

I. DISPOSICIÓN XERAIS

XEFATURA DO ESTADO

3811 *Real decreto lei 8/2012, do 16 de marzo, de contratos de aproveitamento por queda de bens de uso turístico, de adquisición de produtos vacacionais de longa duración, de revenda e de intercambio.*

ÍNDICE

- Título I. Normas xerais.
 - Capítulo I. Ámbito de aplicación
 - Artigo 1. Ámbito de aplicación.
 - Artigo 2. Contrato de aproveitamento por queda de bens de uso turístico.
 - Artigo 3. Contrato de produto vacacional de longa duración.
 - Artigo 4. Cálculo da duración dos contratos.
 - Artigo 5. Contrato de revenda.
 - Artigo 6. Contrato de intercambio.
 - Capítulo II. Publicidade e información precontractual.
 - Artigo 7. Publicidade.
 - Artigo 8. Requisitos da información.
 - Artigo 9. Información precontractual.
 - Artigo 10. Advertencia sobre o dereito de desistencia e prohibición de pagamento de anticipos.
 - Capítulo III. Formalización do contrato.
 - Artigo 11. Forma e contido do contrato.
 - Capítulo IV. Dereito de desistencia, prohibición de anticipos, contratos de longa duración e accesorios.
 - Artigo 12. Dereito de desistencia.
 - Artigo 13. Prohibición do pagamento de anticipos.
 - Artigo 14. Disposicións específicas para os contratos de produtos vacacionais de longa duración.
 - Artigo 15. Ineficacia de contratos accesorios.
 - Capítulo V. Réxime xurídico.
 - Artigo 16. Carácter imperativo.
 - Artigo 17. Normas de dereito internacional privado.
 - Capítulo VI. Información ao consumidor e reclamación extraxudicial.
 - Artigo 18. Información ao consumidor.
 - Artigo 19. Códigos de conduta.
 - Artigo 20. Reclamación extraxudicial.
 - Capítulo VII. Tutela xudicial e administrativa.
 - Artigo 21. Acción de cesación.
 - Artigo 22. Réxime sancionador.

Título II. Normas especiais sobre aproveitamento por quenda de bens inmobles de uso turístico.

Capítulo I. Disposicións xerais.

Artigo 23. Ámbito obxectivo.

Artigo 24. Duración.

Capítulo II. Réxime xurídico.

Sección 1.^a Constitución.

Artigo 25. Constitución do réxime.

Artigo 26. Escritura reguladora.

Artigo 27. Inscrición do réxime e a súa modificación.

Artigo 28. Seguro.

Sección 2.^a Condicións de promoción e transmisión.

Artigo 29. Réxime xeral.

Artigo 30. Forma e contido mínimo do contrato.

Artigo 31. Formalización notarial e publicidade rexistral do contrato.

Artigo 32. Resolución por falta de pagamento das cotas.

Artigo 33. Facultades do titular de dereitos de aproveitamento por quenda.

Capítulo III. Incumprimento dos servizos.

Artigo 34. Incumprimento dos servizos.

Título III. Normas tributarias.

Artigo 35. Ámbito de aplicación.

Artigo 36. Imposto sobre o patrimonio.

Artigo 37. Imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados.

Disposición transitoria única. Contratos preexistentes.

Disposición derogatoria. Derogación normativa.

Disposición derradeira primeira. Título competencial.

Disposición derradeira segunda. Incorporación de dereito da Unión Europea.

Disposición derradeira terceira. Modificación da Lei 37/1992, do 28 de decembro, do imposto sobre o valor engadido.

Disposición derradeira cuarta. Entrada en vigor.

Anexo I. Formulario de información normalizado para contratos de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico.

Anexo II. Formulario de información normalizado para contratos de produtos vacacionais de longa duración.

Anexo III. Formulario de información normalizado para contratos de revenda.

Anexo IV. Formulario de información normalizado para contratos de intercambio.

Anexo V. Formulario normalizado de desistencia en documento á parte destinado a facilitar o dereito de desistencia.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

A transposición en prazo de directivas comunitarias, especialmente as de mercado interior, constitúe na actualidade un dos obxectivos prioritarios establecidos polo Consello Europeo. A Comisión Europea somete informes periódicos ao Consello de Competitividade, aos cales se lles dá un alto valor político en canto que serven para medir a eficacia e a credibilidade dos Estados membros na posta en práctica do mercado interior.

O cumprimento deste obxectivo resulta hoxe aínda máis prioritario tendo en conta o novo escenario deseñado polo Tratado de Lisboa polo que se modifican o Tratado da Unión Europea e o Tratado constitutivo da Comunidade Europea, para os incumprimentos de transposición en prazo, para os cales a Comisión pode pedir ao Tribunal de Xustiza da Unión Europea a imposición de importantes sancións económicas de maneira acelerada (artigo 260.3 do Tratado de funcionamento da Unión Europea –TFUE–).

En canto á utilización do real decreto lei como instrumento de transposición, cabe sinalar que o Tribunal Constitucional, na sentenza 23/1993, do 21 de xaneiro, sinala que o decreto lei é un instrumento constitucionalmente lícito para afrontar conxunturas económicas problemáticas, e na súa sentenza 1/2012, do 13 de xaneiro, avala a concorrencia do presuposto habilitante da extraordinaria e urxente necesidade do artigo 86.1 da Constitución cando concorran «o patente atraso na transposición» e a existencia de «procedementos de incumprimento contra o Reino de España».

Por outra banda, non é a primeira vez que se debe recorrer a este instrumento xurídico para eludir o risco certo e inminente da imposición de sancións económicas polo incumprimento do dereito da Unión Europea. Así, o ditado do Real decreto lei 8/2007, do 14 de setembro, polo que se modifican determinados artigos da Lei 23/1992, do 30 de xullo, de seguridade privada, xustificouse na «existencia dun presuposto habilitante, a que se refire a xurisprudencia do Tribunal Constitucional, no cal a necesidade de orixe da norma deba ser de tal natureza que non poida ser atendida pola vía do procedemento legislativo de urxencia, debido á exixencia da súa inmediatez», presuposto que tamén concorre na Directiva 2008/122/CE, do 14 de xaneiro do 2009, relativa á protección dos consumidores con respecto a determinados aspectos dos aproveitamentos por quenda de bens de uso turístico, de adquisición de produtos vacacionais de longa duración, de revenda e de intercambio.

II

As relacións económicas e xurídicas derivadas do desenvolvemento do turismo levaron este sector a constituír un fenómeno universal en que cidadáns e operadores de todo o mundo son hoxe receptores ou prestadores de servizos turísticos. Tales prestacións caracterizáronse polo seu dinamismo, constante evolución e adaptación ás circunstancias do mercado, pola súa dimensión internacional e pola concorrencia ou conflito de intereses entre os operadores económicos prestadores dos ditos servizos e os consumidores que os reciben.

No que se refire á multipropiedade, débese destacar a regulación que se incluía na Directiva 94/47/CE, do 26 de outubro de 1994, a cal recolleu exclusivamente o contrato dirixido, directa ou indirectamente, á adquisición dun dereito de utilización dun ou máis inmobles en réxime de tempo compartido. Esta norma respondía a unha finalidade harmonizadora dos dereitos dos Estados membros, establecendo unha base mínima de normas comúns co obxecto de mellorar a protección aos adquirentes, a cal se materializou na información, contido mínimo do contrato, lingua da súa redacción, dereito de desistencia e prohibición do pagamento de anticipos no prazo do seu exercicio e ineficacia de determinados préstamos de financiamento.

A Directiva 2008/122/CE, do 14 de xaneiro do 2009, relativa á protección dos consumidores con respecto a determinados aspectos dos aproveitamentos por quenda de bens de uso turístico, de adquisición de produtos vacacionais de longa duración, de revenda e intercambio, derroga a Directiva de 1994. A nova directiva fundaméntase na aparición de novos produtos vacacionais que define con precisión, completa lagoas, amplía a harmonización dos ordenamentos internos dos Estados, reforza a información ao consumidor, regula con maior precisión os prazos de exercicio do dereito de desistencia, insiste e amplía a prohibición de pagamento de anticipos durante o prazo de exercicio do tal dereito, exige un calendario de pagamentos para os contratos de longa duración e determina a ineficacia de determinados préstamos de financiamento para o caso de desistencia.

Así mesmo, a directiva obriga os Estados a organizaren a reparación xudicial e administrativa dos dereitos dos consumidores, a fomentaren a elaboración de códigos de conduta, a faceren posible a creación e desenvolvemento de procedementos extraxudiciais

adecuados e efectivos para a solución dos litixios en materia de consumo e a estableceren un sistema de sancións efectivas, proporcionadas e disuasorias en caso de incumprimento por parte dos empresarios das disposicións nacionais que desenvolvan esta directiva.

Debe destacarse que as circunstancias de extraordinaria e urxente necesidade, que a teor do artigo 86.1 da Constitución habilitan o Goberno para adoptar medidas mediante real decreto lei, veñen determinadas pola necesidade de dar cumprimento ás obrigas derivadas da nosa pertenza á Unión Europea. Débese ter en conta que o prazo de incorporación da Directiva 2008/122/CE venceu o pasado 23 de febreiro de 2011 e desde entón a Comisión Europea xa iniciou as actuacións pertinentes para sancionar a España cunha importante multa. A aprobación deste real decreto lei responde, en consecuencia, a evitar as negativas consecuencias económicas para España que derivarían da imposición dunha multa por parte da Unión Europea, ao tempo que se adianta a entrada en vigor dunha norma que, por un lado, mellora a protección dos consumidores e, por outro, serve para dinamizar un importante sector da economía española.

III

A transposición da Directiva de 1994 ao noso ordenamento xurídico fíxose por medio da Lei 42/1998, do 15 de decembro, sobre dereitos de aproveitamento por quenda de bens inmoables de uso turístico e normas tributarias. Adoptou a lei esta denominación, e rexeitou por inadecuada a de «multipropiedade». O lexislador preguntouse entón se debían regularse varias formas institucionais ou se se debía limitar a súa regulación a unha soa, deixando fóra da lei todas as demais; optouse por unha fórmula intermedia, consistente na detallada regulación dun novo dereito real, o que, non obstante, permitiu a configuración do dereito como unha variante do arrendamento de tempada. Por outra banda, a Lei de 1998 non se limitou á transposición estrita da directiva, senón que procurou dotar a institución dunha regulación completa.

Posteriormente, o peculiar réxime de constitución de aproveitamento por quenda de bens inmoables da Lei 42/1998 desaconsellou a súa inclusión no texto refundido da Lei xeral para a defensa de consumidores e usuarios e outras leis complementarias, aprobado polo Real decreto lexislativo 1/2007, do 16 de novembro, peculiaridade que posuía, ademais, unha indubidable influencia nos ámbitos rexistral e fiscal, alleos ao núcleo básico de protección dos consumidores. Non obstante, é aplicable á materia o núcleo normativo central do dito texto refundido.

IV

Sobre a base destes antecedentes, nesta nova norma optouse por elaborar un texto unificado, que comprenda tanto a transposición da Directiva 2008/122/CE, no título I, como a incorporación da Lei 42/1998, nos títulos II e III, coas adaptacións que require a dita directiva. Séguese o mesmo criterio da Lei 42/1998, que incorporara no seu texto non só as normas de transposición da Directiva de 1994, senón as propias do dereito español. Esta solución trata de evitar a pluralidade de normas e posibles antinomías.

O título I ocúpase da transposición da directiva ao longo de sete capítulos.

O capítulo I contén as disposicións destinadas a delimitar o ámbito de aplicación da norma. O ámbito obxectivo recolle a definición das catro figuras contractuais, reguladas nos mesmos termos que a directiva e que son os contratos de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico, de adquisición de produtos vacacionais de longa duración, de revenda e de intercambio.

A definición do contrato de aproveitamento de bens de uso turístico dá cobertura non só aos contratos sobre bens inmoables, senón tamén aos contratos relativos a un aloxamento en embarcacións e caravanas, por exemplo. En cambio, non quedan incluídos outros contratos que non se refiren a un aloxamento, como os de aluguer de terreos para caravanas; tampouco inclúe fórmulas tales como as reservas plurianuais dun cuarto de hotel, na medida en que non se trata de contratos senón de reservas que non son vinculantes para o consumidor.

O contrato de produto vacacional de longa duración consiste basicamente en que o consumidor adquire o dereito a obter descontos ou outras vantaxes no aloxamento, de forma illada ou en combinación con viaxes ou outros servizos. En consecuencia, este dereito obtense a cambio dunha contrapartida e inclúe os clubs de descontos vacacionais e produtos análogos. Non dá cobertura aos programas de fidelización que ofrecen descontos para futuras estadias en establecementos dunha cadea hoteleira nin aos descontos ofrecidos durante un prazo inferior a un ano ou aos descontos puntuais. Tampouco inclúe os contratos cuxo propósito principal non sexa ofrecer descontos ou bonificacións.

O contrato de revenda abrangue os contratos de intermediación concluídos entre un axente de revenda e un consumidor que desexa vender ou comprar un dereito de aproveitamento por quenda dun ben de uso turístico ou un produto vacacional de longa duración a cambio dunha corretaxe ou comisión. Cando un empresario non actúa como intermediario, senón que compra un dereito de aproveitamento por quenda ou dun produto vacacional de longa duración e posteriormente o revende a un consumidor, o contrato é de venda deste dereito ou produto e está comprendido, respectivamente, nos artigos 2 e 3, dado que estes artigos non se limitan ás vendas de primeira man.

A definición de intercambio dá cobertura aos contratos de participación nun sistema de intercambio.

Respecto ao ámbito subxectivo da norma, unificase a terminoloxía nas palabras «empresario» e «consumidor». Destaca a distinta delimitación do ámbito subxectivo, en canto que o título I, de forma análoga á directiva, se aplica aos contratos entre empresarios e consumidores, mentres que o título II, igual que a Lei 42/1998, se aplica aos contratos entre empresarios, entendidos como propietarios, promotores ou calquera persoa física ou xurídica que se dedique profesionalmente á transmisión de dereitos de aproveitamento de bens inmobles, e os adquirentes destes dereitos.

O capítulo II traspón as normas da directiva sobre publicidade e información precontractual con especial referencia ao dereito do consumidor á desistencia, así como á prohibición de pagar anticipos durante o prazo de exercicio de tal dereito. En canto ao modo de facilitar a información precontractual, a norma europea busca unha total harmonización ao exixir a utilización de determinados formularios normalizados que se incorporan mediante os correspondentes anexos desta norma.

O capítulo III traspón a directiva sobre forma, por escrito en papel ou noutro soporte duradeiro, precisando a lingua ou linguas da súa redacción, e contido do contrato a que se incorpora a información precontractual.

O capítulo IV regula a desistencia como un dereito de natureza única «ad nutum», sen expresión de motivos; e isto tanto se o empresario facilitou correctamente a información precontractual como se a omitiu ou o fixo de maneira insuficiente. Non se trata de dous dereitos de natureza diferente senón única; e só varía en ambos os dous supostos o cómputo dos prazos de exercicio do dereito. Con isto asúmese o criterio da Directiva de 2008, que nas súas versións francesa e inglesa utiliza os termos «se retracter» e «withdraw», respectivamente, e remata co dualismo da Directiva de 1994, que utilizaba os citados termos para a desistencia «ad nutum» cando o empresario facilitara correctamente a información; e utilizaba, no entanto, para os supostos de falta ou incorrecta información precontractual os termos «resiliation» e «cancellation», en francés e inglés, respectivamente. Con este tratamento unitario remátase coa confusión suscitada pola tradución española da Directiva de 1994, que utilizaba a palabra «resolución», o que se trasladou á Lei de 1998, que aplicou o sistema dual de «desistencia» para os casos de información correcta e «resolución» para os de falta ou incorrecta información precontractual.

Son tamén transposición da directiva as normas sobre prohibición de anticipos ou pagamentos a cargo do consumidor durante o prazo de exercicio do dereito a desistir, así como a ineficacia dos contratos accesorios, mesmo os préstamos, en caso de desistencia, e a necesidade de organizar un plan gradual de pagamentos para os contratos de produtos vacacionais de longa duración.

O capítulo V, baixo a epígrafe «réxime xurídico», declara o carácter imperativo das disposicións contidas neste título, que se reflicte na sanción de nulidade dos actos de renuncia polo consumidor aos dereitos que lle confire a norma, así como na referencia ás sancións á fraude de lei contidas no artigo 6 do Código civil.

Tamén se recollen neste capítulo as normas de dereito internacional privado. Con carácter xeral, a determinación do dereito aplicable aos contratos comprendidos no título I é o Regulamento (CE) n.º 593/2008 do Parlamento Europeo e do Consello, do 17 de xuño de 2008, sobre lei aplicable ás obrigas contractuais (Roma I), o cal, no seu artigo 6, establece os criterios relativos á lei aplicable aos contratos internacionais de consumo. Agora ben, dado que en virtude deste regulamento pode ser aplicable a lexislación dun país terceiro, concretamente cando os empresarios se dirixen aos consumidores mentres estes se encontran nun país distinto do seu país de residencia, a directiva contén unha salvagarda adicional cando teña competencia sobre o contrato un órgano xurisdiccional dos Estados membros, co fin de garantir que o consumidor non se vexa privado da protección desta norma europea, salvagarda que é incorporada ao noso ordenamento xurídico.

O capítulo VI contén previsións acerca da información -de carácter xeral e sobre a eventual existencia de códigos de conduta- que os empresarios deben facilitar ao consumidor e regula a posibilidade de someter a arbitraje os conflitos que xurdan entre empresarios e consumidores.

O capítulo VII, baixo a rúbrica «tutela xudicial e administrativa», regula a acción de cesación e o réxime sancionador, con remisión á lexislación xeral e á especial de consumidores e usuarios.

O título II, baixo o rótulo «normas especiais sobre dereitos de aproveitamento por quenda de bens inmoables de uso turístico», incorpora a Lei 42/1998 coas necesarias adaptacións do seu texto ás exixencias da directiva. Ademais, por imperativo dos regulamentos comunitarios, en particular o Regulamento Roma I, a vía intermedia establecida na dita lei, consistente en regular detalladamente o dereito real de aproveitamento por quenda e permitir a configuración deste dereito como variante do arrendamento de tempada, ábrese para acoller calquera outra modalidade contractual de constitución do dereito de natureza persoal ou de tipo asociativo que teña por obxecto a utilización dun ou varios aloxamentos para pernoitar durante máis dun período de ocupación, ás cales resultarán aplicables as disposicións de real decreto lei e da lexislación xeral de protección do consumidor.

Por último, o título III actualiza as normas tributarias aplicables aos dereitos regulados no título II, respectando a xurisprudencia do Tribunal Constitucional en relación coa admisibilidade do real decreto lei para regular a dita materia tributaria, na medida que o carácter continuísta das ditas normas respecto á que se contén na Lei 42/1998 e que rebaixan a transcendencia desta regulación respecto do conxunto do sistema tributario e da afectación á capacidade económica dos obrigados a contribuír.

Na súa virtude, en uso da autorización contida no artigo 86 da Constitución española, por proposta do ministro de Xustiza e da ministra de Sanidade, Servizos Sociais e Igualdade, e logo de deliberación do Consello de Ministros na súa reunión do día 16 de marzo de 2012,

DISPONGO:

TÍTULO I

Normas xerais

CAPÍTULO I

Ámbito de aplicación

Artigo 1. *Ámbito de aplicación.*

1. Os contratos de comercialización, venda, revenda de dereitos de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico e de produtos vacacionais de longa duración, así como os contratos de intercambio, réxense polo disposto neste real decreto lei cando se celebren entre un empresario e un consumidor.

2. Enténdese por empresario toda persoa física ou xurídica que actúe con fins relacionados coa súa actividade económica, negocios, oficio ou profesión e calquera persoa que actúe en nome ou por conta dun empresario.

3. Enténdese por consumidor toda persoa física ou xurídica que actúe con fins alleos á súa actividade económica, negocio, oficio ou profesión.

Artigo 2. *Contrato de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico.*

Enténdese por contrato de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico aquel de duración superior a un ano en virtude do cal un consumidor adquire, a título oneroso, o dereito a utilizar un ou varios aloxamentos para pernoitar durante máis dun período de ocupación.

Artigo 3. *Contrato de produto vacacional de longa duración.*

Enténdese por contrato de produto vacacional de longa duración aquel de duración superior a un ano en virtude do cal un consumidor adquire, a título oneroso, esencialmente o dereito a obter descontos ou outras vantaxes respecto do seu aloxamento, de forma illada ou en combinación con viaxes ou outros servizos.

Artigo 4. *Cálculo da duración dos contratos.*

Para calcular a duración dos contratos definidos nos artigos 2 e 3 terase en consideración calquera disposición do contrato que permita a renovación ou prórroga tácita.

Artigo 5. *Contrato de revenda.*

Enténdese por contrato de revenda aquel en virtude do cal un empresario, a título oneroso, asiste un consumidor na compra ou venda de dereitos de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico ou dun produto vacacional de longa duración.

Artigo 6. *Contrato de intercambio.*

Enténdese por contrato de intercambio aquel en virtude do cal un consumidor se afilia, a título oneroso, a un sistema de intercambio que lle permite gozar dun aloxamento ou doutros servizos a cambio de conceder a outras persoas un desfrute temporal das vantaxes que supoñen os dereitos derivados do seu contrato de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico.

CAPÍTULO II

Publicidade e información precontractual

Artigo 7. *Publicidade.*

1. Nos anuncios e ofertas exhibidos nos establecementos abertos ao público, así como nas comunicacións comerciais e demais publicidade sobre os contratos de adquisición de dereitos de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico ou produtos vacacionais de longa duración, ou a súa revenda ou intercambio, deberá constar onde se pode obter a información precontractual prevista neste real decreto lei.

2. En todo convite a calquera acto promocional ou de venda en que se ofrezca a un consumidor directamente algún dos contratos regulados neste real decreto lei, deberá indicarse claramente a finalidade comercial e a natureza do dito acto.

A información precontractual prevista neste real decreto lei estará á disposición do consumidor en todo momento durante o acto promocional.

3. Un dereito de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico ou un produto vacacional de longa duración non se poderá comercializar nin vender como investimento.

Artigo 8. *Requisitos da información.*

A información que conforme este real decreto lei se debe proporcionar ao consumidor, xa sexa con carácter previo ao contrato ou para a súa formalización, así como durante a súa vixencia, constará en papel ou en calquera outro soporte duradeiro. Por soporte duradeiro enténdese todo instrumento que permita ao consumidor ou ao empresario almacenar a información que se lle dirixise persoalmente, de forma que poida consultala no futuro durante un período apropiado para os efectos desa información e que permita reproducir sen alteracións a información almacenada.

Artigo 9. *Información precontractual.*

1. Con suficiente antelación a que o consumidor dea o seu consentimento a calquera oferta sobre os contratos a que se refire este título, o empresario deberá facilitarlle información precisa e suficiente, de forma clara e comprensible, do seguinte modo:

a) Cando se trate dun contrato de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico, mediante o formulario de información normalizado recollido no anexo I deste real decreto lei e a información prevista na súa parte 3.

b) Cando se trate dun contrato de produto vacacional de longa duración, mediante o formulario de información normalizado recollido no anexo II e a información prevista na súa parte 3.

c) Cando se trate dun contrato de revenda, mediante o formulario de información normalizado recollido no anexo III e a información prevista na súa parte 3.

d) Cando se trate dun contrato de intercambio, mediante o formulario de información normalizado recollido no anexo IV e a información prevista na súa parte 3.

2. A información a que se refire o número 1 será facilitada, con carácter gratuíto, polo empresario en papel ou en calquera outro soporte duradeiro que sexa doadamente accesible para o consumidor.

3. A dita información redactarase na lingua ou nunha das linguas do Estado membro en que resida o consumidor ou do cal este sexa nacional, á súa elección, sempre que se trate dunha lingua oficial da Unión Europea.

4. O empresario poderá publicar integramente a información precontractual na páxina web da empresa, ou na páxina web dunha asociación profesional ou empresarial da súa elección, será responsable da súa permanente actualización e deberá manter operativa a dita páxina mentres dure a comercialización dos dereitos obxecto desta información.

Artigo 10. *Advertencia sobre o dereito de desistencia e prohibición de pagamento de anticipos.*

Antes da subscrición do contrato, na forma prevista no artigo anterior, o empresario porá explicitamente en coñecemento do consumidor a existencia do dereito de desistencia e a duración do prazo para exercelo, así como a prohibición do pagamento de anticipos durante o dito prazo, establecida no artigo 13.

CAPÍTULO III

Formalización do contrato

Artigo 11. *Forma e contido do contrato.*

1. Os contratos de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico, de produto vacacional de longa duración, de revenda ou de intercambio formalizaranse por escrito, en papel ou noutro soporte duradeiro, e redactaranse, nun tamaño tipográfico e cun contraste de impresión adecuado que resulte facilmente lexible, na lingua ou nunha das linguas do Estado membro en que resida o consumidor ou do cal este sexa nacional, á súa elección, sempre que se trate dunha lingua oficial da Unión Europea. O contrato deberá redactarse, ademais, en español se o consumidor é residente en España ou o empresario exerce aquí as súas actividades.

2. A información precontractual facilitada ao consumidor, debidamente asinada por este, formará parte integrante do contrato e non se alterará a menos que as partes dispoñan expresamente o contrario ou cando os cambios se deban a circunstancias anormais, imprevisibles e alleas á vontade do empresario e cuxas consecuencias non se puidesen evitar malia toda a dilixencia empregada. Estes cambios comunicaranse ao consumidor, en papel ou en calquera outro soporte duradeiro facilmente accesible para el, antes de que se subscriba o contrato e deberá constar explicitamente neste.

3. Ademais, no contrato figurará a identidade, o domicilio e a sinatura de cada unha das partes, e a data e o lugar de subscrición do contrato.

4. As cláusulas contractuais correspondentes ao dereito de desistencia e á prohibición do pagamento de anticipos serán asinadas á parte polo consumidor.

O contrato incluirá, así mesmo, un formulario normalizado de desistencia en documento á parte, segundo figura no anexo V.

5. O consumidor recibirá polo menos unha copia do contrato cos seus anexos no momento da súa subscrición.

CAPÍTULO IV

Dereito de desistencia, prohibición de anticipos, contratos de produtos vacacionais de longa duración e accesorios

Artigo 12. *Dereito de desistencia.*

1. Nos contratos regulados neste real decreto lei o consumidor terá dereito de desistencia sen necesidade de ningunha xustificación.

En defecto do disposto no presente real decreto lei, o dereito de desistencia rexerase polo texto refundido da Lei xeral para a defensa de consumidores e usuarios e outras leis complementarias, aprobado polo Real decreto lexislativo 1/2007, do 16 de novembro.

2. O prazo para o seu exercicio é de catorce días naturais e computarase:

a) Contado desde a data de subscrición do contrato ou de calquera contrato preliminar vinculante, se nese momento o consumidor recibiu o documento contractual ou, noutro caso, desde a recepción posterior do dito documento.

b) Se o empresario non cubriu nin entregou ao consumidor o formulario de desistencia previsto no artigo 11.4, o prazo empezará a contar desde que se entregue ao

consumidor o formulario de desistencia debidamente cuberto e vencerá, en calquera caso, transcorrido un ano e catorce días naturais seguintes á subscrición do contrato ou de calquera contrato preliminar vinculante ou á recepción posterior do documento contractual.

c) Se o empresario non facilitou ao consumidor a información precontractual mencionada no artigo 9, incluídos os seus formularios, o prazo empezará a contar desde que se facilite a dita información e vencerá transcorridos tres meses e catorce días naturais seguintes á subscrición do contrato ou de calquera contrato preliminar vinculante se nese momento o consumidor recibiu o documento contractual ou, noutro caso, á recepción posterior do dito documento.

3. Cando o contrato de intercambio se ofrezca ao consumidor, xunto co contrato de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico e ao mesmo tempo ca este, aplicarase a ambos os dous contratos un único prazo de desistencia de conformidade coas mesmas regras dos números anteriores.

4. O consumidor notificará de forma fidedigna ao empresario a desistencia por escrito en papel ou noutro soporte duradeiro, para o cal poderá utilizar o formulario previsto no anexo V. A expedición ou envío da notificación deberá facerse dentro do prazo legal e será eficaz calquera que sexa a data de recepción polo empresario.

5. O exercicio do dereito de desistencia polo consumidor deixará sen efecto o contrato.

6. O consumidor que exerza o dereito de desistencia non soportará ningún custo nin terá que pagar ningunha contraprestación correspondente ao servizo que se puidese ter levado a cabo con anterioridade á data do exercicio de desistencia.

7. O disposto neste artigo non obsta ao exercicio das accións de nulidade, resolución legal ou contractual que procedan conforme dereito, de acordo co previsto no artigo 78 do texto refundido da Lei xeral para a defensa dos consumidores e usuarios e outras leis complementarias, aprobado polo Real decreto lexislativo 1/2007, do 16 de novembro.

Artigo 13. *Prohibición do pagamento de anticipos.*

1. Nos contratos de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico, de produto vacacional de longa duración e de intercambio prohibese o pagamento de anticipos, a constitución de garantías, a reserva de diñeiro en contas, o recoñecemento expreso de débeda ou calquera contraprestación a favor do empresario ou dun terceiro e a cargo do consumidor, antes de que conclúa o prazo de desistencia.

2. Establécense as mesmas prohibicións respecto aos contratos de revenda, antes de que a venda tivese efectivamente lugar ou se dese por rematado o contrato por outras vías.

3. Os actos realizados en contra desta prohibición son nulos de pleno dereito e o consumidor poderá reclamar o duplo das cantidades entregadas ou garantidas por tales conceptos.

Artigo 14. *Disposicións específicas para os contratos de produtos vacacionais de longa duración.*

1. O pagamento do prezo nos contratos de produtos vacacionais de longa duración efectuarase conforme un plan gradual. Queda prohibido que o prezo especificado no contrato se pague por anticipado ou de calquera outro xeito que non sexa conforme o plan de pagamento gradual.

2. Os pagamentos, incluídas as eventuais cotas de afiliación, dividiranse en prazos anuais, todos eles de igual contía.

3. O empresario enviará por escrito unha solicitude de pagamento, en papel ou en calquera outro soporte duradeiro, como mínimo catorce días naturais antes de cada vencemento.

4. A partir do segundo prazo o consumidor poderá rescindir o contrato, sen incorrer en ningunha penalización, e notificarallo ao empresario nun prazo de catorce días naturais a partir da recepción da solicitude de pagamento correspondente a cada prazo.

5. O disposto neste artigo enténdese sen prexuízo dos demais dereitos que a lei establece para pór fin ao contrato.

Artigo 15. *Ineficacia de contratos accesorios.*

1. Se o consumidor exerce o seu dereito de desistencia do contrato de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico ou de produto vacacional de longa duración, os contratos accesorios quedarán automaticamente sen eficacia, incluídos os de intercambio ou de revenda, sen custo ningún para aquel.

Enténdese por contrato accesorio todo contrato en virtude do cal o consumidor adquire servizos relacionados cun dos contratos enumerados no parágrafo anterior, cando os ditos servizos son prestados polo empresario ou un terceiro segundo o convido entre este e o empresario.

2. No caso de que o prezo fose total ou parcialmente cuberto mediante un préstamo concedido ao consumidor polo empresario ou por un terceiro, segundo o convido entre o terceiro e o empresario, o contrato de préstamo quedará sen efecto, sen custo ningún para o consumidor, se este exerce o seu dereito a desistir do contrato de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico, de produto vacacional de longa duración, de revenda ou de intercambio.

3. Non se poderán incluír nos préstamos cláusulas que impliquen unha sanción ou pena imposta ao consumidor para o caso de desistencia. Se o consumidor se tivese subrogado nun préstamo concedido ao transmitente, exercida a desistencia quedará sen efecto a subrogación.

4. Para a anulación do contrato accesorio, corresponde ao consumidor probar que exerceu o dereito de desistencia do correspondente contrato de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico ou de produto vacacional de longa duración.

5. O prazo para exercer a acción de anulación é de dous anos contados desde a data do exercicio do dereito de desistencia do contrato a que se refire o número anterior.

6. Dentro de igual prazo, o consumidor poderá tamén exercer extraxudicialmente a facultade de anulación, mediante notificación fidedigna dirixida ao empresario parte do contrato accesorio, con expresión da data en que exerceu o dereito de desistencia do correspondente contrato de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico ou de produto vacacional de longa duración.

7. Anulado o contrato accesorio, os contratantes deberán restituírse reciprocamente as prestacións que recibiron en virtude deste. Se a devolución en especie non é posible, deberá restituírse o seu valor.

Mentres un dos contratantes non realice a devolución daquilo a que estea obrigado, no pode ser compelido o outro a cumprir pola súa parte o que lle incumba.

O consumidor non terá que reembolsar cantidade ningunha pola diminución do valor do ben que sexa consecuencia do seu uso conforme o pactado ou a súa natureza.

CAPÍTULO V

Réxime xurídico

Artigo 16. *Carácter imperativo.*

1. Os consumidores non poderán renunciar aos dereitos que se lles recoñecen neste real decreto lei.

2. A renuncia aos dereitos recoñecidos por este real decreto lei aos consumidores é nula; serán así mesmo nulos os actos realizados en fraude de lei, conforme o previsto no artigo 6 do Código civil.

Artigo 17. *Normas de dereito internacional privado.*

No caso de que a lei aplicable ao contrato entre un empresario e o consumidor adquirente de dereitos de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico, de produtos vacacionais de longa duración, de revenda ou de intercambio, sexa, conforme o Regulamento (CE) n.º 593/2008 do Parlamento Europeo e do Consello, do 17 de xuño de 2008, sobre lei aplicable ás obrigas contractuais (Roma I), a lei dun Estado non membro do Espazo Económico Europeo, o consumidor poderá invocar a protección xurídica que lle outorga este real decreto lei en calquera dos seguintes casos:

a) Cando algún dos inmobles en cuestión está situado en territorio dun Estado membro do Espazo Económico Europeo.

b) E no caso dun contrato non directamente relacionado cun ben inmovible, se o empresario exerce as súas actividades nun Estado membro ou por calquera medio dirixe estas actividades a un Estado membro e o contrato está comprendido no marco desas actividades.

CAPÍTULO VI

Información ao consumidor e reclamación extraxudicial

Artigo 18. *Información ao consumidor.*

O empresario informará o consumidor, de acordo, se é o caso, coa normativa de consumo, sobre como pode solicitar información xenérica e gratuíta acerca das previsións contidas neste real decreto lei, así como os dereitos que o asisten nos organismos e aos profesionais oficiais seguintes: as oficinas de turismo, o Instituto Nacional do Consumo, os organismos das comunidades autónomas competentes en materia de turismo e consumo, as oficinas municipais de consumo, os rexistradores da propiedade e os notarios. Nesta información indícarase o enderezo e teléfono dos organismos e profesionais máis próximos ao lugar onde se encontre o ben de uso turístico obxecto do contrato de aproveitamento por quenda, así como do contrato de revenda ou de intercambio sobre este ben.

Todo iso sen prexuízo da información que poidan prestar os colexios profesionais de arquitectos, os axentes da propiedade inmobiliaria, os administradores de terreos e os avogados.

Artigo 19. *Códigos de conduta.*

1. Nos contratos de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico, de adquisición de produtos vacacionais de longa duración, de revenda e de intercambio, os empresarios informarán os consumidores con que contraten dos códigos de conduta que subscribisen para facilitar o exercicio dos seus dereitos.

2. As asociacións profesionais de empresarios instarán os seus asociados a promoveren códigos de conduta e informarán sobre eles aos consumidores que o soliciten.

Artigo 20. *Reclamación extraxudicial.*

O empresario e o consumidor poderán someter os seus conflitos á arbitrase de consumo, mediante adhesión daquel ao sistema arbitral do consumo ou a outros sistemas de resolución extraxudicial de conflitos que figuren na lista que publica a Comisión Europea sobre sistemas alternativos de resolución de conflitos con consumidores e que respecte os principios establecidos pola normativa en materia de consumo.

CAPÍTULO VII

Tutela xudicial e administrativa

Artigo 21. *Acción de cesación.*

Poderá exercerse a acción de cesación contra as condutas contrarias ao previsto neste real decreto lei que lesionen intereses dos consumidores, na forma e coas condicións establecidas na Lei de axuízamento civil e no texto refundido da Lei xeral para a defensa dos consumidores e usuarios e outras leis complementarias.

Artigo 22. *Réxime sancionador.*

O incumprimento polas empresas das disposicións deste título será sancionado como infracción en materia de consumo, e aplicaráselle o disposto no réxime sancionador xeral previsto no título IV do libro primeiro do texto refundido da Lei para a defensa dos consumidores e usuarios e outras leis complementarias e normativa autonómica que resulte de aplicación.

Considerarase infracción grave que, unha vez vencido o prazo de desistencia, o empresario non cumprise os requisitos de información exixidos no presente real decreto lei. Se é o caso, poderase considerar como moi grave atendendo aos criterios previstos no artigo 50 do citado texto refundido.

TÍTULO II

Normas especiais sobre aproveitamento por quenda de bens inmobles de uso turístico

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 23. *Ámbito obxectivo.*

1. É obxecto deste título a regulación da constitución, exercicio, transmisión e extinción do dereito de aproveitamento por quenda de bens inmobles.

O dereito de aproveitamento por quenda de inmobles atribúe ao seu titular a facultade de gozar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada ano, consecutivo ou alterno, dun aloxamento susceptible de utilización independente por ter saída propia á vía pública ou a un elemento común do edificio en que estivese integrado e que estea dotado, de modo permanente, co mobiliario adecuado para o efecto, así como do dereito á prestación dos servizos complementarios. A facultade de desfrute non comprende as alteracións do aloxamento nin do seu mobiliario. O dereito de aproveitamento por quenda poderase constituír como dereito real limitado ou con carácter obrigacional, de conformidade co disposto neste artigo.

2. O réxime de aproveitamento por quenda só poderá recaer sobre un edificio, conxunto inmobiliario ou sector deles arquitectonicamente diferenciado. Todos os aloxamentos independentes que o integren, coa necesaria excepción dos locais, deben estar sometidos a ese réxime. Será necesario que o conxunto teña, polo menos, dez aloxamentos. Permítese, non obstante, que un mesmo conxunto inmobiliario estea suxeito, ao mesmo tempo, a un réxime de dereitos de aproveitamento por quenda e a outro tipo de explotación turística, sempre que os dereitos de aproveitamento por quenda recaian sobre aloxamentos concretos e para períodos determinados.

3. O período anual de aproveitamento non poderá ser nunca inferior a sete días seguidos e, dentro dun mesmo réxime, as quendas poderán ter a mesma duración. Deberá, ademais, quedar reservado para reparacións, limpeza ou outros fins comúns un período de tempo que non poderá ser inferior a sete días por cada un dos aloxamentos suxeitos ao réxime.

4. O dereito real de aproveitamento por quenda non poderá en ningún caso vincularse a unha cota indivisa da propiedade, nin denominarse multipropiedade, nin de calquera outro xeito que conteña a palabra propiedade.

Para os efectos de publicidade, comercialización e transmisión do dereito de aproveitamento por quenda de bens inmobles, poderase utilizar calquera outra denominación, sempre que non induza a confusión aos adquirentes finais e del se desprenda con claridade a natureza, características e condicións xurídicas e económicas da facultade de desfrute.

Cada un dos dereitos reais de aproveitamento por quenda gravará, en conxunto, a total propiedade do aloxamento ou do inmovible, segundo estea previamente constituída ou non unha propiedade horizontal sobre el. A reunión dun dereito real de aproveitamento e a propiedade, ou unha cota dela, nunha mesma persoa non implica extinción do dereito real limitado, que subsistirá durante toda a vida do réxime.

O propietario do inmovible, sen prexuízo das limitacións que resultan do réxime e das facultades dos titulares dos dereitos de aproveitamento por quenda, poderá libremente dispor de todo ou parte do seu dereito de propiedade conforme as normas do dereito privado.

5. O disposto neste título aplicarase ao propietario, promotor e a calquera persoa física ou xurídica que participe profesionalmente na transmisión ou comercialización de dereitos de aproveitamento por quenda.

Enténdese por adquirente a persoa física ou xurídica a quen, actuando nos contratos comprendidos no ámbito deste título, se transfira o dereito obxecto do contrato ou sexa a destinataria do dereito obxecto do contrato.

6. Os contratos de arrendamento de bens inmobles vacacionais por tempada que teñan por obxecto máis dunha delas, anticipense ou non as rendas correspondentes a algunhas ou a todas as tempadas contratadas, e calquera outra modalidade contractual de duración superior a un ano que, sen configurar un dereito real, teña por obxecto a utilización dun ou varios aloxamentos para pernoitar durante máis dun período de ocupación, quedarán suxeitos ao disposto neste título, sen prexuízo do previsto na Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, e na lexislación xeral de protección do consumidor. Tampouco se poderá denominar multipropiedade nin de calquera outra maneira que conteña a palabra propiedade.

7. O contrato por virtude do cal se constituía ou transmita calquera outro dereito, real ou persoal, por tempo superior a un ano e relativo á utilización dun ou máis inmobles durante un período determinado ou determinable ao ano, á marxe do presente título, e coa soa excepción do disposto no número seguinte, será nulo de pleno dereito, e deberá devolvérselle ao adquirente ou cesionario calquera renda ou contraprestación satisfeita, así como indemnizalo polos os danos e perdas sufridos.

8. O disposto no presente título non é obstáculo para a validez de calquera outra modalidade contractual de constitución de dereito de natureza persoal ou de tipo asociativo que teña por obxecto a utilización dun ou varios aloxamentos para pernoitar durante máis dun período de ocupación, constituídas ao abeiro e nos termos contidos nas normas da Unión Europea, en particular, o Regulamento (CE) n.º 593/2008 do Parlamento Europeo e do Consello, do 17 de xuño de 2008, sobre lei aplicable ás obrigas contractuais (Roma I) e dos convenios internacionais en que España sexa parte. A todas estas modalidades contractuais seralles de aplicación o disposto no título I deste real decreto lei.

Para facilitar a publicidade e mellor coñecemento xeral dos ditos réximes e das súas normas reguladoras, e con efectos meramente publicitarios, os citados réximes obrigacionais constituídos ao abeiro da normativa internacional, así como as súas normas reguladoras, poderán, se o seu propietario titular rexistral o considera oportuno, ser publicitados no rexistro da propiedade onde radique o inmovible.

Esta publicación, que consistirá en dar publicidade ao réxime existente conforme as normas do presente real decreto lei, farase por medio de escritura pública, que outorgará

o propietario do inmovible, onde faga constar as características do réxime existente e as súas normas reguladoras.

Presumirase, para todos os efectos legais, que as normas publicitadas están en vigor mentres non sexa publicitada a súa modificación. Calquera modificación do réxime ou das súas normas reguladoras deberá ser publicitada en igual forma; o propietario será responsable dos prexuízos que puideren derivar aos terceiros por non estaren debidamente actualizadas as regras reguladoras do réxime, a menos que se acredite o efectivo coñecemento destas polo terceiro.

Artigo 24. *Duración.*

1. A duración do réxime será superior a un ano e non excederá cincuenta anos, contados desde a súa inscrición ou desde a inscrición da terminación da obra cando o réxime se constituíse sobre un inmovible en construción.

2. Extinguido o réxime por transcurso de prazo de duración, os titulares non terán dereito a ningunha compensación.

CAPÍTULO II

Réxime xurídico

Sección 1.^a Constitución

Artigo 25. *Constitución do réxime.*

1. O réxime de aproveitamento por quenda deberá ser constituído polo propietario rexistral do inmovible. Para poder facelo, deberá previamente:

a) Ter inscrito conclusión da obra no Rexistro da Propiedade e tela incorporado ao Catastro inmobiliario. No caso de que a obra estea iniciada, deberá ter inscrito a declaración de obra nova en construción.

b) Cumprir cos requisitos establecidos para exercer a actividade turística, dispor das licenzas de apertura e as de primeira ocupación dos aloxamentos, zonas comúns e servizos accesorios que sexan necesarias para o destino. No caso de que a obra estea tan só iniciada, abondará ter obtido a licenza de obra e a necesaria para a actividade turística.

Esta última, tanto se a obra está rematada como se tan só está iniciada, soamente será exixible naquelas comunidades autónomas onde a comercialización de dereitos que implique a facultade de desfrute dun aloxamento durante un período de tempo ao ano teña, conforme a súa lexislación, a cualificación de actividade turística sometida a licenza.

c) Ter suscrito, de conformidade co establecido no presente capítulo, o contrato cunha empresa de servizos que reúna os requisitos que a estas se exixan, salvo que o propietario, cumprindo os mesmos requisitos, decidise asumilos directamente.

As empresas de servizos non poderán estar domiciliadas en paraísos fiscais e terán que ter, polo menos, unha sucursal domiciliada nalgún Estado membro da Unión Europea.

d) Ter concertado os seguros ou as garantías a que se refire o artigo 28, así como, de ser o caso, as garantías por danos materiais por vicios ou defectos da construción previstas na Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, se for o construtor ou promotor do inmovible, ou noutro caso ter facilitado información deste aos titulares dos dereitos de aproveitamento por quenda.

2. O propietario que constituía o réxime sobre un inmovible en construción deberá, ademais, contratar a favor dos futuros adquirentes de dereitos de aproveitamento por quenda un aval bancario con algunha das entidades rexistradas no Banco de España, ou un seguro de caución suscrito cunha entidade autorizada para operar no dito ramo en calquera Estado membro da Unión Europea, que garanta a devolución das cantidades entregadas á conta para a adquisición do dereito, actualizadas conforme o índice de

prezos de consumo, se a obra non foi finalizada na data fixada ou non se incorporou o mobiliario descrito na escritura reguladora cando o adquirente do dereito opte pola resolución do contrato. As cantidades así recibidas serán independentes das que deba satisfacer o propietario ou promotor en concepto de indemnización de danos e perdas consecuencia do incumprimento das súas obrigas.

As garantías das cantidades entregadas á conta para a adquisición do dereito de aproveitamento por quenda rexeranse, en todo aquilo que lles sexa aplicable, pola Lei 57/1968, do 27 de xullo, reguladora das percepcións de cantidades anticipadas na construción e venda de vivendas, e polas súas normas de desenvolvemento.

Mentres non estea inscrita a acta notarial onde conste a finalización da obra, en ningún caso poderá quedar liberado o aval constituído nin extinguirse o contrato de seguro.

3. O réxime de aproveitamento por quenda dun inmovible constituirase mediante a súa formalización en escritura pública e inscribírase no Rexistro da Propiedade. Ao outorgamento da escritura deberá concorrer a empresa que asumise a administración e prestación dos servizos, salvo manifestación expresa do propietario de que son asumidos por el directamente.

Aos contratos por virtude dos cales se constituán ou transmitan dereitos de aproveitamento por quenda antes de estar validamente constituído o réxime aplicaráselles o disposto no artigo 23.7.

4. Os notarios non autorizarán unha escritura reguladora dun réxime de aproveitamento por quenda e os rexistradores non o inscribirán mentres non se lles acredite o cumprimento dos requisitos establecidos nos números 1 e 2 deste artigo.

Artigo 26. *Escritura reguladora.*

1. A escritura pública reguladora do réxime de aproveitamento por quenda deberá expresar, polo menos, as seguintes circunstancias:

1.^a A descrición do predio sobre o cal se constitúe o réxime de aproveitamento por quenda e do edificio ou edificios que nel existan, con indicación dos servizos comúns a que teñan dereito os titulares dos aproveitamentos. Se a construción está unicamente comezada, indícarase a data límite para a súa terminación.

2.^a A descrición de cada un dos aloxamentos que integren cada edificación, aos cales se dará unha numeración correlativa con referencia ao predio. Se o inmovible se debe destinar a explotación turística ao mesmo tempo que se constitúe sobre el un réxime de aproveitamento por quenda, determinarase cales dos aloxamentos son susceptibles de seren gravados con dereitos de aproveitamento por quenda e para que períodos ao ano.

3.^a En cada aloxamento destinado a aproveitamento por quendas expresárase o número destas, a súa duración, indicando o día e hora inicial e final, a cota que corresponda a cada quenda con relación ao aloxamento, se está previamente constituída a división horizontal, ou con relación ao total do inmovible, se non o está, o mobiliario que teña destinado, así como o seu valor, e os días do ano non configurados como quendas de aproveitamento por estaren reservados, nese aloxamento, a reparacións e mantemento. A cada aproveitamento daráselle tamén un número correlativo respecto a cada aloxamento.

4.^a Referencia aos servizos que se deben prestar e que son inherentes aos dereitos de aproveitamento por quenda, expresando que estes os asume directamente o propietario ou unha empresa de servizos.

5.^a Os estatutos a que se somete o réxime de aproveitamento por quendas, se se estableceron. Deles non poderá resultar para os titulares dos dereitos ningunha obriga ou limitación contraria ao establecido no presente título.

6.^a A situación rexistral, catastral, urbanística e, de ser o caso, turística do inmovible. Xuntarase a certificación catastral descritiva e gráfica do inmovible, así como o plano de distribución dos distintos aloxamentos na respectiva planta.

7.^a A retribución dos servizos e, de ser o caso, os gastos de comunidade.

8.^a Duración do réxime.

2. Ademais, deberanse incorporar á escritura, orixinais ou por testemuño notarial, o contrato suscrito coa empresa de servizos e os contratos de seguro a que se refire o artigo 28. Deberá xuntarse unha copia autenticada destes para o seu arquivo no rexistro.

No caso de que o inmovible se encontre en construción, deberá incorporarse documento acreditativo de terse constituído o aval ou o seguro de caución a que se refire o artigo 25.2.

A persoa ou persoas físicas que outorguen a escritura serán responsables da realidade dos contratos incorporados.

3. No caso de que o réxime se constituíse sobre un inmovible en construción, a terminación da obra deberá facerse constar no Rexistro da Propiedade no prazo de tres meses, contados desde a súa conclusión. Para realizar tal constancia, será necesario achegar as licenzas a que se refire o artigo 25.1, letra b), e que non se achegaron no momento de inscribir a obra nova en construción.

O propietario ou promotor, unha vez inscrita a terminación da obra, deberá notificar o feito aos que adquiriron dereitos de aproveitamento por quenda sobre o inmovible en cuestión mentres este último se encontraba en construción.

Artigo 27. *Inscripción do réxime e a súa modificación.*

1. Presentada a escritura reguladora para a súa inscrición no Rexistro da Propiedade, o rexistrador suspenderá a inscrición daquelas partes ou artigos dos estatutos que impoñan aos titulares dos dereitos de aproveitamento por quenda algunha obriga ou limitación contraria ao establecido neste título.

Se ao inscribir o réxime no Rexistro da Propiedade mediante a escritura reguladora non constaren como predios rexistrados independentes os distintos aloxamentos destinados a aproveitamentos por quenda, o rexistrador abriralles folio, aínda que na escritura reguladora non se faga división horizontal do inmovible. Ao facelo, deberá expresar, en cada un deles, as quendas e as demais circunstancias a que se refire o número 3.^o do punto 1 do artigo anterior.

Ao inscribir a primeira adquisición dun dereito de aproveitamento por quenda poderá así mesmo inscribirse, se así se pactase na escritura ou no contrato elevado a público, a subrogación na parte proporcional do crédito hipotecario que pese sobre a totalidade do inmovible sen necesidade do consentimento do acredor hipotecario se, ao se constituír a hipoteca, se pactou un sistema obxectivo de distribución da responsabilidade hipotecaria entre todos os dereitos de aproveitamento por quenda resultantes da constitución do réxime.

2. Unha vez inscrita a escritura reguladora, e antes de restituír o título ao presentante, o rexistrador archivará copia dos contratos incorporados a esta, e farao constar na inscrición do réxime e en toda a publicidade que dea, tanto do inmovible como dos dereitos de aproveitamento por quenda; deberá xuntar copia de tales contratos ás certificacións que expida relativas ao inmovible sobre o cal se constituíu o réxime, cando así se lle pedise expresamente na solicitude de certificación.

3. Se despois de constituído o réxime se achegaren para o seu arquivo no Rexistro un novo contrato cunha empresa de servizos, no caso de que o propietario non se queira seguir facendo cargo deles ou por se ter extinguido o contrato ou en caso de resolución, ou unha acta de manifestacións en que o propietario se faga cargo directamente dos servizos ou cando se achegue o documento informativo a que se refire o artigo 29.2, o rexistrador archivará copia e fará constar o feito por nota na marxe da inscrición do réxime con referencia ao mazo onde foron archivados. O rexistrador suspenderá o arquivo se na acta o propietario ou, no novo contrato, a empresa de servizos non fan asunción expresa das condicións do anterior, se o contrato se subscribiu antes da constitución do réxime ou se o documento informativo non contén as mencións exixidas no artigo 29.2. Tamén

suspenderá o rexistrador o arquivo daqueles contratos que non teñan as sinaturas lexitimadas notarialmente.

Calquera modificación que se realice nos contratos e documento anteriores, sempre que estea permitida por este título, non será válida mentres non se faga constar no Rexistro da Propiedade conforme o disposto no parágrafo anterior.

4. O réxime só poderá ser modificado polo propietario rexistral, co consentimento da empresa de servizos e da comunidade de titulares, conforme o establecido no artigo 32; tal modificación deberá constar en escritura pública e ser inscrita no Rexistro da Propiedade, nos termos sinalados no artigo 25.3.

Artigo 28. *Seguro.*

Antes da constitución do réxime de dereitos de aproveitamento por quenda, o propietario deberá subscribir e manter en vigor unha póliza de seguro ou outra garantía equivalente que cubra, por todo o tempo que dure a promoción e ata a transmisión da totalidade dos dereitos de aproveitamento por quenda, o risco de nacemento ao seu cargo da obriga de indemnizar a terceiros os danos causados e perdas causadas por el ou calquera dos seus dependentes, ata que se produza a dita transmisión.

O citado contrato poderase subscribir por períodos anuais e renovarase durante a vixencia do réxime. A suma asegurada deberá ser non inferior á parte proporcional do valor asignado ao conxunto, correspondente á parte non comercializada ao inicio do seu período de contratación.

Ademais, deberá subscribir e manter en vigor un seguro que cubra a responsabilidade civil en que poidan incorrer os ocupantes dos aloxamentos derivada da utilización destes, así como de seguro de incendios e outros danos xerais do edificio ou do conxunto das súas instalacións e equipos. O tomador destes seguros será o propietario ou promotor, que poderá pactar coa empresa de servizos que esta última se faga cargo do custo das primas.

Sección 2.^a Condicións de promoción e transmisión

Artigo 29. *Réxime xeral.*

1. Conforme o disposto no artigo 23.4, está prohibida a transmisión de dereitos de aproveitamento por quenda coa denominación de multipropiedade ou calquera outra que conteña a palabra propiedade.

2. A promoción e transmisión do dereito de aproveitamento por quenda de bens inmobles réxese polo disposto no título I coas especificacións sinaladas nesta sección.

Artigo 30. *Forma e contido mínimo do contrato.*

1. Ademais do previsto no artigo 11, no contrato asinado por toda persoa física ou xurídica no marco da súa actividade profesional e relativo a dereitos de aproveitamento por quenda de bens inmobles expresaranse, polo menos, os seguintes aspectos:

1.º Os datos da escritura reguladora do réxime, con indicación do día do outorgamento, do notario autorizante e do número do seu protocolo, e os datos de inscrición no Rexistro da Propiedade.

2.º Referencia expresa á natureza real ou persoal do dereito transmitido, facendo constar a data en que o réxime se extinguirá de conformidade coas disposicións deste título.

3.º Identificación do ben inmovible mediante a súa referencia catastral, descrición precisa do edificio, da súa situación e do aloxamento sobre o que recae o dereito, con referencia expresa aos seus datos rexistrais e á quenda que é obxecto do contrato, con indicación dos días e horas en que se inicia e remata.

4.º Expresión de que a obra está concluída ou se encontra en construción. Neste último caso, deberase indicar:

- a) Fase en que se encontra a construción.
- b) Prazo límite para a terminación do inmoble.
- c) Referencia á licenza de obra e indicación e domicilio do concello que a expediu.
- d) Fase en que se encontran os servizos comúns que permitan a utilización do inmoble.
- e) Domicilio indicado polo adquirente onde se lle deberá notificar a inscrición da terminación da obra e a data a partir da cal se computará a duración do réxime.
- f) Unha memoria das calidades do aloxamento obxecto do contrato.
- g) Relación detallada do mobiliario e enxoval con que contará o aloxamento, así como o valor que se lle atribuíu para os efectos do aval ou do seguro a que se refire o artigo 25.2.
- h) Referencia expresa ao dito aval ou seguro, con indicación da entidade onde se constituíu ou con quen se contratou e que este poderá ser executado ou reclamado polo adquirente no caso de que a obra non estea concluída na data límite establecida para o efecto ou se non se incorpora ao aloxamento o mobiliario establecido.

5.º O prezo que deberá pagar o adquirente e a cantidade que conforme a escritura reguladora deba satisfacer anualmente, unha vez adquirido o dereito, á empresa de servizos ou ao propietario que se fixese cargo deles na escritura reguladora, con expresión de que se actualizará conforme o índice de prezos de consumo que publica o Instituto Nacional de Estatística, salvo que as partes establecesen outra forma de actualización, que non poderá quedar ao arbitrio dunha delas, indicando, a título orientativo, cal foi a media do dito índice nos últimos cinco anos. Tamén se fará expresión do importe dos impostos que, conforme o establecido no presente real decreto lei, comporta a adquisición, así como unha indicación sucinta dos honorarios notariais e rexistrals para o caso de que o contrato se eleve a escritura pública e se inscriba no Rexistro da Propiedade.

6.º Servizos e instalacións comúns que o adquirente ten dereito a gozar e, de ser o caso, as condicións para ese desfrute.

7.º Se existe ou non a posibilidade de participar en servizos de intercambio de períodos de aproveitamento. Cando exista esta posibilidade, expresaranse os eventuais custos.

8.º Expresión do nome ou razón social, cos datos da inscrición no Rexistro Mercantil no caso de que se trate de sociedades, e o domicilio:

- a) Do propietario ou promotor.
- b) Do transmitente, con indicación precisa da súa relación xurídica co propietario ou promotor no momento da subscrición do contrato.
- c) Do adquirente.
- d) Da empresa de servizos.
- e) Do terceiro que se fixese cargo do intercambio, se é o caso. Este terceiro, se é unha persoa xurídica, deberá ter sucursal aberta e inscrita en España.

9.º Duración do réxime, con referencia á escritura reguladora e á data da inscrición desta. Se o inmoble está en construción, con referencia á data límite en que se deberá inscribir a acta de terminación da obra.

10.º Expresión do dereito que asiste o adquirente a:

- a) Comprobar a titularidade e cargas do inmoble, solicitando a información do rexistrador competente, cuxo domicilio e número de fax constarán expresamente.
- b) Exixir o outorgamento de escritura pública.
- c) Inscribir a súa adquisición no Rexistro da Propiedade.

11. O domicilio ou enderezo electrónico designado expresamente polas partes contratantes para a práctica de toda clase de requirimentos e notificacións. Cada unha das partes poderá, con posterioridade ao contrato, modificar o dito domicilio ou enderezo electrónico, sempre que llo comunique á outra por medio que acredite a súa recepción.

12. Lugar e sinatura do contrato.

13. Se existe a posibilidade de participar nun sistema organizado de cesión a terceiros do dereito obxecto do contrato. Cando exista esa posibilidade, expresaranse os eventuais custos, polo menos aproximados, que o dito sistema suporá para o adquirente.

2. O inventario e, de ser o caso, as condicións xerais non incluídas no contrato, así como as cláusulas estatutarias inscritas, figurarán como anexo inseparable suscrito polas partes.

3. O contrato e os documentos informativos previstos neste título redactaranse na lingua ou nunha das linguas elixida polo adquirente, do Estado membro da Unión Europea en que resida ou de que sexa nacional, sempre que sexa unha das linguas oficiais da Unión. Ademais, redactaranse en castelán ou en calquera das outras linguas españolas oficiais no lugar de subscripción do contrato. Así mesmo, o transmitente deberá entregar ao adquirente a tradución xurada do contrato para a lingua ou para unha das linguas oficiais do Estado membro da Unión Europea en que estea situado o inmovible, sempre que sexa unha das linguas oficiais da Unión.

Os adquirentes estranxeiros que non sexan nacionais dalgún Estado membro da Unión Europea nin residentes nestes poderán exixir que o contrato e os demais documentos se lles entreguen traducidos para a lingua dun Estado membro da Unión Europea que eles elixan.

Os propietarios, promotores ou calquera persoa física ou xurídica que se dedique profesionalmente á transmisión de dereitos de aproveitamento por quenda deberán conservar, á disposición das organizacións de consumidores e, de ser o caso, das autoridades turísticas, as traducións dos documentos que deben entregar a calquera adquirente e das cláusulas que teñan a consideración de condicións xerais.

Sen prexuízo das responsabilidades que procedan, en caso de existir algunha diverxencia entre as distintas versións, aplicarase a máis favorable ao adquirente.

4. De ser o caso, xunto co contrato entregarase ao adquirente o certificado de eficiencia enerxética do edificio ou da parte adquirida, segundo corresponda.

Artigo 31. Formalización notarial e publicidade rexistral do contrato.

1. A adquisición e transmisión de dereitos de aproveitamento por quenda poderase inscribir no Rexistro da Propiedade, sempre que o contrato se asinase ou se formalizase mediante escritura pública e o rexistrador abra folio á quenda cuxo dereito de aproveitamento sexa obxecto de transmisión, quedando sempre a salvo o disposto na Lei hipotecaria.

Ao inscribir a primeira transmisión dun dereito de aproveitamento por quenda, o rexistrador fará constar, mediante nota marxinal, que este queda gravado con carácter real para responder das dúas últimas cotas, contando desde o momento da reclamación por vía xudicial ou notarial, por todo o tempo de vida do réxime. Para facer efectiva a garantía, o prestador dos servizos poderá recorrer a calquera dos procedementos executivos que a Lei de propiedade horizontal lle permite utilizar á comunidade de propietarios para reclamar as cotas por gastos comúns e ao procedemento extraxudicial de execución hipotecaria.

2. Se o contrato se subscribe ante notario, este advertirá do dereito de desistencia que o artigo 12 establece en favor do adquirente, que se poderá facer por acta notarial, e dos demais dereitos que lle recoñece o presente real decreto lei.

3. O notario non autorizará a escritura nin o rexistrador inscribirá o dereito se o contrato non contén as mencións exixidas polo artigo 25.

Artigo 32. Resolución por falta de pagamento das cotas.

1. Salvo pacto en contrario, o propietario terá unha facultade resolutoria no caso de que o adquirente titular do dereito de aproveitamento por quenda, unha vez requirida, non atenda ao pagamento das cotas debidas por razón dos servizos prestados durante, polo menos, un ano.

O propietario poderá exercer esta facultade de resolución, por instancia da empresa de servizos, logo de requirimento fidedigno de pagamento ao debedor no domicilio rexistral ou, na súa falta, no que conste para tal fin no contrato, baixo apercibimento de proceder á súa resolución se no prazo de trinta días naturais non se satisfán integramente as cantidades reclamadas.

2. Para levar a cabo a resolución, o propietario deberá consignar, a favor do titular do dereito, a parte proporcional do prezo correspondente ao tempo que lle reste ata a súa extinción.

Non obstante, mediante cláusula penal poderá pactarse a perda en todo ou en parte das cantidades que conforme o parágrafo anterior corresponda percibir ao titular do dereito resolto. Todo iso sen prexuízo da facultade moderadora dos tribunais establecida no artigo 1154 do Código civil.

3. O propietario que exerza a facultade resolutoria regulada neste artigo quedará obrigado a atender as débedas que o titular do dereito de aproveitamento por quenda tiver pendentes coa empresa de servizos, salvo pacto en contrario con esta.

Artigo 33. Facultades do titular de dereitos de aproveitamento por quenda.

1. O titular dun dereito de aproveitamento por quenda pode libremente dispor do seu dereito sen máis limitacións que as que resultan das leis e sen que a súa transmisión afecte as obrigas derivadas do réxime.

2. O titular de dereitos de aproveitamento por quenda que participe profesionalmente na transmisión ou comercialización de dereitos reais constituídos sobre estes quedará suxeito ao disposto no presente título. Os adquirentes destes dereitos quedarán subrogados nos que correspondan ao titular do dereito de aproveitamento por quenda conforme este real decreto lei e, en especial, os que lle corresponden fronte ao propietario do inmovible.

3. No caso do número anterior, se o dereito de aproveitamento por quenda non estiver inscrito a favor do transmitente do dereito real ou cedente do dereito persoal, o adquirente ou cesionario poderá solicitar a inscrición do dereito de aproveitamento por quenda a nome do transmitente ou cedente, polo procedemento regulado no artigo 312 do Regulamento hipotecario.

4. A escritura reguladora do réxime de aproveitamento por quenda deberá prever a constitución dunha comunidade de titulares. A comunidade de titulares rexerese polos estatutos previstos na escritura reguladora ou os que libremente adopten os titulares dos dereitos e os seus acordos rexeranse polas seguintes normas:

1.^a Os acordos que tendan a modificar o réxime constituído deberán ser tomados pola maioría de dous terzos dos titulares.

2.^a Os demais acordos requirirán unicamente a maioría simple dos titulares do dereito de aproveitamento por quenda.

3.^a Cada persoa terá tantos votos como dereitos dos cales é titular.

4.^a Se non resultar maioría, ou o acordo deste for gravemente prexudicial para os interesados, o xuíz proverá por instancia de parte o que corresponda.

5.^a As normas da Lei de propiedade horizontal reguladoras do funcionamento das comunidades de propietarios aplicaranse supletoria e subsidiariamente ás presentes.

CAPÍTULO III

Incumplimento dos servizos

Artigo 34. *Incumplimento dos servizos.*

O propietario ou promotor é responsable, fronte aos titulares de dereitos de aproveitamento por quenda, da efectiva prestación dos servizos. No caso de incumplimento pola empresa de servizos, o propietario ou promotor deberá resolver o contrato e exixir o resarcimento de danos e perdas. A acción de resolución corresponde ao propietario ou promotor. En todo caso, calquera titular dun dereito de aproveitamento por quenda poderá reclamar do propietario a efectiva prestación dos servizos e as indemnizacións que correspondan no caso de que tal prestación non se efectúe. Unha vez resolto o contrato asinado coa empresa de servizos que o incumpriu, o propietario ou promotor deberá asumir directamente a prestación do servizo ou contratala con outra empresa de servizos. Calquera alteración do contrato non prexudicará, en ningún caso, os titulares dos dereitos de aproveitamento por quenda.

TÍTULO III

Normas tributarias

Artigo 35. *Ámbito de aplicación.*

As normas tributarias recollidas neste título aplicaranse aos dereitos regulados no título II, sen prexuízo do disposto nos tratados e convenios internacionais en que España sexa parte.

No non previsto no presente título, aplicaranse as disposicións tributarias xerais.

Artigo 36. *Imposto sobre o patrimonio.*

Os dereitos recollidos no título II, calquera que sexa a súa natureza, valoraranse, de acordo co previsto no artigo 10.3.b) da Lei 19/1991, do 6 de xuño, do imposto sobre o patrimonio, polo seu prezo de adquisición.

Artigo 37. *Imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados.*

As transmisións entre particulares non suxeitas ao imposto sobre o valor engadido ou ao imposto xeral indirecto canario dos dereitos establecidos no presente real decreto lei, calquera que sexa a súa natureza, seralles aplicable o tipo de gravame do 4 por 100 no imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados.

Disposición transitoria única. *Contratos preexistentes.*

1. Este real decreto lei non se aplicará aos contratos entre empresarios e consumidores, calquera que sexa a súa denominación, referidos nos artigos 1 e 23, suscritos con anterioridade e vixentes no momento de entrada en vigor desta, salvo que as partes contractuais acorden adaptalos a algunha das modalidades recoñecidas polo presente real decreto lei.

2. A forma e contido dos actos de adaptación serán os dispostos neste real decreto lei para cada un os negocios xurídicos respectivos.

3. Todos os réximes preexistentes terán unha duración máxima de 50 anos, que no caso dos suscritos antes da entrada en vigor da Lei 42/1998, do 15 de decembro, se computará desde esta data, salvo que sexan de duración inferior ou que fixesen na escritura de adaptación declaración expresa de continuidade por tempo indefinido ou por prazo certo.

4. Os réximes de aproveitamento por quenda de natureza contractual ou asociativa relativos a bens inmoables sitos en España a que se refire o número 8 do artigo 23,

constituídos antes da entrada en vigor deste real decreto lei, poderán publicitar o réxime no Rexistro da Propiedade onde radique o inmovible, conforme o previsto no referido número 8.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogada a Lei 42/1998, do 15 de decembro, sobre dereitos de aproveitamento por quenda de bens inmoables de uso turístico e normas tributarias.

Disposición derradeira primeira. *Título competencial.*

1. Este real decreto lei dítase ao abeiro da competencia do Estado en materia de lexislación mercantil, procesual e de lexislación civil, de acordo co establecido no artigo 149.1.6.^a e 8.^a da Constitución española, sen prexuízo da conservación, modificación e desenvolvemento polas comunidades autónomas dos dereitos civís, forais ou especiais, alí onde existan.

2. O título III dítase ao abeiro do establecido no artigo 149.1.14.^a da Constitución española, que atribúe ao Estado a competencia sobre a facenda xeral.

Disposición derradeira segunda. *Incorporación de dereito da Unión Europea.*

Mediante este real decreto lei incorpórase ao ordenamento xurídico español a Directiva 2008/122/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 14 de xaneiro de 2008, relativa á protección dos consumidores con respecto a determinados aspectos dos contratos de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico, de adquisición de produtos vacacionais de longa duración, de revenda e de intercambio.

Disposición derradeira terceira. *Modificación da Lei 37/1992, do 28 de decembro, do imposto sobre o valor engadido.*

Engádese un novo número 18.^o no número un.2 do artigo 91 da Lei 37/1992, do 28 de decembro, do imposto sobre o valor engadido, coa seguinte redacción:

«18.^o A cesión dos dereitos de aproveitamento por quenda de edificios, conxuntos inmobiliarios ou sectores deles arquitectonicamente diferenciados cando o inmovible teña, polo menos, dez aloxamentos, de acordo co establecido na normativa reguladora destes servizos».

Disposición derradeira cuarta. *Entrada en vigor.*

Este real decreto lei entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid o 16 de marzo de 2012.

JUAN CARLOS R.

O presidente do Goberno,
MARIANO RAJOY BREY

ANEXO I

Formulario de información normalizado para contratos de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico

Parte 1:

Identidade, domicilio e estatuto xurídico do comerciante ou comerciantes que serán parte no contrato:

Breve descrición do produto (por exemplo, descrición do ben inmueble):

Natureza e contido exactos do dereito ou dereitos:

Período exacto durante o cal se poderá exercer o dereito obxecto do contrato e, se é necesario, a súa duración:

Data a partir da cal o consumidor poderá exercer o dereito obxecto do contrato:

Se o contrato se refire a un ben específico que se encontra en construción, data en que o aloxamento e os servizos/as instalacións estarán rematados/dispoñibles:

Prezo que deberá pagar o consumidor pola adquisición do dereito ou dereitos:

Indicación dos custos obrigatorios adicionais impostos en virtude do contrato; tipo de custos e indicación dos importes respectivos (por exemplo, contribucións anuais, outras contribucións recorrentes, impostos especiais, impostos locais):

Resumo dos principais servizos dos cales pode gozar o consumidor (por exemplo, electricidade, auga, mantemento, recollida de lixos) e indicación dos importes que deberá pagar por eses servizos:

Resumo das instalacións das cales pode gozar o consumidor (por exemplo, piscina ou sauna):

Están incluídas nos custos indicados anteriormente?

En caso negativo, especifíquese o que está incluído e o que se debe pagar á parte:

É posible afiliarse a un sistema de intercambio?

En caso afirmativo, indíquese o nome do sistema de intercambio:

Indicación dos custos derivados da afiliación ou do intercambio:

Adheriuse o comerciante a un ou máis códigos de conduta e, en caso afirmativo, onde pode ou poden localizarse?

Parte 2:

Información xeral:

– O consumidor ten dereito a desistir deste contrato, sen necesidade de ningunha xustificación, nun prazo de catorce días naturais a partir da data de subscrición do contrato ou de calquera contrato preliminar vinculante, ou a partir da data da recepción dos ditos contratos se esta é posterior.

– Durante ese prazo de desistencia, prohíbese todo pagamento de anticipos polo consumidor. A prohibición afecta calquera contrapartida, incluído o pagamento, a constitución de garantías, a reserva de diñeiro en contas, o recoñecemento explícito de débeda, etc. Inclúe non só os pagamentos ao comerciante, senón tamén a terceiros.

– O consumidor non soportará custos nin obrigas distintos daqueles que se especifican no contrato.

– De conformidade co dereito internacional privado, o contrato poderá rexerse por unha lexislación distinta da do Estado membro en que o consumidor teña a súa residencia ou domicilio habitual e os posibles litixios poderán remitirse a órganos xurisdiccionais distintos dos do Estado membro en que o consumidor teña a súa residencia ou domicilio habitual.

Sinatura do consumidor:

Parte 3:

Información adicional a que ten dereito o consumidor e lugar concreto en que se pode obter (por exemplo, a sección correspondente dun folleto xeral) se non se facilita a continuación:

1) INFORMACIÓN SOBRE OS DEREITOS ADQUIRIDOS

– condicións que rexen o exercicio do dereito obxecto do contrato no territorio do Estado ou Estados membros en que estean situados o ben ou os bens de que se trata e información sobre se se cumpriron esas condicións ou, en caso contrario, as condicións que quedan por cumprir,

– en caso de que o contrato prevexa dereitos de ocupación dun aloxamento seleccionado de entre un conxunto de aloxamentos, información sobre as restricións a que está sometida a capacidade do consumidor de utilizar calquera aloxamento do dito conxunto en calquera momento.

2) INFORMACIÓN SOBRE OS BENS

– en caso de que o contrato se refira a un ben inmovible específico, unha descrición precisa e detallada do ben e da súa situación; en caso de que o contrato se refira a varios bens (complexos turísticos), unha descrición apropiada dos bens e da súa situación; en caso de que o contrato se refira a un aloxamento que non sexa un ben inmovible, unha descrición apropiada do aloxamento e das súas instalacións,

– os servizos (por exemplo, electricidade, auga, mantemento, recollida de lixos) dos que pode ou poderá gozar o consumidor, e as condicións de tal desfrute,

– cando proceda, as instalacións comúns, como piscinas, saunas, etc. ás cales o consumidor ten ou podería ter acceso no seu momento e as condicións deste acceso.

3) REQUISITOS ADICIONAIS PARA OS ALOXAMENTOS EN CONSTRUCCIÓN (se procede)

– o estado de terminación do aloxamento e dos servizos que o fan completamente operativo (conexións de gas, electricidade, auga e teléfono) e calquera instalación de que poderá gozar o consumidor,

– prazo para a terminación do aloxamento e dos servizos que o fan completamente operativo (conexións de gas, electricidade, auga e teléfono) e unha estimación razoable do prazo para a terminación de calquera instalación de que poderá gozar o consumidor,

– o número do permiso de construción e o nome e o enderezo completo da autoridade ou autoridades competentes,

– unha garantía relativa á terminación do aloxamento ou unha garantía relativa ao reembolso de calquera pagamento efectuado en caso de que non se termine e, se procede, as condicións que rexen o funcionamento de tales garantías.

4) INFORMACIÓN SOBRE OS CUSTOS

– unha descrición precisa e adecuada de todos os custos asociados ao contrato de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico; a forma en que os custos se asignarán aos consumidores e como e cando se poderán incrementar estes custos; o método para o cálculo da suma correspondente ás cargas relativas á ocupación do ben, as cargas legais obrigatorias (por exemplo, impostos e contribucións) e os gastos xerais de carácter administrativo (por exemplo, xestión, mantemento e reparacións),

– cando proceda, información sobre a existencia de cargas, hipotecas, gravames ou calquera outra anotación rexistral que grave o dereito ao aloxamento.

5) INFORMACIÓN SOBRE A RESCISIÓN DO CONTRATO

– cando proceda, información sobre as modalidades de rescisión de contratos accesorios e consecuencias da dita rescisión,

– condicións de rescisión do contrato, consecuencias desta e información sobre a responsabilidade do consumidor por todo custo que poida derivar da rescisión.

6) INFORMACIÓN ADICIONAL

– información sobre a forma en que se organizan o mantemento e as reparacións do ben, así como a súa administración e xestión, incluídas a posibilidade de que o consumidor inflúa e participe nas decisións relativas a estas cuestións e as modalidades desta participación,

– información sobre se é posible ou non se afiliarse a un sistema de revenda dos dereitos contractuais, información sobre o sistema pertinente e indicación dos custos relacionados coa revenda por medio do dito sistema,

– indicación da lingua ou linguas que se poderán utilizar para a comunicación co comerciante relativa ao contrato, por exemplo en relación coas decisións de xestión, o incremento dos custos e o tratamento das solicitudes de información e as reclamacións,

– cando proceda, a posibilidade de recorrer a un medio de resolución extraxudicial de litixios.

Xustificante de recepción da información:

Sinatura do consumidor:

ANEXO II

Formulario de información normalizado para contratos de produtos vacacionais de longa duración

Parte 1:

Identidade, domicilio e estatuto xurídico do comerciante ou comerciantes que serán parte no contrato:

Breve descrición do produto:

Natureza e contido exactos do dereito ou dereitos:

Período exacto durante o cal se poderá exercer o dereito obxecto do contrato e, se é necesario, a súa duración:

Data a partir da cal o consumidor poderá exercer o dereito obxecto do contrato:

Prezo que deberá pagar o consumidor pola adquisición do dereito ou dereitos, incluído todo custo recorrente que previsiblemente vaia soportar o consumidor como consecuencia do seu dereito a gozar do aloxamento, da viaxe e de calquera produto e servizo conexas que se especifican:

Calendario de pagamento gradual en que se fixan prazos de igual contía para cada ano de duración do contrato e datas en que se deben pagar os prazos:

Despois do primeiro ano, os importes posteriores poderanse axustar para garantir que se mantén o valor real dos ditos prazos, por exemplo para ter en conta a inflación.

Indicación dos custos obrigatorios adicionais impostos en virtude do contrato; tipo de custos e indicación dos importes respectivos (por exemplo, cotizacións anuais):

Resumo dos principais servizos de que pode gozar o consumidor (por exemplo, estadas en hotel e voos con desconto):

Están incluídos nos custos indicados anteriormente?

En caso negativo, especifíquese o que está incluído e o que se debe pagar á parte (por exemplo: estada de tres noites incluída na cotización anual; calquera outro aloxamento deberá pagarse por separado):

Adheriuse o comerciante a un ou máis códigos de conduta e, en caso afirmativo, onde pode ou poden localizarse?:

Parte 2:

Información xeral:

– O consumidor ten dereito a desistir do presente contrato, sen necesidade de ningunha xustificación, nun prazo de catorce días naturais a partir da data de subscripción

do contrato ou de calquera contrato preliminar vinculante, ou a partir da data da súa recepción se esta é posterior.

– Durante ese prazo de desistencia, prohíbese todo pagamento de anticipos polo consumidor. A prohibición afecta calquera contrapartida, incluído o pagamento, a constitución de garantías, a reserva de diñeiro en contas, o recoñecemento explícito de débeda, etc. Inclúe non só os pagamentos ao comerciante, senón tamén a terceiros.

– O consumidor ten dereito a pór termo ao contrato, sen incorrer en ningunha penalización, notificándollo ao comerciante nun prazo de catorce días naturais a partir da recepción da solicitude de pagamento correspondente a cada prazo anual.

– O consumidor non soportará custos nin obrigas distintos dos que se especifican no contrato.

– De conformidade co dereito internacional privado, o contrato poderase rexer por unha lexislación distinta da do Estado membro en que o consumidor teña a súa residencia ou domicilio habitual e os posibles litixios poderanse remitir a órganos xurisdicionais distintos dos do Estado membro en que o consumidor teña a súa residencia ou domicilio habitual.

Sinatura do consumidor:

Parte 3:

Información adicional a que ten dereito o consumidor e lugar concreto en que se pode obter (por exemplo, a sección correspondente dun folleto xeral) se non se facilita a continuación:

1) INFORMACIÓN SOBRE OS DEREITOS ADQUIRIDOS

– unha descrición adecuada e correcta dos descontos existentes para futuras reservas, ilustrada cunha serie de exemplos de ofertas recentes,

– información sobre as restricións a que está sometida a capacidade do consumidor de utilizar os dereitos, como a dispoñibilidade limitada das ofertas que se adxudican ao primeiro cliente ou os límites de tempo en que están vixentes os descontos especiais ou debidos a promocións específicas.

2) INFORMACIÓN SOBRE A RESCISIÓN DO CONTRATO

– cando proceda, información sobre as modalidades de rescisión de contratos accesorios e consecuencias desta rescisión,

– condicións de rescisión do contrato, consecuencias desta e información sobre a responsabilidade do consumidor por todo custo que poida derivar da dita rescisión.

3) INFORMACIÓN ADICIONAL

– indicación da lingua ou linguas que se poderán utilizar para a comunicación co comerciante relativa ao contrato, por exemplo en relación co tratamento das solicitudes de información e as reclamacións,

– cando proceda, a posibilidade de recorrer a un medio de resolución extraxudicial de litixios.

Xustificante de recepción da información:

Sinatura do consumidor:

ANEXO III

Formulario de información normalizado para contratos de revenda

Parte 1:

Identidade, domicilio e estatuto xurídico do comerciante ou comerciantes que serán parte no contrato:

Breve descrición dos servizos (por exemplo, comercialización):

Duración do contrato:

Prezo que deberá pagar o consumidor pola adquisición dos servizos:

Indicación dos custos obrigatorios adicionais impostos en virtude do contrato; tipo de custos e indicación dos importes respectivos (por exemplo, impostos locais, gastos notariais, custos publicitarios):

Adheriuse o comerciante a un ou máis códigos de conduta e, en caso afirmativo, onde pode ou poden localizarse?:

Parte 2:

Información xeral:

– O consumidor ten dereito a desistir deste contrato, sen necesidade de ningunha xustificación, nun prazo de catorce días naturais a partir da data de subscripción do contrato ou de calquera contrato preliminar vinculante, ou a partir da data da súa recepción se esta é posterior.

– Prohíbese todo pagamento de anticipos polo consumidor ata que a venda teña efectivamente lugar ou ata que se poña termo ao contrato de revenda por outras vías. A prohibición afecta calquera contrapartida, incluído o pagamento, a constitución de garantías, a reserva de diñeiro en contas, o recoñecemento explícito de débeda, etc. Inclúe non só os pagamentos ao comerciante, senón tamén a terceiros.

– O consumidor non soportará custos nin obrigas distintos daqueles que se especifican no contrato.

– De conformidade co dereito internacional privado, o contrato poderase rexer por unha lexislación distinta da do Estado membro en que o consumidor teña a súa residencia ou domicilio habitual e os posibles litixios poderanse remitir a órganos xurisdiccionais distintos dos do Estado membro en que o consumidor teña a súa residencia ou domicilio habitual.

Sinatura do consumidor:

Parte 3:

Información adicional a que ten dereito o consumidor e lugar concreto en que se pode obter (por exemplo, a sección correspondente dun folleto xeral) se non se facilita a continuación:

– condicións de rescisión do contrato, consecuencias desta e información sobre a responsabilidade do consumidor por todo custo que poida derivar da dita rescisión,

– indicación da lingua ou linguas que se poderán utilizar para a comunicación co comerciante relativa ao contrato, por exemplo en relación co tratamento das solicitudes de información e as reclamacións,

– cando proceda, a posibilidade de recorrer a un medio de resolución extraxudicial de litixios.

Xustificante de recepción da información:

Sinatura do consumidor:

ANEXO IV

Formulario de información normalizado para contratos de intercambio

Parte 1:

Identidade, domicilio e estatuto xurídico do comerciante ou comerciantes que serán parte no contrato:

Breve descrición do produto:

Natureza e contido exactos do dereito ou dereitos:

Período exacto durante o cal se poderá exercer o dereito obxecto do contrato e, se é necesario, a súa duración:

Data a partir da cal o consumidor poderá exercer o dereito obxecto do contrato:

Prezo que deberá pagar o consumidor polas cotizacións ao sistema de intercambio:

Indicación dos custos obrigatorios adicionais impostos en virtude do contrato; tipo de custos e indicación dos importes respectivos (por exemplo, taxas de renovación, outras contribucións, impostos especiais, impostos locais):

Resumo dos principais servizos de que pode gozar o consumidor:

Están incluídos nos custos indicados anteriormente?

En caso negativo, especifíquese o que está incluído e o que se debe pagar á parte (tipo de custos e indicación dos importes respectivos; por exemplo, estimación do prezo que se deberá pagar por cada transacción de intercambio, incluído calquera custo adicional):

Adheriuse o comerciante a un ou máis códigos de conduta e, en caso afirmativo, onde pode ou poden localizarse?:

Parte 2:

Información xeral:

– O consumidor ten dereito a desistir do presente contrato, sen necesidade de ningunha xustificación, nun prazo de catorce días naturais a partir da data de subscrición do contrato ou de calquera contrato preliminar vinculante, ou a partir da data da súa recepción se esta é posterior. Cando o contrato de intercambio se ofrezca xunto co contrato de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico e ao mesmo tempo que este, aplicarase a ambos os dous contratos un único prazo de desistencia.

– Durante ese prazo de desistencia, prohíbese todo pagamento de anticipos polo consumidor. A prohibición afecta calquera contrapartida, incluído o pagamento, a constitución de garantías, a reserva de diñeiro en contas, o recoñecemento explícito de débeda, etc. Inclúe non só os pagamentos ao comerciante, senón tamén a terceiros.

– O consumidor non soportará custos nin obrigas distintos daqueles que se especifican no contrato.

– De conformidade co dereito internacional privado, o contrato poderase rexer por unha lexislación distinta da do Estado membro en que o consumidor teña a súa residencia ou domicilio habitual e os posibles litixios poderanse remitir a órganos xurisdicionais distintos dos do Estado membro en que o consumidor teña a súa residencia ou domicilio habitual.

Sinatura do consumidor:

Parte 3:

Información adicional a que ten dereito o consumidor e lugar concreto en que se pode obter (por exemplo, a sección correspondente dun folleto xeral) se non se facilita a continuación:

1) INFORMACIÓN SOBRE OS DEREITOS ADQUIRIDOS

– explicación de como funciona o sistema de intercambio; as posibilidades e as modalidades do intercambio; indicación do valor asignado ao aproveitamento por quenda de bens de uso turístico que corresponde ao consumidor no sistema de intercambio e exemplos de posibilidades concretas de intercambio,

– indicación do número de complexos turísticos dispoñibles e do número de participantes no sistema de intercambio, con mención de calquera limitación que afecte a dispoñibilidade de determinados aloxamentos seleccionados polo consumidor, por exemplo, debido aos períodos de maior demanda, a posible necesidade de reservar con grande antelación, así como calquera restrición que afecte a elección derivada dos dereitos de aproveitamento por quenda depositados polo consumidor no sistema de intercambio.

2) INFORMACIÓN SOBRE OS BENS

– descrición breve e apropiada dos bens e da súa localización; en caso de que o contrato se refira a un aloxamento que non sexa un ben inmovible, unha descrición apropiada do aloxamento e das instalacións; descrición do lugar en que o consumidor pode obter máis información.

3) INFORMACIÓN SOBRE OS CUSTOS

– información sobre a obriga do comerciante de proporcionar, antes de que se acorde un intercambio, información acerca de cada intercambio proposto e de calquera gasto adicional que sexa imputable ao consumidor en relación co intercambio.

4) INFORMACIÓN SOBRE A RESCISIÓN DO CONTRATO

– cando proceda, información sobre as modalidades de rescisión de contratos accesorios e consecuencias da dita rescisión,
– condicións de rescisión do contrato, consecuencias desta e información sobre a responsabilidade do consumidor por todo custo que poida derivar da dita rescisión.

5) INFORMACIÓN ADICIONAL

– indicación da lingua ou linguas que se poderán utilizar para a comunicación co comerciante relativa ao contrato, por exemplo en relación co tratamento das solicitudes de información e as reclamacións,
– cando proceda, a posibilidade de recorrer a un medio de resolución extraxudicial de litixios.

Xustificante de recepción da información:

Sinatura do consumidor:

ANEXO V

Formulario normalizado de desistencia en documento á parte destinado a facilitar o dereito de desistencia

Dereito de desistencia

O consumidor ten dereito a desistir do presente contrato nun prazo de catorce días naturais sen necesidade de xustificación.

O dereito de desistencia comeza o..... (consignarao o comerciante antes de entregar o formulario ao consumidor).

Se o consumidor non recibiu o presente formulario, o prazo de desistencia comezará a contar cando o consumidor reciba o formulario, pero vencerá en calquera caso transcorrido un ano e catorce días naturais.

Se o consumidor non recibiu toda a información exixida, o prazo de desistencia comezará a contar cando o consumidor recibise a dita información, pero vencerá en calquera caso transcorridos tres meses e catorce días naturais.

Para exercer o dereito de desistencia, o consumidor notificarao ao comerciante mediante un soporte duradeiro (por exemplo, unha carta enviada por correo postal ou un correo electrónico), ao nome e enderezo que se indican a continuación. O consumidor poderá utilizar o presente formulario, aínda que non é obrigatorio.

Se o consumidor se acolle ao dereito de desistencia, non se lle poderá imputar ningún custo.

Prohibición do pagamento de anticipos

Durante o prazo de desistencia, prohíbese todo pagamento de anticipos polo consumidor. A prohibición afecta calquera contrapartida, incluído o pagamento, a constitución de garantías, a reserva de diñeiro en contas, o recoñecemento explícito de débeda, etc.

Inclúe non só os pagamentos ao comerciante, senón tamén a terceiros.

Notificación de desistencia

- Destinatario (nome e enderezo do comerciante) (*):
- Mediante a presente notifico/notificamos (**) que decido/decidimos (**) desistir do contrato
- Data de subscripción do contrato (*):
- Nome do consumidor ou consumidores (**):
- Enderezo do consumidor ou consumidores (**):
- Sinatura do consumidor ou consumidores (unicamente se este formulario se notifica en papel) (**):
- Data (**):

(*) Consignarao o comerciante antes de entregar o formulario ao consumidor.

(**) Rísquese o que non proceda.

(**) Consignarao o consumidor ou consumidores en caso de desistencia mediante o presente formulario.

Xustificante de recepción da información:

Sinatura do consumidor: