

urbanitzables i urbanitzables, tenint en compte que la delimitació del contingut del dret de propietat del sòl està condicionada per la peculiaritat del fet insular, per la seva capacitat limitada de desenvolupament territorial i per la necessitat de compatibilitzar una oferta suficient de sòl urbanitzable amb la protecció i la preservació dels elements essencials del territori.

Disposició addicional cinquena.

Aquesta Llei s'aplicarà sens perjudici dels règims forals específics vigents en matèria d'hisenda, règim tributari, règim econòmicofinancer municipal i règim dels béns municipals.

Disposició transitòria primera. *Règim urbanístic.*

El règim urbanístic del sòl que estableix aquesta Llei, sens perjudici de les especialitats sobre gestió i ús del sòl de la legislació urbanística, serà aplicable des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei als plans i les normes vigents en aquell moment, tenint en compte les regles següents:

a) Al sòl urbà i al sòl no urbanitzable, se'ls aplicarà respectivament el règim que estableix aquesta Llei per al sòl urbà i per al no urbanitzable.

b) Al sòl urbanitzable programat, al sòl apte per urbanitzar i al sòl urbanitzable no programat se'ls aplicarà el règim de drets i deures que estableix aquesta Llei per al sòl urbanitzable. El desenvolupament del sòl urbanitzable no programat es podrà promoure directament, sense necessitat de concurs, mitjançant els instruments de planejament que preveu la legislació urbanística.

Disposició transitòria segona. *Planejament general vigent.*

El planejament general vigent a l'entrada en vigor d'aquesta Llei haurà d'adaptar la seva classificació de sòl al que disposat aquesta Llei quan es procedeixi a la fer-ne la revisió.

Disposició transitòria tercera. *Planejament general en tramitació.*

1. El planejament general en tramitació a l'entrada en vigor d'aquesta Llei es podrà continuar tramitant sense adaptar les seves classificacions de sòl a aquesta Llei.

2. S'entén que es troba en la situació que preveu l'apartat anterior al planejament general, o la seva revisió, en la tramitació de la qual s'hagi dictat acord d'aprovació inicial.

Disposició transitòria quarta. *Planejament en execució.*

En els procediments de distribució de beneficis i càrregues que no hagin assolit l'aprovació definitiva a la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei, hi és aplicable, pel que fa a la cessió de sòl en què s'hagi de materialitzar el percentatge d'aprofitament que correspon a l'Administració actuant, el règim urbanístic que estableix aquesta Llei, segons la classe de sòl.

Disposició transitòria cinquena. *Valoracions.*

En els expedients d'expropiació, hi són aplicables les disposicions sobre valoració que preveu aquesta Llei sempre que no s'hagi assolit la fixació definitiva de l'apreujament en via administrativa.

Disposició derogatòria única.

1. Queda derogat el Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual es va aprovar el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, llevat dels preceptes següents:

Articles 104.3; 113.2; 124.1 i 124.3; 133; 134.1; 136.2; 137.5; 138.b); 159.4; 168; 169; 170.1; 183; 204; 210; 211.3; 213; 214; 222; 224; 242.1 i 242.6; 243.1 i 243.2; 244.2, 244.3 i 244.4; 245.1; 246.2; 255.2; 258.2 i 258.3; 259.3; 274; 276; 280.1; 287.2 i 287.3; 288.2 i 288.3; 289; 299; 300; 301; 302; 303; 304; 305; 306; 307; 308; 309; 310; la disposició addicional quarta 1a i 3a ; la disposició addicional sisena i la disposició transitòria cinquena 1.

2. Així mateix, queden derogats els articles 1, 2, 3, la disposició transitòria i la disposició final primera de la Llei 7/1997, de 14 d'abril, de mesures liberalitzadores en matèria de sòl i de col·legis professionals.

3. També queden derogats tots els preceptes legals que s'oposin o siguin incompatibles amb el que preveu aquesta Llei.

Disposició final única.

Tenen el caràcter de legislació bàsica, en virtut del que preveuen l'article 149.1.13a, 18a i 23a de la Constitució espanyola i, si s'escau, de condicions bàsiques de l'exercici dels drets d'acord amb el que disposa l'article 149.1.1a del mateix text constitucional, els preceptes següents: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 34; 41; 42; 43; 44.1; les disposicions addicionals segona, tercera, quarta i cinquena; i les disposicions transitòries primera, segona, tercera i quarta; la resta correspon a la competència exclusiva de l'Estat en virtut de l'article 149.1.4.a, 8a i 18a d'aquest text.

Per tant,

Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin aquesta Llei i que la facin complir.

Madrid, 13 d'abril de 1998.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

8789 LLEI 7/1998, de 13 d'abril, sobre condicions generals de la contractació. («BOE» 89, de 14-4-1998.)

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei.
Sapiguen: Que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Preàmbul

La present Llei té per objecte la transposició de la Directiva 93/13/CEE, del Consell, de 5 d'abril de 1993, sobre clàusules abusives als contractes celebrats amb consumidors, així com la regulació de les condicions generals de la contractació, i es dicta en virtut dels títols competencials que la Constitució espanyola atribueix en

exclusiva a l'Estat en l'article 149.1.6a i 8a, perquè afecten la legislació mercantil i civil.

S'ha optat per dur a terme la incorporació de la Directiva esmentada mitjançant una Llei de condicions generals de la contractació, que alhora, a través de la seva disposició addicional primera, modifiqui el marc jurídic preexistent de protecció al consumidor, constituït per la Llei 26/1984, de 19 de juliol, general per a la defensa dels consumidors i usuaris.

La protecció de la igualtat dels contractants és presupòsit necessari de la justícia dels continguts contractuals i constitueix un dels imperatius de la política jurídica en l'àmbit de l'activitat econòmica. Per això la Llei pretén protegir els legítims interessos dels consumidors i usuaris, però també de qualsevol que contracti amb una persona que utilitzi condicions generals en la seva activitat contractual.

Es pretén així distingir el que són clàusules abusives del que són condicions generals de la contractació.

Una clàusula és condició general quan està predisposada i incorporada a una pluralitat de contractes exclusivament per una de les parts, i no té per què ser abusiva. Clàusula abusiva és la que en contra de les exigències de la bona fe causa en detriment del consumidor un desequilibri important i injustificat de les obligacions contractuals i pot tenir o no el caràcter de condició general, ja que també pot donar-se en contractes particulars quan no hi ha negociació individual de les seves clàusules, és a dir, en contractes d'adhesió particulars.

Les condicions generals de la contractació es poden donar tant en les relacions de professionals entre si com d'aquests professionals amb els consumidors. En un i altre cas, s'exigeix que les condicions generals formin part del contracte, siguin conegudes o —en certs casos de contractació no escrita— existeixi possibilitat real de ser conegudes, i que es redactin de forma transparent, amb claredat, concreció i senzillesa. Però, a més, s'exigeix, quan es contracta amb un consumidor, que no siguin abusives.

El concepte de clàusula contractual abusiva té així el seu àmbit propi en la relació amb els consumidors. I pot donar-se tant en condicions generals com en clàusules predisposades per a un contracte particular a què el consumidor es limita a adherir-se. És a dir, sempre que no ha existit negociació individual.

Això no vol dir que en les condicions generals entre professionals no hi pugui haver abús d'una posició dominant. Però tal concepte se subjectarà a les normes generals de nul·litat contractual. És a dir, res no impedeix que també judicialment pugui declarar-se la nul·litat d'una condició general que sigui abusiva quan sigui contrària a la bona fe i causi un desequilibri important entre els drets i les obligacions de les parts, fins i tot encara que es tracti de contractes entre professionals o empresaris. Però haurà de tenir en compte en cada cas les característiques específiques de la contractació entre empreses.

En aquest sentit, només quan existeix un consumidor davant un professional és quan operen plenament la llista de clàusules contractuals abusives recollides en la Llei, en concret en la disposició addicional primera de la Llei 26/1984, de 19 de juliol, general per a la defensa dels consumidors i usuaris, que ara s'introdueix. De conformitat amb la Directiva traslladada, el consumidor protegit serà no només el destinatari final dels béns i els serveis objecte del contracte, sinó qualsevol persona que actui amb un propòsit aliè a la seva activitat professional.

En l'article 10 bis i en la disposició addicional primera de la mateixa Llei, que ho desplega, s'han recollit les clàusules declarades nul·les per la Directiva i a més les

que d'acord amb el nostre dret s'han considerat clarament abusives.

Amb això s'exercita la facultat de l'Estat obligat a traslladar la Directiva comunitària de poder incrementar el nivell de protecció més enllà de les obligacions mínimes que aquella imposa.

La Llei s'estructura en set capítols, tres disposicions addicionals, una disposició transitòria, una disposició derogatòria i tres disposicions finals.

I

El capítol I relatiu a «Disposicions generals» recull el concepte de condició general de la contractació basat en la predisposició i incorporació unilateral d'aquestes al contracte. En la seva formulació s'han tingut en compte orientacions jurisprudencials anteriors, les aportacions doctrinals sobre la matèria i els criteris utilitzats pel dret comparat.

També es regula el seu àmbit d'aplicació tant des d'un punt de vista territorial com objectiu, seguint en el primer cas el criteri d'inclusió no només dels contractes sotmesos a la legislació espanyola sinó també d'aquells contractes en els quals, fins i tot sotmesos a la legislació estrangera, l'adhesió l'ha realitzat a Espanya qui té la residència o el domicili en el seu territori. En definitiva, quan la declaració negocial s'hagi produït en territori espanyol regirà (quant a les condicions generals) la llei espanyola, de conformitat amb el Conveni sobre la Llei aplicable a les obligacions contractuals, obert a la signatura a Roma el 19 de juny de 1980, ratificat per Instrument de 7 de maig de 1993 («Butlletí Oficial de l'Estat» de 19 de juliol), en atribuir-li el caràcter de disposició imperativa (articles 3 i 5.2 de l'esmentat Conveni).

Des del punt de vista objectiu s'exclouen certs contractes que, per les seves característiques específiques, per la matèria que tracten i per l'alienat de la idea de predisposició contractual, no han d'estar compresos en la Llei, com són els administratius, els de treball, els de constitució de societats, els que regulin relacions familiars i els successoris. Tampoc no s'estén la Llei —seguint el criteri de la Directiva— a aquells contractes en els quals les condicions generals ja estiguin determinades per un Conveni internacional en què Espanya sigui part o per una disposició legal o administrativa de caràcter general i d'aplicació obligatòria per als contractants. Conforme al criteri de l'atès des de la Directiva, tots aquests supòsits d'exclusió s'han d'entendre referits no solament a l'àmbit de les condicions generals, sinó també al de clàusules abusives que regula la Llei 26/1984, que ara es modifica.

La Llei regula a més en aquest capítol els requisits perquè la incorporació d'una clàusula general es consideri ajustada a dret i opta per la interpretació de les clàusules fosques de la manera més avantatjosa per a l'adherent.

II

El capítol II sanciona amb nul·litat les clàusules generals no ajustades a la Llei, determina la ineficàcia per no-incorporació de les clàusules que no reuneixen els requisits exigits en el capítol anterior per tal que es puguin entendre com a incorporades al contracte. Aquesta nul·litat, igual que la contravenció de qualsevol altra norma imperativa o prohibitiva, podrà ser invocada, si s'escau, pels contractants de conformitat amb les regles generals de la nul·litat contractual, sense que aquestes

accions individuals es puguin confondre amb les accions col·lectives de cessació o retractació reconegudes amb caràcter general a les entitats o corporacions legitimades per a això en el capítol IV i que tenen un breu termini de prescripció.

III

En el capítol III la Llei crea un Registre de Condicions Generals de la Contractació, d'acord amb el que preveu l'article 7 de la Directiva i conforme als preceptes legals d'altres Estats membres de la Unió Europea. Registre que s'estima summament convenient com a mitjà per fer efectiu l'exercici d'accions contra les condicions generals no ajustades a la Llei. Es tracta d'un Registre jurídic, regulat pel Ministeri de Justícia, que aprofitarà l'estructura dispensada pels registradors de la propietat i mercantils. No obstant això, les funcions qualificadores mai no s'estendran a allò que és competència judicial, com és l'apreciació de la nul·litat de les clàusules, sens perjudici de les funcions estrictament jurídiques encaminades a la pràctica de les anotacions preventives que regula la Llei, a la inscripció de les resolucions judicials i a la publicitat de les clàusules en els termes en què resultin dels assentaments corresponents. La inscripció en aquest Registre, per buscar un equilibri entre seguretat jurídica i agilitat en la contractació, es configura com a voluntària, si bé es legitima àmpliament qualsevol persona o entitat interessada per sol·licitar-hi la inscripció, com a fórmula per permetre la possibilitat efectiva d'un coneixement de les condicions generals. No obstant això, s'admet que en sectors específics el Ministeri de Justícia, a instància de part interessada o d'ofici, i en proposta conjunta amb altres departaments ministerials, pugui configurar la inscripció com a obligatòria.

El caràcter eminentment jurídic d'aquest Registre deriva dels efectes «erga omnes» que la inscripció atribuirà a la declaració judicial de nul·litat, els efectes prejudicials que produiran els assentaments relatius a sentències fermes en altres procediments referents a clàusules idèntiques, així com del còmput del termini de prescripció de les accions col·lectives, a més del dictamen de conciliació que haurà d'emetre el seu titular. En definitiva, el Registre de Condicions Generals possibilitarà l'exercici de les accions col·lectives i possibilitarà coordinar l'actuació judicial, de manera que permetrà que aquesta sigui uniforme i no es produeixi una multiplicitat de processos sobre la mateixa matèria descoordinats i sense possibilitat d'acumulació.

IV

El capítol IV regula les accions col·lectives encaminades a impedir la utilització de condicions generals que siguin contràries a la Llei, com són l'acció de cessació, dirigida a impedir la utilització de tals condicions generals; la de retractació, dirigida a prohibir i retractar-se de la seva recomanació, sempre que en algun moment hagin estat efectivament utilitzades, i que permetrà actuar no solament davant el predisponent que utilitzi condicions generals nul·les, sinó també davant les organitzacions que les recomanin, i la declarativa, dirigida a reconèixer la seva qualitat de condició general i a instar-ne la inscripció en el Registre de Condicions Generals de la Contractació. Tot això sens perjudici de la possibilitat d'exercitar les accions individuals de nul·litat d'acord amb les regles comunes de la nul·litat contractual o la possibilitat de no-incorporació de determinades clàusules generals.

La Llei parteix del fet que el control de la validesa de les clàusules generals només correspon als jutges i als tribunals, sens perjudici de la publicitat registral

de les resolucions judicials relatives a aquelles a través del Registre regulat en el capítol III i del deure de col·laboració dels professionals que exerceixen funcions públiques.

Aquest capítol IV també regula la legitimació activa per interposar les accions col·lectives de cessació, retractació i declarativa, i inclou entre les entitats legitimades les associacions de consumidors i usuaris, encara que sense ser-ne les úniques perquè el camp d'actuació que té la Llei és més gran.

També es regula la legitimació passiva, el termini de prescripció (es considera suficient als efectes de seguretat jurídica dos anys des de la inscripció de les condicions generals en el corresponent Registre, sens perjudici del seu possible exercici en tot cas si no hagués transcorregut un any des que s'hagués dictat una resolució judicial declarativa de la nul·litat de les clàusules), les regles de la seva tramitació i l'eficàcia de les sentències, que podran ser invocades no només en altres procediments sinó que directament vincularan el jutge en altres procediments dirigits a obtenir la nul·litat contractual de clàusules idèntiques utilitzades pel mateix predisposant.

V

El capítol V regula la publicitat, per decisió judicial, de les sentències de cessació o retractació (encara que limita la publicitat a la decisió i a les clàusules afectades per no encarir el procés) i la seva necessària inscripció al Registre de Condicions Generals de la Contractació.

VI

El capítol VI regula l'obligació professional dels notaris i dels registradors de la propietat i mercantils envers el compliment d'aquesta Llei, així com dels corredors de comerç en l'àmbit de les seves respectives competències.

VII

El capítol VII regula el règim sancionador per l'incompliment de la normativa sobre condicions generals de la contractació, en particular la persistència en la utilització o recomanació de clàusules generals nul·les.

VIII

La disposició adicional primera de la Llei està dirigida a la modificació de la Llei 26/1984, de 19 de juliol, general per a la defensa dels consumidors i usuaris.

En la línia d'increment de protecció respecte dels mínims establerts a la Directiva, la Llei manté el concepte ampli de consumidor fins ara existent, i inclou tant la persona física com la jurídica que sigui destinatària final dels béns i els serveis, si bé s'ha d'entendre inclosa també —segons el criteri de la Directiva— tota persona que actuï amb un propòsit aliè a la seva activitat professional encara que no sigui destinatària final dels béns o els serveis objecte del contracte.

A diferència de les condicions generals, s'estima procedent que també les Administracions públiques quedin incloses, com ho estaven fins ara, en el règim de protecció de consumidors i usuaris davant la utilització de clàusules abusives.

La Llei introdueix una definició de clàusula abusiva, afegint un article 10 bis a la Llei 26/1984, i considera com a tal la que en contra de les exigències de la bona fe causi, en detriment del consumidor, un desequilibri important dels drets i les obligacions contractuals.

Alhora s'afegeix una disposició addicional primera a l'esmentada Llei 26/1984, fent una enumeració enunciativa de les clàusules abusives, extretes en les seves línies generals de la Directiva, però afegint-hi també aquelles altres que, encara que aquesta no les preveu, s'estima necessari que estiguin incloses en el dret espanyol pel seu caràcter clarament abusiu.

La regulació específica de les clàusules contractuals en l'àmbit dels consumidors, quan no s'han negociat individualment (per tant també els contractes d'adhesió particulars), no impedeix que quan tinguin el caràcter de condicions generals es regeixin també pels preceptes de la Llei de condicions generals de la contractació.

IX

La disposició addicional segona modifica la Llei hipotecària per acomodar les obligacions professionals dels registradors de la propietat a la normativa sobre protecció al consumidor i sobre condicions generals, i l'adequa a aquestes i a la legislació sobre protecció de dades de les tasques de qualificació, informació i publicitat formal. Dins de l'àmbit de la seguretat jurídica extrajudicial, sota l'autoritat suprema i salvaguarda dels jutges i tribunals, les normes registrals, dirigides a l'actuació professional del registrador, atesos els importants efectes dels assentaments que practiquen, s'han d'acomodar als nous requeriments socials, amb la garantia afegida del recurs governatiu contra la qualificació, que gaudeix de la naturalesa jurídica dels actes de jurisdicció voluntària, la qual cosa contribuirà a la desjudicialització de la contractació privada i del trànsit jurídic civil i mercantil, sobre la base que la inscripció assegura els drets, actes i fets jurídics objecte de publicitat.

X

La disposició transitòria preveu la inscripció voluntària dels contractes celebrats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, llevat que una norma expressa determini l'obligatorietat de la seva inscripció al Registre de Condicions Generals de la Contractació, i això sens perjudici de la immediata aplicació dels preceptes relatius a les accions cessació i retractació.

XI

La disposició derogatòria deixa sense efecte el punt 2 de la disposició addicional segona de la Llei 36/1988, de 5 de desembre, d'arbitratge, com a conseqüència de la reforma de l'article 10, número 3, de la Llei 26/1984, de 19 de juliol, general per a la defensa dels consumidors i usuaris.

XII

La disposició final primera regula el títol competencial, i atribueix aplicació plena als preceptes de la Llei perquè es tracta de matèries que afecten el dret civil i mercantil, i per la regulació d'un Registre jurídic estatal.

XIII

La disposició final segona regula l'autorització al Govern per al desplegament reglamentari de la Llei.

XIV

La disposició final tercera determina la data d'entrada en vigor de la Llei.

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. Àmbit objectiu.

1. Són condicions generals de la contractació les clàusules predisposades la incorporació al contracte de les quals sigui imposada per una de les parts, amb independència de la seva autoria material, de la seva aparença externa, de la seva extensió i de qualssevol altres circumstàncies, sempre que hagin estat redactades amb la finalitat de ser incorporades a una pluralitat de contractes.

2. El fet que certs elements d'una clàusula o que una o diverses clàusules aïllades s'hagin negociat individualment no exclourà l'aplicació d'aquesta Llei a la resta del contracte si l'apreciació global porta a la conclusió que es tracta d'un contracte d'adhesió.

Article 2. Àmbit subjectiu.

1. La present Llei serà d'aplicació als contractes que continguin condicions generals celebrats entre un professional —predisposant— i qualsevol persona física o jurídica —adherent.

2. Als efectes d'aquesta Llei s'entén per professional tota persona física o jurídica que actuï dins el marc de la seva activitat professional o empresarial, ja sigui pública o privada.

3. L'adherent podrà ser també un professional, sense necessitat que actuï en el marc de la seva activitat.

Article 3. Àmbit territorial. Disposicions imperatives.

La present Llei s'aplicarà a les clàusules de condicions generals que formin part de contractes subjectes a la legislació espanyola.

També s'aplicarà als contractes sotmesos a la legislació estrangera quan l'adherent hagi emès la seva declaració negocial en territori espanyol i hi tingui la seva residència habitual, sens perjudici del que s'hagi establert en tractats o convenis internacionals.

Article 4. Contractes exclosos.

La present Llei no s'aplicarà als contractes administratius, als contractes de treball, als de constitució de societats, als que regulen relacions familiars i als contractes successoris.

Tampoc no serà d'aplicació aquesta Llei a les condicions generals que reflecteixin les disposicions o els principis dels convenis internacionals en els quals sigui part el Regne d'Espanya, ni les que siguin regulades específicament per una disposició legal o administrativa de caràcter general i que siguin d'aplicació obligatòria per als contractants.

Article 5. Requisits d'incorporació.

1. Les condicions generals passaran a formar part del contracte quan l'adherent accepti la seva incorporació i ho signin tots els contractants. Tot contracte haurà de fer referència a les condicions generals incorporades. No es podrà entendre que hi ha hagut acceptació de la incorporació de les condicions generals al contracte quan el predisposant no hagi informat expressament l'adherent sobre la seva existència i no li hagi facilitat un exemplar d'aquestes.

2. Quan el contracte no s'hagi de formalitzar per escrit i el predisposant lliuri un resguard justificatiu de

la contraprestació rebuda, n'hi haurà prou que el pre-disposant anunciï les condicions generals en un lloc visible dins el lloc on se celebra el negoci, que les insereixi a la documentació del contracte que acompanya la seva celebració; o que, de qualsevol altra forma, garanteixi a l'adherent una possibilitat efectiva de conèixer-ne l'existència i el contingut en el moment de la celebració.

3. En els casos de contractació telefònica o electrònica caldrà que consti en els termes que reglamentàriament s'estableixin l'acceptació de totes i cada una de les clàusules del contracte, sense necessitat de signatura convencional. En aquest supòsit, s'enviarà immediatament al consumidor una justificació escrita de la contractació efectuada, en la qual constaran tots els termes d'aquesta contractació.

4. La redacció de les clàusules generals s'haurà d'ajustar als criteris de transparència, claredat, concreció i senzillesa.

Article 6. *Regles d'interpretació.*

1. Quan existeixi contradicció entre les condicions generals i les condicions particulars previstes específicament per a aquest contracte, prevaldran aquestes sobre aquelles, llevat del fet que les condicions generals resultin més beneficioses per a l'adherent que les condicions particulars.

2. Els dubtes en la interpretació de les condicions generals fosques es resoldran a favor de l'adherent.

3. Sens perjudici del que estableix aquest article, i en el que no s'hi ha previst, seran d'aplicació les disposicions del Codi civil sobre la interpretació dels contractes.

CAPÍTOL II

No-incorporació i nul·litat de determinades condicions generals

Article 7. *No-incorporació.*

No quedaran incorporades al contracte les condicions generals següents:

a) Les que l'adherent no hagi tingut oportunitat real de conèixer de manera completa al temps de la celebració del contracte o quan no hagin estat firmades, quan sigui necessari, en els termes resultants de l'article 5.

b) Les que siguin il·legibles, ambigües, fosques i incomprendibles, llevat que, pel que fa a aquestes últimes, haguessin estat expressament acceptades per escrit per l'adherent i s'ajustin a la normativa específica que disciplini en el seu àmbit la necessària transparència de les clàusules contingudes en el contracte.

Article 8. *Nul·litat.*

1. Seran nul·les de ple dret les condicions generals que contradiguin en perjudici de l'adherent el que disposa aquesta Llei o qualsevol altra norma imperativa o prohibitiva, llevat del fet que s'hi estableixi un efecte diferent per al cas de contravençió.

2. En particular, seran nul·les les condicions generals que siguin abusives, quan el contracte s'hagi celebrat amb un consumidor, entenent per tals en tot cas les que defineixen l'article 10 bis i la disposició addicional primera de la Llei 26/1984, de 19 de juliol, general per a la defensa dels consumidors i usuaris.

Article 9. *Règim aplicable.*

1. La declaració judicial de no-incorporació al contracte o de nul·litat de les clàusules de condicions generals podrà ser instada per l'adherent d'acord amb les regles generals reguladores de la nul·litat contractual.

2. La sentència estimatòria, obtinguda en un procés incoat mitjançant l'exercici de l'acció individual de nul·litat o de declaració de no-incorporació, decretarà la nul·litat o no-incorporació al contracte de les clàusules generals afectades i aclarirà l'eficàcia del contracte d'acord amb l'article 10, o declararà la nul·litat del mateix contracte quan la nul·litat d'aquelles o la seva no-incorporació afecti un dels seus elements essencials en els termes de l'article 1261 del Codi civil.

3. El jutge competent serà el del domicili del demandant.

Article 10. *Efectes.*

1. La no-incorporació en el contracte de les clàusules de les condicions generals o la declaració de nul·litat d'aquestes no determinarà la ineficàcia total del contracte, si aquest pot subsistir sense aquestes clàusules, punt sobre el qual haurà de pronunciar-se la sentència.

2. La part del contracte afectada per la no-incorporació o per la nul·litat s'integrarà d'acord amb el que disposen l'article 1258 del Codi civil i les disposicions en matèria d'interpretació que aquest conté.

CAPÍTOL III

Del Registre de Condicions Generals de la Contractació

Article 11. *Registre de Condicions Generals.*

1. Es crea el Registre de Condicions Generals de la Contractació, que estarà a càrrec d'un registrador de la propietat i mercantil, d'acord amb les normes de provisió que preveu la Llei hipotecària.

L'organització del Registre esmentat s'ha d'ajustar a les normes que es dictin reglamentàriament.

2. En l'esmentat Registre es podran inscriure les clàusules contractuals que tinguin el caràcter de condicions generals de la contractació d'acord amb el que disposa aquesta Llei, i a aquest efecte es presentaran per al seu dipòsit, per duplicat, els exemplars, tipus o models en els quals figurin, a instància de qualsevol interessat, d'acord amb el que estableix l'apartat 8 d'aquest article. No obstant això, el Govern, a proposta conjunta del Ministeri de Justícia i del departament ministerial corresponent, podrà imposar la inscripció obligatòria en el Registre de les condicions generals en determinats sectors específics de la contractació.

3. Seran objecte d'anotació preventiva la interposició de les demandes ordinàries de nul·litat o de declaració de no-incorporació de clàusules generals, així com les accions col·lectives de cessació, de retractació i declarativa previstes al capítol IV, així com les resolucions judicials que acordin la suspensió cautelar de l'eficàcia d'una condició general.

Aquestes anotacions preventives tindran una vigència de quatre anys a comptar des de la seva data, i seran prorrogables fins a l'acabament del procediment en virtut de manament judicial de pròrroga.

4. Seran objecte d'inscripció les executòries en les quals es recullin sentències fermes estimatòries de qualsevol de les accions a què es refereix l'apartat anterior. També podran ser objecte d'inscripció, quan s'acrediti suficientment al registrador, la persistència en la utilització de clàusules declarades judicialment nul·les.

5. El Registre de Condicions Generals de la Contractació serà públic.

6. Totes les persones tenen dret a conèixer el contingut dels assentaments registrals.

7. La publicitat dels assentaments registrals es realitzarà sota la responsabilitat i el control professional del registrador.

8. Podrà sol·licitar la inscripció de les condicions generals:

a) El predisposant.
b) L'adherent i els legitimats per exercir l'acció col·lectiva, si consta l'autorització en tal sentit del predisposant. En cas contrari, caldrà atènyer-se al resultat de l'acció declarativa.

c) En cas d'anotació de demanda o resolució judicial, en virtut del mateix manament, el qual les incorporarà.

9. El registrador estendrà, en tot cas, l'assentament sol·licitat, prèvia qualificació de la concurrència dels requisits establerts.

10. Contra l'actuació del registrador es podran interposar els recursos que estableix la legislació hipotecària.

CAPÍTOL IV

Accions col·lectives de cessació, retractació i declarativa de condicions generals

Article 12. *Accions de cessació, retractació i declarativa.*

1. Contra la utilització o la recomanació d'utilització de condicions generals que resultin contràries al que disposen aquesta Llei, o altres lleis imperatives o prohibitives, es podran interposar, respectivament, accions de cessació i retractació.

2. L'acció de cessació es dirigeix a obtenir una sentència per mitjà de la qual es condemni el demandat a eliminar de les seves condicions generals les que es considerin nul·les i a abstenir-se d'utilitzar-les en endavant. Declarada judicialment la cessació, l'actor podrà sol·licitar del demandat la devolució de les quantitats cobrades si s'ha escaigut, en ocasió de clàusules nul·les, així com sol·licitar una indemnització pels danys i perjudicis causats. En cas que no s'avingui a aquesta sol·licitud, es podrà fer efectiva en tràmit d'execució de sentència.

3. Per mitjà de l'acció de retractació s'insta la imposició al demandat, sigui o no el predisposant, de l'obligació de retractar-se de la recomanació que hagi efectuat d'utilitzar les clàusules de condicions generals que es considerin nul·les i d'abstenir-se de continuar recomanant-les en el futur, sempre que hagin estat efectivament utilitzades pel predisposant alguna vegada.

4. L'acció declarativa tindrà per objecte el reconeixement d'una clàusula com a condició general de contractació i instar la seva inscripció únicament quan aquesta sigui obligatòria de conformitat amb l'article 11.2, incís final, d'aquesta Llei.

Article 13. *Submissió a dictamen de conciliació.*

Prèviament a la interposició de les accions col·lectives de cessació, retractació o declarativa, les parts podran sotmetre la qüestió davant el registrador de Condicions Generals, en el termini de quinze dies hàbils, sobre l'adequació de les clàusules controvertides a la Llei, i podran proposar-ne una redacció alternativa. El dictamen del registrador no serà vinculant.

Article 14. *Competència material i tramitació del procés.*

1. Les accions declarativa, de cessació i de retractació se substanciaran en tot cas davant la jurisdicció civil o ordinària pels tràmits del judici de menor quantia.

2. Els judicis en els quals se substanciïn l'acció de nul·litat o de declaració de no-incorporació, i les accions declarativa, de cessació o retractació es tramitaran separatament, sens perjudici de les acumulacions d'aquestes últimes entre si.

Article 15. *Competència territorial.*

1. En els judicis promoguts per les accions declarativa, de cessació o retractació serà jutge competent el de Primera Instància del lloc on el demandat tingui el seu establiment, i a falta d'aquest, del seu domicili.

2. En cas que el demandat no tingui establiment i domicili en el territori espanyol, serà competent el jutge del lloc en el qual s'hagi realitzat l'adhesió.

Article 16. *Legitimació activa.*

Les accions que preveu l'article 12 podran ser exercides per les entitats següents:

1. Les associacions o corporacions d'empresaris, professionals i agricultors que estatutàriament tinguin encomanada la defensa dels interessos dels seus membres.

2. Les cambres de comerç, indústria i navegació.

3. Les associacions de consumidors i usuaris constituïdes legalment i que tinguin estatutàriament encomanada la seva defensa.

4. L'Institut Nacional de Consum i els òrgans corresponents de les comunitats autònomes i de les corporacions locals competents en matèria de defensa dels consumidors.

5. Els col·legis professionals constituïts legalment.

6. El Ministeri Fiscal.

Article 17. *Legitimació passiva.*

1. L'acció de cessació serà procedent contra qualsevol professional que utilitzi condicions generals que es considerin nul·les.

2. L'acció de retractació serà procedent contra qualsevol professional que recomani públicament la utilització de determinades condicions generals que es considerin nul·les o manifesti de la mateixa manera la seva voluntat d'utilitzar-les en el tràfic, sempre que en alguna ocasió hagin estat efectivament utilitzades per algun predisposant.

3. L'acció declarativa serà procedent contra qualsevol professional que utilitzi les condicions generals.

4. Les accions esmentades als apartats anteriors podran dirigir-se conjuntament contra diversos professionals del mateix sector econòmic o contra les seves associacions que utilitzin o recomanin la utilització de condicions generals idèntiques que es considerin nul·les.

Article 18. *Intervinents en el procés i recurs de casació.*

1. Les entitats legitimades de conformitat amb l'article 16 de la present Llei podran comparèixer en els processos promoguts per qualsevol altra d'elles, si ho estimen oportú, per a la defensa dels interessos que representen.

2. L'intervinent serà tingut per part sense que es retrocedeixi en les actuacions, però en endavant podrà

utilitzar els mitjans de defensa o recursos amb independència de l'actor o demandat.

3. En les accions de cessació, retractació o declarativa, qualsevol que sigui la seva quantitat, s'admetrà sempre el recurs de cassació davant el Tribunal Suprem.

Article 19. *Prescripció.*

Les accions col·lectives de cessació i retractació prescriuen pel transcurs de dos anys des del moment en el qual es va practicar la inscripció de les condicions generals la utilització o recomanació de les quals pretenen fer cessar.

Aquestes accions, no obstant això, es podran exercitar en tot cas durant l'any següent de la declaració judicial ferma de nul·litat o no-incorporació que es pugui dictar amb posterioritat com a conseqüència d'una acció individual.

L'acció declarativa és imprescriptible.

Article 20. *Efectes de la sentència.*

1. La sentència estimatòria obtinguda en un procés incoat mitjançant l'exercici de l'acció de cessació imposarà al demandat l'obligació d'eliminar de les seves condicions generals les clàusules que declari contràries al que es preveu en aquesta Llei o en altres lleis imperatives, i la d'abstenir-se d'utilitzar-les en endavant. D'altra banda, aclarirà l'eficàcia del contracte.

2. Si l'acció exercitada fos la de retractació, la sentència imposarà al demandat l'obligació de retractar—se de la recomanació efectuada i d'abstenir-se de la seva recomanació futura, d'aquelles clàusules de condicions generals que hagin estat considerades contràries a dret.

3. Si l'acció exercitada fos la declarativa, la sentència declararà el caràcter de condició general de la clàusula o clàusules afectades i disposarà la seva inscripció al Registre de Condicions Generals.

4. La sentència dictada en recurs de cassació d'acord amb l'article 18, apartat 3 d'aquesta Llei, una vegada constitueixi doctrina legal, vincularà tots els jutges als eventuals ulteriors processos en els quals s'insti la nul·litat de clàusules idèntiques a les que haguessin estat objecte de l'esmentada sentència, sempre que es tracti del mateix predisposant.

CAPÍTOL V

Publicitat de les sentències

Article 21. *Publicació.*

La decisió de la sentència dictada en l'exercici d'una acció col·lectiva, una vegada ferma, juntament amb el text de la clàusula afectada, es podrà publicar per decisió judicial en el «Butlletí Oficial del Registre Mercantil» o en un diari dels de més circulació de la província corresponent al jutjat on s'hagi dictat la sentència, llevat del fet que el jutge o tribunal acordi que es publiqui en tots dos, amb les despeses a càrrec del demandat i condemnat, per a la qual cosa se li donarà un termini de quinze dies des de la notificació de la sentència.

Article 22. *Inscripció en el Registre de Condicions Generals.*

En tots els casos en què hagi prosperat una acció col·lectiva o una acció individual de nul·litat o no-incorporació relativa a condicions generals, el jutge haurà de dictar manament al titular del Registre de Condicions Generals de la Contractació per inscriure-hi la sentència.

CAPÍTOL VI

Informació sobre condicions generals

Article 23. *Informació.*

1. Els notaris i registradors de la propietat i mercantils hauran d'advertir en l'àmbit de les seves respectives competències de l'aplicabilitat d'aquesta Llei, tant en els seus aspectes generals com en cada cas concret sotmès a la seva intervenció.

2. Els notaris, en l'exercici professional de la seva funció pública, hauran de vetllar pel compliment, en els documents que autoritzin, dels requisits d'incorporació a què es refereixen els articles 5 i 7 d'aquesta Llei. Igualment hauran d'advertir de l'obligatorietat de la inscripció de les condicions generals en els casos establerts legalment.

3. En tot cas, el notari farà constar en el contracte el caràcter de condicions generals de les clàusules que tinguin aquesta naturalesa i que figurin inscrites prèviament en el Registre de Condicions Generals de la Contractació, o la manifestació en contrari dels contractants.

4. Els corredors de comerç en l'àmbit de les seves competències, de conformitat amb els articles 93 i 95 del Codi de comerç, hauran d'informar sobre l'aplicació d'aquesta Llei.

CAPÍTOL VII

Règim sancionador

Article 24. *Règim sancionador.*

La falta d'inscripció de les condicions generals de la contractació en el Registre regulat en el capítol III quan aquesta sigui obligatòria, o la persistència en la utilització o recomanació de condicions generals respecte de les quals hagi prosperat una acció de cessació o retractació, serà sancionada, per l'Administració de l'Estat, a través del Ministeri de Justícia, amb una multa que ha de ser el doble de la quantitat de cada contracte en els termes que reglamentàriament es determinin, d'acord amb el volum de contractació, del nombre de persones afectades i del temps transcorregut des de la seva utilització.

No obstant això, les sancions derivades de la infracció de la normativa sobre consumidors i usuaris es regiran per la seva legislació específica.

Disposició addicional primera. *Modificació de la Llei 26/1984, de 19 de juliol, general per a la defensa dels consumidors i usuaris.*

S'introdueixen les modificacions següents a la Llei 26/1984, de 19 de juliol, general per a la defensa dels consumidors i usuaris:

U. El paràgraf b) de l'apartat 1 de l'article 2 queda redactat de la manera següent:

«La protecció dels seus legítims interessos econòmics i socials; en particular, davant la inclusió de clàusules abusives en els contractes.»

Dos. L'article 10 queda redactat en els termes següents:

«Article 10.

1. Les clàusules, condicions o estipulacions que s'apliquin a l'oferta o promoció de productes o serveis, i les clàusules no negociades individualment relatives a tals productes o serveis, inclosos

els que facilitin les administracions públiques i les entitats i empreses que en depenguin, hauran de complir els següents requisits:

a) Concreció, claredat i senzillesa en la redacció, amb possibilitat de comprensió directa, sense remissions a textos o documents que no es facilitin prèviament o simultàniament a la conclusió del contracte, i als quals, en tot cas, s'haurà de fer referència expressa en el document contractual.

b) Lliurament, llevat de renúncia expressa de l'interessat, d'un rebut justificant, una còpia o un document acreditatiu de l'operació, o, si s'escau, d'un pressupost explicat degudament.

c) Bona fe i just equilibri entre els drets i les obligacions de les parts, la qual cosa exclou en tot cas la utilització de clàusules abusives.

2. En cas de dubte sobre el sentit d'una clàusula prevaldrà la interpretació més favorable per al consumidor.

3. Si les clàusules tenen el caràcter de condicions generals, de conformitat amb la Llei sobre condicions generals de la contractació, també quedaran sotmeses a les prescripcions d'aquesta.

4. Els convenis arbitrals establerts en la contractació a què es refereix aquest article seran eficaços si, a més de reunir els requisits que per a la seva validesa exigeixen les lleis, resulten clars i explícits. La negativa del consumidor o usuari de sotmetre's a un sistema arbitral diferent del previst a l'article 31 d'aquesta Llei no podrà impedir per si mateixa la celebració del contracte principal.

5. Les clàusules, condicions o estipulacions que utilitzin les empreses públiques o concessionàries de serveis públics estaran sotmeses a l'aprovació i el control de les administracions públiques competents, quan així es disposi com a requisit de validesa i amb independència de la consulta que preveu l'article 22 d'aquesta Llei. Tot això sens perjudici de la seva submissió a les disposicions generals d'aquesta Llei.

6. Els notaris i els registradors de la propietat i mercantils, en l'exercici professional de les seves respectives funcions públiques, no autoritzaran ni inscriuran aquells contractes o negocis jurídics en els quals es pretengui la inclusió de clàusules declarades nul·les per abusives en sentència inscrita en el Registre de Condicions Generals.

Els notaris, els corredors de comerç i els registradors de la propietat i mercantils, en l'exercici professional de les seves respectives funcions públiques, informaran els consumidors en els assumptes propis de la seva especialitat i competència.»

Tres. S'afegeix un nou article 10 bis amb la redacció següent:

«Article 10 bis.

1. Es consideraran clàusules abusives totes aquelles estipulacions no negociades individualment que en contra de les exigències de la bona fe causin, en perjudici del consumidor, un desequilibri important dels drets i les obligacions de les parts que es derivin del contracte. En tot cas es consideraran clàusules abusives els supòsits d'estipulacions que es detallen a la disposició addicional d'aquesta Llei.

El fet que certs elements d'una clàusula o que una clàusula aïllada s'hagin negociat individualment no exclourà l'aplicació d'aquest article a la resta del contracte.

El professional que afirmi que una determinada clàusula ha estat negociada individualment assumirà la càrrega de la prova.

El caràcter abusiu d'una clàusula s'apreciarà tenint en compte la naturalesa dels béns o els serveis objecte del contracte i considerant totes les circumstàncies concurrents en el moment de la signatura, així com totes les altres clàusules del contracte o d'un altre del qual depengui aquest.

2. Seran nul·les de ple dret i es tindran per no posades les clàusules, condicions i estipulacions en les quals s'aprecii el caràcter abusiu. La part del contracte afectada per la nul·litat s'integrarà d'acord amb el que disposa l'article 1258 del Codi civil. A aquests efectes, el jutge que declari la nul·litat de les esmentades clàusules integrarà el contracte i disposarà de facultats moderadores respecte dels drets i obligacions de les parts, quan subsisteixi el contracte, i de les conseqüències de la seva ineficàcia en cas de perjudici apreciable per al consumidor o usuari. Només quan les clàusules subsistents determinin una situació no equitativa en la posició de les parts que no pugui ser esmenada podrà declarar la ineficàcia del contracte.

3. Les normes de protecció dels consumidors davant les clàusules abusives seran aplicables, sigui quina sigui la Llei que les parts hagin elegit perquè regeixi el contracte, en els termes que preveu l'article 5 del Conveni de Roma de 1980, sobre la Llei aplicable a les obligacions contractuals.»

Quatre. S'afegeix un últim paràgraf a l'article 23 en els termes següents:

«Els poders públics vetllaran així mateix per l'exactitud en el pes i la mesura dels béns i els productes, la transparència dels preus i les condicions dels serveis postvenda dels béns duradors.»

Cinc. S'afegeix un nou apartat 9 a l'article 34 amb la següent redacció:

«9. La introducció de clàusules abusives als contractes.»

L'actual apartat 9 passa a numerar-se com a 10, amb el mateix contingut.

Sis. S'afegeix una disposició addicional primera amb aquesta redacció:

«Disposició addicional primera. *Clàusules abusives.*

Als efectes que preveu l'article 10 bis, tindran el caràcter d'abusives almenys les clàusules o estipulacions següents:

1. Vinculació del contracte a la voluntat del professional.

1. Les clàusules que reservin al professional que contracta amb el consumidor un termini excessivament llarg o determinat com a insuficient per acceptar o rebutjar una oferta contractual o satisfer la prestació deguda, així com les que prevegin la pròrroga automàtica d'un contracte de durada determinada si el consumidor no es manifesta en contra, fixant una data límit que no permeti de manera efectiva al consumidor manifestar la seva voluntat de no prorrogar-lo.

2. La reserva a favor del professional de facultats d'interpretació o modificació unilateral del contracte sense motius vàlids especificats en aquest, així com la de resoldre avançadament un contracte amb termini determinat si al consumidor no se li reconeix la mateixa facultat, o la de resoldre en

un termini desproporcionadament breu o sense prèvia notificació amb antelació raonable un contracte per temps indefinit, excepte per incompliment del contracte o per motius greus que pertorbin les circumstàncies que van motivar-ne la celebració.

En els contractes referits a serveis financers, el que s'ha establert en el paràgraf anterior s'entendrà sens perjudici de les clàusules per les quals el prestador de serveis es reservi la facultat de modificar sense previ avís el tipus d'interès degut pel consumidor o al consumidor, així com l'import d'altres despeses relacionades amb els serveis financers, quan aquells es trobin adaptats a un índex, sempre que es tracti d'índexs legals i es descrigui el mode de variació del tipus, o en altres casos de raó vàlida, amb la condició que el professional estigui obligat a informar-ne en el termini més breu possible els altres contractants i aquests puguin resoldre immediatament el contracte. Igualment es podran modificar unilateralment les condicions d'un contracte de durada indeterminada, sempre que el prestador de serveis financers estigui obligat a informar el consumidor amb antelació raonable i que aquest tingui la facultat de resoldre el contracte o, si s'escau, rescindir unilateralment, sense previ avís en el supòsit de raó vàlida, amb la condició del fet que el professional n'informi immediatament els altres contractants.

3. La vinculació incondicionada del consumidor al contracte encara que el professional no hagi complert les seves obligacions, o la imposició d'una indemnització desproporcionadament alta al consumidor que no compleixi les seves obligacions.

4. La supeditació a una condició la realització de la qual depengui únicament de la voluntat del professional per al compliment de les prestacions, quan al consumidor se li hagi exigint un compromís ferm.

5. La consignació de dates de lliurament merament indicatives condicionades a la voluntat del professional.

6. L'exclusió o limitació de l'obligació del professional de respectar els acords o compromisos adquirits pels seus mandatariis o representants o supeditar els seus compromisos al compliment de determinades formalitats.

7. L'estipulació del preu en el moment del lliurament del bé o el servei, o la facultat del professional per augmentar el preu final sobre el convingut, sense que en ambdós casos hi hagi raons objectives o sense reconèixer al consumidor el dret a rescindir el contracte si el preu final resultés molt superior a l'estipulat inicialment.

El que estableix el paràgraf anterior s'entendrà sens perjudici de l'adaptació de preus a un índex, sempre que siguin legals i que s'hi descrigui explícitament el mode de variació del preu.

8. La concessió al professional del dret de determinar si el bé o el servei s'ajusta al que s'ha estipulat al contracte.

II. Privació de drets bàsics del consumidor.

9. L'exclusió o la limitació de forma inadequada dels drets legals del consumidor per incompliment total o parcial o compliment defectuós del professional.

En particular les clàusules que modifiquin, en perjudici del consumidor, les normes legals sobre vicis ocults, llevat del fet que es limitin a reemplaçar l'obligació de sanejament per la de reparació o substitució de la cosa objecte del contracte, sempre que l'esmentada reparació o substitució no impliqui

cap despesa per al consumidor i no exclogui o limiti els drets d'aquest a la indemnització dels danys i perjudicis ocasionats pels vicis i al sanejament d'acord amb les normes legals en el cas que la reparació o substitució no fossin possibles o resultessin insatisfactòries.

10. L'exclusió o limitació de responsabilitat del professional en el compliment del contracte, pels danys o per la mort o lesions causats al consumidor deguts a una acció o omissió per part d'aquell, o l'alliberament de responsabilitat per cessió del contracte a tercer, sense consentiment del deutor, si pot engendrar minva de les garanties d'aquest.

11. La privació o restricció al consumidor de les facultats de compensació de crèdits, així com de la de retenció o consignació.

12. La limitació o exclusió de forma inadequada de la facultat del consumidor de resoldre el contracte per incompliment del professional.

13. La imposició de renúncies al lliurament del document acreditatiu de l'operació.

14. La imposició de renúncies o limitació dels drets del consumidor.

III. Falta de reciprocitat.

15. La imposició d'obligacions al consumidor per al compliment de tots els seus deures i les seves contraprestacions, encara que el professional no hagi complert els seus.

16. La retenció de quantitats abonades pel consumidor per renúncia, sense preveure la indemnització per una quantitat equivalent si hi renuncia el professional.

17. L'autorització al professional per rescindir el contracte discrecionalment, si al consumidor no se li reconeix la mateixa facultat, o la possibilitat que aquell es quedi amb les quantitats abonades en concepte de prestacions encara no efectuades quan sigui ell mateix el qui rescindeixi el contracte.

IV. Sobre garanties.

18. La imposició de garanties desproporcionades al risc assumit. Es presumirà que no hi ha desproporció en els contractes de finançament o de garanties pactades per entitats financeres que s'ajustin a la seva normativa específica.

19. La imposició de la càrrega de la prova en perjudici del consumidor en els casos en els quals hauria de correspondre a l'altra part contractant.

V. Altres.

20. Les declaracions de recepció o conformitat sobre fets ficticis, i les declaracions d'adhesió del consumidor a clàusules de les quals no ha tingut l'oportunitat de prendre coneixement real abans de la celebració del contracte.

21. La transmissió al consumidor de les conseqüències econòmiques d'errors administratius o de gestió que no li siguin imputables.

22. La imposició al consumidor de les despeses de documentació i tramitació que per Llei imperativa correspongui al professional. En particular, en la primera venda d'habitatges, l'estipulació segons la qual el comprador ha de carregar amb les despeses derivades de la preparació de la titulació que per la seva naturalesa corresponguin al venedor (obra nova, propietat horitzontal, hipoteques per finançar la seva construcció o la seva divisió i cancel·lació).

23. La imposició al consumidor de béns i serveis complementaris o accessoris no sol·licitats.

24. Els increments de preu per serveis accesoris, finançament, ajornaments, recàrrecs, indemnització o penalitzacions que no corresponguin a prestacions addicionals susceptibles de ser acceptats o rebutjats en cada cas expressats amb la deguda claredat o separació.

25. La negativa expressa al compliment de les obligacions o prestacions pròpies del productor o subministrador, amb remissió automàtica a procediments administratius o judicials de reclamació.

26. La submissió a arbitratges diferents del de consum, llevat del fet que es tracti d'òrgans d'arbitratge institucionals creats per normes legals per a un sector o un supòsit específic.

27. La previsió de pactes de submissió expressa a un jutge o un tribunal diferent del que correspongui al domicili del consumidor, al lloc del compliment de l'obligació o a aquell on es trobi el bé si fos immoble, així com el de renúncia o transacció respecte del dret del consumidor a l'elecció de fedatari competent segons la Llei per autoritzar el document públic en què inicialment o ulteriorment s'hagi de formalitzar el contracte.

28. La submissió del contracte a un dret estranger respecte al lloc on el consumidor emeti la seva declaració negocial o al lloc on el professional desenvolupi l'activitat dirigida a la promoció de contractes de naturalesa igual o similar.

29. La imposició de condicions de crèdit que per als descoberts en compte corrent superin els límits que conté l'article 19.4 de la Llei 7/1995, de 23 de març, de crèdit al consum.

Les clàusules abusives referides a la modificació unilateral dels contractes i la resolució anticipada dels de durada indefinida, i a l'increment del preu de béns i serveis no s'aplicaran als contractes relatius a valors, amb independència de la seva forma de representació, instruments financers i altres productes i serveis el preu dels quals estigui vinculat a una cotització, un índex borsari, o un tipus del mercat financer que el professional no controli, ni als contractes de compravenda de divises, xecs de viatge, o girs postals internacionals en divises.

S'entendrà per professional, als efectes d'aquesta disposició addicional, la persona física o jurídica que actua dins de la seva activitat professional, ja sigui pública o privada.»

Set. S'afegeix una disposició addicional segona amb la redacció següent:

«Disposició addicional segona. *Àmbit d'aplicació.*

El que disposa aquesta Llei serà d'aplicació a tot tipus de contractes en els quals intervinguin consumidors, amb les condicions i els requisits que s'hi estableixen, a falta de normativa sectorial específica, la qual en qualsevol cas respectarà el nivell de protecció del consumidor previst en aquella.»

Disposició addicional segona. *Modificació de la legislació hipotecària.*

Es modifiquen els articles 222, 253 i 258 de la Llei hipotecària, aprovada pel Decret de 8 de febrer de 1946, en els termes següents:

U. L'article 222 sota l'epígraf «Secció 1a De la informació registral» queda amb la següent redacció:

«1. Els registradors posaran de manifest els llibres del Registre en la part necessària a les persones que, segons el seu parer, tinguin interès a consultar—los, sense treure els llibres de l'oficina,

i amb les precaucions convenientes per assegurar—ne la conservació.

2. La manifestació, que ha de realitzar el registrador, del contingut dels assentaments registrals tindrà lloc per nota simple informativa o per certificació, mitjançant el seu tractament professional, de manera que sigui efectiva la possibilitat de publicitat sense intermediació, i s'asseguri, alhora, la impossibilitat de la seva manipulació o telebudatge.

Es prohibeix a aquests efectes a l'accés directe, per qualsevol mitjà físic o telemàtic, als arxius dels registradors de la propietat, els quals respondran de la seva custòdia, integritat i conservació, així com la incorporació de la publicitat registral obtinguda en bases de dades per a la seva comercialització.

3. En cada tipus de manifestació es farà constar el seu valor jurídic. La informació continuada no pertorbarà la naturalesa de la forma de manifestació elegida, segons el seu respectiu valor jurídic.

4. L'obligació del registrador al tractament professional de la publicitat formal implica que aquesta s'expressi amb claredat i senzillesa, sens perjudici dels supòsits previstos legalment de certificacions literals a instància d'autoritat judicial o administrativa o de qualsevol interessat.

5. La nota simple té valor purament informatiu i consisteix en un extracte succint del contingut dels assentaments relatius a la finca objecte de manifestació, on consti la identificació d'aquesta, la identitat del titular o titulars dels drets inscrits sobre aquesta, i l'extensió, la naturalesa i les limitacions d'aquests. Així mateix, es faran constar les prohibicions o restriccions que afectin els titulars o drets inscrits.

6. Els registradors, en qualificar el contingut dels assentaments registrals, informaran i vetllaran pel compliment de les normes aplicables sobre la protecció de dades de caràcter personal.

7. Els registradors en l'exercici professional de la seva funció pública hauran d'informar qualsevol persona que ho solliciti en matèries relacionades amb el Registre. La informació versarà sobre els mitjans registrals més adequats per a l'èxit de les finalitats lícites que es proposin els qui la sollicitin.

8. Els interessats podran elegir lliurement el registrador a través del qual obtenir la informació registral relativa a qualsevol finca, encara que no pertanyi a la demarcació del seu Registre, sempre que s'hagi d'expedir mitjançant nota simple informativa o consisteixi en informació sobre el contingut de l'Índex General Informatitzat de finques i drets. La gestió de l'Índex General esmentat per part del Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantils no exclou la necessitat que les sollicituds d'informació sobre el seu contingut es realitzin a través d'un registrador.

Els registradors, en l'exercici professional de la seva funció pública, estan obligats a col·laborar entre si, i estaran interconnectats per telefax o correu electrònic als efectes de sollicitud i remissió de notes simples informatives.»

Dos. A continuació de l'article 222, s'afegirà l'epígraf següent: «Secció 2a De les certificacions».

Tres. L'article 253 queda redactat així:

«1. Al peu de tot títol que s'inscriu en el Registre de la Propietat, el registrador hi posarà una nota, signada per ell, que expressi la qualificació realitzada, i en virtut d'aquesta el dret que s'hi ha inscrit,

la persona a favor de qui s'ha practicat, l'espècie d'inscripció o assentament que hagi realitzat, el tom i foli en el qual es trobi, el número de finca i el de la inscripció practicada, i els efectes d'aquesta, fent constar la protecció judicial del contingut de l'assentament. Així mateix, s'expressaran els drets que s'han cancel·lat com a mencions o per caducitat, en practicar la inscripció del títol.

2. Simultàniament a la nota d'inscripció, estendrà nota simple informativa expressiva de la llibertat o gravamen del dret inscrit, així com de les limitacions, restriccions o prohibicions que afectin el dret inscrit.

3. En els supòsits de denegació o suspensió de la inscripció del dret contingut en el títol, després de la nota signada pel registrador, farà constar, si ho sol·licita l'interessat a la pràctica de l'assentament, en un apartat anomenat "observacions", els mitjans d'esmena, rectificació o convalidació de les faltes o defectes esmenables i inesmenables que pateixi la documentació presentada als efectes d'obtenir l'assentament sol·licitat. En aquest supòsit, si la complexitat del cas ho aconsella, l'interessat en la inscripció podrà sol·licitar dictamen vinculant o no vinculant, sota la premissa, quan sigui vinculant, del manteniment de la situació juridicoregstral i de l'adequació del mitjà d'esmena al contingut del dictamen esmentat. Tot això sens perjudici de la plena llibertat de l'interessat per esmenar els defectes a través dels mitjans que estimi més adequats per a la protecció del seu dret.»

Quatre. L'article 258, que anirà precedit de l'epígraf «Informació i protecció al consumidor», queda redactat així:

«1. El registrador, sens perjudici dels serveis prestats als consumidors pels centres d'informació creats pel seu col·legi professional, garantirà a qualsevol persona interessada la informació que li sigui requerida, durant l'horari habilitat a l'efecte, amb vista a la inscripció de drets sobre béns immobles, els requisits registrals, els recursos contra la qualificació i la minuta d'inscripció.

2. El registrador denegarà la inscripció d'aquelles clàusules declarades nul·les de conformitat amb el que disposa el paràgraf segon de l'article 10 bis de la Llei 26/1984, de 19 de juliol, general per a la defensa dels consumidors i usuaris.

3. Els interessats en una inscripció, anotació preventiva o cancel·lació podran exigir que abans que s'estenguin aquests assentaments en els llibres se'ls doni coneixement de la seva minuta.

Si els interessats notessin en la minuta d'inscripció realitzada pel registrador algun error o omisió podran demanar que s'esmeni, i caldrà comparèixer al jutjat de primera instància en el cas que el registrador es negués a fer-ho.

El jutge, en el termini de sis dies, resoldrà el que sigui procedent sense forma de judici, però escoltant el registrador.

4. El registrador quan, en qualificar si el títol lliurat o tramès reuneix els requisits de l'article 249 d'aquesta Llei, denegui si s'escau la pràctica de l'assentament de presentació sol·licitat posarà una nota al peu de l'esmentat títol amb indicació de les omissions advertides i dels mitjans per esmenar-les, i ho comunicarà el mateix dia o l'endemà hàbil a qui ho va lliurar o ho va trametre.

5. La qualificació del registrador, amb vista a la pràctica de la inscripció del dret, acte o fet jurídic, i del contingut dels assentaments registrals, haurà de ser global i unitària.

Disposició addicional tercera.

Hi haurà un Registre de Condicions Generals de la Contractació almenys a la capçalera de cada Tribunal Superior de Justícia.

Disposició transitòria única. *Aplicació i adaptació.*

Els contractes celebrats abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, que continguin condicions generals, es podran inscriure en el Registre de Condicions Generals de la Contractació, llevat del fet que per norma expressa es determini l'obligatorietat de la inscripció, cas en què hauran de fer-ho en el termini que indiqui l'esmentada norma.

Des de la entrada en vigor d'aquesta Llei, es podran exercitar les accions de cessació, de retractació i declarativa que aquesta regula.

Disposició derogatòria única.

Queda derogat l'apartat 2 de la disposició addicional segona de la Llei 36/1988, de 5 de desembre, d'arbitratge.

Disposició final primera. *Títol competencial.*

Tot el contingut de la present Llei és, conforme a l'article 149.1, 6a i 8a de la Constitució espanyola, de competència exclusiva de l'Estat.

Disposició final segona. *Autoritzacions.*

S'autoritza el Govern per dictar les disposicions de desenvolupament o execució d'aquesta Llei, en les quals es podran prendre en consideració les especialitats dels diferents sectors econòmics afectats, així com per fixar el nombre i la residència dels Registres de Condicions Generals de la Contractació.

Disposició final tercera. *Entrada en vigor.*

Aquesta Llei entrarà en vigor als vint dies de la seva publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Per tant,

Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin aquesta Llei i que la facin complir.

Madrid, 13 d'abril de 1998.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

8912 LLEI 8/1998, de 14 d'abril, d'ampliació del concepte de família nombrosa. («BOE» 90, de 15-4-1998.)

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei. Sapiguen: Que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La Llei 42/1994, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i d'ordre social, en la disposició final quarta va modificar el concepte de família nombrosa, que des d'aleshores comprèn les famílies amb tres fills o més.