen hasta el inmueble, y viceversa, más una compensación equivalente a un cinco por ciento del precio que haya pagado o que se haya obligado a pagar el titular por el derecho objeto del contrato, en un plazo no mayor a tres días hábiles, contados a partir de la fecha en que debió iniciarse la ocupación de la unidad habitacional. Si esta imposibilidad surgiere antes de que el titular inicie su traslado hasta el lugar en que está ubicado el inmueble, será compensado, a lo menos, con el cinco por ciento mencionado.

Artículo 22.- El administrador deberá tomar un seguro que cubra incendios y otros daños generales que puedan afectar al inmueble, sus instalaciones y mobiliario.

Asimismo, el administrador deberá contratar un seguro de responsabilidad civil por los daños que puedan sufrir los titulares de derechos reales de habitación periódica, o sus acompañantes, derivados de las deficiencias en el mantenimiento, conservación o limpieza del inmueble, sus equipamientos o mobiliario, o por la deficiencia en la prestación de servicios personales en ellos. El monto de este seguro no podrá ser inferior al valor del conjunto de las prestaciones periódicas ordinarias pagadas por los titulares de derechos de habitación periódica.

Artículo 23.- El administrador, a lo menos una vez al año, deberá preparar y enviar a los titulares de derechos de habitación periódica, un programa de administración, mantención, conservación y limpieza del inmueble, y una cuenta detallada de las prestaciones periódicas ordinarias y extraordinarias

cobradas y pagadas, con indicación de los gastos incurridos en la administración, conservación y limpieza del inmueble, sus equipamientos y mobiliario.

TÍTULO V

De la promoción y contratación

Artículo 24.- Cualquier persona natural o jurídica que se dedique profesionalmente a la constitución o transferencia de derechos de habitación periódica, deberá editar un documento informativo sobre el régimen, el que entregará gratuitamente a cualquier persona que lo solicite. Deberá contener datos objetivos, completos, suficientes, veraces y susceptibles de ser verificados por la autoridad o los particulares.

En dicho documento se mencionará a los menos, la siguiente información:

1. Identidad y domicilio del propietario, comercializador, administrador y de cualquier otra persona natural o jurídica que participe profesionalmente en la constitución, comercialización o transferencia de dichos derechos de habitación periódica, así como de cualquier otra persona natural o jurídica que participe de la prestación de servicios en el inmueble. Se indicará, con precisión, los datos de inscripción del régimen en el Registro de Propiedad correspondiente, así como cualquier gravamen, distinto de los derechos de habitación periódica, que puedan afectar al inmueble.

2. Descripción precisa del inmueble sobre el que se ha constituido el régimen y de su ubicación, y si la obra está concluida o se encuentra en construcción. Si se trata de un inmueble en construcción deberá indicarse:

- a. Si la obra está o no comenzada y si se han o no otorgado los correspondientes permisos.

- b. El plazo para su terminación.

c. Si se encuentran iniciados o no los servicios comunes que permiten la utilización del inmueble y en caso negativo la fecha de su terminación.

d. Garantías que aseguren la devolución del precio pagado si la obra no es concluida o si lo es fuera del plazo estimado.

3. Indicación precisa del o los períodos en el que podrá ejercerse el derecho objeto del contrato, y la fecha a partir de la cual ello podrá hacerse.

4. Servicios comunes, de los que tiene derecho a disfrutar el adquirente y las condiciones de este disfrute.

5. Instalaciones de uso común a las que el titular podrá tener acceso (piscinas, saunas, instalaciones deportivas, salas de espectáculos, etc.) y, si procede, condiciones para ese acceso, con indicación expresa de su importe o de las bases para su determinación.

6. Principio con arreglo a los cuales se organizarán la mantención, conservación, administración y limpieza del inmueble.

7. Precio medio de los derechos de habitación periódica y precio de los que lo tengan más alto. Asimismo, el importe de la primera cuota anual que deberá satisfacerse, o su estimación, y el procedimiento de cálculo de las futuras anualidades. Deberá indicarse una estimación de los gastos legales y administrativos complementarios.

8. Información sobre el número de unidades habitacionales susceptibles de habitación periódica y del número de turnos por cada una de ellas.

9. Si existe o no la posibilidad de participar en un sistema de intercambio y, en caso afirmativo, el nombre, denominación o la razón social del tercero que se va a hacer cargo del servicio, así como los costos que ello pueda suponer. Se expresará, además, el número total de socios afiliados al programa de intercambio, así como el número de regímenes que participan en dicho programa y una reseña general sobre el funcionamiento del sistema.

Artículo 25.- La escritura pública por la que se constituya el derecho de habitación periódica expresará, al menos, las siguientes menciones:

1. Los datos de la escritura reguladora del régimen, con indicación del día del otorgamiento y del notario ante el que ello se hizo, y los datos de inscripción de dicha escritura en el Registro de la Propiedad del Conservador de Bienes Raíces que corresponde.

2. La individualización precisa de las partes, así como de cualquier otra persona natural o jurídica que participe en la del régimen de habitación periódica, incluidos el administrador, el comercializador o cualquier prestador de servicios en el inmueble.

3. Descripción precisa del inmueble, del o los edificios, de su ubicación y de la unidad habitacional en la que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos de registro y al turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina.

4. Expresión de que la obra está concluida o se encuentra en construcción. En este último caso, además de lo dicho en el número 2 del artículo anterior, el contrato deberá señalar:

a. El domicilio por el adquirente donde habrá de notificársele la terminación de la obra.

b. Las calidades de la unidad habitacional objeto del contrato.

c. Relación detallada del mobiliario y ajuar con que contará la unidad habitacional.

5. El precio que deberá pagar el adquirente por el derecho de habitación periódica, así como las cantidades que deba satisfacer por concepto de prestaciones periódicas ordinarias y extraordinarias. También se expresará la base de cálculo de la cuantía correspondiente a los gastos derivados de la ocupación del inmueble, de los gastos legales y administrativos complementarios, especialmente los que se deriven del ejercicio del derecho de desistimiento previsto en el artículo 27.

6. Cláusula según la cual la adquisición de este derecho no supondrá el desembolso de ningún otro gasto fuera de los expresamente indicados en el contrato.

7. Inserción literal en el contrato de los artículos 27, 28 y 29, haciendo constar su carácter de normas legales aplicables al acto.

8. Servicios e instalaciones comunes que el adquirente tiene derecho a disfrutar y, en su caso, las condiciones, para ese disfrute.

9. Si existe o no la posibilidad de participar en servicios de intercambio de períodos de alojamiento, en los términos del número 10 del artículo anterior.

Artículo 26.- En el contrato no podrá pactarse arbitraje para la solución de ningún tipo de conflicto entre el titular y cualquiera de los intervinientes en la propiedad o gestión del régimen de habitación periódica, sin perjuicio de que después de surgido el conflicto los interesados acuerden voluntariamente hacerlo.

Artículo 27.- El adquirente de derechos de habitación periódica tiene un plazo de diez días contados desde la firma del contrato, para dejarlo unilateralmente sin efecto. Si el último día del mencionado plazo fuese inhábil, el plazo se extenderá hasta el día hábil inmediatamente siguiente. Ejercitado el desistimiento, el adquirente abonará sólo los gastos que necesaria y preceptivamente hayan debido realizarse antes del vencimiento de este período.

Si el contrato no contiene alguna de las menciones a que se refiere el artículo 25, sin perjuicio de la acción de nulidad que sea procedente, el adquirente podrá dejarlo unilateralmente sin efecto en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de la firma del contrato, sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno. Completada la información antes de que expire el citado plazo, el adquirente podrá desistir dentro de los diez días siguientes al de la subsanación, según lo establecido en el inciso anterior.

Transcurridos tres meses sin haberse completado la información y, sin que el titular haya hecho uso de su derecho de desistimiento, éste podrá igualmente desistir dentro de los diez días siguientes al de expiración del plazo, sin que pueda exigírsele el pago de pena o gasto alguno.

Artículo 28.- El desistimiento del contrato deberá notificarse al propietario por medio de una carta certificada despachada antes del vencimiento del plazo respectivo, dirigida al domicilio que a estos efectos figure en el contrato.

Artículo 29.- Se prohíbe el pago de cualquier anticipo por el adquirente antes de que expire el plazo de ejercicio de la facultad de desistimiento contemplada en el artículo 27.

Si el adquirente hubiere anticipado alguna cantidad de dinero, al momento de desistir del contrato de conformidad al artículo 27, tendrá derecho a exigir la devolución de dicha cantidad duplicada.

Artículo 30.- En caso de que el precio del derecho de habitación periódica haya sido total o parcialmente cubierto mediante un préstamo concedido al adquirente por el propietario, por el administrador, por el comercializador o por un tercero que hubiese actuado de acuerdo con alguno de ellos para estos efectos, el contrato de préstamo quedará resuelto, sin indemnización o pena alguna, en caso de que el adquirente ejerza cualquiera de los derechos de desistimiento unilateral del contrato previstos en el artículo 27.

TÍTULO VI

De la fiscalización, sanciones y competencia

Artículo 31.- La fiscalización del cumplimiento de esta ley corresponderá al Servicio Nacional de Turismo.

Artículo 32.- El Servicio Nacional de Turismo llevará un registro de todos los regímenes de habitación periódica constituidos en el país.

No podrá desarrollar sus actividades en Chile ningún propietario, administrador, comercializador, operador de alguna red de intercambio o cualquier persona natural o jurídica que se dedique profesionalmente a la constitución, comercialización o transferencia de los derechos de habitación periódica, que no haya sido debidamente inscrito en el registro a que se refiere este artículo.

Artículo 33.- Sin perjuicio de las acciones civiles o penales que sean procedentes, la infracción a los preceptos de esta ley será sancionada con multa en beneficio fiscal de 10 a 100 Unidades de Fomento.

Artículo 34.- Sin perjuicio de lo señalado en el artículo 26 sobre el arbitraje, para conocer de todas las cuestiones a que dé lugar la aplicación de esta ley, será competente, a elección del demandante, el tribunal de su domicilio o el del lugar en que esté ubicado el inmueble.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Todos los actos o contratos otorgados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, por los que se otorguen derechos en inmuebles en los términos en ella descritos, así como las actividades de promoción relacionadas con ellos, quedarán regidos por sus disposiciones.

Segunda.- Los regímenes preexistentes de derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles en los términos señalados en la presente ley, cualquiera sea su organización o constitución, deberán adecuar sus estatutos a ella en el plazo de dos años contados desde su entrada en vigencia.

Transcurridos los dos años, cualquier titular de un derecho relativo a la utilización de uno o más inmuebles en los términos de la presente ley, podrá

instar judicialmente la adaptación establecida en el inciso anterior.

Para esta adaptación será necesario, en todo caso, otorgar la escritura reguladora del régimen e inscribirla en el Registro de la Propiedad que corresponda.

-0-

Se designó diputado informante a don Carlos Recondo Lavanderos.

Sala de la Comisión, a 3 de octubre de 2001.

Acordado en sesiones de fechas 14 de marzo, 16 de mayo y 3 de octubre de 2001, con asistencia de los honorables diputados señores Bertolino, don Mario; Encina, don Francisco; Kuschel, don Carlos; Rojas, don Manuel, y Recondo, don Carlos, y de los ex diputados Mesías, don Iván; Palma, don Joaquín; Prochelle, doña Marina, (Presidenta) y Urrutia, don Salvador.

(Fdo.): PEDRO N. MUGA RAMÍREZ, Abogado-Secretario de la Comisión".