

I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

3811 *Reial Decret Llei 8/2012, de 16 de març, de contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes vacacionals de llarga duració, de revenda i d'intercanvi.*

ÍNDEX

- Títol I. Normes generals.
 - Capítol I. Àmbit d'aplicació.
 - Article 1. Àmbit d'aplicació.
 - Article 2. Contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic.
 - Article 3. Contracte de producte vacacional de llarga duració.
 - Article 4. Càlcul de la duració dels contractes.
 - Article 5. Contracte de revenda.
 - Article 6. Contracte d'intercanvi.
 - Capítol II. Publicitat i informació precontractual.
 - Article 7. Publicitat.
 - Article 8. Requisits de la informació.
 - Article 9. Informació precontractual.
 - Article 10. Advertència sobre el dret de desistiment i prohibició de pagament de bestretes.
 - Capítol III. Formalització del contracte.
 - Article 11. Forma i contingut del contracte.
 - Capítol IV. Dret de desistiment, prohibició de bestretes, contractes de productes vacacionals de llarga duració i accessoris.
 - Article 12. Dret de desistiment.
 - Article 13. Prohibició del pagament de bestretes.
 - Article 14. Disposicions específiques per als contractes de productes vacacionals de llarga duració.
 - Article 15. Ineficàcia de contractes accessoris.
 - Capítol V. Règim jurídic.
 - Article 16. Caràcter imperatiu.
 - Article 17. Normes de dret internacional privat.
 - Capítol VI. Informació al consumidor i reclamació extrajudicial.
 - Article 18. Informació al consumidor.
 - Article 19. Codis de conducta.
 - Article 20. Reclamació extrajudicial.
 - Capítol VII. Tutela judicial i administrativa.
 - Article 21. Acció de cessació.
 - Article 22. Règim sancionador.

Títol II. Normes especials sobre aprofitament per torn de béns immobles d'ús turístic.

Capítol I. Disposicions generals.

Article 23. Àmbit objectiu.

Article 24. Duració.

Capítol II. Règim jurídic.

Secció 1a. Constitució.

Article 25. Constitució del règim.

Article 26. Escriptura reguladora.

Article 27. Inscripció del règim i la seua modificació.

Article 28. Assegurança.

Secció 2a. Condicions de promoció i transmissió.

Article 29. Règim general.

Article 30. Forma i contingut mínim del contracte.

Article 31. Formalització notarial i publicitat registral del contracte.

Article 32. Resolució per falta de pagament de les quotes.

Article 33. Facultats del titular de drets d'aprofitament per torn.

Capítol III. Incompliment dels servicis.

Article 34. Incompliment dels servicis.

Títol III. Normes tributàries.

Article 35. Àmbit d'aplicació.

Article 36. Impost sobre el Patrimoni.

Article 37. Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

Disposició transitòria única. Contractes preexistents.

Disposició derogatòria. Derogació normativa.

Disposició final primera. Títol competencial.

Disposició final segona. Incorporació de dret de la Unió Europea.

Disposició final tercera. Modificació de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit.

Disposició final quarta. Entrada en vigor.

Annex I. Formulari d'informació normalitzat per a contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic.

Annex II. Formulari d'informació normalitzat per a contractes de productes vacacionals de llarga duració.

Annex III. Formulari d'informació normalitzat per a contractes de revenda.

Annex IV. Formulari d'informació normalitzat per a contractes d'intercanvi.

Annex V. Formulari normalitzat de desistiment en document a part destinat a facilitar el dret de desistiment.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

La transposició en termini de directives comunitàries, especialment les de mercat interior, constituïx en l'actualitat un dels objectius prioritaris que estableix el Consell Europeu. La Comissió Europea realitza informes periòdics al Consell de Competitivitat, als quals es dona un alt valor polític perquè servixen per a mesurar l'eficàcia i la credibilitat dels estats membres en la posada en pràctica del mercat interior.

El compliment d'este objectiu és hui encara més prioritari tenint en compte el nou escenari dissenyat pel Tractat de Lisboa pel qual es modifiquen el Tractat de la Unió Europea i el Tractat Constitutiu de la Comunitat Europea, per als incompliments de transposició en termini, per als quals la Comissió pot demanar al Tribunal de Justícia de la Unió Europea la imposició d'importants sancions econòmiques de manera accelerada (article 260.3 del Tractat de Funcionament de la Unió Europea –TFUE–).

Quant a la utilització del reial decret llei com a instrument de transposició, cal assenyalar que el Tribunal Constitucional, en la sentència 23/1993, de 21 de gener, assenyala que el decret llei és un instrument constitucionalment lícit per a afrontar conjuntures econòmiques problemàtiques, i en la sentència 1/2012, de 13 de gener, avala la concurrència del pressupost habilitant de l'extraordinària i urgent necessitat de l'article 86.1 de la Constitució quan concórreguen «el patent retard en la transposició» i l'existència de «procediments d'incompliment contra el Regne d'Espanya».

D'altra banda, no és la primera vegada que s'ha de recórrer a este instrument jurídic per a eludir el risc cert i imminent de la imposició de sancions econòmiques per l'incompliment del dret de la Unió Europea. Així, el dictat del Reial Decret llei 8/2007, de 14 de setembre, pel qual es modifiquen determinats articles de la Llei 23/1992, de 30 de juliol, de Seguretat Privada, es va justificar per l'«existència d'un pressupost habilitant, a què es referix la jurisprudència del Tribunal Constitucional, en el qual la necessitat d'origen de la norma haja de ser de tal naturalesa que no puga ser atesa per la via del procediment legislatiu d'urgència, a causa de l'exigència de la seua immediatesa». Supòsit que també concorre en la Directiva 2008/122/CE, de 14 de gener de 2009, relativa a la protecció dels consumidors respecte a determinats aspectes dels aprofitaments per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes vacacionals de llarga duració, de revenda i intercanvi.

II

Les relacions econòmiques i jurídiques derivades del desenrotllament del turisme han portat este sector a constituir un fenomen universal en què ciutadans i operadors de tot el món són hui receptors o prestadors de servicis turístics. Estes prestacions s'han caracteritzat pel seu dinamisme, constant evolució i adaptació a les circumstàncies del mercat, per la seua dimensió internacional i per la concurrència o conflicte d'interessos entre els operadors econòmics prestadors dels dits servicis i els consumidors que els reben.

Pel que fa a la multipropietat, s'ha de destacar la regulació que s'incloua en la Directiva 94/47/CE, de 26 d'octubre de 1994, la qual va regular exclusivament el contracte dirigit, directament o indirectament, a l'adquisició d'un dret d'utilització d'un o més immobles en règim de temps compartit. Esta norma responia a una finalitat harmonitzadora dels drets dels estats membres, i establia una base mínima de normes comunes a fi de millorar la protecció dels adquirents, la qual es va materialitzar en la informació, el contingut mínim del contracte, la llengua de la seua redacció, el dret de desistiment i la prohibició del pagament de bestretes durant el termini del seu exercici i la ineficàcia de determinats préstecs de finançament.

La Directiva 2008/122/CE, de 14 de gener de 2009, relativa a la protecció dels consumidors respecte a determinats aspectes dels aprofitaments per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes vacacionals de llarga duració, de revenda i intercanvi, deroga la Directiva de 1994. La nova directiva es fonamenta en l'aparició de nous productes vacacionals que definix amb precisió, completa llacunes, amplia l'harmonització dels ordenaments interns dels estats, reforça la informació al consumidor, regula amb més precisió els terminis d'exercici del dret de desistiment, insisteix i amplia la prohibició de pagament de bestretes durant el termini d'exercici d'este dret, exigeix un calendari de pagaments per als contractes de llarga duració i determina la ineficàcia de determinats préstecs de finançament per al cas de desistiment.

Així mateix, la directiva obliga els estats a organitzar la reparació judicial i administrativa dels drets dels consumidors, a fomentar l'elaboració de codis de conducta, a fer possible la creació i desenrotllament de procediments extrajudicials adequats i

efectius per a la solució dels litigis en matèria de consum i a establir un sistema de sancions efectives, proporcionades i dissuasòries en cas que els empresaris incomplisquen les disposicions nacionals que despleguen esta directiva.

S'ha de destacar que les circumstàncies d'extraordinària i urgent necessitat, que a tenor de l'article 86.1 de la Constitució habiliten el Govern per a adoptar mesures per mitjà d'un reial decret llei, estan determinades per la necessitat de complir les obligacions derivades de la nostra pertinença a la Unió Europea. S'ha de tindre en compte que el termini d'incorporació de la Directiva 2008/122/CE va véncer el passat 23 de febrer de 2011 i des de llavors la Comissió Europea ja ha iniciat les actuacions pertinents per a sancionar Espanya amb una important multa. L'aprovació d'este reial decret llei respon, en conseqüència, a evitar les conseqüències econòmiques negatives per a Espanya que es derivarien de la imposició d'una multa per part de la Unió Europea, alhora que s'avança l'entrada en vigor d'una norma que, d'una banda, millora la protecció dels consumidors i, d'una altra, servix per a dinamitzar un important sector de l'economia espanyola.

III

La Llei 42/1998, de 15 de desembre, sobre drets d'aprofitament per torn de béns immobles d'ús turístic i normes tributàries, va transposar la Directiva de 1994 al nostre ordenament jurídic. La llei va adoptar esta denominació i va rebutjar per inadequada la de «multipropietat». El legislador es va plantejar llavors si s'havien de regular diverses formes institucionals o si s'havia de limitar la regulació a una només, i deixar fora de la llei totes les altres; es va optar per una fórmula intermèdia, consistent en la detallada regulació d'un nou dret real i es va permetre, no obstant això, la configuració del dret com una variant de l'arrendament de temporada. D'altra banda, la Llei de 1998 no es va limitar a la transposició estricta de la directiva, sinó que va procurar dotar la institució d'una regulació completa.

Posteriorment, el peculiar règim de constitució d'aprofitament per torn de béns immobles de la Llei 42/1998 va desaconsellar la seua inclusió en el text refós de la Llei General per a la Defensa de Consumidors i Usuaris i altres lleis complementàries aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2007, de 16 de novembre. Peculiaritat que posseïa, a més, una indubtable influència en els àmbits registral i fiscal, aliens al nucli bàsic de protecció dels consumidors. No obstant això, el nucli normatiu central del citat text refós és aplicable a la matèria.

IV

Sobre la base d'estos antecedents, en esta nova norma s'ha optat per elaborar un text unificat que comprega tant la transposició de la Directiva 2008/122/CE, en el títol I, com la incorporació de la Llei 42/1998 en els títols II i III, amb les adaptacions que requerix esta directiva. Se seguix el mateix criteri de la Llei 42/1998, que havia incorporat en el seu text no només les normes de transposició de la Directiva de 1994, sinó les pròpies del dret espanyol. Esta solució tracta d'evitar la pluralitat de normes i possibles antinòmies.

El títol I s'ocupa de la transposició de la directiva al llarg de set capítols.

El capítol I conté les disposicions destinades a delimitar l'àmbit d'aplicació de la norma. L'àmbit objectiu arreplega la definició de les quatre figures contractuals regulades en els mateixos termes que la directiva i que són els contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes vacacionals de llarga duració, de revenda i d'intercanvi.

La definició del contracte d'aprofitament de béns d'ús turístic dona cobertura no sols als contractes sobre béns immobles, sinó també als contractes relatius a un allotjament en embarcacions i caravanes, per exemple. En canvi, no queden inclosos altres contractes que no es referixen a un allotjament, com els de lloguer de terrenys per a caravanes; tampoc inclou fórmules com ara les reserves plurianuals d'una habitació d'hotel, en la mesura que no es tracta de contractes, sinó de reserves que no són vinculants per al consumidor.

El contracte de producte vacacional de llarga duració consistix bàsicament en el fet que el consumidor adquireix el dret a obtindre descomptes o altres avantatges en l'allotjament, de manera aïllada o en combinació amb viatges o altres servicis. En conseqüència, este dret s'obté a canvi d'una contrapartida i inclou els clubs de descomptes vacacionals i productes anàlegs. No dóna cobertura als programes de fidelització que oferixen descomptes per a futures estades en establiments d'una cadena hotelera ni als descomptes oferits durant un termini inferior a un any o als descomptes puntuals. Tampoc inclou els contractes el propòsit principal dels quals no siga oferir descomptes o bonificacions.

El contracte de revenda comprén els contractes d'intermediació conclusos entre un agent de revenda i un consumidor que desitja vendre o comprar un dret d'aprofitament per torn d'un bé d'ús turístic o un producte vacacional de llarga duració, a canvi d'un corretatge o comissió. Quan un empresari no actua com a intermediari, sinó que compra un dret d'aprofitament per torn o un producte vacacional de llarga duració i posteriorment el revén a un consumidor, el contracte és de venda d'este dret o producte i està comprés, respectivament, en els articles 2 i 3, atés que estos apartats no es limiten a les vendes de primera mà.

La definició d'intercanvi dóna cobertura als contractes de participació en un sistema d'intercanvi.

Respecte a l'àmbit subjectiu de la norma, s'unifica la terminologia en les paraules «empresari» i «consumidor». Destaca la distinta delimitació de l'àmbit subjectiu atés que el títol I, de manera anàloga a la directiva, s'aplica als contractes entre empresaris i consumidors, mentres que el títol II, igual que la Llei 42/1998, s'aplica als contractes entre empresaris, entesos com a propietaris, promotors o qualsevol persona física o jurídica que es dedique professionalment a la transmissió de drets d'aprofitament de béns immobles, i els adquirents d'estos drets.

El capítol II trasllada les normes de la Directiva sobre publicitat i informació precontractual amb especial referència al dret del consumidor al desistiment, així com a la prohibició de pagar bestretes durant el termini d'exercici d'este dret. Quant a la manera de facilitar la informació precontractual, la norma europea busca una total harmonització perquè exigix la utilització de determinats formularis normalitzats que s'incorporen per mitjà dels corresponents annexos d'esta norma.

El capítol III trasllada la directiva sobre la forma, per escrit en paper o en un altre suport durador, i precisa la llengua o llengües de la seua redacció i el contingut del contracte al qual s'incorpora la informació precontractual.

El capítol IV regula el desistiment com un dret de naturalesa única «ad nutum», sense expressió de motius; i això tant si l'empresari ha facilitat correctament la informació precontractual com si l'ha omesa o l'ha facilitada de manera insuficient. No es tracta de dos drets de naturalesa diferent sinó única; i només varia en els dos supòsits el còmput dels terminis d'exercici del dret. Amb això s'assumeix el criteri de la Directiva de 2008 que en les seues versions francesa i anglesa utilitza els termes «es retracter» i «withdraw», respectivament. I acaba amb el dualisme de la Directiva de 1994 que utilitzava estos termes per al desistiment «ad nutum», quan l'empresari havia facilitat correctament la informació; utilitzant, no obstant això, per als supòsits en què falte o siga incorrecta la informació precontractual els termes «resiliation» i «cancelation», en francès i anglés respectivament. Amb este tractament unitari s'acaba la confusió suscitada per la traducció espanyola de la Directiva de 1994 que havia utilitzat la paraula «resolució», i que es va traslladar a la Llei de 1998, que va aplicar el sistema dual de «desistiment» per als casos d'informació correcta i «resolució» per a quan falte o siga incorrecta la informació precontractual.

Són també transposició de la directiva les normes sobre prohibició de bestretes o pagaments a càrrec del consumidor durant el termini d'exercici del dret a desistir, així com la ineficàcia dels contractes accessoris, inclús els préstecs, en cas de desistiment, i la necessitat d'organitzar un pla escalonat de pagaments per als contractes de productes vacacionals de llarga duració.

El capítol V, amb l'epígraf «règim jurídic», declara el caràcter imperatiu de les disposicions que conté este títol, que es reflectix en la sanció de nul·litat dels actes de renúncia pel consumidor als drets que li conferix la norma, així com en la referència a les sancions al frau de llei que conté l'article 6 del Codi Civil.

També s'arreglen en este capítol les normes de dret internacional privat. Amb caràcter general, la determinació del dret aplicable als contractes compresos en el títol I és el Reglament (CE) núm. 593/2008, del Parlament Europeu i del Consell, de 17 de juny de 2008, sobre la llei aplicable a les obligacions contractuals (Roma I) el qual estableix en l'article 6 els criteris relatius a la llei aplicable als contractes internacionals de consum. Ara bé, atés que en virtut d'este reglament, la legislació d'un tercer país pot ser aplicable, concretament, quan els empresaris es dirigixen als consumidors mentre estos es troben en un país diferent del seu país de residència, la directiva conté una salvaguarda addicional quan un òrgan jurisdiccional dels estats membres tinga competència sobre el contracte, a fi de garantir que el consumidor no es veja privat de la protecció d'esta norma europea; salvaguarda que és incorporada al nostre ordenament jurídic.

El capítol VI conté previsions sobre la informació –de caràcter general i sobre l'eventual existència de codis de conducta– que els empresaris han de facilitar al consumidor i regula la possibilitat de sotmetre a arbitratge els conflictes que sorgisquen entre empresaris i consumidors.

El capítol VII, sota la rúbrica «tutela judicial i administrativa», regula l'acció de cessació i el règim sancionador, i remet a la legislació general i a l'especial de consumidors i usuaris.

El títol II, amb el rètol «normes especials sobre drets d'aprofitament per torn de béns immobles d'ús turístic», incorpora la Llei 42/1998 amb les necessàries adaptacions del seu text a les exigències de la directiva. A més, per imperatiu dels reglaments comunitaris, en particular el Reglament Roma I, s'obri la via intermèdia establida en la citada llei consistent a regular detalladament el dret real d'aprofitament per torn i permetre la configuració d'este dret com a variant de l'arrendament de temporada, per a acollir qualsevol altra modalitat contractual de constitució del dret de naturalesa personal o de tipus associatiu que tinga com a objectiu la utilització d'un o més allotjaments per a pernoctar durant més d'un període d'ocupació, a les quals seran aplicables les disposicions del reial decret llei i de la legislació general de protecció del consumidor.

Finalment, el títol III actualitza les normes tributàries aplicables als drets regulats en el títol II, respectant la jurisprudència del Tribunal Constitucional en relació amb l'admissibilitat del reial decret llei per a regular esta matèria tributària, en la mesura que el caràcter continuista de les dites normes respecte a la que conté la Llei 42/1998 i que rebaixen la transcendència d'esta regulació respecte del conjunt del sistema tributari i de l'afectació a la capacitat econòmica dels obligats a contribuir.

En virtut d'això, fent ús de l'autorització que conté l'article 86 de la Constitució Espanyola, a proposta del ministre de Justícia i de la ministra de Sanitat, Servicis Socials i Igualtat, i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres en la seua reunió del dia 16 de març de 2012,

DISPOSE:

TÍTOL I

Normes generals

CAPÍTOL I

Àmbit d'aplicació

Article 1. *Àmbit d'aplicació.*

1. Els contractes de comercialització, venda, revenda de drets d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic i de productes vacacionals de llarga duració, així com els

contractes d'intercanvi, es regixen pel que disposa este reial decret llei quan se subscriuen entre un empresari i un consumidor.

2. Es considera com a empresari tota persona física o jurídica que actue amb fins relacionats amb la seua activitat econòmica, negocis, ofici o professió i qualsevol persona que actue en nom o per compte d'un empresari.

3. Es considera com a consumidor tota persona física o jurídica que actue amb fins aliens a la seua activitat econòmica, negoci, ofici o professió.

Article 2. *Contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic.*

Es considera com a contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic aquell de duració superior a un any en virtut del qual un consumidor adquireix, a títol onerós, el dret a utilitzar un o més allotjaments per a pernoctar durant més d'un període d'ocupació.

Article 3. *Contracte de producte vacacional de llarga duració.*

Es considera com a contracte de producte vacacional de llarga duració aquell de duració superior a un any en virtut del qual un consumidor adquireix, a títol onerós, essencialment el dret a obtindre descomptes o altres avantatges respecte al seu allotjament, de manera aïllada o en combinació amb viatges o altres servicis.

Article 4. *Càlcul de la duració dels contractes.*

Per a calcular la duració dels contractes definits en els articles 2 i 3 es tindrà en consideració qualsevol disposició del contracte que en permeta la renovació o pròrroga tàcita.

Article 5. *Contracte de revenda.*

Es considera com a contracte de revenda aquell en virtut del qual un empresari, a títol onerós, assistix un consumidor en la compra o venda de drets d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic o d'un producte vacacional de llarga duració.

Article 6. *Contracte d'intercanvi.*

Es considera com a contracte d'intercanvi aquell en virtut del qual un consumidor s'afilia, a títol onerós, a un sistema d'intercanvi que li permet disfrutar d'un allotjament o d'altres servicis a canvi de concedir a altres persones un gaudi temporal dels avantatges que suposen els drets derivats del seu contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic.

CAPÍTOL II

Publicitat i informació precontractual

Article 7. *Publicitat.*

1. En els anuncis i ofertes exhibits en els establiments oberts al públic, així com en les comunicacions comercials i la resta de publicitat sobre els contractes d'adquisició de drets d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic o productes vacacionals de llarga duració, o la seua revenda o intercanvi, haurà de constar on es pot obtindre la informació precontractual prevista en este reial decret llei.

2. En tota invitació a qualsevol acte promocional o de venda en què s'oferisca a un consumidor directament algun dels contractes regulats en este reial decret llei s'haurà d'indicar clarament la finalitat comercial i la naturalesa d'este acte.

La informació precontractual prevista en este reial decret llei estarà a disposició del consumidor en tot moment durant l'acte promocional.

3. Un dret d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic o un producte vacacional de llarga duració no es podrà comercialitzar ni vendre com a inversió.

Article 8. *Requisits de la informació.*

La informació que d'acord amb este reial decret llei s'ha de proporcionar al consumidor, ja siga amb caràcter previ al contracte o per a la formalització d'este, així com durant la seua vigència, constarà en paper o en qualsevol altre suport durador. Per suport durador es considera tot instrument que permeta al consumidor o a l'empresari emmagatzemar la informació que se li haja dirigit personalment, de manera que puga consultar-la en el futur durant un període apropiat als efectes d'eixa informació i que permeta reproduir sense alteracions la informació emmagatzemada.

Article 9. *Informació precontractual.*

1. Amb suficient antelació a la prestació del consentiment pel consumidor a qualsevol oferta sobre els contractes als quals es referix este títol, l'empresari li haurà de facilitar informació precisa i suficient, de manera clara i comprensible, de la forma següent:

a) Quan es tracte d'un contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, per mitjà del formulari d'informació normalitzat inclòs en l'annex I d'este reial decret llei i la informació prevista en la part 3 d'este formulari.

b) Quan es tracte d'un contracte de producte vacacional de llarga duració, per mitjà del formulari d'informació normalitzat inclòs en l'annex II i la informació prevista en la part 3 d'este formulari.

c) Quan es tracte d'un contracte de revenda, per mitjà del formulari d'informació normalitzat inclòs en l'annex III i la informació prevista en la part 3 d'este formulari.

d) Quan es tracte d'un contracte d'intercanvi, per mitjà del formulari d'informació normalitzat inclòs en l'annex IV i la informació prevista en la part 3 d'este formulari.

2. La informació a què es referix l'apartat 1 serà facilitada, amb caràcter gratuït, per l'empresari en paper o en qualsevol altre suport durador que siga fàcilment accessible per al consumidor.

3. La dita informació es redactarà en la llengua o en una de les llengües de l'Estat membre en què residisca el consumidor o de l'Estat del qual este siga nacional, a la seua elecció, sempre que es tracte d'una llengua oficial de la Unió Europea.

4. L'empresari podrà publicar íntegrament la informació precontractual en la pàgina web de l'empresa, o en la pàgina web d'una associació professional o empresarial de la seua elecció, serà responsable de la seua actualització permanent i haurà de mantindre operativa la pàgina mentres dure la comercialització dels drets objecte d'esta informació.

Article 10. *Advertència sobre el dret de desistiment i prohibició de pagament de bestretes.*

Abans de la subscripció del contracte, en la forma prevista en l'article anterior, l'empresari posarà explícitament en coneixement del consumidor l'existència del dret de desistiment i la duració del termini per a exercir-lo, així com la prohibició del pagament de bestretes durant el dit termini, prevista en l'article 13.

CAPÍTOL III

Formalització del contracte

Article 11. *Forma i contingut del contracte.*

1. Els contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, de producte vacacional de llarga duració, de revenda o d'intercanvi es formalitzaran per escrit, en paper o en un

altre suport durador, i es redactaran, en una grandària tipogràfica i amb un contrast d'impressió adequat que siga llegible fàcilment, en la llengua o en una de les llengües de l'Estat membre en què residisca el consumidor o de l'Estat del qual este siga nacional, a la seua elecció, sempre que es tracte d'una llengua oficial de la Unió Europea. El contracte s'haurà de redactar, a més, en espanyol si el consumidor és resident a Espanya o l'empresari exercix ací les seues activitats.

2. La informació precontractual facilitada al consumidor, degudament firmada per este, formarà part integrant del contracte i no s'alterarà, llevat que les parts disposen expressament el contrari o quan els canvis es deguen a circumstàncies anormals, imprevisibles i alienes a la voluntat de l'empresari i les conseqüències dels quals no s'hagen pogut evitar a pesar de tota la diligència emprada. Estos canvis es comunicaran al consumidor, en paper o en qualsevol altre suport durador fàcilment accessible per a ell, abans que se subscriba el contracte, i hauran de constar explícitament en este.

3. A més, en el contracte figurarà la identitat, el domicili i la firma de cada una de les parts, i la data i el lloc de subscripció del contracte.

4. Les clàusules contractuals corresponents al dret de desistiment i a la prohibició del pagament de bestretes seran firmades a part pel consumidor.

El contracte inclourà, així mateix, un formulari normalitzat de desistiment en un document a part, segons figura en l'annex V.

5. El consumidor rebrà almenys una còpia del contracte amb els seus annexos en el moment de subscriure'l.

CAPÍTOL IV

Dret de desistiment, prohibició de bestretes, contractes de productes vacacionals de llarga duració i accessoris

Article 12. *Dret de desistiment.*

1. En els contractes regulats en este reial decret llei, el consumidor tindrà dret de desistiment sense necessitat de cap justificació.

En defecte del que disposa el present reial decret llei, el dret de desistiment es regirà pel text refós de la Llei General per a la Defensa de Consumidors i Usuaris i altres lleis complementàries, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2007, de 16 de novembre.

2. El termini per a exercir-lo és de catorze dies naturals i es computarà:

a) A comptar de la data de subscripció del contracte o de qualsevol contracte preliminar vinculant, si en eixe moment el consumidor va rebre el document contractual, o en qualsevol altre cas, des de la recepció posterior del dit document.

b) Si l'empresari no ha omplit i entregat al consumidor el formulari de desistiment previst en l'article 11.4, el termini començarà a comptar des que s'entregue al consumidor el formulari de desistiment degudament omplit i vencerà, en tot cas, transcorregut un any i catorze dies naturals després de la subscripció del contracte o de qualsevol contracte preliminar vinculant o de la recepció posterior del document contractual.

c) Si l'empresari no ha facilitat al consumidor la informació precontractual mencionada en l'article 9, inclosos els seus formularis, el termini començarà a comptar des que es facilite la dita informació i vencerà transcorreguts tres mesos i catorze dies naturals després de la subscripció del contracte o de qualsevol contracte preliminar vinculant si en eixe moment el consumidor va rebre el document contractual o, en qualsevol altre cas, de la recepció posterior del dit document.

3. Quan el contracte d'intercanvi s'oferisca al consumidor, junt amb el contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic i al mateix temps que este, s'aplicarà als dos contractes un únic termini de desistiment, de conformitat amb les mateixes regles dels apartats anteriors.

4. El consumidor notificarà de manera fefaent a l'empresari el desistiment per escrit en paper o en un altre suport durador, i podrà utilitzar el formulari previst en l'annex V. L'expedició o l'enviament de la notificació s'haurà de fer dins del termini legal i serà eficaç siga quina siga la data de recepció per l'empresari.

5. L'exercici del dret de desistiment pel consumidor deixarà sense efecte el contracte.

6. El consumidor que exercisca el dret de desistiment no suportarà cap cost ni haurà de pagar cap contraprestació corresponent al servei que es puga haver dut a terme amb anterioritat a la data de l'exercici de desistiment.

7. El que disposa este article no impediex l'exercici de les accions de nul·litat, resolució legal o contractual que corresponguen d'acord amb dret, d'acord amb el que preveu l'article 78 del text refós de la Llei General per a la Defensa dels Consumidors i Usuaris i altres lleis complementàries, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2007, de 16 de novembre.

Article 13. *Prohibició del pagament de bestretes.*

1. En els contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, de producte vacacional de llarga duració i d'intercanvi es prohibiex el pagament de bestretes, la constitució de garanties, la reserva de diners en comptes, el reconeixement exprés de deute o qualsevol contraprestació a favor de l'empresari o d'un tercer i a càrrec del consumidor, abans que concloga el termini de desistiment.

2. Les mateixes prohibicions s'establiexen respecte als contractes de revenda, abans que la venda s'haja produït o s'haja donat per acabat el contracte per altres vies.

3. Els actes realitzats en contra d'esta prohibició són nuls de ple dret i el consumidor podrà reclamar el doble de les quantitats entregades o garantides per estos conceptes.

Article 14. *Disposicions específiques per als contractes de productes vacacionals de llarga duració.*

1. El pagament del preu en els contractes de productes vacacionals de llarga duració s'efectuarà d'acord amb un pla escalonat. Queda prohibit que el preu especificat en el contracte es pague per anticipat o de qualsevol altra manera que no siga conforme al pla de pagament escalonat.

2. Els pagaments, incloent-hi les eventuals quotes d'afiliació, es dividiran en terminis anuals, tots de la mateixa quantia.

3. L'empresari enviarà per escrit una sol·licitud de pagament, en paper o en qualsevol altre suport durador, com a mínim catorze dies naturals abans de cada venciment.

4. A partir del segon termini, el consumidor podrà rescindir el contracte, sense incórrer en cap penalització, notificant-ho a l'empresari en un termini de catorze dies naturals a partir de la recepció de la sol·licitud de pagament corresponent a cada termini.

5. El que disposa este article es considera sense perjuí dels altres drets que la llei establiex per a posar fi al contracte.

Article 15. *Ineficàcia de contractes accessoris.*

1. Si el consumidor exerciex el seu dret de desistiment del contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic o de producte vacacional de llarga duració, els contractes accessoris quedaran automàticament sense eficàcia, inclosos els d'intercanvi o de revenda, sense cap cost per a aquell.

Es considera com a contracte accessori tot contracte en virtut del qual el consumidor adquiriex servicis relacionats amb un dels contractes enumerats en el paràgraf anterior, quan els dits servicis són prestats per l'empresari o un tercer segons el que s'ha convingut entre este i l'empresari.

2. En el cas que el preu haja sigut totalment o parcialment cobert per mitjà d'un préstec concedit al consumidor per l'empresari o per un tercer, segons el que s'ha convingut entre el tercer i l'empresari, el contracte de préstec quedarà sense efecte, sense cap cost per al consumidor, si este exercix el seu dret a desistir del contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, de producte vacacional de llarga duració, de revenda o d'intercanvi.

3. No es podran incloure en els préstecs clàusules que impliquen una sanció o pena imposada al consumidor per al cas de desistiment. Si el consumidor s'ha subrogat en un préstec concedit al transmetent, una vegada exercit el desistiment, quedarà sense efecte la subrogació.

4. Per a l'anul·lació del contracte accessori, correspon al consumidor provar que ha exercit el dret de desistiment del corresponent contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic o de producte vacacional de llarga duració.

5. El termini per a exercir l'acció d'anul·lació és de dos anys a comptar de la data de l'exercici del dret de desistiment del contracte a què es referix l'apartat anterior.

6. Dins d'un termini igual, el consumidor podrà també exercir extrajudicialment la facultat d'anul·lació per mitjà d'una notificació fefaent dirigida a l'empresari que siga part del contracte accessori, especificant la data en què ha exercit el dret de desistiment del corresponent contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic o de producte vacacional de llarga duració.

7. Una vegada anul·lat el contracte accessori, els contractants s'hauran de restituir recíprocament les prestacions que hagen rebut en virtut d'este. Si la devolució en espècie no és possible, s'haurà de restituir el seu valor.

Mentres un dels contractants no realitze la devolució d'allò a què estiga obligat, l'altre no pot ser compel·lit a complir per la seua banda el que li pertoque.

El consumidor no haurà de reembossar cap quantitat per la disminució del valor del bé que siga conseqüència del seu ús d'acord amb el que s'ha pactat o amb la seua naturalesa.

CAPÍTOL V

Règim jurídic

Article 16. *Caràcter imperatiu.*

1. Els consumidors no podran renunciar als drets que els reconeix este reial decret llei.

2. La renúncia als drets reconeguts per este reial decret llei als consumidors és nul·la, i seran així mateix nuls els actes realitzats en frau de llei, d'acord amb el que preveu l'article 6 del Codi Civil.

Article 17. *Normes de dret internacional privat.*

En cas que la llei aplicable al contracte entre un empresari i el consumidor adquirent de drets d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, de productes vacacionals de llarga duració, de revenda o d'intercanvi siga, d'acord amb el Reglament (CE) núm. 593/2008, del Parlament Europeu i del Consell, de 17 de juny de 2008, sobre llei aplicable a les obligacions contractuals (Roma I), la llei d'un Estat no membre de l'Espai Econòmic Europeu, el consumidor podrà invocar la protecció jurídica que li atorga el present reial decret llei en qualsevol dels casos següents:

a) Quan algun dels immobles en qüestió està situat en territori d'un Estat membre de l'Espai Econòmic Europeu.

b) I, en el cas d'un contracte no directament relacionat amb un bé immoble, si l'empresari exercix les seues activitats en un Estat membre o per qualsevol mitjà dirigix estes activitats a un Estat membre i el contracte està comprés en el marc de les citades activitats.

CAPÍTOL VI

Informació al consumidor i reclamació extrajudicial

Article 18. *Informació al consumidor.*

L'empresari informará el consumidor, d'acord, si és el cas, amb la normativa de consum, sobre com pot sol·licitar informació genèrica i gratuïta sobre les previsions que conté este reial decret llei, així com els drets que l'assistixen en els organismes i amb els professionals oficials següents: les oficines de turisme, l'Institut Nacional del Consum, els organismes de les comunitats autònomes competents en matèria de turisme i consum, les oficines municipals de consum, els registradors de la propietat i els notaris. En esta informació s'indicarà l'adreça i el telèfon dels organismes i professionals més pròxims al lloc on es trobe el bé d'ús turístic objecte del contracte d'aprofitament per torn, així com del contracte de revenda o d'intercanvi sobre este bé.

Tot això, sense perjudi de la informació que puguen prestar els col·legis professionals d'arquitectes, els agents de la propietat immobiliària, els administradors de finques i els advocats.

Article 19. *Codis de conducta.*

1. En els contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes vacacionals de llarga duració, de revenda i d'intercanvi, els empresaris informaran els consumidors amb els quals contracten dels codis de conducta que hagen subscrit per a facilitar l'exercici dels seus drets.

2. Les associacions professionals d'empresaris instaran els seus associats a promoure codis de conducta i informaran d'estos els consumidors que ho sol·liciten.

Article 20. *Reclamació extrajudicial.*

L'empresari i el consumidor podran sotmetre els seus conflictes a l'arbitratge de consum, per mitjà d'adhesió d'aquell al sistema arbitral de consum o a altres sistemes de resolució extrajudicial de conflictes, que figuren en la llista que publica la Comissió Europea sobre sistemes alternatius de resolució de conflictes amb consumidors i que respecten els principis establits per la normativa en matèria de consum.

CAPÍTOL VII

Tutela judicial i administrativa

Article 21. *Acció de cessació.*

Es podrà exercir l'acció de cessació contra les conductes contràries al que preveu este reial decret llei que lesionen interessos dels consumidors, en la forma i amb les condicions que establixen la Llei d'Enjudiciament Civil i el text refós de la Llei General per a la Defensa dels Consumidors i Usuaris, i altres lleis complementàries.

Article 22. *Règim sancionador.*

L'incompliment per les empreses de les disposicions d'este títol serà sancionat com a infracció en matèria de consum, i s'hi aplicarà el que disposen el règim sancionador general previst en el títol IV del llibre primer del text refós de la Llei per a la Defensa dels Consumidors i Usuaris, i altres lleis complementàries i normativa autonòmica que siga aplicable.

Es considerarà infracció greu el fet que, una vegada vençut el termini de desistiment, l'empresari no haja complit els requisits d'informació que exigix el present reial decret llei, i podrà ser, si és el cas, considerada com a molt greu atenent els criteris previstos en l'article 50 del mencionat text refós.

TÍTOL II

Normes especials sobre aprofitament per torn de béns immobles d'ús turístic

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 23. Àmbit objectiu.

1. És objecte d'este títol la regulació de la constitució, exercici, transmissió i extinció del dret d'aprofitament per torn de béns immobles.

El dret d'aprofitament per torn d'immobles atribuïx al seu titular la facultat de gaudir, amb caràcter exclusiu, durant un període específic de cada any, consecutiu o altern, un allotjament susceptible d'utilització independent per tindre eixida pròpia a la via pública o a un element comú de l'edifici en què estiga integrat i que estiga dotat, de manera permanent, amb el mobiliari adequat a este efecte, així com del dret a la prestació dels servicis complementaris. La facultat de gaudi no comprén les alteracions de l'allotjament ni del seu mobiliari. El dret d'aprofitament per torn es podrà constituir com a dret real limitat o amb caràcter obligacional, de conformitat amb el que disposa este article.

2. El règim d'aprofitament per torn només podrà recaure sobre un edifici, conjunt immobiliari o sector d'estos arquitectònicament diferenciat. Tots els allotjaments independents que l'integren, amb la necessària excepció dels locals, han d'estar sotmesos a este règim. Serà necessari que el conjunt tinga, almenys, deu allotjaments. Es permet, no obstant això, que un mateix conjunt immobiliari estiga subjecte, al mateix temps, a un règim de drets d'aprofitament per torn i a un altre tipus d'explotació turística, sempre que els drets d'aprofitament per torn recaiguen sobre allotjaments concrets i per a períodes determinats.

3. El període anual d'aprofitament no podrà ser mai inferior a set dies seguits i, dins d'un mateix règim, els torns podran tindre la mateixa duració. A més, haurà de quedar reservat per a reparacions, neteja o altres fins comuns durant un període de temps que no podrà ser inferior a set dies per cada un dels allotjaments subjectes al règim.

4. El dret real d'aprofitament per torn no podrà en cap cas vincular-se a una quota indivisa de la propietat, ni denominar-se multipropietat ni de qualsevol altra manera que continga la paraula propietat.

Als efectes de publicitat, comercialització i transmissió del dret d'aprofitament per torn de béns immobles, es podrà utilitzar qualsevol altra denominació, sempre que no induïska a confusió els adquirents finals i se'n desprenga amb claredat la naturalesa, característiques i condicions jurídiques i econòmiques de la facultat de gaudi.

Cada un dels drets reals d'aprofitament per torn gravarà, en conjunt, la total propietat de l'allotjament o de l'immoble, segons estiga prèviament constituïda o no una propietat horitzontal sobre este. La reunió d'un dret real d'aprofitament i la propietat, o una quota d'esta, en una mateixa persona no implica extinció del dret real limitat, que subsistirà durant tota la vida del règim.

El propietari de l'immoble, sense perjudi de les limitacions que resulten del règim i de les facultats dels titulars dels drets d'aprofitament per torn, podrà lliurement disposar de tot o part del seu dret de propietat d'acord amb les normes del dret privat.

5. El que disposa este títol s'aplicarà al propietari, promotor i a qualsevol persona física o jurídica que participe professionalment en la transmissió o comercialització de drets d'aprofitament per torn.

Es considera com a adquirent la persona física o jurídica a la qual, actuant en els contractes compresos en l'àmbit d'este títol, es transferisca el dret objecte del contracte o siga la destinatària del dret objecte del contracte.

6. Els contractes d'arrendament de béns immobles vacacionals per temporada que en tinguen com a objecte més d'una, tant si s'anticipen o no les rendes corresponents a algunes o a totes les temporades contractades, i qualssevol altres modalitats contractuals

de duració superior a un any que sense configurar un dret real tinguen com a objecte la utilització d'un o més allotjaments per a pernoctar durant més d'un període d'ocupació, quedaran subjectes al que disposa este títol, sense perjudi del que preveuen la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, i la legislació general de protecció del consumidor. Tampoc es podrà denominar multipropietat ni de qualsevol altra manera que continga la paraula propietat.

7. El contracte per virtut del qual es constituïska o es transmeta qualsevol altre dret, real o personal, per temps superior a un any i relatiu a la utilització d'un o més immobles durant un període determinat o determinable a l'any, al marge del present títol, i amb l'única excepció del que disposa l'apartat següent, serà nul de ple dret, i hauran de ser tornades a l'adquirent o cessionari qualssevol rendes o contraprestacions satisfetes, així com indemnitzats els danys i perjudis patits.

8. El que disposa el present títol no és obstacle per a la validesa de qualsevol altra modalitat contractual de constitució de dret de naturalesa personal o de tipus associatiu que tinga com a objecte la utilització d'un o més allotjaments per a pernoctar durant més d'un període d'ocupació, constituïdes a l'empara i en els termes continguts en les normes de la Unió Europea, en particular, el Reglament (CE) núm. 593/2008, del Parlament Europeu i del Consell, de 17 de juny de 2008, sobre llei aplicable a les obligacions contractuals (Roma I) i els convenis internacionals en els quals Espanya siga part. A totes estes modalitats contractuals els serà aplicable el que disposa el títol I d'este reial decret llei.

Per a facilitar la publicitat i el més gran coneixement general dels dits règims i de les seues normes reguladores, i amb efectes merament publicitaris, els esmentats règims obligacionals constituïts a l'empara de la normativa internacional, així com les seues normes reguladores, podran, si el seu propietari titular registral ho considera oportú, ser publicitats en el registre de la propietat on radique l'immoble.

Esta publicitat, que consistirà a fer públic el règim existent d'acord amb les normes del present reial decret llei, es farà per mitjà d'escriptura pública que atorgarà el propietari de l'immoble, on farà constar les característiques del règim existent i les seues normes reguladores.

Es presumirà, a tots els efectes legals, que les normes a les quals s'ha donat publicitat estan en vigor mentres no se'n publicite la modificació. A qualsevol modificació del règim o de les seues normes reguladores se li haurà de donar publicitat de la mateixa forma, i el propietari serà responsable dels perjudis que es puguen derivar als tercers per no estar degudament actualitzades les regles reguladores del règim, si no és que s'acredita l'efectiu coneixement d'estes pel tercer.

Article 24. Duració.

1. La duració del règim serà superior a un any i no excedirà els cinquanta anys, a comptar de la inscripció d'este o des de la inscripció de la terminació de l'obra quan el règim s'haja constituït sobre un immoble en construcció.

2. Extingit el règim per transcurs del termini de duració, els titulars no tindran dret a cap compensació.

CAPÍTOL II

Règim jurídic

Secció 1a. Constitució

Article 25. Constitució del règim.

1. El règim d'aprofitament per torn haurà de ser constituït pel propietari registral de l'immoble. Per a poder fer-ho, prèviament haurà de:

a) Haver inscrit la conclusió de l'obra en el Registre de la Propietat i haver-la incorporat al Cadastre Immobiliari. En cas que l'obra estiga iniciada, haurà d'haver inscrit la declaració d'obra nova en construcció.

b) Complir amb els requisits establits per a exercir l'activitat turística, disposar de les llicències d'obertura i les de primera ocupació dels allotjaments, zones comunes i servicis accessoris que siguen necessàries per al destí. En cas que l'obra estiga només iniciada, bastarà haver obtingut la llicència d'obra i la necessària per a l'activitat turística.

Esta última, tant si l'obra està acabada com si només està iniciada, només serà exigible en aquelles comunitats autònomes on la comercialització de drets que impliquen la facultat de gaudi d'un allotjament durant un període de temps a l'any tinga, d'acord amb la seua legislació, la qualificació d'activitat turística sotmesa a llicència.

c) Haver subscrit, de conformitat amb el que estableix el present capítol, el contracte amb una empresa de servicis que reunisca els requisits que s'exigisquen a estes, llevat que el propietari, si complix els mateixos requisits, haja decidit assumir-los directament.

Les empreses de servicis no podran estar domiciliades en paradisos fiscals i hauran de tindre, almenys, una sucursal domiciliada en algun Estat membre de la Unió Europea.

d) Haver concertat les assegurances o les garanties a què es referix l'article 28, així com, si és el cas, les garanties per danys materials per vicis o defectes de la construcció previstes en la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació, si és el constructor o promotor de l'immoble, o en qualsevol altre cas haver-ne facilitat informació als titulars dels drets d'aprofitament per torn.

2. El propietari que constituïska el règim sobre un immoble en construcció, a més, haurà de contractar a favor dels futurs adquirents de drets d'aprofitament per torn un aval bancari amb alguna de les entitats registrades en el Banc d'Espanya, o una assegurança de caució subscrita amb una entitat autoritzada per a operar en este ram en qualsevol Estat membre de la Unió Europea, que garantisca la devolució de les quantitats entregades a compte per a l'adquisició del dret, actualitzades d'acord amb l'índex de preus de consum, si l'obra no ha sigut finalitzada en la data fixada o no s'hi ha incorporat el mobiliari descrit en l'escriptura reguladora quan l'adquirent del dret opte per la resolució del contracte. Les quantitats rebudes així seran independents de les que haja de satisfer el propietari o promotor en concepte d'indemnització de danys i perjuís, conseqüència de l'incompliment de les seues obligacions.

Les garanties de les quantitats entregades a compte per a l'adquisició del dret d'aprofitament per torn es regiran, en tot allò que els siga aplicable, per la Llei 57/1968, de 27 de juliol, reguladora de les percepcions de quantitats anticipades en la construcció i venda de vivendes, i les seues normes de desplegament.

Mentres no estiga inscrita l'acta notarial on conste la finalització de l'obra, no podrà en cap cas quedar alliberat l'aval constituït ni extingir-se el contracte d'assegurança.

3. El règim d'aprofitament per torn d'un immoble es constituirà per mitjà de la seua formalització en escriptura pública, i s'inscriurà en el Registre de la Propietat. A l'atorgament de l'escriptura haurà de concórrer l'empresa que haja assumit l'administració i prestació dels servicis, excepte manifestació expressa del propietari que són assumits directament per ell.

Als contractes per virtut dels quals es constituïsqnen o es transmeten drets d'aprofitament per torn abans d'estar vàlidament constituït el règim se'ls aplicarà el que disposa l'article 23.7.

4. Els notaris no autoritzaran una escriptura reguladora d'un règim d'aprofitament per torn i els registradors no la inscriuran mentre no se'ls acredite el compliment dels requisits que estableixen els apartats 1 i 2 d'este article.

Article 26. *Esctura reguladora.*

1. L'escriptura pública reguladora del règim d'aprofitament per torn haurà d'expressar, almenys, les circumstàncies següents:

1a. La descripció de la finca sobre la qual es constituïx el règim d'aprofitament per torn i de l'edifici o edificis que hi haja, amb ressenya dels servicis comuns als quals tinguen dret els titulars dels aprofitaments. Si la construcció està únicament començada, s'indicarà la data límit per a la terminació d'esta.

2a. La descripció de cada un dels allotjaments que integren cada edificació, als quals es donarà una numeració correlativa amb referència a la finca. Si l'immoble s'ha de destinar a explotació turística al mateix temps que es constituïx sobre este un règim d'aprofitament per torn, es determinarà quins dels allotjaments són susceptibles de ser gravats amb drets d'aprofitament per torn i per a quins períodes a l'any.

3a. En cada allotjament destinat a aprofitament per torns s'expressarà el nombre de torns, la seua duració, indicant el dia i hora inicial i final, la quota que corresponga a cada torn amb relació a l'allotjament, si està prèviament constituïda la divisió horitzontal, o amb relació al total de l'immoble si no ho està, el mobiliari que tinga destinat, així com el seu valor, i els dies de l'any no configurats com a torns d'aprofitament per estar reservats, en eixe allotjament, a reparacions i manteniment. A cada aprofitament se li donarà també un número correlatiu respecte a cada allotjament.

4a. Referència als servicis que s'han de prestar i que són inherents als drets d'aprofitament per torn, expressant que estos s'assumeixen directament pel propietari o per una empresa de servicis.

5a. Els estatuts als quals se sotmet el règim d'aprofitament per torns, si s'han establert. D'estos no en podrà resultar per als titulars dels drets cap obligació o limitació contrària al que estableix el present títol.

6a. La situació registral, cadastral, urbanística i, si és el cas, turística de l'immoble. S'hi adjuntarà la certificació cadastral descriptiva i gràfica de l'immoble, així com el plànol de distribució dels distints allotjaments en la respectiva planta.

7a. La retribució dels servicis i, si és el cas, els gastos de comunitat.

8a. Duració del règim.

2. A més, s'hauran d'incorporar a l'escriptura, originals o per testimoni notarial, el contracte subscrit amb l'empresa de servicis i els contractes d'assegurança a què es referix l'article 28. S'hi haurà d'adjuntar una còpia autenticada d'estos per a ser arxivada en el registre.

En cas que l'immoble es trobe en construcció, s'hi haurà d'incorporar un document acreditatiu d'haver-se constituït l'aval o l'assegurança de caució a què es referix l'article 25.2.

La persona o persones físiques que atorguen l'escriptura seran responsables de la realitat dels contractes incorporats.

3. En cas que el règim s'haja constituït sobre un immoble en construcció, la terminació de l'obra s'haurà de fer constar en el Registre de la Propietat en el termini de tres mesos a comptar de la seua conclusió. Per a realitzar esta constància, caldrà aportar les llicències a què es referix l'article 25.1, lletra b), i que no es van aportar en el moment d'inscriure l'obra nova en construcció.

El propietari o promotor, una vegada inscrita la terminació de l'obra, haurà de notificar el fet als qui van adquirir drets d'aprofitament per torn sobre l'immoble en qüestió mentre este últim es trobava en construcció.

Article 27. *Inscripció del règim i la seua modificació.*

1. Presentada l'escriptura reguladora per a inscriure-la en el Registre de la Propietat, el registrador suspendrà la inscripció d'aquells apartats o articles dels estatuts que imposen als titulars dels drets d'aprofitament per torn alguna obligació o limitació contrària al que estableix este títol.

Si quan s'inscriga el règim en el Registre de la Propietat per mitjà de l'escriptura reguladora no consten com a finques registrals independents els distints allotjaments destinats a aprofitaments per torn, el registrador els obrirà foli, encara que en l'escriptura reguladora no es faça divisió horitzontal de l'immoble. Al fer-ho, haurà d'expressar, en

cada un d'estos, els torns i les altres circumstàncies a què es referix el número 3r de l'apartat 1 de l'article anterior.

Quan s'inscriba la primera adquisició d'un dret d'aprofitament per torn, podrà així mateix inscriure's, si s'ha pactat en l'escriptura o en el contracte elevat a públic, la subrogació en la part proporcional del crèdit hipotecari que hi haja sobre la totalitat de l'immoble sense necessitat del consentiment del creditor hipotecari si, quan es va constituir la hipoteca, es va pactar un sistema objectiu de distribució de la responsabilitat hipotecària entre tots els drets d'aprofitament per torn resultants de la constitució del règim.

2. Una vegada inscrita l'escriptura reguladora, i abans de restituir el títol al presentador, el registrador arxivarà una còpia dels contractes que s'incorporen a aquella, i ho farà constar en la inscripció del règim i en tota la publicitat que done tant de l'immoble com dels drets d'aprofitament per torn; a més, haurà d'adjuntar còpia d'estos contractes a les certificacions que expedisca relatives a l'immoble sobre el qual s'ha constituït el règim quan se li haja demanat expressament en la sol·licitud de certificació.

3. Si després de constituït el règim s'aporten per a ser arxivats en el Registre un nou contracte amb una empresa de servicis, en cas que el propietari no vullga continuar fent-se'n càrrec o per haver-se extingit el contracte o en cas de resolució, o una acta de manifestacions en què el propietari es faça càrrec directament dels servicis o quan s'aporte el document informatiu a què es referix l'article 29.2, el registrador n'arxivarà còpia i farà constar el fet per nota al marge de la inscripció del règim amb referència al lligall on hagen sigut arxivats. El registrador suspendrà l'arxivament si en l'acta el propietari o, en el nou contracte, l'empresa de servicis no fan assumptió expressa de les condicions de l'anterior, si el contracte s'ha subscrit abans de la constitució del règim o si el document informatiu no conté les mencions que exigix l'article 29.2. També suspendrà el registrador l'arxivament d'aquells contractes que no tinguen les firmes legitimades notarialment.

Qualsevol modificació que es faça en els contractes i documents anteriors, sempre que estiga permesa per este títol, no serà vàlida mentres no es faça constar en el Registre de la Propietat d'acord amb el que disposa el paràgraf anterior.

4. El règim només podrà ser modificat pel propietari registral, amb el consentiment de l'empresa de servicis i de la comunitat de titulars, d'acord amb el que estableix l'article 32. Esta modificació s'ha de fer constar en escriptura pública i s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat en els termes que indica l'article 25.3.

Article 28. *Assegurança.*

Abans de la constitució del règim de drets d'aprofitament per torn, el propietari haurà de subscriure i mantindre en vigor una pòlissa d'assegurança o una altra garantia equivalent que cobrisca, per tot el temps que dure la promoció i fins a la transmissió de la totalitat dels drets d'aprofitament per torn, el risc de naixement a càrrec seu de l'obligació d'indemnitzar tercers pels danys causats i perjuís causats per ell o qualsevol dels seus dependents, fins que la dita transmissió es produïska.

L'esmentat contracte es podrà subscriure per períodes anuals i es renovarà durant la vigència del règim. La suma assegurada haurà de ser no inferior a la part proporcional del valor assignat al conjunt, corresponent a la part no comercialitzada a l'inici del període de contractació d'aquell.

A més, haurà de subscriure i mantindre en vigor una assegurança que cobrisca la responsabilitat civil en què puguen incórrer els ocupants dels allotjaments derivada de la utilització d'estos, així com d'assegurança d'incendis i altres danys generals de l'edifici o del conjunt de les seues instal·lacions i equips. L'acceptant d'estes assegurances serà el propietari o promotor, que podrà pactar amb l'empresa de servicis que esta última es faça càrrec del cost de les primes.

Secció 2a. Condicions de promoció i transmissió

Article 29. Règim general.

1. D'acord amb el que disposa l'article 23.4, està prohibida la transmissió de drets d'aprofitament per torn amb la denominació de multipropietat o qualsevol altra que continga la paraula propietat.

2. La promoció i transmissió del dret d'aprofitament per torn de béns immobles es regix pel que disposa el títol I amb les especificacions indicades en esta secció.

Article 30. Forma i contingut mínim del contracte.

1. A més del que preveu l'article 11, en el contracte subscrit per tota persona física o jurídica en el marc de la seua activitat professional i relatiu a drets d'aprofitament per torn de béns immobles s'expressaran, almenys, els punts següents:

1r. Les dades de l'escriptura reguladora del règim, amb indicació del dia de l'atorgament, del notari autoritzant i del número del seu protocol, i les dades d'inscripció en el Registre de la Propietat.

2n. Referència expressa a la naturalesa real o personal del dret transmés, fent constar la data en què el règim s'extingirà de conformitat amb les disposicions del present títol.

3r. Identificació del bé immoble per mitjà de la seua referència cadastral, descripció precisa de l'edifici, de la seua situació i de l'allotjament sobre el qual recau el dret, amb referència expressa a les seues dades registrals i al torn que és objecte del contracte, amb indicació dels dies i hores en què s'inicia i s'acaba.

4t. Expressió que l'obra està conclosa o es troba en construcció. En este últim cas, s'haurà d'indicar:

- a) Fase en què es troba la construcció.
- b) Termini límit per a la terminació de l'immoble.
- c) Referència a la llicència d'obra i indicació i domicili de l'ajuntament que l'ha expedida.
- d) Fase en què es troben els servicis comuns que permeten la utilització de l'immoble.
- e) Domicili indicat per l'adquirent on se li haurà de notificar la inscripció de la terminació de l'obra i la data a partir de la qual es computarà la duració del règim.
- f) Una memòria de les qualitats de l'allotjament objecte del contracte.
- g) Relació detallada del mobiliari i aixovar amb què comptarà l'allotjament, així com el valor que se li ha atribuït als efectes de l'aval o de l'assegurança a què es referix l'article 25.2.
- h) Referència expressa al dit aval o assegurança, amb indicació de l'entitat on s'ha constituït o amb qui s'ha contractat i que este podrà ser executat o reclamat per l'adquirent en cas que l'obra no estiga conclosa en la data límit establida a este efecte o si no s'incorpora a l'allotjament el mobiliari establert.

5t. El preu que haurà de pagar l'adquirent i la quantitat que d'acord amb l'escriptura reguladora haja de satisfer anualment, una vegada adquirit el dret, a l'empresa de servicis o al propietari que s'haja fet càrrec d'estos en l'escriptura reguladora, amb expressió que s'actualitzarà d'acord amb l'índex de preus de consum que publica l'Institut Nacional d'Estadística, llevat que les parts hagen establert una altra forma d'actualització, que no podrà quedar a l'arbitri d'una d'estes, indicant, a títol orientatiu, quina ha sigut la mitjana del citat índex en els últims cinc anys. També es farà expressió de l'import dels impostos que, d'acord amb el que estableix el presente reial decret llei, comporta l'adquisició, així com una indicació succinta dels honoraris notariais i registrals per al cas en què el contracte s'eleva a escriptura pública i s'inscriba en el Registre de la Propietat.

6t. Servicis i instal·lacions comuns dels quals l'adquirent té dret a gaudir i, si és el cas, les condicions per a este gaudi.

7m. Si existix o no la possibilitat de participar en servicis d'intercanvi de períodes d'aprofitament. Quan hi haja esta possibilitat, s'expressaran els eventuais costos.

8u. Expressió del nom o raó social, amb les dades de la inscripció en el Registre Mercantil en cas que es tracte de societats, i el domicili:

- a) Del propietari o promotor.
- b) Del transmetent, amb indicació precisa de la seua relació jurídica amb el propietari o promotor en el moment de la subscripció del contracte.
- c) De l'adquirent.
- d) De l'empresa de servicis.
- e) Del tercer que s'haja fet càrrec de l'intercanvi, si és el cas. Este tercer, si és una persona jurídica, haurà de tindre sucursal oberta i inscrita a Espanya.

9é. Duració del règim, amb referència a l'escriptura reguladora i a la data de la inscripció d'esta. Si l'immoble està en construcció, amb referència a la data límit en què s'haurà d'inscriure l'acta de terminació de l'obra.

10. Expressió del dret que té l'adquirent a:

- a) Comprovar la titularitat i càrregues de l'immoble, sol·licitant la informació del registrador competent, el domicili i número de fax del qual constaran expressament.
- b) Exigir l'atorgament d'escriptura pública.
- c) Inscriure la seua adquisició en el Registre de la Propietat.

11. El domicili o adreça electrònica designat expressament per les parts contractants per a la realització de qualsevol classe de requeriments i notificacions. Cada una de les parts podrà, després del contracte, modificar el dit domicili o adreça electrònica, sempre que ho comuniqui a l'altra per un mitjà que n'acredite la recepció.

12. Lloc i firma del contracte.

13. Si hi ha la possibilitat de participar en un sistema organitzat de cessió a tercers del dret objecte del contracte. Quan existisca eixa possibilitat, s'expressaran els eventuais costos, almenys aproximats, que este sistema suposarà per a l'adquirent.

2. L'inventari i, si és el cas, les condicions generals no incloses en el contracte, així com les clàusules estatutàries inscrites, figuraran com a annex inseparable subscrit per les parts.

3. El contracte i els documents informatius previstos en este títol es redactaran en la llengua o en una de les llengües, triada per l'adquirent, de l'Estat membre de la Unió Europea en què residisca o del qual siga nacional aquell, sempre que siga una de les llengües oficials de la dita Unió. A més, es redactaran en castellà o en qualsevol de les altres llengües espanyoles oficials en el lloc de subscripció del contracte. Així mateix, el transmetent haurà d'entregar a l'adquirent la traducció jurada del contracte a la llengua o a una de les llengües oficials de l'Estat membre de la Unió Europea en què estiga situat l'immoble, sempre que siga una de les llengües oficials de la Unió.

Els adquirents estrangers que no siguen nacionals d'algun Estat membre de la Unió Europea ni residents en estos podran exigir que el contracte i els altres documents se'ls entreguen traduïts a la llengua d'un Estat membre de la Unió Europea que ells trien.

Els propietaris, promotors o qualsevol persona física o jurídica que es dedique professionalment a la transmissió de drets d'aprofitament per torn hauran de conservar, a disposició de les organitzacions de consumidors i, si és el cas, de les autoritats turístiques, les traduccions dels documents que han d'entregar a qualsevol adquirent i de les clàusules que tinguen la consideració de condicions generals.

Sense perjudi de les responsabilitats que pertocuen, en cas d'haver-hi alguna divergència entre les distintes versions, s'aplicarà la més favorable a l'adquirent.

4. Si és el cas, junt amb el contracte s'entregarà a l'adquirent el certificat d'eficiència energètica de l'edifici o de la part adquirida, segons corresponga.

Article 31. Formalització notarial i publicitat registral del contracte.

1. L'adquisició i transmissió de drets d'aprofitament per torn es podrà inscriure en el Registre de la Propietat, sempre que el contracte s'haja subscrit o formalitzat per mitjà d'escriptura pública i el registrador òbriga foli al torn el dret d'aprofitament del qual siga objecte de transmissió, respectant-se sempre el que disposa la Llei Hipotecària.

Quan s'inscriba la primera transmissió d'un dret d'aprofitament per torn, el registrador farà constar, per mitjà de nota marginal, que este queda gravat amb caràcter real per a respondre de les dos últimes quotes, a comptar del moment de la reclamació per via judicial o notarial, per tot el temps de vida del règim. Per a fer efectiva la garantia, el prestador dels servicis podrà recórrer a qualsevol dels procediments executius que la Llei de Propietat Horizontal permet utilitzar a la comunitat de propietaris per a reclamar les quotes per gastos comuns i al procediment extrajudicial d'execució hipotecària.

2. Si el contracte se subscriu davant de notari, este advertirà del dret de desistiment que l'article 12 estableix a favor de l'adquirent, que es podrà fer per acta notarial, i dels altres drets que li reconeix el present reial decret llei.

3. El notari no autoritzarà l'escriptura, ni el registrador inscriurà el dret, si el contracte no conté les mencions exigides per l'article 25.

Article 32. Resolució per falta de pagament de les quotes.

1. Llevat de pacte en contra, el propietari tindrà una facultat resolutòria en cas que l'adquirent titular del dret d'aprofitament per torn, una vegada se li haja requerit, no atenga el pagament de les quotes degudes per raó dels servicis prestats durant, almenys, un any.

El propietari podrà exercir esta facultat de resolució, a instància de l'empresa de servicis, previ requeriment fefaent de pagament al deutor en el domicili registral o, si no, en aquell que conste amb este fi en el contracte, amb l'advertència de procedir-ne a la resolució si en el termini de trenta dies naturals no se satisfan íntegrament les quantitats reclamades.

2. Per a dur a terme la resolució, el propietari haurà de consignar, a favor del titular del dret, la part proporcional del preu corresponent al temps que li reste fins a la seua extinció.

No obstant això, per mitjà de clàusula penal es podrà pactar la pèrdua en tot o en part de les quantitats que d'acord amb el paràgraf anterior corresponga percebre al titular del dret resolt. Tot això, sense perjudi de la facultat moderadora dels tribunals establida en l'article 1154 del Codi Civil.

3. El propietari que exercisca la facultat resolutòria regulada en este article quedarà obligat a atendre els deutes que el titular del dret d'aprofitament per torn tinga pendents amb l'empresa de servicis, llevat de pacte en contra amb esta.

Article 33. Facultats del titular de drets d'aprofitament per torn.

1. El titular d'un dret d'aprofitament per torn pot lliurement disposar del seu dret sense més limitacions que les que resulten de les lleis i sense que la seua transmissió afecte les obligacions derivades del règim.

2. El titular de drets d'aprofitament per torn que participe professionalment en la transmissió o comercialització de drets reals constituïts sobre aquells quedarà subjecte al que disposa el present títol. Els adquirents d'estos drets quedaran subrogats en els que corresponguen al titular del dret d'aprofitament per torn d'acord amb este reial decret llei i, en especial, els que li corresponen davant del propietari de l'immoble.

3. En el cas de l'apartat anterior, si el dret d'aprofitament per torn no està inscrit a favor del transmetent del dret real o cedent del dret personal, l'adquirent o cessionari podrà sol·licitar la inscripció del dret d'aprofitament per torn a nom del transmetent o cedent pel procediment regulat en l'article 312 del Reglament Hipotecari.

4. L'escriptura reguladora del règim d'aprofitament per torn haurà de preveure la constitució d'una comunitat de titulars. La comunitat de titulars es regirà pels estatuts

previstos en l'escriptura reguladora o els que lliurement adopten els titulars dels drets, i els seus acords es regiran per les normes següents:

- 1a. Els acords que tendisquen a modificar el règim constituït hauran de ser presos per la majoria de dos terços dels titulars.
- 2a. Els altres acords requeriran únicament la majoria simple dels titulars del dret d'aprofitament per torn.
- 3a. Cada persona tindrà tants vots com drets dels quals és titular.
- 4a. Si no hi ha majoria, o l'acord d'esta és greument perjudicial per als interessats, el jutge proveirà a instància de part el que corresponga.
- 5a. Les normes de la Llei de Propietat Horitzontal reguladores del funcionament de les comunitats de propietaris s'aplicaran supletòriament i subsidiàriament a les presents.

CAPÍTOL III

Incompliment dels servicis

Article 34. *Incompliment dels servicis.*

El propietari o promotor és responsable, davant dels titulars de drets d'aprofitament per torn, de l'efectiva prestació dels servicis. En cas d'incompliment per l'empresa de servicis, el propietari o promotor haurà de resoldre el contracte i exigir el rescabament de danys i perjuís. L'acció de resolució correspon al propietari o promotor. En tot cas, qualsevol titular d'un dret d'aprofitament per torn podrà reclamar del propietari l'efectiva prestació dels servicis i les indemnitzacions que corresponguen en el cas que esta prestació no s'efectue. Una vegada resolt el contracte subscrit amb l'empresa de servicis que l'ha incomplert, el propietari o promotor haurà d'assumir directament la prestació del servici o contractar-la amb una altra empresa de servicis. Qualsevol alteració del contracte no perjudicarà, en cap cas, els titulars dels drets d'aprofitament per torn.

TÍTOL III

Normes tributàries

Article 35. *Àmbit d'aplicació.*

Les normes tributàries previstes en este títol s'aplicaran als drets regulats en el títol II, sense perjuí del que disposen els tractats i convenis internacionals en què Espanya siga part. En allò que no preveu el present títol, s'aplicaran les disposicions tributàries generals.

Article 36. *Impost sobre el Patrimoni.*

Els drets previstos en el títol II, siga quina siga la seua naturalesa, es valoraran, d'acord amb el que preveu l'article 10.3.b) de la Llei 19/1991, de 6 de juny, de l'Impost sobre el Patrimoni, pel seu preu d'adquisició.

Article 37. *Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.*

A les transmissions entre particulars no subjectes a l'Impost sobre el Valor Afegit o a l'Impost General Indirecte Canari dels drets previstos en el present reial decret llei, siga quina siga la seua naturalesa, els serà aplicable el tipus de gravamen del 4 per 100 en l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

Disposició transitòria única. *Contractes preexistents.*

1. El present reial decret llei no s'aplicarà als contractes entre empresaris i consumidors, siga quina siga la seua denominació, mencionats en els articles 1 i 23, subscrits amb anterioritat i vigents quan este entre en vigor, llevat que les parts

contractuals acorden adaptar-los a alguna de les modalitats reconegudes pel present reial decret llei.

2. La forma i el contingut dels actes d'adaptació seran els que disposa este reial decret llei per a cada un dels negocis jurídics respectius.

3. Tots els règims preexistents tindran una duració màxima de 50 anys, que en el cas dels subscriptos abans de l'entrada en vigor de la Llei 42/1998, de 15 de desembre, es computaran des d'esta data, llevat que siguen de duració inferior o que hagen fet en l'escriptura d'adaptació una declaració expressa de continuïtat per temps indefinit o per un termini cert.

4. Els règims d'aprofitament per torn de naturalesa contractual o associativa relatius a béns immobles situats a Espanya a què es referix l'apartat 8 de l'article 23, constituïts abans de l'entrada en vigor del present reial decret llei, podran publicitar el règim en el registre de la propietat on radique l'immoble d'acord amb el que preveu l'esmentat apartat 8.

Disposició derogatòria única. *Derogació normativa.*

Queda derogada la Llei 42/1998, de 15 de desembre, sobre drets d'aprofitament per torn de béns immobles d'ús turístic i normes tributàries.

Disposició final primera. *Títol competencial.*

1. Este reial decret llei es dicta a l'empara de la competència de l'Estat en matèria de legislació mercantil, processal i de legislació civil, d'acord amb el que estableix l'article 149.1.6.a i 8.a de la Constitució Espanyola, sense perjudi de la conservació, modificació i desenrotllament per les comunitats autònomes dels drets civils, forals o especials, allí on existisquen.

2. El títol III es dicta a l'empara del que estableix l'article 149.1.14.a de la Constitució Espanyola, que atribueix a l'Estat la competència sobre la hisenda general.

Disposició final segona. *Incorporació de dret de la Unió Europea.*

Per mitjà d'este reial decret llei s'incorpora a l'ordenament jurídic espanyol la Directiva 2008/122/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 14 de gener de 2008, relativa a la protecció dels consumidors respecte a determinats aspectes dels contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes vacacionals de llarga duració, de revenda i d'intercanvi.

Disposició final tercera. *Modificació de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit.*

S'afig un nou número 18 en l'apartat u.2 de l'article 91 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit, amb la redacció següent:

«18. La cessió dels drets d'aprofitament per torn d'edificis, conjunts immobiliaris o sectors d'estos arquitectònicament diferenciats quan l'immoble tinga, almenys, deu allotjaments, d'acord amb el que estableix la normativa reguladora d'estos servicis.»

Disposició final quarta. *Entrada en vigor.*

Este reial decret llei entrarà en vigor l'endemà de ser publicat en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 16 de març de 2012.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
MARIANO RAJOY BREY

ANNEX I

Formulari d'informació normalitzat per a contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic

Part 1:

Identitat, domicili i estatut jurídic del comerciant o comerciants que seran part en el contracte:

Breu descripció del producte (per exemple, descripció del bé immoble):

Naturalesa i contingut exactes del dret o drets:

Període exacte durant el qual es podrà exercir el dret objecte del contracte i, si cal, la seua duració:

Data a partir de la qual el consumidor podrà exercir el dret objecte del contracte:

Si el contracte es referix a un bé específic que es troba en construcció, data en què l'allotjament i els servicis/les instal·lacions estaran acabats/disponibles:

Preu que haurà de pagar el consumidor per l'adquisició del dret o drets:

Ressenya dels costos obligatoris addicionals imposats en virtut del contracte; tipus de costos i indicació dels imports respectius (per exemple, contribucions anuals, altres contribucions recurrents, impostos especials, impostos locals):

Resum dels principals servicis de què pot disfrutar el consumidor (per exemple, electricitat, aigua, manteniment, arreplega de fems) i indicació dels imports que haurà de pagar pels esmentats servicis:

Resum de les instal·lacions de les quals pot disfrutar el consumidor (per exemple, piscina o sauna):

Estan incloses en els costos indicats anteriorment?

En cas negatiu, cal especificar el que està inclòs i el que s'ha de pagar a part:

És possible afiliar-se a un sistema d'intercanvi?

En cas afirmatiu, cal indicar el nom del sistema d'intercanvi:

Indicació dels costos derivats de l'afiliació o de l'intercanvi:

S'ha adherit el comerciant a un o més codis de conducta i, en cas afirmatiu, on pot o es poden localitzar?:

Part 2:

Informació general:

– El consumidor té dret a desistir del present contracte, sense necessitat de cap justificació, en un termini de catorze dies naturals a partir de la data de subscripció del contracte o de qualsevol contracte preliminar vinculant, o a partir de la data de la recepció dels citats contractes si esta és posterior.

– Durant el termini de desistiment, es prohibix tot pagament de bestretes pel consumidor. La prohibició afecta qualsevol contrapartida, incloent-hi el pagament, la constitució de garanties, la reserva de diners en comptes, el reconeixement explícit de deute, etc. Inclou no sols els pagaments al comerciant, sinó també a tercers.

– El consumidor no suportarà costos ni obligacions diferents dels que s'especifiquen en el contracte.

– De conformitat amb el dret internacional privat, el contracte es podrà regir per una legislació diferent de la de l'Estat membre en el qual el consumidor tinga la residència o domicili habitual i els possibles litigis podran remetre's a òrgans jurisdiccionals diferents dels de l'Estat membre en el qual el consumidor tinga la seua residència o domicili habitual.

Firma del consumidor:

Part 3:

Informació addicional a què té dret el consumidor i lloc concret on es pot obtindre (per exemple, la secció corresponent d'un fullet general) si no es facilita a continuació:

1) INFORMACIÓ SOBRE ELS DRETS ADQUIRITS

– condicions que regixen l'exercici del dret objecte del contracte en el territori de l'estat o estats membres en què estiguen situats el bé o els béns de què es tracta i informació sobre si s'han complit eixes condicions o, en cas contrari, les condicions que queden per complir,

– en el cas que el contracte preveja drets d'ocupació d'un allotjament seleccionat d'entre un conjunt d'allotjaments, informació sobre les restriccions a què està sotmesa la capacitat del consumidor d'utilitzar qualsevol allotjament del citat conjunt en qualsevol moment.

2) INFORMACIÓ SOBRE ELS BÉNS

– en el cas que el contracte es referisca a un bé immoble específic, una descripció precisa i detallada del bé i de la seua ubicació; en el cas que el contracte es referisca a diversos béns (complexos turístics), una descripció apropiada dels béns i de la seua ubicació; en el cas que el contracte es referisca a un allotjament que no siga un bé immoble, una descripció apropiada de l'allotjament i de les seues instal·lacions,

– els servicis (per exemple, electricitat, aigua, manteniment, arreplega de fems) dels quals pot o podrà disfrutar el consumidor, i les condicions d'este gaudi,

– quan siga procedent, les instal·lacions comunes, com ara piscines, saunes, etc., a les quals el consumidor té o podria tindre accés en el seu moment i les condicions d'este accés.

3) REQUISITS ADDICIONALS PER ALS ALLOTJAMENTS EN CONSTRUCCIÓ (si és procedent)

– l'estat de finalització de l'allotjament i dels servicis que el fan completament operatiu (connexions de gas, electricitat, aigua i telèfon) i qualssevol instal·lacions de les quals podrà disfrutar el consumidor,

– termini per a la finalització de l'allotjament i dels servicis que el fan completament operatiu (connexions de gas, electricitat, aigua i telèfon) i una estimació raonable del termini per a la finalització de qualssevol instal·lacions de les quals podrà disfrutar el consumidor,

– el número del permís de construcció i el nom i l'adreça completa de l'autoritat o autoritats competents,

– una garantia relativa a la finalització de l'allotjament o una garantia relativa al reembossament de qualsevol pagament efectuat en el cas que no s'acabe i, si és procedent, les condicions que regixen el funcionament d'estes garanties.

4) INFORMACIÓ SOBRE ELS COSTOS

– una descripció precisa i adequada de tots els costos associats al contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic; la manera en què els costos s'assignaran als consumidors i com i quan es podran incrementar els dits costos; el mètode per al càlcul de la suma corresponent a les càrregues relatives a l'ocupació del bé, les càrregues legals obligatòries (per exemple, impostos i contribucions) i els gastos generals de caràcter administratiu (per exemple, gestió, manteniment i reparacions),

– quan siga procedent, informació sobre l'existència de càrregues, hipoteques, gravàmens o qualsevol altra anotació registral que grave el dret a l'allotjament.

5) INFORMACIÓ SOBRE LA RESCISSIÓ DEL CONTRACTE

– quan siga procedent, informació sobre les modalitats de rescissió de contractes accessoris i conseqüències d'esta rescissió,

– condicions de rescissió del contracte, conseqüències d'esta i informació sobre la responsabilitat del consumidor per qualsevol cost que es puga derivar de la rescissió.

6) INFORMACIÓ ADDICIONAL

- informació sobre la manera en què s'organitzen el manteniment i les reparacions del bé, així com la seua administració i gestió, inclosa la possibilitat que el consumidor influísca i participe en les decisions relatives a estes qüestions i les modalitats d'esta participació,
- informació sobre si és possible o no afiliar-se a un sistema de revenda dels drets contractuals, informació sobre el sistema pertinent i indicació dels costos relacionats amb la revenda per mitjà del dit sistema,
- indicació de la llengua o llengües que es podran utilitzar per a la comunicació amb el comerciant relativa al contracte, per exemple en relació amb les decisions de gestió, l'increment dels costos i el tractament de les sol·licituds d'informació i les reclamacions,
- quan siga procedent, la possibilitat de recórrer a un mitjà de resolució extrajudicial de litigis.

Justificant de recepció de la informació:

Firma del consumidor:

ANNEX II

Formulari d'informació normalitzat per a contractes de productes vacacionals de llarga duració

Part 1:

Identitat, domicili i estatut jurídic del comerciant o comerciants que seran part en el contracte:

Breu descripció del producte:

Naturalesa i contingut exactes del dret o drets:

Període exacte durant el qual es podrà exercir el dret objecte del contracte i, si cal, la seua duració:

Data a partir de la qual el consumidor podrà exercir el dret objecte del contracte:

Preu que haurà de pagar el consumidor per l'adquisició del dret o drets, incloent-hi tot cost recurrent que previsiblement haja de suportar el consumidor com a conseqüència del seu dret a disfrutar de l'allotjament, del viatge i de qualssevol productes i servicis connexos que s'especifiquen:

Calendari de pagament escalonat en el qual es fixen terminis de la mateixa quantia per a cada any de duració del contracte i dates en què s'han de pagar els terminis:

Després del primer any, els imports posteriors es podran ajustar per a garantir que es manté el valor real d'estos terminis, per exemple per a tindre en compte la inflació:

Ressenya dels costos obligatoris addicionals imposats en virtut del contracte; tipus de costos i indicació dels imports respectius (per exemple, cotitzacions anuals):

Resum dels principals servicis de què pot disfrutar el consumidor (per exemple, estades en hotel i vols amb descompte):

Estan inclosos en els costos indicats anteriorment?

En cas negatiu, cal especificar el que està inclòs i el que s'ha de pagar a part (per exemple: estada de tres nits inclosa en la cotització anual, qualsevol altre allotjament s'haurà de pagar per separat):

S'ha adherit el comerciant a un o més codis de conducta i, en cas afirmatiu, on pot o poden localitzar-se?:

Part 2:

Informació general:

- El consumidor té dret a desistir del present contracte, sense necessitat de cap justificació, en un termini de catorze dies naturals a partir de la data de subscripció del

contracte o de qualsevol contracte preliminar vinculant, o a partir de la data de la seua recepció si esta és posterior.

– Durant el termini de desistiment, es prohibix tot pagament de bestretes pel consumidor. La prohibició afecta qualsevol contrapartida, incloent-hi el pagament, la constitució de garanties, la reserva de diners en comptes, el reconeixement explícit de deute, etc. Inclou no sols els pagaments al comerciant, sinó també a tercers.

– El consumidor té dret a posar terme al contracte, sense incórrer en cap penalització, i ho notificarà al comerciant en un termini de catorze dies naturals a partir de la recepció de la sol·licitud de pagament corresponent a cada termini anual.

– El consumidor no suportarà costos ni obligacions diferents dels que s'especifiquen en el contracte.

– De conformitat amb el dret internacional privat, el contracte es podrà regir per una legislació diferent de la de l'Estat membre en el qual el consumidor tinga la residència o domicili habitual i els possibles litigis es podran remetre a òrgans jurisdiccionals diferents dels de l'Estat membre en el qual el consumidor tinga la seua residència o domicili habitual.

Firma del consumidor:

Part 3:

Informació addicional a què té dret el consumidor i lloc concret on es pot obtindre (per exemple, la secció corresponent d'un fullet general) si no es facilita a continuació:

1) INFORMACIÓ SOBRE ELS DRETS ADQUIRITS

– una descripció adequada i correcta dels descomptes existents per a futures reserves, il·lustrada amb una sèrie d'exemples d'ofertes recents,

– informació sobre les restriccions a què està sotmesa la capacitat del consumidor d'utilitzar els drets, com ara la disponibilitat limitada de les ofertes que s'adjudiquen al primer client o els límits de temps en què estan vigents els descomptes especials o deguts a promocions específiques.

2) INFORMACIÓ SOBRE LA RESCISSIÓ DEL CONTRACTE

– quan siga procedent, informació sobre les modalitats de rescissió de contractes accessoris i conseqüències d'esta rescissió,

– condicions de rescissió del contracte, conseqüències d'esta i informació sobre la responsabilitat del consumidor per qualsevol cost que es puga derivar de la rescissió.

3) INFORMACIÓ ADDICIONAL

– indicació de la llengua o llengües que es podran utilitzar per a la comunicació amb el comerciant relativa al contracte, per exemple en relació amb el tractament de les sol·licituds d'informació i les reclamacions,

– quan siga procedent, la possibilitat de recórrer a un mitjà de resolució extrajudicial de litigis.

Justificant de recepció de la informació:

Firma del consumidor:

ANNEX III

Formulari d'informació normalitzat per a contractes de revenda

Part 1:

Identitat, domicili i estatut jurídic del comerciant o comerciants que seran part en el contracte:

Breu descripció dels servicis (per exemple, comercialització):

Duració del contracte:

Preu que haurà de pagar el consumidor per l'adquisició dels servicis:

Ressenya dels costos obligatoris addicionals imposats en virtut del contracte; tipus de costos i indicació dels imports respectius (per exemple, impostos locals, gastos notariais, costos publicitaris):

S'ha adherit el comerciant a un o més codis de conducta i, en cas afirmatiu, on pot o poden localitzar-se?:

Part 2:

Informació general:

– El consumidor té dret a desistir del present contracte, sense necessitat de cap justificació, en un termini de catorze dies naturals a partir de la data de subscripció del contracte o de qualsevol contracte preliminar vinculant, o a partir de la data de la seua recepció si esta és posterior.

– Es prohibix tot pagament de bestretes pel consumidor fins que la venda haja tingut efectivament lloc o fins que s'haja posat terme al contracte de revenda per altres vies. La prohibició afecta qualsevol contrapartida, incloent-hi el pagament, la constitució de garanties, la reserva de diners en comptes, el reconeixement explícit de deute, etc. Inclou no sols els pagaments al comerciant, sinó també a tercers.

– El consumidor no suportarà costos ni obligacions diferents dels que s'especifiquen en el contracte.

– De conformitat amb el dret internacional privat, el contracte es podrà regir per una legislació diferent de la de l'Estat membre en el qual el consumidor tinga la residència o domicili habitual i els possibles litigis es podran remetre a òrgans jurisdiccionals diferents dels de l'Estat membre en què el consumidor tinga la seua residència o domicili habitual.

Firma del consumidor:

Part 3:

Informació addicional a què té dret el consumidor i lloc concret on es pot obtindre (per exemple, la secció corresponent d'un fullet general) si no es facilita a continuació:

– condicions de rescissió del contracte, conseqüències d'esta i informació sobre la responsabilitat del consumidor per qualsevol cost que es puga derivar de la rescissió,

– indicació de la llengua o llengües que es podran utilitzar per a la comunicació amb el comerciant relativa al contracte, per exemple en relació amb el tractament de les sol·licituds d'informació i les reclamacions,

– quan siga procedent, la possibilitat de recórrer a un mitjà de resolució extrajudicial de litigis.

Justificant de recepció de la informació:

Firma del consumidor:

ANNEX IV

Formulari d'informació normalitzat per a contractes d'intercanvi

Part 1:

Identitat, domicili i estatut jurídic del comerciant o comerciants que seran part en el contracte:

Breu descripció del producte:

Naturalesa i contingut exactes del dret o drets:

Període exacte durant el qual es podrà exercir el dret objecte del contracte i, si cal, la seua duració:

Data a partir de la qual el consumidor podrà exercir el dret objecte del contracte:

Preu que haurà de pagar el consumidor per les cotitzacions al sistema d'intercanvi:

Ressenya dels costos obligatoris addicionals imposats en virtut del contracte; tipus de costos i indicació dels imports respectius (per exemple, taxes de renovació, altres contribucions, impostos especials, impostos locals):

Resum dels principals servicis dels quals pot disfrutar el consumidor:

Estan inclosos en els costos indicats anteriorment?

En cas negatiu, cal especificar el que està inclòs i el que s'ha de pagar a part (tipus de costos i indicació dels imports respectius; per exemple, estimació del preu que s'haurà de pagar per cada transacció d'intercanvi, incloent-hi qualssevol costos addicionals):

S'ha adherit el comerciant a un o més codis de conducta i, en cas afirmatiu, on pot o poden localitzar-se?:

Part 2:

Informació general:

– El consumidor té dret a desistir del present contracte, sense necessitat de cap justificació, en un termini de catorze dies naturals a partir de la data de subscripció del contracte o de qualsevol contracte preliminar vinculant, o a partir de la data de la seua recepció si esta és posterior. Quan el contracte d'intercanvi s'oferisca junt amb el contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic i al mateix temps que este, s'aplicarà als dos contractes un únic termini de desistiment.

– Durant el termini de desistiment, es prohibix tot pagament de bestretes pel consumidor. La prohibició afecta qualsevol contrapartida, incloent-hi el pagament, la constitució de garanties, la reserva de diners en comptes, el reconeixement explícit de deute, etc. Inclou no sols els pagaments al comerciant, sinó també a tercers.

– El consumidor no suportarà costos ni obligacions diferents dels que s'especifiquen en el contracte.

– De conformitat amb el dret internacional privat, el contracte es podrà regir per una legislació diferent de la de l'Estat membre en el qual el consumidor tinga la residència o domicili habitual i els possibles litigis es podran remetre a òrgans jurisdiccionalis diferents dels de l'Estat membre en què el consumidor tinga la seua residència o domicili habitual.

Firma del consumidor:

Part 3:

Informació addicional a què té dret el consumidor i lloc concret on es pot obtindre (per exemple, la secció corresponent d'un fullet general) si no es facilita a continuació:

1) INFORMACIÓ SOBRE ELS DRETS ADQUIRITS

– explicació de com funciona el sistema d'intercanvi; les possibilitats i les modalitats de l'intercanvi; indicació del valor assignat a l'aprofitament per torn de béns d'ús turístic que correspon al consumidor en el sistema d'intercanvi i exemples de possibilitats concretes d'intercanvi,

– indicació del nombre de complexos turístics disponibles i del nombre de participants en el sistema d'intercanvi, amb menció de qualsevol limitació que afecte la disponibilitat de determinats allotjaments seleccionats pel consumidor, per exemple, a causa dels períodes de major demanda, la possible necessitat de reservar amb gran antelació, així com qualsevol restricció que afecte l'elecció derivada dels drets d'aprofitament per torn depositats pel consumidor en el sistema d'intercanvi.

2) INFORMACIÓ SOBRE ELS BÉNS

– descripció breu i apropiada dels béns i de la seua ubicació; en el cas que el contracte es referisca a un allotjament que no siga un bé immoble, una descripció

apropiada de l'allotjament i de les instal·lacions; descripció del lloc en què el consumidor pot obtenir més informació.

3) INFORMACIÓ SOBRE ELS COSTOS

– informació sobre l'obligació del comerciant de proporcionar, abans que s'acorde un intercanvi, informació sobre cada intercanvi proposat i de qualsevol gasto addicional que siga imputable al consumidor en relació amb l'intercanvi.

4) INFORMACIÓ SOBRE LA RESCISSIÓ DEL CONTRACTE

– quan siga procedent, informació sobre les modalitats de rescissió de contractes accessoris i conseqüències d'esta rescissió,
– condicions de rescissió del contracte, conseqüències d'esta i informació sobre la responsabilitat del consumidor per qualsevol cost que es puga derivar de la rescissió.

5) INFORMACIÓ ADDICIONAL

– indicació de la llengua o llengües que es podran utilitzar per a la comunicació amb el comerciant relativa al contracte, per exemple en relació amb el tractament de les sol·licituds d'informació i les reclamacions,
– quan siga procedent, la possibilitat de recórrer a un mitjà de resolució extrajudicial de litigis.

Justificant de recepció de la informació:
Firma del consumidor:

ANNEX V

Formulari normalitzat de desistiment en document a part destinat a facilitar el dret de desistiment

Dret de desistiment

El consumidor té dret a desistir del present contracte en un termini de catorze dies naturals sense necessitat de justificació.

El dret de desistiment comença el (a omplir pel comerciant abans d'entregar el formulari al consumidor).

Si el consumidor no ha rebut el present formulari, el termini de desistiment començarà a comptar quan el consumidor haja rebut el formulari, però vencerà en qualsevol cas transcorreguts un any i catorze dies naturals.

Si el consumidor no ha rebut tota la informació exigida, el termini de desistiment començarà a comptar quan el consumidor haja rebut la dita informació, però vencerà en qualsevol cas transcorreguts tres mesos i catorze dies naturals.

Per a exercir el dret de desistiment, el consumidor ho notificarà al comerciant per mitjà d'un suport durador (per exemple, una carta enviada per correu postal o un correu electrònic), al nom i l'adreça que s'indiquen a continuació. El consumidor podrà utilitzar el present formulari, encara que no és obligatori.

Si el consumidor s'acull al dret de desistiment, no se li podrà imputar cap cost.

Prohibició del pagament de bestretes

Durant el termini de desistiment, es prohibix tot pagament de bestretes pel consumidor. La prohibició afecta qualsevol contrapartida, incloent-hi el pagament, la constitució de garanties, la reserva de diners en comptes, el reconeixement explícit de deute, etc.

Inclou no sols els pagaments al comerciant, sinó també a tercers.

Notificació de desistiment

- Destinatari (nom i adreça del comerciant) (*):
- Li notifique/notifiquem (**) que decidisc/decidim (**) desistir del contracte
- Data de subscripció del contracte (*):
- Nom del consumidor o consumidors (***):
- Adreça del consumidor o consumidors (***):
- Firma del consumidor o consumidors (únicament si este formulari es notifica en paper) (***):
- Data (***):

(*) A omplir pel comerciant abans d'entregar el formulari al consumidor.

(**) Ratlleu el que no corresponga.

(***) A omplir pel consumidor o consumidors en cas de desistiment per mitjà del present formulari.

Justificant de recepció de la informació:

Firma del consumidor: