

Reglamento de Uso de Tiempo Compartido del Consorcio de Propietarios de Tiempo compartido de Cabo Corrientes Center

PRIMERA: concepto. Este reglamento organiza el sistema de tiempo compartido, cuyo régimen comprende: a) el otorgamiento de facultades de uso y goce de una unidad inmueble, sus servicios y anexos, con los muebles, enseres y útiles que la proveen; b) la concesión de derechos de goce sobre prestaciones anexas informadas en su texto, ya sean accesorias, dependientes o independientes del uso y goce acordado sobre el inmueble indicado; c) el establecimiento de un régimen apto para el adecuado desenvolvimiento de la administración y gestión de los derechos, cosas y servicios convenidos. Conforme lo expuesto, sus estipulaciones se integran con las disposiciones del reglamento de copropiedad y administración del RESORT referido en el apartado A. de la SECCION PRIMERA y las reglamentaciones internas que en función del anterior se hubiesen dictado, documentos todos que el titular manifiesta conocer y aceptar.

SEGUNDA: unidades inmuebles; destino y uso. Inventario, servicios. Las unidades inmuebles comprendidas en el sistema se clasifican conforme su capacidad habitacional, de acuerdo a lo indicado en el apartado F. de la SECCION PRIMERA, capacidad que no podrá ser superada por los titulares. Esas comodidades serán destinadas exclusivamente para descanso y vacaciones del usuario, su grupo conviviente e invitados, no admitiéndose en ningún caso la introducción y/o el mantenimiento de animales en aquéllas y sus dependencias. El uso se ajustará al régimen establecido en este instrumento, el reglamento de copropiedad y administración y/o reglamento interno del RESORT. Las unidades se encuentran amobladas, decoradas y provistas de vajilla, útiles de cocina, ropa blanca, de baño y enseres en general de acuerdo con la capacidad habitacional descrita y el destino expresado. El inventario tipo de muebles enseres y útiles provistos, como así también el listado de servicios incluidos se encuentra a disposición de los usuarios en el domicilio del administrador designado.

TERCERA: unidades semanales. Hora de inicio y finalización. Entiéndese por unidad semanal o semana, cada uno de los períodos mínimos por los que se otorgan derechos de uso y goce sobre unidades funcionales; consiste en lapsos comprensivos de siete días seguidos. Las semanas comienzan a las catorce horas del día de inicio y finalizan a las diez de la fecha en que terminan.

CUARTA: semanas fijas; semanas flotantes. Categorías. Las semanas fijas son períodos de uso y goce que coinciden en la misma época cada año; las unidades flotantes son períodos de uso y goce cuya elección queda librada al titular usuario y a las disponibilidades del sistema, dentro de alguna de las categorías contratadas y descritas en el apartado E. de la SECCION PRIMERA.

QUINTA: ejercicio de derechos; acceso a unidad funcional. Ocupación y desocupación. A los efectos de ejercitar los derechos de uso y goce otorgados, el titular deberá comunicar por escrito al administrador su pedido de disponibilidad no menos de sesenta días antes de la fecha de inicio de la unidad semanal fija

correspondiente o con igual antelación a la fecha de inicio de la primera de las semanas anuales comprendida en la categoría de unidades flotantes que hubiese adquirido. Previa acreditación del pago de todas las prestaciones pecuniarias devengadas y de plazo vencido en favor del vendedor y/o el administrador, éste emitirá un "voucher" o certificado habilitante de ingreso; en caso de indisponibilidad de las semanas flotantes solicitadas, el administrador ofrecerá otras alternativas dentro de la misma categoría y emitirá el "voucher" una vez asignada la disponibilidad y conformada ésta por el interesado. Las solicitudes deberán formularse cada año, sin que los períodos no gozados en ningún caso otorguen derecho a compensación ni sean acumulables; tampoco eximirán del pago de las expensas u otros gastos a cargo del titular. Las llaves de acceso a la unidad funcional quedarán en depósito a cargo de la administración. En la oportunidad de inicio del período de uso que corresponda, el titular requerirá su entrega, siendo a su cargo y responsabilidad verificar el estado de la unidad funcional y su inventario, en la inteligencia de que deberá satisfacer al momento de su egreso el importe resultante de daños, deterioros o faltantes acaecidos, toda vez que no fuesen ocasionados -exclusivamente- por el mero transcurso del tiempo y un uso regular. En el caso que por cualquier razón no fuese posible habilitar el uso de determinada unidad funcional en la época que correspondiese, el administrador podrá asignar otra de reemplazo sin que ello implique derecho a reclamo alguno por el usuario y/o beneficiarios. A fines de facilitar el arreglo y acondicionamiento de las unidades funcionales las mismas se librarán al uso y ocupación por los usuarios transcurridas dos horas de iniciada la unidad semanal correspondiente, al tiempo que deberán ser desalojadas con dos horas de antelación a la de finalización.

SEXTA: falta de desocupación en término. La desocupación en término y forma una vez finalizado el período de uso correspondiente constituye obligación básica, principal y esencial a cargo del usuario. En función de ello, cualesquiera fuese la causa del retraso en la restitución de la unidad habitacional -incluido el caso fortuito y la fuerza mayor- deberá abonar el costo de alojamiento del beneficiario que no pudiese ocupar por aquella razón, con más una multa de cien dolares estadounidenses (US\$ 100,00), o su equivalente en la moneda de pago convenida, pena que se aplicará por persona de capacidad que permitiese la unidad funcional asignada y por cada día de retardo o fracción mayor de dos horas. La multa será exigible por la vía ejecutiva o la que resulte más expeditiva conforme el régimen procesal del lugar en dónde se siga el juicio. Constituirá título suficiente la constancia emitida por el administrador de la que resulte el lapso de ocupación fuera de término y el nombre del titular responsable, abonada esa información por declaración de dos testigos.

SEPTIMA: ocupación por terceros. El titular será autorizado a ceder transitoriamente el uso de la unidad funcional que le fuese asignada en favor de terceros por el término de las unidades semanales que le correspondiesen, de acuerdo con el régimen informado en esta cláusula. A tales efectos deberá solicitar autorización al administrador, la que será conferida toda vez que acreditase el cumplimiento de sus obligaciones pecuniarias vencidas, cualesquiera fuese su origen, ya sea respecto de la administración como del vendedor. La cesión transitoria del uso no exonera al titular de ninguna de las obligaciones emergentes de las tres secciones en que se divide el

contrato de adquisición; además, el nombrado compromete el hecho del cesionario, en el sentido de que el último aceptará y se obligará a cumplir las normas aquí contenidas, sujetándose a las responsabilidades emergentes en caso de incumplimiento. Sin perjuicio de ello, el administrador podrá exigir del tercero cesionario la suscripción de una declaración expresa de la que resulte su aceptación respecto de las obligaciones estatuidas a cargo del titular usuario; en ese caso, la negativa del tercero será causal suficiente para denegar la autorización solicitada.

OCTAVA: administración. Se entiende por administración a los fines del presente reglamento, el conjunto de tareas destinadas a proveer la adecuada prestación de los derechos y servicios establecidos en favor del usuario, como así también aquellas tendientes al mantenimiento de los bienes inmuebles, muebles y servicios accesorios del sistema de tiempo compartido.

NOVENA: administrador; rendición de cuentas. El administrador desempeñará sus tareas respecto del sistema de tiempo compartido por todo el término contractual convenido, o a perpetuidad en el caso de los regímenes que comprendiesen el otorgamiento de derecho real de condominio, con facultades de delegar en ambas hipótesis. La delegación de funciones aceptada por el delegado, importará eximir de ulterior responsabilidad al administrador saliente, salvo el caso de dolo. El administrador cumplirá sus obligaciones con cargo de rendir cuentas en su domicilio una vez al año. A los fines dispuestos por la presente cláusula, las rendiciones de cuentas habrán de encontrarse a disposición de los titulares en el domicilio del administrador, durante el transcurso de la segunda quincena del mes de Diciembre de cada año, reputándose aprobadas las que no fueren objetadas hasta el quinto día del mes de Enero siguiente.

DECIMA: funciones. El administrador velará por el fiel cumplimiento de este reglamento y, en particular, estará facultado para: 1. Proyectar el presupuesto anual de gastos del sistema de tiempo compartido y calcular el importe de las expensas a cargo de los titulares; determinar la época de su pago -que podrá establecerse por períodos adelantados- y percibir los importes respectivos; intimar el pago y promover las acciones de cobro judicial a que hubiere lugar. Aplicar -en los casos de deudas en mora- los intereses pactados en este reglamento. En defecto de cuantificación podrá determinar la tasa aplicable conforme los usos o costumbres comerciales, o bien, el valor del máximo de la tasa legal que rigiese en el lugar de pago, o donde se exigiese el cobro, a su opción. Practicar las liquidaciones de toda deuda debida a la administración y sus accesorios sin limitaciones de ninguna índole, incluídos los gastos por honorarios de profesionales que interviniesen o hubiesen intervenido en el trámite. 2. Abonar las cargas, impuestos, tasas, contribuciones y demás gastos generados por las unidades funcionales, incluídos los que correspondan por aplicación de las leyes de propiedad horizontal u otras; abonar los importes correspondientes a toda otra prestación o servicio establecido en beneficio común de los titulares; abonar los importes insumidos por reparaciones de muebles, enseres, útiles o su reposición, cuando fuesen menester por desgaste o destrucción producidos por el tiempo y el uso regular u otra razón; abonar los gastos de mantenimiento o reparaciones de las unidades

funcionales del sistema, cuando fuesen necesarios por el transcurso del tiempo y el uso regular u otra razón. 3. Practicar el cálculo de daños y bienes faltantes a los efectos de la cláusula QUINTA. 4. Emitir las constancias de falta de desocupación en término; demandar el cobro de la multa y del importe correspondiente al costo de alojamiento de reemplazo, conforme lo explicitado en la cláusula SEXTA. 5. Recibir las solicitudes de disponibilidad y contestarlas; expedir los "vouchers" necesarios; proponer alternativas de uso en caso de indisponibilidad; hacer entrega, recibir y demandar la restitución de unidades funcionales y sus llaves; asignar unidades funcionales de reemplazo cuando fuese necesario. 6. Recibir y proveer las solicitudes de autorización de cesión de uso en favor de terceros, verificando para el caso los requisitos de admisibilidad del pedido, conforme se indica en la cláusula SEPTIMA y exigir -en su caso- la suscripción por terceros cesionarios de la conformidad referida en el último apartado de la citada disposición. 7. Determinar para cada año y con la antelación necesaria las unidades semanales que corresponderán a vacaciones escolares invernales, conforme el calendario escolar que estime aplicable. 8. Practicar todas las comunicaciones e intimaciones necesarias a los fines del cumplimiento de sus funciones y promover todas las acciones judiciales que tengan por objeto obtener el acatamiento de las disposiciones que resolviese adoptar. 9. Declarar suspendidos los derechos contractuales del titular, toda vez que corresponda por falta de pago de expensas del sistema, prestaciones u obligaciones convenidas en favor de la administración o previstas a los efectos del adecuado cumplimiento de las funciones que le son encomendadas de conformidad a lo establecido en las SECCIONES PRIMERA, SEGUNDA y TERCERA, y -en particular- al concepto del sistema de tiempo compartido y sus finalidades expresadas en la cláusula PRIMERA de este reglamento. El administrador se encuentra expresa y especialmente facultado para:

A) disponer la integración de reservas o fondos especiales a fin de atender el pago de imprevistos o previsión de futuros gastos para cubrir créditos originados en los siguientes rubros: I. créditos en mora o incobrables; II. gastos judiciales; III. pagos por servicios profesionales o de otra índole prestados por terceros; IV. gastos de oficina, sucursales, agencias u otras representaciones establecidas o a establecerse en el país o en el exterior y su dotación de personal, con el fin de facilitar cobranzas de expensas, promoción de adjudicación de unidades semanas y/o uso por tiempo compartido u otros rubros directa o indirectamente vinculados a las actividades de administración; V. gastos generados en la organización de un sistema de "rental pool" para servicio de los titulares usuarios de tiempo compartido; VI. gastos razonables de inversión en la adquisición u obtención a cualquier título de espacios físicos y/o servicios adicionales para utilización exclusiva de los usuarios, sus invitados u otros beneficiarios, a saber, salas de estar, juegos o esparcimientos, servicios turísticos en general y traslado de y hasta el complejo. VII. Gastos generados en la amortización de muebles, enseres y útiles correspondientes al inventario de las unidades habitacionales del complejo y/o sus partes de uso y goce común de los usuarios de tiempo compartido; VIII. gastos generados en reparaciones, reposición o sustitución de dichos muebles, enseres y útiles. B) Asimismo, el administrador podrá disponer: a) la redecoración de unidades funcionales cuando lo juzgase necesario o útil por obsolescencia del equipamiento u otra razón; b) la ejecución de mejoras necesarias o útiles en las unidades funcionales o lugares de uso común de los titulares usuarios; c) la modificación del inventario, la

reposición y sustitución de muebles, enseres y/o útiles; d) la ampliación, modificación o supresión de los servicios ofrecidos, con excepción de aquellos denominados comunes de la propiedad; e) la celebración de todo acto jurídico o contrato que directa o indirectamente se vincule con la administración de las unidades funcionales dedicadas al sistema de tiempo compartido y/o los servicios establecidos con carácter general en favor de los titulares usuarios; f) la modificación del presente reglamento respecto de la organización y funcionamiento de la propia administración, o bien, en cuanto a la reglamentación de uso de las unidades funcionales, toda vez que fuese necesario para compatibilizar las normas estatuidas con las propias del reglamento de copropiedad, el reglamento interno del edificio y/o para propender a una mejor funcionalidad del sistema de tiempo compartido.

DECIMOPRIMERA: expensas del sistema. Los gastos de mantenimiento de unidades funcionales, partes o lugares de uso común, sus reparaciones, sustitución de muebles enseres y útiles, y todo otro rubro imputable a gasto enunciado en el artículo anterior, los impuestos, tasas, contribuciones y servicios correspondientes, los cargos que por dichos conceptos liquidara el consorcio de propiedad horizontal en su caso, las erogaciones concernientes a afiliación del complejo a sistemas regionales o internacionales de intercambio vacacional por tiempo compartido y -en fin- todo otro gasto o concepto que devengase la propiedad en sí y/o el uso que de ella se haga, serán a cargo de los titulares en la proporción de los derechos adquiridos. El conjunto de los gastos indicados se denomina "expensa del sistema" y su monto por unidad semanal será determinado en relación al total de las erogaciones, provisiones y provisiones que estimare razonablemente el administrador con ajuste a lo establecido en este reglamento. Su determinación cuantitativa dependerá de la incidencia de alguno o algunos de los siguientes factores: a) tipo de unidad inmueble; b) categoría de unidad semanal; c) temporada; d) nivel de ocupación general del sistema; e) estacionalidad de costos operativos; f) valores comparativos de las distintas unidades semanales, temporadas y categorías. El administrador percibirá en carácter de retribución por sus servicios una suma igual al diez por ciento (10%) del total de cada liquidación practicada, cantidad que será facturada y percibida juntamente con la primera factura de expensas posterior a la rendición de cuentas anual.

DECIMOSEGUNDA: mora; lugar de pago. Jurisdicción. Moneda. La mora se producirá automáticamente y sin necesidad de interpelación o intimación judicial o extrajudicial, respecto de toda obligación impaga al día de su vencimiento. Toda obligación pecuniaria establecida a cargo del usuario será satisfecha en el lugar de la sede de la administración, o bien, dónde la misma informase por medio fehaciente. Dicho lugar de pago se reputa de cumplimiento y determina la jurisdicción de los tribunales competentes a cuya ley se estarán las partes en todo lo referente a los derechos y obligaciones respectivos aún en el caso que, por acuerdo especial, el administrador designase agentes, agencias, representantes, representaciones, oficinas o sucursales ubicadas en el lugar de situación del RESORT. La presente disposición no afecta el derecho de opción establecido en favor de la administración con arreglo a lo informado en la cláusula DECIMOQUINTA. El usuario tomará a su cargo el costo

del cambio toda vez que las "expensas del sistema" sean expresadas en moneda diversa de la que fuere de curso forzoso en el lugar de suscripción del contrato de adquisición, o los lugares de otorgamiento del reglamento de copropiedad y/o reglamento interno del edificio y las modificaciones de todos los instrumentos referidos.

DECIMOTERCERA: modificaciones. El vendedor, en su calidad de promotor y desarrollista del sistema de tiempo compartido de que tratan las SECCIONES PRIMERA, SEGUNDA y TERCERA, en todo tiempo podrá disponer modificaciones en la clasificación de las categorías de semanas y sustituir o alterar las prestaciones y servicios ofrecidos, en beneficio del cumplimiento de las finalidades del sistema de tiempo compartido y en bien de la economía de recursos insumidos. Asimismo, podrá modificar en todo o en parte el reglamento incluido en esta SECCION TERCERA al efecto de optimizar las prestaciones ofrecidas y su aprovechamiento, manteniendo el nivel de los servicios y la continuidad del sistema de tiempo compartido. Toda modificación dispuesta será aplicable a los respectivos contratos una vez comunicada al titular usuario por medio fehaciente.

DECIMOCUARTA: sistemas sometidos al régimen de condominio con indivisión forzosa. Poderes especiales. En el caso de sistemas de tiempo compartido sometidos al régimen de condominio indivisivo, el titular concede y las partes convienen como condición de contrato la indivisibilidad absoluta y perpetua de las unidades funcionales adquiridas. Por ello, y para el caso que se demandase la división del condominio en contra del presente pacto, ello será causal de resolución del contrato por considerarse atentatorio contra el sistema. En tal caso, la enajenante tendrá derecho a disponer de la cuotaparte respectiva mediante el depósito judicial de su valor de contado, conforme listas de precio vigentes, con una reducción del veinte por ciento, con imputación a multa, con menos un diez por ciento por cada año transcurrido desde la fecha de adquisición. El depósito efectuado sólo podrá ser retirado por el titular una vez aceptada por él la resolución, o bien declarada por vía judicial. Los derechos emergentes del contrato de adquisición en favor del titular usuario quedarán suspendidos en tanto se resuelve la cuestión planteada. Los condóminos de tiempo compartido en el mismo caso, autorizan expresamente al administrador a actuar en su nombre y representación por ante el consorcio de copropiedad, como asimismo ante las autoridades de las empresas prestadoras de servicios públicos u otros, a los fines emergentes de este reglamento. Asimismo en el caso que les fuese exigido, se obligan a otorgar y elevar a escritura pública los poderes que con el mismo objeto redactará el administrador. El incumplimiento que de ello se hiciere será causal de resolución del contrato.

DECIMOQUINTA: competencia. Sin perjuicio de la aplicación de la cláusula DECIMOSEGUNDA en caso de acción judicial o su contestación por el vendedor, o el administrador, éstos y no los usuarios podrán optar por la competencia de los jueces y tribunales del lugar de ubicación del RESORT, o el de su sede social o bien el de firma del contrato de adquisición de derechos por tiempo compartido. El juez o tribunal aplicará las normas de derecho vigentes en su sede, con exclusión de cualquier otra, aún en caso de hechos o actos cumplidos en lugares diversos de aquélla. En todo caso

serán de aplicación las normas de competencia contenidas en este reglamento, antes y después de elevados los contratos a escritura pública. Cuando disposiciones de orden público o irrenunciables conforme el derecho del lugar en que se promoviere el juicio, se suscitare la controversia o se contestasen acciones judiciales o administrativas que impusieren la actuación obligatoria del juez, tribunal u organismo administrativo ante quien se hubiere planteado la cuestión, o la aplicación insustituible de la ley del lugar de la sede judicial, o no reconociere la ley de fondo o procesal local el efecto de sentencias de jueces, tribunales u organismos administrativos extranjeros, ya sean en razón de la materia, las personas intervinientes u otra razón, siempre la enajenante, el administrador y no los titulares usuarios podrán optar por someter las diferencias planteadas ante árbitros "de jure" o amigables componedores, que actuarán en el lugar en que se planteara la cuestión litigiosa. La elección de los árbitros se sujetará a la ley y usos del lugar en donde deban pronunciarse.

DECIMOSEXTA: domicilios, conformidad, firmas. Las partes constituyen domicilios especiales respectivos así: el titular usuario en el indicado en el apartado G. y CIV sociedad anónima en el apartado C., ambos de la SECCION PRIMERA, sometiéndose a la competencia de los tribunales ordinario de la ciudad de Buenos Aires. Se firman dos ejemplares de un mismo tenor y efecto en a los días del mes de de 20 .

.....

.....