

DECRETO NUMERO 1076 DE 1997

(abril 14)

por el cual se reglamenta el sistema de tiempo compartido turístico.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 189 numeral 11, de la Constitución Política y, 98 de la Ley 300 de 1996,

DECRETA

CAPITULO I

Aspectos generales

Artículo 1°. Objeto. El presente Decreto tiene por objeto reglamentar el sistema de tiempo compartido turístico sobre bienes inmuebles.

Artículo 2°. Definiciones. Para efectos de este Decreto se establecen las siguientes definiciones:

1. Sistema de tiempo compartido turístico. Independientemente de la denominación que se le dé a la forma de contratación, se entiende por tiempo compartido turístico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 95 de la Ley 300 de 1996, el sistema mediante el cual una persona natural o jurídica adquiere, a través de diversas modalidades, el derecho de utilizar, disfrutar y disponer, a perpetuidad o temporalmente, de una unidad inmobiliaria turística o recreacional por un período de tiempo en cada año.

Igualmente se considera como de tiempo compartido la modalidad denominada sistema de puntos para la utilización de períodos vacacionales de tiempo compartido y cualquiera otra clase de oferta para fines turísticos que tenga esa misma naturaleza.

2. Promotor o desarrollador. Es la persona natural o jurídica dedicada a la estructuración y puesta en marcha de complejos turísticos destinados a ofrecer mediante un contrato el sistema de tiempo compartido.

También se entenderá como promotor o desarrollador aquella persona natural o jurídica que adquiera inmuebles para ser comercializados mediante el sistema de tiempo compartido.

3. Comercializador. Es la persona natural o jurídica que, en nombre y representación del promotor o desarrollador, fomenta y realiza la venta de tiempo compartido.

También se entenderá como comercializador la persona natural o jurídica que celebre contratos destinados a facilitar la utilización de períodos vacacionales pertenecientes a terceras personas.

4. Compañía de intercambio. Es la persona jurídica que tiene por objeto promover e intermediar el intercambio de períodos vacacionales de tiempo compartido turístico entre los titulares de los mismos y prestar servicios adicionales a sus miembros y afiliados.

5. Afiliado a la compañía de intercambio. Es el establecimiento de tiempo compartido turístico que, previo el cumplimiento de los requisitos y trámites señalados por la compañía de intercambio, ha suscrito con ésta un contrato para la prestación del programa de intercambio a los usuarios del tiempo compartido turístico.

6. Miembro de la compañía de intercambio. Es la persona natural o jurídica que como titular de un periodo vacacional de tiempo compartido turístico en un complejo o centro turístico afiliado, ha suscrito un contrato por un periodo determinado con la compañía de intercambio para gozar de este beneficio.

7. Programa de intercambio. Es el mecanismo que le permite a un usuario de tiempo compartido, a través de su afiliación a una compañía de intercambio, utilizar su periodo vacacional en otro desarrollo turístico previa la cesión de su periodo, para que dicha compañía se encargue de gestionar el canje solicitado.

8. Operador o administrador. Es la persona natural o jurídica responsable de la operación, mantenimiento y administración de un establecimiento constituido bajo cualquiera de las modalidades de tiempo compartido que la ley contemple.

9. Usuario. Es la persona o personas naturales o jurídicas que son beneficiarias del programa de tiempo compartido turístico.

10. Titular. Es la persona o personas naturales o jurídicas sobre las cuales recae la titularidad del derecho sobre el periodo vacacional de tiempo compartido.

11. Multipropiedad. Modalidad del derecho real de dominio, según la cual su titular adquiere la propiedad sobre una parte alícuota e indivisa de un inmueble determinado y el derecho exclusivo a su utilización y disfrute durante un periodo de tiempo determinado.

12. Multiusufructo. Modalidad del usufructo según la cual el titular adquiere este derecho real sobre un inmueble sometido al régimen de tiempo compartido turístico durante un periodo determinado o determinable del año y a lo largo de un número de años, que deberán quedar señalados en el respectivo contrato y que no podrá exceder el plazo máximo consagrado en el Código Civil, correspondiendo la nuda propiedad al promotor o a un tercero.

13. Establecimiento de tiempo compartido. Es el conjunto de bienes destinados a facilitar la utilización de periodos vacacionales de tiempo compartido.

14. Sistema de puntos. Es el esquema mediante el cual el usuario adquiere un derecho incorporal representado en una cierta cantidad de unidades, generalmente llamadas puntos, las cuales podrán ser redimidas por el uso de un alojamiento turístico por periodos mensuales, semanales o diarios, descontando de la cantidad de unidades o puntos inicialmente adquiridos el valor que corresponde por noche de alojamiento.

15. Prospectador. Es aquella persona que por cuenta de un establecimiento de tiempo compartido, promueve la consecución de clientes potenciales para hacerles posteriormente una presentación de ventas o una propuesta de adquisición de tiempo compartido.

16. Telemercadeo. Práctica realizada por medios electrónicos de comunicación, que tiene por objeto invitar a una persona para formularle una presentación de ventas o una propuesta de tiempo compartido.

17. Periodo vacacional. Lapso durante el cual el titular puede utilizar los derechos derivados del sistema de tiempo compartido. El periodo vacacional puede referirse a lapsos continuos o discontinuos.

Artículo 3°. Modalidades de tiempo compartido. Según la identificación de la unidad de alojamiento y el periodo anual de disfrute, el tiempo compartido puede ser de carácter fijo, flotante o mixto.

En el tiempo compartido de carácter fijo se utilizará y disfrutará la misma unidad de alojamiento en el mismo período calendario del año.

En el de carácter flotante se utilizará una unidad inmobiliaria de determinadas características en un período determinado del año. La determinación de su uso y disfrute se hace en forma periódica, según disponibilidad y mediante procedimientos objetivos que respeten el principio de igualdad de Oportunidades de todos los usuarios.

El tiempo compartido de tipo mixto surge de la combinación de las modalidades anteriores.

Artículo 4°. Naturaleza jurídica del tiempo compartido. El tiempo compartido turístico será de carácter real o de carácter personal.

El tiempo compartido turístico es de carácter real cuando los usuarios adquieren sobre un establecimiento derechos de multipropiedad o multiusufructo, de conformidad con lo definido en el artículo 2° de este Decreto.

El tiempo compartido turístico es de carácter personal cuando los usuarios establecen relaciones jurídicas que generan un derecho personal que los faculta para ejercer su atribución de utilización o disfrute del establecimiento sometido al régimen de tiempo compartido turístico.

Artículo 5°. Aplicación de las normas colombianas La actividad de comercialización que se realice en Colombia sobre establecimientos de tiempo compartido ubicados en el exterior, estará sometida a las normas colombianas sobre protección al consumidor, a la Ley 300 de 1996 y los Decretos que la reglamentan.

Los comercializadores de este tipo de proyectos deberán cumplir con el requisito de inscripción en el Registro Nacional de Turismo.

CAPITULO II

De la constitución del sistema de tiempo compartido

Artículo 6°. Constitución del sistema de tiempo compartido. Para la constitución del sistema de tiempo compartido el propietario de un inmueble o quien pueda disponer del mismo, deberá hacer, a su elección, declaración unilateral de voluntad formalizada por escritura pública ante notario o contenida en un contrato de fiducia mercantil irrevocable, en la cual se indique la afectación del inmueble al sistema de tiempo compartido turístico y el término de esa afectación, si lo hubiere.

Dichos actos jurídicos deberán inscribirse en la oficina de registro correspondiente.

Parágrafo. La multipropiedad así constituida no dará lugar al ejercicio de la acción divisoria.

Artículo 7°. Contenido del acto constitutivo del tiempo compartido turístico. En la escritura pública o en el contrato de fiducia mercantil irrevocable en donde se constituya en régimen de tiempo compartido turístico un establecimiento, deberá constar, como mínimo:

- a) La descripción del inmueble y su folio de matrícula inmobiliaria, bien que se trate de las unidades inmobiliarias o del globo de terreno en mayor extensión, con indicación de los bienes, instalaciones y servicios comunes;
- b) Identificación de las unidades inmobiliarias que se afectarán al tiempo compartido turístico, cuando se trate de establecimientos mixtos;

c) En el caso de sistemas de tiempo compartido turístico relativos a semanas exclusivamente flotantes y de puntos, deberá indicarse el número máximo de semanas por periodo o de programas de puntos o su equivalente, que se vayan a comercializar;

d) El procedimiento para el cálculo y recaudo de los gastos de administración, conservación y mantenimiento de cada unidad inmobiliaria y de los elementos de uso común del establecimiento en régimen de tiempo compartido turístico;

e) El procedimiento establecido para la adición de nuevas unidades inmobiliarias a un mismo establecimiento de tiempo compartido turístico, si está prevista, y la fórmula para la determinación o corrección de las cuotas anuales de mantenimiento a cargo del número total de titulares que se conforme después de la incorporación de aquellas unidades inmobiliarias. Así mismo, si se prevé la posibilidad de separar unidades inmobiliarias del establecimiento de tiempo compartido turístico, deberá expresarse la forma o procedimiento en que ello se hará y las medidas adoptadas para que en tal supuesto no se vean perjudicados los derechos de los usuarios;

f) Descripción de las instalaciones deportivas y de recreo con que cuenta el establecimiento en régimen de tiempo compartido turístico, así como las que el promotor se comprometa a incorporar al mismo, con especificación de los derechos que los usuarios tienen sobre ellas.

Parágrafo 1°. Toda modificación que se incorpore en el régimen de tiempo compartido turístico y que se refiera a los puntos mencionados en los literales del presente artículo, será elevada a escritura pública o dará lugar a la modificación del contrato de fiducia, según el caso, debiéndose efectuar la inscripción correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Parágrafo 2°. El promotor deberá tener a disposición de cualquier persona interesada en la celebración de un contrato de tiempo compartido turístico copia simple de la escritura o del contrato de fiducia mercantil irrevocable a que se refieren los apartados anteriores.

Artículo 8°. Compatibilidad con el régimen de propiedad horizontal. El régimen de multipropiedad o de multiusufructo es compatible con el régimen de propiedad horizontal que exista o que posteriormente se constituya sobre el establecimiento de tiempo compartido turístico.

Parágrafo. Cuando fuere del caso, las estipulaciones contenidas en los literales del artículo anterior deberán incluirse en la escritura de protocolización de la propiedad horizontal.

Artículo 9°. Inscripción en el registro nacional de turismo. Para la válida comercialización del establecimiento de tiempo compartido turístico en cualquiera de sus modalidades, será necesario que con carácter previo el promotor, comercializador, o persona que los represente, solicite su inscripción en el Registro Nacional de Turismo.

Artículo 10. Suministro de información adicional Además de los requisitos previstos de manera general y particular para el Registro Nacional de Turismo, los promotores y comercializadores de proyectos de tiempo compartido turístico y multipropiedad deberán suministrar en su solicitud de inscripción la siguiente información:

a) Cuando se trate de promotores o desarrolladores de proyectos de tiempo compartido turístico ubicados en Colombia, deberán citar el documento de constitución del sistema de tiempo compartido turístico de acuerdo con lo previsto en el artículo 6° del presente Decreto;

b) Cuando se trate de comercializadores de establecimientos de tiempo compartido turístico ubicados en el exterior, aquéllos deberán formular la declaración unilateral de voluntad mencionada en el artículo 6° de este Decreto o acto equivalente a la misma, para incorporarlo posteriormente al Registro Nacional de Turismo indicando las garantías establecidas, de

conformidad con el Capítulo III de este Decreto. La declaración o acto equivalente mencionados no tendrán que ser inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Parágrafo 1º. Una vez el promotor o comercializador concluya sus actividades de venta, cesará su obligación de inscribirse en el Registro Nacional de Turismo.

Parágrafo 2º. Cuando el promotor y operador del establecimiento de tiempo compartido turístico sean la misma persona jurídica, para efectos del pago de derechos de inscripción y actualización en el Registro Nacional de Turismo, se les aplicará el régimen de tarifas establecido para sucursales y agencias.

Artículo 11. Estipulaciones del contrato. El contrato de tiempo compartido turístico deberá celebrarse por escrito y en él constarán, al menos, las siguientes estipulaciones:

- a) Identificación, nacionalidad y domicilio de las partes contratantes;
- b) Fecha de celebración del contrato;
- c) Identificación y descripción de la unidad inmobiliaria objeto del contrato con expresa mención del período o temporada, según se trate de la modalidad de tiempo fijo o tiempo flotante, así como del número de personas que pueden ocupar simultáneamente el alojamiento;
- d) Referencia de la escritura pública o del contrato de fiducia mercantil que se mencionan en el artículo 6º de este Decreto, con identificación de la notaría en la cual se protocolizó y su respectivo número;
- e) El valor total que debe pagar el adquirente, suma que incluirá el precio inicial y cualquiera otra cantidad adicional que por algún concepto haya de pagar, así como la obligación de cancelar anualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias que se decreten, de conformidad con lo que para el efecto disponga el reglamento interno, para el mantenimiento, la operación y la administración del establecimiento de tiempo compartido turístico;
- f) La identificación del establecimiento de tiempo compartido turístico, con indicación del lugar de ubicación, sus fases de desarrollo y la fecha estimada de terminación de la construcción y de inicio de operación del establecimiento;
- g) Consagración del derecho de retracto previsto en el artículo 28 del presente Decreto;
- h) La descripción de la modalidad y duración del programa de tiempo compartido turístico, en caso que éste sea de carácter temporal, y la mención particular acerca de si dicha modalidad implica la adquisición o no de algún derecho real;
- i) La indicación expresa de las cargas, gravámenes, servidumbres y cualquiera otra limitación que soporten las unidades inmobiliarias afectadas al establecimiento de tiempo compartido turístico;
- j) Señalar si el establecimiento cuenta con algún sistema de intercambio; en caso de contar con este programa, deberá incluirse en los contratos de venta una cláusula en la cual se precise que el promotor o comercializador no es agente o representante de las compañías de intercambio y que la responsabilidad y obligaciones de éstas se limitan a las contenidas en la documentación emitida por ellas.

Parágrafo. Cuando el contrato de tiempo compartido turístico verse sobre bienes ubicados fuera del territorio nacional, deberá hacerse mención expresa y clara sobre el régimen legal que regule los derechos y obligaciones del comprador sobre los bienes adquiridos y sobre las condiciones y modalidades de transmisión, uso y disfrute de esos derechos.

CAPITULO III

De las garantías

Artículo 12. Garantías. Para iniciar los procesos de comercialización de inmuebles sometidos al régimen de tiempo compartido turístico, los promotores o comercializadores deberán establecer las garantías que se señalan en este capítulo.

Artículo 13 .Garantías cuando la construcción no se hubiere iniciado en un proyecto ubicado en Colombia. Con antelación a la iniciación de la construcción de un inmueble destinado a tiempo compartido turístico ubicado en Colombia, el promotor o comercializador deberán establecer, a su elección, una de las siguientes garantías: póliza de seguro, caución, aval, encargo fiduciario, contrato de fiducia mercantil o cualquiera otra que asegure la devolución de las sumas de dinero recibidas de los compradores, en el evento de que no se inicien las obras.

Cuando la garantía elegida por el promotor o comercializador sea la de póliza de seguro, ella deberá cubrir, al menos, el equivalente al veinte por ciento del valor de los períodos vacacionales que se comercialicen.

Artículo 14. Garantías en proyectos en construcción ubicados en Colombia. Cuando ya se hubiere iniciado la construcción de un inmueble y se decidiera su afectación al régimen de tiempo compartido turístico, el promotor o comercializador deberán establecer, a su elección, una de las siguientes garantías: póliza de seguro, caución, aval, encargo fiduciario, contrato de fiducia mercantil o cualquiera otra que asegure el buen manejo de los recursos recibidos o que reciba en el futuro, su adecuada destinación y el cumplimiento del contrato o la devolución de las sumas recibidas de los compradores, en el evento de que no se terminen las obras.

Cuando la garantía elegida por el promotor o comercializador sea la de póliza de seguro, ella deberá constituirse por un veinte por ciento, al menos, del presupuesto de obra del proyecto.

Artículo 15. Garantías en proyectos en construcción ubicados en el exterior. Cuando se comercialicen proyectos de tiempo compartido turístico ubicados en el exterior, cuya construcción no se hubiere iniciado o no estuviere terminada, el promotor, desarrollador o comercializador deberá establecer una póliza de seguro, caución, aval, encargo fiduciario, contrato de fiducia mercantil o cualquiera otra garantía que asegure el buen manejo de los recursos recibidos, su adecuada destinación y el cumplimiento del contrato o la devolución de las sumas recibidas de los compradores, en el evento de que no se terminen las obras.

Cuando la garantía elegida por el promotor, desarrollador o comercializador sea la de póliza de seguro, ella deberá cubrir, al menos, el equivalente al veinte por ciento del valor de los períodos vacacionales comercializados si se tratare de un proyecto cuya construcción no se hubiere iniciado.

Si se tratare de un proyecto cuya construcción no estuviere terminada y la garantía elegida por el promotor, desarrollador o comercializador sea la de póliza de seguro, ella deberá constituirse por un veinte por ciento. al menos. del presupuesto de obra del proyecto.

CAPITULO IV

Derechos y obligaciones de los usuarios

Artículo 16. Derechos de los usuarios.

1. Son derechos de los usuarios respecto del promotor y del operador:

a) Recibir los servicios contemplados en el reglamento interno de que trata el artículo 24 del presente Decreto;

b) Hacer uso de la afiliación al sistema de intercambio vacacional al que el establecimiento de tiempo compartido turístico se encuentre afiliado, previo el cumplimiento de los requisitos que para el efecto establezca la respectiva compañía de intercambio, siempre y cuando se haya ofrecido este programa;

c) Conocer y aceptar el valor total del programa de tiempo compartido turístico y de cualesquiera cantidades adicionales que hubiere de pagar, así como de las cuotas de mantenimiento, operación y administración del establecimiento de tiempo compartido turístico;

d) Los demás que establezca el reglamento interno.

2. Son derechos de los usuarios respecto al inmueble:

a) Usar, gozar o disfrutar la unidad de alojamiento que sea objeto del contrato respectivo, durante el período vacacional que se hubiere contratado, así como los bienes muebles que en dicha unidad inmobiliaria se encuentren y las instalaciones, áreas y servicios;

b) Los demás que establezca el reglamento interno.

3. Son derechos de los usuarios respecto de terceros:

a) Enajenar, transmitir, ceder o gravar, por acto entre vivos o por sucesión por causa de muerte, a título oneroso o gratuito, y con las limitaciones que se deriven de la naturaleza propia del derecho que se transmite y del contrato suscrito, los derechos y obligaciones adquiridos en virtud del contrato de adquisición de tiempo compartido turístico. En todo caso el titular que en cualquier forma disponga de sus derechos, deberá notificar por escrito al promotor o, en su caso, a la Sociedad de Administración u Operación del establecimiento de tiempo compartido turístico, sobre el nuevo titular o usuario de dichos derechos;

b) Participar y votar en las sesiones de los órganos de administración que establezca el reglamento interno, bien directamente o a través de su representante;

c) Los demás que establezca el reglamento interno

Artículo 17. Obligaciones de los usuarios

1. Son obligaciones de los usuarios respecto del promotor y del operador:

a) Pagar el precio correspondiente a la adquisición de los derechos de tiempo compartido turístico;

b) Pagar las cuotas anuales, ordinarias y extraordinarias, destinadas a sufragar los gastos de póliza de seguros, así como los gastos de mantenimiento, operación, reparación y reposición de las unidades inmobiliarias constituidas en régimen de tiempo compartido turístico, de los muebles que en él se encuentren y de los bienes e instalaciones de uso común. Esta obligación la debe cumplir el usuario, haga uso o no de su derecho, y haga uso o no de las instalaciones y áreas comunes del establecimiento en donde se encuentre ubicada la unidad inmobiliaria respectiva;

c) Responder frente al promotor, el administrador u operador por los daños causados por él, o por cualquiera de sus acompañantes o por las personas que haya autorizado, en la unidad, en su mobiliario o en las instalaciones comunes del establecimiento de tiempo compartido turístico;

d) Comunicar al promotor, o en su caso, al administrador u operador, las averías y desperfectos que sufra la unidad a que se refiera su derecho de tiempo compartido turístico durante el período de utilización que le corresponda;

e) Determinar un domicilio para efecto de notificaciones;

f) Las demás que establezca el reglamento interno.

2. Son obligaciones de los usuarios respecto del inmueble:

a) Usar la unidad, sus instalaciones y mobiliario y las instalaciones y zonas comunes del establecimiento, conforme a su destino y naturaleza;

b) No modificar, alterar, variar o sustituir los bienes e instalaciones de las unidades de alojamiento y los bienes muebles que en ellas se encuentren;

c) Usar la unidad inmobiliaria exclusivamente durante el período vacacional que le corresponda;

d) Desocupar la unidad inmobiliaria exacta y puntualmente el día y la hora fijados en el contrato en el reglamento interno;

e) No ocupar la unidad inmobiliaria con un número mayor de personas al autorizado en el contrato en el reglamento interno;

f) Permitir la realización de obras o reparaciones urgentes, con derecho a ser compensado en estos casos con el disfrute de su período vacacional en otra de las unidades inmobiliarias de similares características del mismo establecimiento;

g) Los demás que establezca el reglamento interno.

CAPITULO V

Derechos y obligaciones del promotor y del administrador

Artículo 18. Derechos y obligaciones del promotor. El promotor tendrá los derechos y obligaciones establecidos en el presente Decreto, en la escritura pública o el contrato de Fiducia Mercantil constitutivos del régimen de tiempo compartido turístico, en el contrato de tiempo compartido turístico, y en el reglamento interno.

Parágrafo. Cuando en virtud de un contrato de fiducia mercantil una entidad fiduciaria sea la propietaria de los inmuebles afectos al sistema de tiempo compartido turístico, se entenderá que el fideicomitente es el promotor para los efectos de lo dispuesto en el presente Decreto.

Artículo 19. Obligaciones del promotor.

1. Son funciones del promotor respecto del usuario:

a) Otorgar y respetar el derecho del usuario a usar, gozar y disfrutar el alojamiento que le corresponda en los términos, condiciones y plazos pactados en el contrato y en el reglamento interno;

b) Responder solidariamente con el comercializador de su establecimiento de tiempo compartido turístico cuando sean personas diferentes, por las ofertas que éste hubiese realizado en el proceso de venta;

c) Las demás que establezca el reglamento interno.

2. Son obligaciones del promotor respecto del inmueble:

a) Satisfacer la operación, mantenimiento, conservación, reposición y reparación de los bienes, instalaciones y equipos afectos al sistema de tiempo compartido turístico, de acuerdo con lo que al respecto establezca el reglamento interno;

b) Las demás que establezca el reglamento interno.

Artículo 20. Responsabilidad por el manejo de fondos. El promotor, o en su caso, el administrador u operador, serán responsables del empleo correcto de los fondos recibidos para la administración y, en general, para el cuidado, mantenimiento y conservación del establecimiento constituido en régimen de tiempo compartido turístico y para la gestión de los intereses comunes de los usuarios en relación con el mismo dentro de los términos del contrato de administración.

Artículo 21 .Atribuciones del administrador. El administrador del establecimiento constituido en régimen de tiempo compartido turístico podrá ejercer, además de las atribuciones contractuales o que se le señalen en el reglamento interno, las siguientes atribuciones:

a) Modificación del reglamento interno, en cuanto concierne a los aspectos estrictamente operacionales del establecimiento de tiempo compartido turístico. Estas modificaciones no podrán desmejorar o menoscabar los derechos de los usuarios;

b) La preparación del presupuesto anual de ingresos y gastos del establecimiento de tiempo compartido turístico;

c) El cobro de las cuotas anuales de mantenimiento a los usuarios, así como cualquiera otra cantidad que éstos o terceras personas adeuden al establecimiento;

d) El pago, por cuenta de los usuarios de tiempo compartido turístico, con los fondos destinados a la administración que estén en su poder o bajo su control, del importe de los suministros, impuestos, contribuciones y cualesquiera otros gastos que con carácter periódico deban ser satisfechos por aquellos o que recaigan directamente sobre la propiedad;

e) Determinación para los usuarios de tiempo compartido turístico en las modalidades de espacio o tiempo flotante, o que sigan el sistema de puntos, de las unidades inmobiliarias específicas o de los periodos concretos de ocupación exclusiva que les corresponderán cada año.

Artículo 22. Seguro. Antes de iniciar la operación del establecimiento constituido en régimen de tiempo compartido turístico, el promotor, administrador u operador deberá contratar y conservar vigente en todo momento en relación con dicho establecimiento, un seguro de incendio y terremoto cuyos costos anuales deberán incorporarse al presupuesto de gastos del establecimiento de tiempo compartido turístico.

CAPITULO VI

Obligaciones del comercializador

Artículo 23. Deberes del comercializador. Además de los deberes señalados en las normas generales, son obligaciones especiales del comercializador de tiempo compartido turístico las siguientes:

1. Adelantar su trabajo con seriedad y honestidad, ciñendo los términos de su oferta a las características del inmueble comercializado.

2. Informar al comprador de las condiciones del contrato que va a suscribir, de los compromisos que adquiere con él, de las formalidades que debe observar, del régimen legal al cual se halla sometido el contrato y de las modalidades que regulan la transferencia de los derechos que adquiere.

Cuando las leyes aplicables al contrato de tiempo compartido turístico fueren extranjeras así se indicará claramente al adquirente, informándolo de manera amplia de su significado y consecuencias jurídicas.

3. Respetar al comprador el ejercicio del derecho de retracto y demás normas de protección al consumidor de que da cuenta el Capítulo IX del presente Decreto.

4. Constituir las garantías de que trata el Capítulo 3º del presente Decreto, cuando ellas no hubieren sido otorgadas por el promotor.

5. Responder solidariamente con el promotor o desarrollador por los beneficios ofrecidos al adquirente y porque las características de los bienes objeto del contrato de tiempo compartido turístico correspondan a los términos de la oferta.

6. Mantener vigente su inscripción en el Registro Nacional de Turismo, mientras desempeñe actividades de comercialización de tiempo compartido turístico.

CAPITULO VII

Del reglamento interno del establecimiento de tiempo compartido turístico

Artículo 24. Del reglamento interna Todo establecimiento de tiempo compartido turístico tendrá un reglamento interno el cual deberá incluir como mínimo, las siguientes estipulaciones:

a) Los órganos de gobierno o de administración del establecimiento de tiempo compartido turístico, su composición y funcionamiento;

b) Los requisitos para convocar a reuniones de los órganos de gobierno o administración, los aspectos relativos a quórums decisorios especiales, la posibilidad de realizar asambleas no presenciales y demás asuntos concernientes a los órganos de administración;

c) Los mecanismos de participación y representación de los titulares en la toma de decisiones, en las cuales tengan derecho a participar, de acuerdo con lo previsto en el contrato o en el reglamento interno;

d) Descripción de los bienes muebles vinculados al establecimiento de tiempo compartido turístico y los mecanismos para realizar los inventarios a que haya lugar;

e) Las normas sobre transmisión de la condición de titular de uno o más períodos de tiempo compartido turístico;

f) El procedimiento que debe seguirse para la utilización de las unidades inmobiliarias o bienes destinados al sistema de tiempo compartido turístico;

g) La modalidad del contrato de tiempo compartido turístico, con indicación expresa de si conlleva la adquisición de algún derecho real;

h) Funcionamiento de los sistemas de reservación y medios de confirmación y requisitos que deben cumplir los titulares cuando no sean ellos los que directamente vayan a hacer uso de su derecho;

i) El procedimiento para establecer cuotas ordinarias, su aplicación y periodicidad y manera de modificarse, así como los mecanismos para establecer cuotas extraordinarias;

j) Los derechos y obligaciones de los titulares, con especial referencia al pago de las cuotas anuales y a la responsabilidad por daños;

k) Las sanciones por incumplimiento de las obligaciones contractuales y reglamentarias, la competencia para su imposición y el procedimiento a seguir, especialmente en cuanto se refiere a sanciones por mora en el pago de las cuotas de mantenimiento e incumplimiento en el desalojo de la unidad inmobiliaria en las fechas y horas previstas;

l) Condiciones, requisitos y reglas para el uso de áreas comunes;

m) La descripción de las instalaciones y zonas de uso común cuya utilización requiera el pago de alguna suma de dinero por parte de los usuarios o por parte de la comunidad, sociedad o asociación en que éstos estén organizados;

n) Indicación de la obligación de mantenimiento de los bienes muebles e inmuebles, con la periodicidad necesaria para que las instalaciones permanezcan en condiciones de funcionamiento y procedimiento a seguir para garantizar el adecuado mantenimiento del establecimiento de tiempo compartido turístico;

o) Señalamiento del número máximo de personas que pueden alojarse por unidad inmobiliaria;

p) Indicación de los días y horas de inicio y terminación de los períodos de tiempo compartido turístico;

q) Descripción de los servicios adicionales, si se ofrecen, y las bases o reglas para su uso;

r) Derechos y obligaciones del promotor;

s) La indicación expresa de si los titulares tienen derecho a algún programa de intercambio;

t) El procedimiento para elaborar el presupuesto anual y los mecanismos para su revisión;

u) El procedimiento a seguir en caso de extinción del régimen de tiempo compartido turístico;

v) Los aspectos relativos al fondo de reserva de que trata el artículo siguiente;

w) Los procedimientos a seguir para definir las controversias que se presenten entre las partes.

Parágrafo. El promotor o comercializador estará obligado a entregar una copia del reglamento interno a cada uno de los usuarios titulares antes de que el establecimiento inicie operación. Si el inmueble ya se encuentra construido y en operación, dicha copia deberá suministrarse al momento de formalizar el respectivo contrato.

Artículo 25. Fondo de reserva. En el presupuesto del establecimiento deberá figurar junto a la totalidad de los gastos previstos por todos los conceptos, una cantidad destinada a la constitución de un fondo de reserva del que sólo podrá disponerse para gastos de reposición de elementos esenciales del establecimiento de tiempo compartido turístico o de las unidades de alojamiento, realización de reparaciones extraordinarias o gastos imprevistos de carácter urgente.

El reglamento interno deberá contemplar los mecanismos para el adecuado control e inversión del fondo de reserva.

CAPITULO VIII

Extinción del régimen de tiempo compartido turístico

Artículo 26. De la extinción del régimen. El régimen de tiempo compartido turístico puede terminar por el transcurso del tiempo establecido en el documento de constitución de tiempo compartido turístico a que se refiere el artículo 6º de este Decreto, por la destrucción de las tres cuartas partes o más de las unidades inmobiliarias del establecimiento de tiempo compartido turístico, o por acuerdo de los titulares adoptado válidamente según lo que al respecto establezca el reglamento interno del inmueble sometido a dicho régimen.

El reglamento interno establecerá el procedimiento para la liquidación del régimen de tiempo compartido turístico, de acuerdo con las normas legales aplicables a las diversas modalidades del mismo

CAPITULO IX

De la protección al consumidor

Artículo 27. Protección al consumidor. Sin perjuicio de las normas contenidas en el estatuto de protección al consumidor, en las normas que lo modifiquen o sustituyan y de las estipulaciones y procedimientos tendientes a proteger a los usuarios de servicios turísticos consagrados en la Ley 300 de 1996, se establecen en el presente capítulo normas especiales para la protección de los consumidores con base en lo dispuesto por el artículo 98 de la mencionada Ley 300 de 1996.

Artículo 28. Derecho de retracto. El contrato o la promesa de contrato por el cual se comercialicen programas de tiempo compartido turístico podrán darse por terminados unilateralmente por el titular siempre que no hubiera disfrutado del servicio contratado, dentro de los cinco días comunes siguientes a la fecha de la firma del mismo.

Artículo 29. Descuentos cuando se ejerza el retracto. Cuando se ejerza el derecho de retracto, el promotor podrá descontar de la suma que deberá devolver al titular por concepto de gastos efectuados por razón de la venta, los porcentajes que se indican a continuación:

1. Cuando el promotor o el comercializador hubieren recibido como cuota inicial una suma superior al 30% del valor total del programa de tiempo compartido turístico objeto de negociación, no podrán retener por concepto de gastos efectuados por la venta, más del 20% del importe recibido a buena cuenta del precio del contrato de tiempo compartido turístico.
2. Cuando el promotor o el comercializador hubieren recibido como cuota inicial una suma superior al 15% e inferior al 30% del valor total del programa de tiempo compartido turístico objeto de negociación, no podrán retener por concepto de gastos efectuados por la venta, más del 15% del importe recibido a buena cuenta del precio del contrato de tiempo compartido turístico.
3. Cuando el promotor o el comercializador hubieren recibido como cuota inicial una suma entre el 1 y el 15% del valor total del programa de tiempo compartido turístico objeto de negociación, no podrá retener por concepto de gastos efectuados por la venta, más del 10% del importe recibido a buena cuenta del precio del contrato de tiempo compartido. turístico.

Artículo 30. De la identificación de los prospectadores de tiempo compartido. Los prospectadores de tiempo compartido turístico que se desplazan por lugares públicos efectuando encuestas,

ofertas o promociones de programas de tiempo compartido turístico, deberán portar una credencial que los identifique y señale su vinculación contractual a una o más firmas comercializadoras de programas de tiempo compartido turístico. Estas credenciales serán expedidas por el promotor o comercializador debidamente inscrito en el Registro Nacional de Turismo que ocupe sus servicios o por una asociación gremial de promotores y comercializadores.

Artículo 31. Responsabilidad por la actividad de personas subordinadas. El promotor o comercializador será responsable de los compromisos adquiridos y de la información suministrada por el personal a su servicio y de los terceros que contrate para la realización de encuestas.

Artículo 32. Contenido y exhibición de la credencial Todo prospectador deberá portar la credencial vigente de que trata el artículo 30 del presente Decreto que lo autorice para el desempeño de su labor. Dicha credencial contendrá, como mínimo, el nombre del prospectador, su fotografía y el nombre o razón social del establecimiento que representa.

La credencial tendrá una vigencia de tres meses, al cabo de los cuales deberá ser renovada.

Artículo 33. Prohibiciones a los prospectadores. Queda prohibido a los prospectadores:

- a) Realizar actividades de divulgación sin la credencial vigente;
- b) No manifestar el objeto de la actividad o hacerlo sin ceñirse a las características del producto que ofrece.

Artículo 34. De las prácticas de telemarketing. Cuando quiera que se utilice telemarketing telefónico para promocionar programas de tiempo compartido turístico, deberán observarse las siguientes pautas:

- a) La persona que llama debe identificarse y manifestar en nombre de quién realiza el contacto telefónico y el objeto de su llamada;
- b) Si se ofrece algún premio u obsequio telefónicamente, se indicarán las condiciones o requisitos que deben cumplirse para reclamarlo, sin inducir a error o crear falsas expectativas en el destinatario de la comunicación;
- c) Las llamadas telefónicas para la promoción de proyectos de tiempo compartido turístico deben realizarse entre las 8:00 a.m. y 9:00 p.m.

Artículo 35 . Infracciones y sanciones. La reglamentación establecida en el presente Decreto está sujeta al sistema de control y sanciones señalado por el Capítulo III de la Ley 300 de 1996.

CAPITULO X

Disposiciones transitorias

Artículo 36 .Plazo para adoptar la presente reglamentación. Los establecimientos de tiempo compartido turístico cuya venta se estuviere promoviendo a la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto, deberán adoptar las medidas necesarias para su cumplimiento en un plazo de seis meses (6) contados desde la fecha de publicación del mismo en el Diario Oficial.

Los establecimientos de tiempo compartido turístico que se encuentren en operación a la fecha de entrada en vigor de este Decreto, no deberán otorgar la escritura pública prevista en el artículo 6°. sólo deberán adecuar su reglamento interno a lo dispuesto en el artículo 24 en la

próxima asamblea ordinaria y en todo caso en un período no mayor de un año, contado a partir de la fecha de la publicación del presente Decreto.

Artículo 37. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Santa Fe de Bogotá, D. C., a 14 de abril de 1997.

ERNESTO SAMPER PIZANO

El Ministro de Desarrollo Económico,

Orlando Cabrales Martínez