

LEY QUE REGULA Y FOMENTA LA MULTIPROPIEDAD Y EL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA DE VENEZUELA

Caracas, lunes 18 de diciembre de 1995 Numero 5.022 Extraordinario

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE VENEZUELA

DECRETA

La siguiente,

LEY QUE REGULA Y FOMENTA LA MULTIPROPIEDAD Y EL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

Capítulo I: Del Ámbito de Aplicación de la Ley y de los Sistemas sometidos a ella

- Artículo 1.-** Las disposiciones de esta Ley regulan y fomentan los Sistemas de Multipropiedad y de Tiempo Compartido para la protección de los multipropietarios y de los tiempo-compartidores. Igualmente, se regirá por las disposiciones de esta Ley, la modalidad del sistema de puntos acumulados para el disfrute del tiempo compartido y cualquier otra modalidad que pueda aparecer como oferta de mercado con fines turísticos.
- Artículo 2.-** Para los efectos de esta Ley, se entiende por:
- a) **Multipropiedad:** Es el derecho indiviso por el cual se adquiere la propiedad sobre una parte alícuota de una unidad residencial vacacional o recreacional de carácter turístico conjuntamente con los bienes muebles que en ella se encuentren, así como sobre las instalaciones y servicios conexos y áreas comunes del respectivo desarrollo inmobiliario, con sujeción a un calendario en cuanto al derecho de uso y disfrute exclusivo, de acuerdo a lo que establezca el correspondiente contrato y documento de condominio; y
 - b) **Tiempo compartido:** Es el derecho de uso y disfrute de una unidad vacacional o recreacional de carácter turístico, conjuntamente con los bienes muebles que en ella se encuentren, así como las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes conexos del respectivo desarrollo inmobiliario, siempre y cuando este derecho se limite a un número determinado de días y semanas por un número específico de años con sujeción a los términos del correspondiente contrato.
- Artículo 3.-** Los contratos de Multipropiedad y de Tiempo Compartido, en cualquiera de sus modalidades, celebrados conforme a ordenamientos jurídicos extranjeros para ser ejecutados en territorio venezolano, quedarán sometidos al derecho venezolano en todo lo referente a la creación, regulación o extinción de derechos reales, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 10 del Código Civil, así como en las normas imperativas en materia turística, urbanística y de protección al consumidor y al usuario.
- Artículo 4.-** Las personas naturales o jurídicas que realicen actividades vinculadas al desarrollo de la multipropiedad y tiempo compartido, en cualquiera de sus modalidades formarán parte del Sistema Turístico Nacional y quedarán sujetas a lo dispuesto en esta Ley y en la Ley de Turismo.

Capítulo II: La Comisión Técnica de Consulta de la Multipropiedad y Tiempo Compartido

Artículo 5.- Se crea la Comisión Técnica de Consulta, adscrita a la Corporación de Turismo de Venezuela.

Artículo 6.- La Comisión Técnica de Consulta estará integrada por siete (7) miembros y sus respectivos suplentes, designados así: dos (2) por la Corporación de Turismo de Venezuela, uno de los cuales la presidirá; uno (1) por la Cámara Inmobiliaria; uno (1) por la Cámara de la Multipropiedad y el Tiempo Compartido; uno (1) por la Organización Representativa de los Operadores; uno (1) por el Instituto para la Defensa y Educación al Consumidor y al Usuario y uno (1) por el Ministerio del Desarrollo Urbano. Si durante las deliberaciones de la Comisión, al momento de las decisiones, éstas resultaran en empate, el voto del Presidente valdrá doble.

Artículo 7.- La Comisión Técnica de Consulta emitirá opinión sobre:

1. 1. Los recaudos presentados a los efectos del otorgamiento del Certificado de Factibilidad Técnica del proyecto;
2. 2. Las solicitudes para realizar actividades de intercambio, de acuerdo a lo previsto en el artículo 37 de esta Ley;
3. 3. La clasificación de estos complejos turísticos de manera que las cuotas de condominio las cobren de acuerdo con la calidad de infraestructura y de los servicios que prestan;
4. 4. Los reglamentos internos de los desarrollos inmobiliarios afectos a la Multipropiedad y a las modalidades de Tiempo Compartido;
5. 5. Los hechos ejecutados por personas sujetas a esta Ley, que pudieran ser sancionables conforme a la misma; y
6. 6. Los demás asuntos sometidos a su consideración por la Corporación de Turismo de Venezuela.

Capítulo III: Disposiciones Comunes a la Multipropiedad y al Tiempo Compartido

Artículo 8.- Son comunes a la multipropiedad y a cualquiera de las modalidades del tiempo compartido los términos que se definen a continuación:

1.- **Constructor:** Persona natural o jurídica que construya un desarrollo inmobiliario para ser sometido a las modalidades de tiempo compartido y de multipropiedad;

2.- **Promotor:** Persona natural o jurídica que efectúa la planificación y promoción o que realiza las actividades de comercialización, mercadeo y venta de los desarrollos inmobiliarios, sometidos a las modalidades de tiempo compartido y de multipropiedad;

3.- **Operador:** Persona natural o jurídica encargada de la prestación de servicios de atención a los usuarios del tiempo compartido y de la multipropiedad; y

4.- **Desarrollo Inmobiliario:** Conjunto de unidades residenciales destinadas a viviendas con fines turísticos, vacacionales o recreacionales afectadas o no al régimen de propiedad horizontal, las cuales podrán estar integradas en una sola edificación o en varios edificios contiguos o ubicados en la misma urbanización, dotados de salida propia a la vía pública o a un área común del inmueble y con instalaciones para uso común adecuadas a la finalidad turística, recreativa o vacacional del mismo.

Artículo 9.- La multipropiedad y el tiempo compartido podrán constituirse sobre inmuebles construidos o en proceso de construcción. En este último caso deberán cumplirse las garantías previstas en el artículo 16 de esta Ley.

Artículo Antes de proceder a la celebración del primer PRE-contrato de venta o

- 10.-** preventa de Multipropiedad o de Tiempo Compartido, el propietario del inmueble, en el caso de tratarse de multipropiedad y el promotor, en el caso de tratarse de tiempo compartido, deberá otorgar un documento ante la Oficina Subalterna de Registro Público en el cual hará constar expresamente:
- 1.- La descripción del desarrollo inmobiliario y de cada una de las viviendas que van a ser objeto de contratación, así como de sus instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, se acompañará, para que sea agregada al Cuaderno de Comprobantes, la documentación correspondiente a la situación urbanística del respectivo desarrollo;
 - 2.- La identificación de los títulos inmediatos de adquisición con indicación expresa de los gravámenes o cargas constituidas sobre el desarrollo inmobiliario;
 - 3.- Si el desarrollo inmobiliario no está construido o está en construcción, la descripción del terreno con identificación de los títulos inmediatos de adquisición e indicación expresa de los gravámenes o cargas constituidas sobre el mismo. Se acompañará, para ser agregada al Cuaderno de Comprobantes, la documentación exigida por la legislación en materia urbanística;
 - 4.- El consentimiento del acreedor hipotecario, en documento auténtico si el inmueble estuviere hipotecado;
 - 5.- La indicación del destino y uso que se pretende dar al inmueble, conforme a letras, nombres, números o cualquier combinación de lo anterior con indicación precisa de las fechas de inicio y de terminación de cada período. El período unitario en que se dividirá el uso y disfrute de cada unidad vacacional será de acuerdo a la modalidad comercializada. No podrá comercializarse nunca más de cincuenta y un (51) períodos, en la modalidad de multipropiedad. Para el caso de la modalidad de puntos o de cualquier otra que surgiere, el Reglamento de esta Ley establecerá lo conducente;
 - 6.- La numeración de los servicios mínimos cuyo costo estará comprendido en la respectiva cuota anual, la cual deberá incluir así mismo, los gastos de administración y mantenimiento del inmueble y sus instalaciones y reparación de equipos;
 - 7.- La indicación expresa, si fuere el caso, de que en el mismo desarrollo inmobiliario subsistirán las modalidades de Tiempo Compartido y Multipropiedad; y
 - 8.- El plazo por el cual se afecta el desarrollo inmobiliario o parte de él a la modalidad de Tiempo Compartido.
- Artículo 11.-** Cualquier modificación posterior en el documento previsto en el artículo 10 de esta Ley, sólo podrá hacerse por el propietario o por el promotor antes de la celebración del contrato de Multipropiedad o Tiempo Compartido, en cualquiera de sus modalidades, debiendo cumplir para ello con las formalidades del registro. Con posterioridad a esta circunstancia, en el caso de la modalidad de Multipropiedad, será al menos el noventa por ciento (90%) de los multipropietarios quienes podrán modificar este documento con las mismas formalidades que esta Ley exige para su otorgamiento. En el caso de la modalidad de Tiempo Compartido, el propietario o promotor solo podrá modificar la declaración, vencido el plazo inicial de afectación del desarrollo inmobiliario a dicha modalidad, o de sus sucesivas prórrogas. En ambos casos quedarán a salvo los derechos adquiridos por terceros con anterioridad a la modificación.
- Artículo 12.-** Todo proyecto destinado a la multipropiedad o al tiempo compartido, así como el desarrollo y funcionamiento de sus complejos e instalaciones sometidos a dichas modalidades, requerirán el Certificado de Factibilidad Técnica, que otorgará la Corporación de Turismo de Venezuela, oída la opinión de la Comisión Técnica de Consulta, quien podrá delegar en los estados y municipios esta facultad conforme a lo establecido en el Título II Capítulo III de la Ley de Turismo.
- Artículo 13.-** Serán requisitos indispensables para otorgar el Certificado de Factibilidad Técnica:
- 1.- Copia certificada del título de propiedad o del contrato de comodato según sea el caso, y de todos los documentos del terreno sobre el cual se pretende

construir el respectivo desarrollo inmobiliario o se encuentra construido el mismo, requeridos por la legislación vigente en materia urbanística y municipal;

2.- Memoria descriptiva del proyecto, con indicación precisa del porcentaje del desarrollo que se afectará a la multipropiedad o al tiempo compartido;

3.- El anteproyecto de arquitectura con los planos necesarios para su evaluación;

4.- Identificación del propietario del desarrollo inmobiliario o del promotor, según el caso. Si se trata de una persona jurídica, deberá presentar acta constitutiva y estatutos vigentes;

5.- Declaratoria formulada por el propietario del desarrollo inmobiliario o por el promotor ante la Oficina Subalterna del respectivo Registro Público, donde se indicará expresamente el destino y uso que le pretende dar al mismo;

6.- La descripción e identificación de registro del desarrollo inmobiliario y de cada una de las unidades residenciales que van a ser afectadas a la modalidad correspondiente, así como de sus áreas e instalaciones comunes; y

7.- Fianza de fiel cumplimiento o constitución del fideicomiso, conforme a lo establecido en el artículo 30 de esta Ley.

Artículo 14.- En los casos de una construcción o instalaciones a realizarse se cumplirán así mismo los siguientes requisitos:

1.- Presentar constancia fehaciente de disposición de recursos propios suficientes para el autofinanciamiento del proyecto o certificado de haber obtenido financiamiento por cualquier institución financiera. En el caso de que complementariamente se vaya a disponer de los recursos producto de la preventa, deberá acompañarse el estudio económico y fianza correspondientes;

2.- Ajuste del proyecto de ser el caso, a las variables urbanas fundamentales y a la legislación ambiental;

3.- Certificación de la capacidad de suministro de los correspondientes servicios públicos; y

4.- Identificación de la persona natural o jurídica a cuyo cargo estará la construcción.

Artículo 15.- La Corporación de Turismo de Venezuela o en quien ella delegue, según el artículo 12 de esta Ley, en concordancia con lo establecido en la Ley de Turismo, estudiará la solicitud que le fuere presentada, junto con la respectiva documentación, y verificará si la misma cumple con los requisitos legales y técnicos necesarios. En caso de considerar cumplidos dichos requisitos, y oída la opinión que al respecto debe emitir la Comisión Técnica de Consulta, otorgará el correspondiente Certificado de Factibilidad Técnica, el cual tendrá una vigencia de un (1) año a partir de su fecha de emisión. Transcurrido éste sin que el propietario o promotor hayan procedido, en consecuencia quedará automáticamente sin efecto. Si la solicitud es negada o no se obtiene respuesta en un lapso no mayor de treinta (30) días continuos, contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud, los interesados podrán interponer los recursos que legalmente le sean conferidos.

Artículo 16.- La comercialización de un desarrollo inmobiliario en régimen de multipropiedad y tiempo compartido cuyas obras civiles contempladas en el respectivo proyecto no se hayan concluido, sólo podrá iniciarse si el propietario o el promotor cumplen con uno de los siguientes requisitos:

1.- Constituir un fideicomiso inmobiliario irrevocable a favor de los adquirentes, para garantizar el porcentaje de construcción de obras civiles no concluida; y

2.- Obtener fianza a favor de los futuros compradores por un valor equivalente al porcentaje inconcluso de las obras proyectadas. Dicha fianza deberá ser otorgada por cualquiera de las empresas señaladas en la Ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras o en la Ley de Empresas de Seguros y Reaseguros.

Artículo 17.- En el Régimen de Multipropiedad y Tiempo Compartido, la propiedad o el uso y disfrute de la respectiva unidad residencial se distribuirán en cincuenta y dos (52) cuotas indivisas iguales. El propietario o promotor, según el caso, transmitirá la propiedad del uso y disfrute de una de ellas por cada período de multipropiedad y tiempo compartido contratado, incluyendo una cuota indivisa igual a una cincuentiunava (1/51) parte de la cuota correspondiente a la semana destinada para el mantenimiento y arreglos anuales de los bienes, la

cual pertenecerá igualmente a todos los titulares. En ningún caso podrá comercializarse más de cincuenta y un (51) períodos por cada unidad residencial.

Artículo 18.- Los desarrollos inmobiliarios afectados a la modalidad de tiempo compartido o de multipropiedad, no podrán modificarse en cuanto a: categoría, porcentaje de densidad habitacional, porcentaje de áreas verdes, recreativas, deportivas y estacionamiento, instalaciones, servicios y bienes comunes. Tampoco podrán aumentarse o modificarse las áreas ni aumentar la densidad de obras o construcciones marcadas en el plano general del respectivo desarrollo.

Artículo 19.- Los operadores de los desarrollos inmobiliarios previstos en esta Ley deberán constituir fianza suficiente de fiel cumplimiento a juicio del Directorio de la Corporación de Turismo de Venezuela, otorgada por cualquiera de las empresas señaladas en la Ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras o en la Ley de Empresas de Seguros y Reaseguros.

Artículo 20.- Todo desarrollo inmobiliario de multipropiedad y tiempo compartido en cualquiera de sus modalidades, tendrá un Reglamento Interno que establecerá de manera inequívoca las normas de su funcionamiento y los deberes y derechos del propietario, promotor y operador y de los multipropietarios o tiempo-compartidores.

Antes de ser publicado, el Reglamento Interno deberá contar con el visto bueno de la Comisión Técnica de Consulta y ser aprobado por la Corporación de Turismo de Venezuela.

Artículo 21.- En ningún caso los propietarios, promotores u operadores, podrán reservarse un porcentaje mayor al veinte por ciento (20%) del respectivo desarrollo inmobiliario.

Capítulo IV: De la Multipropiedad

Artículo 22.- Para los efectos de esta Ley se entiende por multipropietario, la persona natural o jurídica titular de derechos indivisos de una parte alícuota de una unidad residencial vacacional o recreacional determinada de carácter turístico, así como sobre las instalaciones, servicios y áreas comunes de un desarrollo de multipropiedad.

Artículo 23.- Debido a la naturaleza del objeto sobre el cual recae la multipropiedad y la especial finalidad de la misma, no tendrá lugar la acción divisoria ni el retracto de comuneros.

Artículo 24.- La desafectación a la modalidad de multipropiedad de un determinado desarrollo inmobiliario sólo podrá acordarse por unanimidad de los multipropietarios o por decisión judicial adoptada en interés de la comunidad, a solicitud de la mayoría de los multipropietarios.

Artículo 25.- Los multipropietarios tendrán los siguientes derechos:

- 1.- Enajenar, transmitir y gravar su parte alícuota, sin el consentimiento de los demás multipropietarios;
- 2.- Adquirir otras partes de una o varias unidades de un mismo desarrollo inmobiliario;
- 3.- Integrar y participar en las asambleas;
- 4.- Inscribirse y utilizar sistemas de intercambio vacacional nacionales o internacionales, cuando el desarrollo esté afiliado a dicho sistema, según lo previsto en el artículo 37 de esta Ley;
- 5.- Obtener en cualquier momento información del promotor o, en su defecto, del operador sobre cualquier aspecto referido al respectivo desarrollo; y
- 6.- Los demás que establezcan el Reglamento de esta Ley, el Reglamento de Uso Interno, el Documento de Condominio y el respectivo contrato.

Artículo 26.- Los multipropietarios tendrán las siguientes obligaciones:

- 1.- Pagar el precio por la adquisición de la correspondiente parte alícuota;
- 2.- Pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de mantenimiento, operación, reparación y reposición de la unidad residencial, los muebles que en ella se encuentren, así como las instalaciones,

construcciones, áreas y servicios comunes. Los multipropietarios deberán cumplir esta obligación hagan o no uso de la unidad residencial y de las áreas y servicios comunes previstos en este numeral; y

3.- Usar la respectiva unidad residencial de acuerdo a lo establecido en esta Ley y su Reglamento, en el Reglamento de Uso Interno, en el Documento de Condominio del Desarrollo y en el contrato correspondiente.

Artículo 27.-

El adquirente de una unidad residencial bajo la modalidad de multipropiedad tendrá derecho a recibir antes de firmar el respectivo documento traslativo de propiedad, una copia debidamente firmada por el propietario o promotor, según el caso, del inventario completo de todos los muebles, instalaciones y servicios con que cuenta la respectiva unidad residencial, así como sus áreas comunes. Dicho inventario deberá ser actualizado en la oportunidad en que se incorpore una nueva instalación, equipo o servicio al desarrollo inmobiliario o a la unidad residencial con las respectivas áreas comunes.

Capítulo V: Del Tiempo Compartido

Artículo 28.-

Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

Propietario: Toda persona natural o jurídica, titular de los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles y muebles que integran el desarrollo inmobiliario.

Tiempo-Compartido: Toda persona natural o jurídica, titular del uso y disfrute de una unidad residencial vacacional o recreacional de carácter turístico y de los bienes muebles que en ella se encuentren, así como de sus instalaciones, construcciones, áreas y servicios comunes, por un número determinado de días o semanas, según la modalidad, en un período específico de años.

Artículo 29.-

Los tiempo-compartidores tendrán derechos indivisos de uso y disfrute sobre la parte alícuota de una unidad residencial, así como sobre los bienes muebles afectos a la misma y sobre las instalaciones, servicios y áreas comunes del respectivo desarrollo inmobiliario.

Artículo 30.-

A los fines de garantizar a los adquirentes el uso y el disfrute a futuro, los propietarios de los desarrollos inmobiliarios bajo la modalidad de tiempo compartido, deberán constituir una fianza de fiel cumplimiento a favor de los adquirentes por el plazo que dure la construcción del proyecto en promoción. El monto de dicha fianza deberá cubrir el costo de adquisición establecido en el contrato, conforme al informe suministrado a los efectos de la obtención del Certificado de Factibilidad Técnica.

Artículo 31.-

El tiempo compartido se clasificará según la identificación del tiempo anual de goce y disfrute y de la respectiva unidad residencial vacacional. Podrá ser: fijo, flotante, sobre espacio flotante o mixto, así:

1.- En el tiempo compartido fijo se usará y disfrutará de la misma unidad residencial en la misma semana o semanas del año;

2.- En el tiempo compartido flotante se usará y disfrutará de la misma unidad residencial, dentro de ciertas temporadas o estaciones del año, cuya determinación se hará en forma periódica, de acuerdo a procedimientos objetivos;

3.- En el tiempo compartido sobre espacio flotante se usará y disfrutará de una unidad residencial, con características precisas, cuya determinación se hará según la disponibilidad y mediante procedimientos objetivos; y

4.- En el tiempo compartido mixto se combinarán las dos modalidades anteriores, de tal manera que el derecho de uso y disfrute será ejercible en un período indeterminado dentro de una cierta temporada, en una unidad residencial con características precisas. La determinación del período de la unidad residencial se hará conforme a procedimientos objetivos. Bajo esta modalidad podrá también fraccionarse el disfrute de la semana o semanas en días no continuos.

Las determinaciones que se hagan mediante procedimientos objetivos, deberán respetar el principio de igualdad de oportunidades de todos los tiempo-compartidores.

- Artículo 32.-** El derecho del tiempo-compartido podrá tener naturaleza real o personal. En los casos de tiempos compartidos fijos y flotantes, el titular adquirirá un derecho real sobre la respectiva unidad residencial. En los casos de tiempos compartidos sobre espacio flotante y mixto, el titular adquirirá un derecho basado en relaciones jurídicas obligacionales.
- Artículo 33.-** Los tiempo-compartidores tendrán los siguientes derechos:
- 1.- Enajenar, transmitir, gravar y arrendar su derecho de uso y disfrute sin el consentimiento de los demás tiempo-compartidores;
 - 2.- Usar y disfrutar de una unidad residencial vacacional o recreacional de carácter turístico, de los bienes muebles afectos a la misma, así como de las instalaciones, áreas y servicios comunes, de acuerdo a lo establecido en esta Ley y su Reglamento, en el Reglamento de Uso Interno del respectivo desarrollo inmobiliario y en el contrato correspondiente;
 - 3.- Inscribirse y utilizar sistemas de intercambio vacacional nacionales o internacionales, cuando el desarrollo esté afiliado a dicho sistema según el artículo 37 de esta Ley;
 - 4.- Solicitar información al promotor o, en su defecto, al operador, en cualquier momento, sobre cualquier aspecto referido al respectivo desarrollo; y
 - 5.- Los demás que establezcan el Reglamento de esta Ley, el Reglamento de Uso Interno y el respectivo contrato.
- Artículo 34.-** Los tiempo-compartidores tendrán las siguientes obligaciones:
- 1.- Pagar el precio por la adquisición de sus derechos en el respectivo desarrollo inmobiliario;
 - 2.- Pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de mantenimiento, operación, reparación y reposición de la correspondiente unidad residencial y del respectivo desarrollo, las cuales serán prorrateadas entre los tiempo-compartidores, de acuerdo a lo que se establezca en el Reglamento de esta Ley. La periodicidad de dichas cuotas y el monto por unidad residencial, lo señalará el respectivo Reglamento Interno, de acuerdo con la clasificación otorgada al desarrollo inmobiliario. Esta obligación deberán cumplirla los tiempo-compartidores, hagan o no uso de la unidad residencial o de sus instalaciones, áreas y servicios comunes;
 - 3.- No modificar la unidad residencial, los bienes en instalaciones comunes, ni variar, alterar o sustituir los bienes muebles que en ella se encuentren, así como tampoco sus instalaciones y áreas comunes; y
 - 4.- No ocupar la unidad con un número mayor de personas al máximo autorizado, de acuerdo con el tipo de unidad residencial.
- Artículo 35.-** El tiempo-compartido será responsable de los daños materiales que causen él o las personas que tengan acceso a la unidad residencial por su intermedio, a su mobiliario, a las instalaciones o a los bienes comunes. Deberá reponer y pagar el monto de los daños causados antes de abandonar el desarrollo inmobiliario.
- En su caso pagará, además, intereses moratorios hasta la cancelación total del valor de reposición de los bienes destruidos o dañados, que se calcularán de acuerdo a los precios del mercado en la zona.

Capítulo VI: De los Intercambios entre Multipropiedad y Tiempo Compartido

- Artículo 36.-** Los propietarios, promotores u operadores de las modalidades de multipropiedad o de tiempo compartido, podrán ofertar directamente o a través de empresas constituidas o no en el país, el intercambio de los derechos de uso y disfrute de una unidad residencial o de un desarrollo inmobiliario situado dentro o fuera del país, entre titulares de derechos similares.
- Artículo 37.-** Las personas naturales y jurídicas que operen en Venezuela, dedicadas al intercambio entre las modalidades de multipropiedad y tiempo compartido, ya sea en forma permanente o a través de representantes, deberán inscribirse en el Sistema Turístico Nacional previsto en la Ley de Turismo.
- Artículo 38.-** Los propietarios, promotores u operadores, deberán obtener de la Corporación de Turismo de Venezuela la correspondiente autorización, para poder realizar

actividades de intercambio según lo previsto en el artículo anterior, oída la opinión de la Comisión Técnica de Consulta.

Artículo 39.- Los propietarios, promotores u operadores, deberán suministrar a los adquirentes los medios idóneos para realizar los intercambios ofertados, con la entrega inmediata del correspondiente Contrato de Suscripción y Membresía.

Artículo 40.- Al ofertar los intercambios, el oferente señalará expresamente al adquirente las estipulaciones a las que se somete para hacer uso de dichos intercambios, explicándole claramente los términos y condiciones bajo los cuales operan, y los que además deberán especificarse en el Contrato de Suscripción y Membresía

Artículo 41.- En el caso que la tramitación de intercambio tuviere algún costo para los interesados, tal circunstancia deberá hacerse constar en las ofertas respectivas, salvo convenimiento contrario de las partes. Las tramitaciones de intercambio no consumados por causas ajenas a la voluntad de los interesados, no causarán pago alguno por parte de éstos.

Capítulo VII: De las Responsabilidades y Sanciones

Artículo 42.- Responden solidariamente frente a los tiempo-compartidores, tanto el propietario como el constructor, en caso de vicios ocultos de la construcción, por el plazo de diez (10) años, de acuerdo a lo establecido en el Código Civil. En el caso de la construcción de la multipropiedad la responsabilidad recae sobre el constructor.

Artículo 43.- Las personas naturales y jurídicas, dedicadas a la realización de las actividades de promoción, comercialización y operación de las modalidades de multipropiedad y tiempo compartido, así como las personas dedicadas a la realización de intercambio entre dichas modalidades que incumplan con la obligación de inscribirse en el Sistema Turístico Nacional, serán sancionadas con multa equivalente a dos mil (2.000) unidades tributarias vigentes en la República.

Artículo 44.- Se prohíbe la venta de derechos de tiempo compartido por plazos que excedan al de la afectación del desarrollo inmobiliario a la respectiva modalidad, conforme se establezca en la declaración prevista en el artículo 10 de esta Ley. Quienes incumplan esta prohibición serán sancionados con multa equivalente a tres mil (3.000) unidades tributarias vigentes en la República.

Artículo 45.- Se prohíbe la publicidad y mercadeo de las unidades inmobiliarias de multipropiedad y tiempo compartido que no cumplan con los requisitos establecidos en esta Ley. Quienes incumplan lo aquí previsto serán sancionados con multa equivalente a tres mil (3.000) unidades tributarias vigentes en la República.

Artículo 46.- Las personas naturales o jurídicas que realicen publicidad u organicen falsos sorteos tendientes a confundir o engañar a los interesados en adquirir derechos en las modalidades de multipropiedad y tiempo compartido reguladas por esta Ley, serán sancionadas con multa equivalente a tres mil (3.000) unidades tributarias vigentes en la República.

Artículo 47.- Los propietarios y promotores que alteren las condiciones establecidas en la declaración que otorgaren conforme al artículo 10 de esta Ley sin observar los requisitos previstos para ello en el artículo 11, serán sancionados con multa equivalente a setecientos cincuenta (750) unidades tributarias vigentes en la República.

Artículo 48.- Los propietarios, constructores, promotores y operadores que incumplan lo establecido en los reglamentos previstos en la Ley, así como los términos, plazos, fechas, condiciones, modalidades, reservas y demás circunstancias ofrecidas o convenidas con los interesados en adquirir derechos en las modalidades de multipropiedad y tiempo compartido, serán sancionados con multa equivalente al monto de quinientas (500) unidades tributarias vigentes en la República.

Artículo La reincidencia en las infracciones previstas en el presente Capítulo, será

- 49.-** sancionada con multa equivalente al doble del monto original. Si la infracción fuere cometida nuevamente, se impondrá multa equivalente hasta un monto máximo de quince mil quinientas (15.500) unidades tributarias sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Protección al Consumidor y al Usuario.
- Artículo 50.-** Las sanciones administrativas serán aplicadas por el Presidente de la Corporación de Turismo de Venezuela, según lo establecido en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.
- Artículo 51.-** Los infractores a que se refieren los artículos precedentes podrán ser condenados a pagar daños y perjuicios, quedando a salvo las acciones penales correspondientes.

Capítulo VIII: Disposiciones Finales

- Artículo 52.-** Todo lo relacionado con los Sistemas de Tiempo Compartido y Multipropiedad se regirá por las disposiciones de esta Ley y su Reglamento.
- Artículo 53.-** El Reglamento de esta Ley establecerá las características, condiciones y contenido de los reglamentos internos, de las normas de funcionamiento de la Comisión Técnica de Consulta, así como la garantía que deberá prestar el operador para responder por su labor, las mismas tienen carácter enunciativo y no taxativo.
- Artículo 54.-** En lo no previsto en esta Ley, se aplicarán preferentemente las disposiciones de la Ley de Turismo, de la Ley de Protección al Consumidor y al Usuario y los Reglamentos respectivos.
- Artículo 55.-** Esta Ley entrará en vigencia noventa (90) días continuos después de su promulgación.

Capítulo IX: Disposiciones Transitorias

- Artículo 56.-** El Ejecutivo Nacional deberá dictar el Reglamento de esta Ley, dentro de los noventa (90) días continuos contados a partir de la fecha de promulgación de la misma.
- Artículo 57.-** A los fines de garantizar el uso y disfrute a titulares de los respectivos derechos en los desarrollos inmobiliarios de multipropiedad y tiempo compartido, cuyas obras civiles contempladas en el respectivo proyecto no se hayan concluido o solo lo estén de manera parcial para el momento de la entrada en vigencia de esta Ley, se establece un lapso de noventa (90) días continuos, a partir de su promulgación, para que las personas obligadas a constituir la fianza de fiel cumplimiento o el fideicomiso establecido en los artículos 16 y 30 de esta Ley, cumplan con tal obligación. Los operadores de los desarrollos inmobiliarios cuyas obras civiles estuvieren concluidas deberán constituir la fianza prevista en el artículo 19 dentro del mismo lapso de noventa (90) días.
- Artículo 58.-** Todos los Sistemas de Multipropiedad y Tiempo Compartido que existen actualmente en el país, deberán presentar ante la Corporación de Turismo de Venezuela dentro del lapso de ciento ochenta (180) días continuos, contados a partir de la promulgación de esta Ley, todos los requisitos señalados en la misma, a los fines de obtener el correspondiente Certificado de Factibilidad Técnica.
- Artículo 59.-** Aquellos desarrollos inmobiliarios de multipropiedad y de tiempo compartido, en cualquiera de sus modalidades, que no tengan reglamento interno o el que tengan no reúna las condiciones exigidas por el artículo 20 de esta Ley, deberán presentarlo a la Corporación de Turismo de Venezuela para su aprobación, oída la opinión de la Comisión Técnica de Consulta, dentro de los ciento ochenta (180) días continuos contados a partir de la entrada en vigencia de esta Ley.
- Artículo 60.-** La Comisión Técnica de Consulta deberá instalarse

formalmente en un plazo no mayor de noventa (90) días continuos, a partir de la promulgación de esta Ley.

Dada, firmada y sellada en el Palacio Federal Legislativo, en Caracas, a los veintinueve días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y cinco. Años 185º de la Independencia y 136º de la Federación.

EL PRESIDENTE,

EDUARDO GOMEZ TAMAYO

EL VICEPRESIDENTE,

CARMELO LAURIA LESSEUR

LOS SECRETARIOS,

**JULIO
EDUARDO FLORES SEDEK**

VELASQUEZ

MARTINEZ

Palacio de Miraflores, en Caracas, a los dieciocho días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y cinco. Año 185 de la Independencia y 136 de la Federación.

Cúmplase

(L.S.)

**RAFAEL
RV/JAPB**

CALDERA