

I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

3811 *Reial decret llei 8/2012, de 16 de març, de contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes de vacances de llarga durada, de revenda i d'intercanvi.*

ÍNDEX

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

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

Capítol I. Disposicions generals

Article 23. Àmbit objectiu.

Article 24. Durada.

Capítol II. Règim jurídic.

Secció 1a Constitució.

Article 25. Constitució del règim.

Article 26. Escriptura reguladora.

Article 27. Inscripció del règim i la seva modificació.

Article 28. Assegurança.

Secció 2a Condicions de promoció i transmissió.

Article 29. Règim general.

Article 30. Forma i contingut mínim del contracte.

Article 31. Formalització notarial i publicitat registral del contracte.

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

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

Capítol III. Incompliment dels serveis.

Article 34. Incompliment dels serveis.

Títol III. Normes tributàries.

Article 35. Àmbit d'aplicació.

Article 36. Impost sobre patrimoni.

Article 37. Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

Disposició transitòria única. Contractes preexistents.

Disposició derogatòria. Derogació normativa.

Disposició final primera. Títol competencial.

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

Disposició final tercera. Modificació de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit.

Disposició final quarta. Entrada en vigor.

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

Annex II. Formulari d'informació normalitzat per a contractes de productes de vacances de llarga durada.

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

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

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

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

La transposició dins de termini de directives comunitàries, especialment les de mercat interior, constitueix actualment un dels objectius prioritaris establerts pel Consell Europeu. La Comissió Europea sotmet informes periòdics al Consell de Competitivitat, als quals es dona un alt valor polític atès que serveixen per mesurar l'eficàcia i la credibilitat dels estats membres en la posada en pràctica del mercat interior.

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

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

D'altra banda, no és la primera vegada que s'ha de recórrer a aquest instrument jurídic per eludir el risc cert i imminent de la imposició de sancions econòmiques per l'incompliment del dret de la Unió Europea. Així, el dictat del Reial decret llei 8/2007, de 14 de setembre, pel qual es modifiquen determinats articles de la Llei 23/1992, de 30 de juliol, de seguretat privada, es va justificar en l'«existència d'un pressupòsit habilitador, al qual es refereix la jurisprudència del Tribunal Constitucional, en què la necessitat d'origen de la norma hagi de ser de tal naturalesa que no pugui ser atesa per la via del procediment legislatiu d'urgència, a causa de l'exigència de la seva immediatesa». Pressupòsit que també es dóna en la Directiva 2008/122/CE de 14 de gener de 2009 relativa a la protecció dels consumidors respecte a determinats aspectes dels aprofitaments per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes de vacances de llarga durada, de revenda i intercanvi.

II

Les relacions econòmiques i jurídiques derivades del desenvolupament del turisme han portat aquest sector a constituir un fenomen universal en què ciutadans i operadors de tot el món són avui receptors o prestadors de serveis turístics. Aquestes prestacions s'han caracteritzat pel seu dinamisme, constant evolució i adaptació a les circumstàncies del mercat, per la seva dimensió internacional i per la concurrència o conflicte d'interessos entre els operadors econòmics prestadors d'aquests serveis i els consumidors que els reben.

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

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

Així mateix, la Directiva obliga els estats a organitzar la reparació judicial i administrativa dels drets dels consumidors, a fomentar l'elaboració de codis de conducta,

a fer possible la creació i el desenvolupament de procediments extrajudicials adequats i efectius per a la solució dels litigis en matèria de consum i a establir un sistema de sancions efectives, proporcionades i dissuasòries en cas d'incompliment pels empresaris de les disposicions nacionals que despleguin aquesta Directiva.

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

III

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

Posteriorment, el peculiar règim de constitució d'aprofitament per torn de béns immobles de la Llei 42/1998 va desaconsellar incloure-la en el text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre. Peculiaritat que posseïa, a més, una influència indubtable en els àmbits registral i fiscal, aliens al nucli bàsic de protecció dels consumidors. No obstant això, és aplicable a la matèria el nucli normatiu central del text refós esmentat.

IV

Sobre la base d'aquests antecedents, en aquesta nova norma s'ha optat per elaborar un text unificat, que compregui tant la transposició de la Directiva 2008/122/CE, en el títol I, com la incorporació de la Llei 42/1998, en els títols II i III, amb les adaptacions que requereix la Directiva esmentada. Se segueix el mateix criteri de la Llei 42/1998, que havia incorporat en el seu text no solament les normes de transposició de la Directiva de 1994, sinó les pròpies del dret espanyol. Aquesta solució mira d'evitar la pluralitat de normes i possibles antinòmies.

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

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

La definició del contracte d'aprofitament de béns d'ús turístic dóna cobertura no només als contractes sobre béns immobles, sinó també als contractes relatius a un allotjament en embarcacions i caravanes, per exemple. En canvi no hi queden inclosos altres contractes que no es refereixen a un allotjament, com els de lloguer de terrenys per a caravanes; tampoc no inclou fórmules com ara les reserves plurianuals d'una habitació

d'hotel, en la mesura que no es tracta de contractes, sinó de reserves que no són vinculants per al consumidor.

El contracte de producte de vacances de llarga durada consisteix bàsicament en el fet que el consumidor adquireix el dret a obtenir descomptes o altres avantatges en l'allotjament, de forma aïllada o en combinació amb viatges o altres serveis. En conseqüència, aquest dret s'obté a canvi d'una contrapartida i inclou els clubs de descomptes de vacances i productes anàlegs. No dóna cobertura als programes de fidelització que ofereixen descomptes per a futures estades en establiments d'una cadena hotelera, ni als descomptes oferts durant un termini inferior a un any o als descomptes puntuals. Tampoc no inclou els contractes el propòsit principal dels quals no sigui oferir descomptes o bonificacions.

El contracte de revenda inclou els contractes d'intermediació conclusos entre un agent de revenda i un consumidor que vol vendre o comprar un dret d'aprofitament per torn d'un bé d'ús turístic o un producte de vacances de llarga durada, a canvi d'un corretatge o comissió. Quan un empresari no actua com a intermediari, sinó que compra un dret d'aprofitament per torn o un producte de vacances de llarga durada i posteriorment el revèn a un consumidor, el contracte és de venda d'aquest dret o producte i està comprès, respectivament, en els articles 2 i 3, atès que els apartats esmentats no es limiten a les vendes de primera mà.

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

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

El capítol II transposa les normes de la Directiva sobre publicitat i informació precontractual amb especial referència al dret del consumidor al desistiment, així com a la prohibició de pagar avançaments durant el termini d'exercici d'aquest dret. Quant a la manera de facilitar la informació precontractual, la norma europea busca una harmonització total ja que exigeix la utilització de determinats formularis normalitzats que s'incorporen mitjançant els annexos corresponents d'aquesta norma.

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

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

També són transposició de la Directiva les normes sobre prohibició d'avançaments o pagaments a càrrec del consumidor durant el termini d'exercici del dret a desistir, així com la ineficàcia dels contractes accessoris, fins i tot els préstecs, en cas de desistiment, i la

necessitat d'organitzar un pla esglaonat de pagaments per als contractes de productes de vacances de llarga durada.

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSO:

TÍTOL I

Normes generals

CAPÍTOL I

Àmbit d'aplicació

Article 1. *Àmbit d'aplicació.*

1. Els contractes de comercialització, venda, revenda de drets d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic i de productes de vacances de llarga durada, així com els contractes d'intercanvi, es regeixen pel que disposa aquest Reial decret llei quan se subscriu entre un empresari i un consumidor.

2. S'entén per empresari tota persona física o jurídica que actuï amb fins relacionats amb la seva activitat econòmica, negocis, ofici o professió i qualsevol persona que actuï en nom o per compte d'un empresari.

3. S'entén per consumidor tota persona física o jurídica que actuï amb fins aliens a la seva activitat econòmica, negoci, ofici o professió.

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

S'entén per contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic el de durada superior a un any en virtut del qual un consumidor adquireix, a títol oneros, el dret a utilitzar un o diversos allotjaments per pernoctar durant més d'un període d'ocupació.

Article 3. *Contracte de producte de vacances de llarga durada.*

S'entén per contracte de producte de vacances de llarga durada el de durada superior a un any en virtut del qual un consumidor adquireix, a títol oneros, essencialment el dret a obtenir descomptes o altres avantatges respecte del seu allotjament, de forma aïllada o en combinació amb viatges o altres serveis.

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

Per calcular la durada dels contractes definits en els articles 2 i 3 s'ha de tenir en consideració qualsevol disposició del contracte que permeti la renovació o pròrroga tàcita.

Article 5. *Contracte de revenda.*

S'entén per contracte de revenda aquell en virtut del qual un empresari, a títol oneros, assisteix un consumidor en la compra o venda de drets d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic o d'un producte de vacances de llarga durada.

Article 6. *Contracte d'intercanvi.*

S'entén per contracte d'intercanvi aquell en virtut del qual un consumidor s'afilia, a títol oneros, a un sistema d'intercanvi que li permet gaudir d'un allotjament o d'altres serveis a canvi de concedir a altres persones un gaudi temporal dels avantatges que suposen els drets derivats del seu contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic.

CAPÍTOL II

Publicitat i informació precontractual

Article 7. *Publicitat.*

1. En els anuncis i ofertes exhibits en els establiments oberts al públic, així com en les comunicacions comercials i altra publicitat sobre els contractes d'adquisició de drets d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic o productes de vacances de llarga durada, o la seva revenda o intercanvi, ha de constar on es pot obtenir la informació precontractual que preveu aquest Reial decret llei.

2. En tota invitació a qualsevol acte promocional o de venda en què s'ofereixi a un consumidor directament algun dels contractes que regula aquest Reial decret llei s'ha d'indicar clarament la finalitat comercial i la naturalesa de l'acte esmentat.

La informació precontractual que preveu aquest Reial decret llei ha d'estar a disposició del consumidor en tot moment durant l'acte promocional.

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

Article 8. *Requisits de la informació.*

La informació que d'acord amb aquest Reial decret llei s'ha de proporcionar al consumidor, ja sigui amb caràcter previ al contracte, o per formalitzar-lo, així com durant la seva vigència, ha de constar en paper o en qualsevol altre suport durador. Per suport durador s'entén tot instrument que permeti al consumidor o a l'empresari emmagatzemar la informació que se li hagi dirigit personalment, de manera que la pugui consultar en el futur durant un període apropiat als efectes d'aquesta informació i que permeti reproduir sense alteracions la informació emmagatzemada.

Article 9. *Informació precontractual.*

1. Amb una antelació suficient a la prestació del consentiment pel consumidor a qualsevol oferta sobre els contractes a què es refereix aquest títol, l'empresari li ha de facilitar informació precisa i suficient, de forma clara i comprensible, de la manera següent:

a) Quan es tracti d'un contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, mitjançant el formulari d'informació normalitzat que consta a l'annex I d'aquest Reial decret llei i la informació prevista a la part 3 del mateix formulari.

b) Quan es tracti d'un contracte de producte de vacances de llarga durada, mitjançant el formulari d'informació normalitzat que consta a l'annex II i la informació prevista a la part 3 del mateix formulari.

c) Quan es tracti d'un contracte de revenda, mitjançant el formulari d'informació normalitzat que consta a l'annex III i la informació prevista a la part 3 del mateix formulari.

d) Quan es tracti d'un contracte d'intercanvi, mitjançant el formulari d'informació normalitzat que consta a l'annex IV i la informació prevista a la part 3 del mateix formulari.

2. La informació a què es refereix l'apartat 1 l'ha de facilitar, amb caràcter gratuït, l'empresari en paper o en qualsevol altre suport durador que sigui fàcilment accessible per al consumidor.

3. Aquesta informació s'ha de redactar en la llengua o en una de les llengües de l'Estat membre en què resideixi el consumidor o del qual aquest sigui nacional, segons la seva elecció, sempre que es tracti d'una llengua oficial de la Unió Europea.

4. L'empresari pot publicar íntegrament la informació precontractual a la pàgina web de l'empresa, o a la pàgina web d'una associació professional o empresarial de la seva elecció; és responsable de la seva actualització permanent i ha de mantenir operativa la pàgina esmentada mentre duri la comercialització dels drets objecte d'aquesta informació.

Article 10. *Advertència sobre el dret de desistiment i prohibició de pagament d'avançaments.*

Abans de la signatura del contracte, en la forma que preveu l'article anterior, l'empresari ha de posar explícitament en coneixement del consumidor l'existència del dret de desistiment i la durada del termini per exercir-lo, així com la prohibició del pagament d'avançaments durant el dit termini, prevista a l'article 13.

CAPÍTOL III

Formalització del contracte

Article 11. *Forma i contingut del contracte.*

1. Els contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, de producte de vacances de llarga durada, de revenda o d'intercanvi s'han de formalitzar per escrit, en paper o en un altre suport durador, i s'han de redactar, en una mida tipogràfica i amb un contrast d'impressió adequat que resulti fàcilment llegible, en la llengua o en una de les llengües de l'Estat membre en què resideixi el consumidor o del qual aquest sigui nacional, segons la seva elecció, sempre que es tracti d'una llengua oficial de la Unió Europea. El contracte s'ha de redactar, a més a més, en espanyol si el consumidor és resident a Espanya o l'empresari exerceix aquí les seves activitats.

2. La informació precontractual facilitada al consumidor, degudament signada per aquest, forma part integrant del contracte i no es pot alterar llevat que les parts disposin expressament el contrari o quan els canvis es deguin a circumstàncies anormals, imprevisibles i alienes a la voluntat de l'empresari i les conseqüències dels quals no s'haurien pogut evitar malgrat tota la diligència utilitzada. Aquests canvis s'han de comunicar al consumidor, en paper o en qualsevol altre suport durador fàcilment accessible per a ell, abans que se signi el contracte, i han de constar explícitament en aquest.

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

4. Les clàusules contractuals corresponents al dret de desistiment i a la prohibició del pagament d'avançaments les ha de signar a part el consumidor.

El contracte també ha d'incloure un formulari normalitzat de desistiment en document a part, segons figura a l'annex V.

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

CAPÍTOL IV

Dret de desistiment, prohibició d'avançaments, contractes de productes de vacances de llarga durada i accessoris

Article 12. *Dret de desistiment.*

1. En els contractes que regula aquest Reial decret llei, el consumidor té dret de desistiment sense cap necessitat de justificació.

En defecte del que disposa el present Reial decret llei, el dret de desistiment es regeix pel text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre.

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

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

b) Si l'empresari no ha emplenat i lliurat al consumidor el formulari de desistiment que preveu l'article 11.4, el termini comença a comptar des que es lliuri al consumidor el formulari de desistiment degudament emplenat i venç, en tot cas, transcorregut un any i catorze dies naturals següents a la signatura del contracte o de qualsevol contracte preliminar vinculant o a la recepció posterior del document contractual.

c) Si l'empresari no ha facilitat al consumidor la informació precontractual esmentada a l'article 9, inclosos els formularis, el termini comença a comptar des que es faciliti aquesta informació i venç transcorreguts tres mesos i catorze dies naturals següents a la subscripció del contracte o de qualsevol contracte preliminar vinculant si en aquell moment el consumidor va rebre el document contractual o, altrament, a la recepció posterior de l'esmentat document.

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

4. El consumidor ha de notificar de forma fefaent a l'empresari el desistiment per escrit en paper o en un altre suport durador, i pot utilitzar el formulari que preveu l'annex V. L'expedició o enviament de la notificació s'ha de fer dins el termini legal i és eficaç sigui quina sigui la data de recepció per l'empresari.

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

6. El consumidor que exerceixi el dret de desistiment no ha de suportar cap cost ni ha de pagar cap contraprestació corresponent al servei que es pugui haver portat a terme abans de la data de l'exercici de desistiment.

7. El que disposa aquest article no obsta a l'exercici de les accions de nul·litat, resolució legal o contractual que siguin procedents conforme a dret, d'acord amb el que preveu l'article 78 del text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre.

Article 13. *Prohibició del pagament d'avançaments.*

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

2. Les mateixes prohibicions s'estableixen respecte als contractes de revenda, abans que la venda hagi tingut efectivament lloc o s'hagi donat per acabat el contracte per altres vies.

3. Els actes realitzats en contra d'aquesta prohibició són nuls de ple dret i el consumidor pot reclamar el doble de les quantitats lliurades o garantides per aquests conceptes.

Article 14. *Disposicions específiques per als contractes de productes de vacances de llarga durada.*

1. El pagament del preu en els contractes de productes de vacances de llarga durada s'ha de fer de conformitat amb un pla esglaonat. Queda prohibit que el preu especificat en el contracte es pagui per endavant o de qualsevol altra manera que no sigui conforme al pla de pagament esglaonat.

2. Els pagaments, incloses les possibles quotes d'afiliació, s'han de dividir en terminis anuals, tots de la mateixa quantia.

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

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

5. El que disposa aquest article s'entén sense perjudici dels altres drets que la llei estableix per posar fi al contracte.

Article 15. *Ineficàcia de contractes accessoris.*

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

S'entén per contracte accessori tot contracte en virtut del qual el consumidor adquireix serveis relacionats amb un dels contractes enumerats en el paràgraf anterior, quan els serveis esmentats són prestats per l'empresari o un tercer segons el convingut entre aquest i l'empresari.

2. En cas que el preu hagi estat totalment o parcialment cobert mitjançant un préstec concedit al consumidor per l'empresari o per un tercer, segons el convingut entre el tercer i l'empresari, el contracte de préstec queda sense efecte, sense cap cost per al consumidor, si aquest exerceix el seu dret a desistir del contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, de producte de vacances de llarga durada, de revenda o d'intercanvi.

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

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

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

6. Dins d'un termini igual, el consumidor també pot exercir extrajudicialment la facultat d'anul·lació, mitjançant notificació fefaent adreçada a l'empresari part del contracte accessori, amb expressió de la data en què ha exercit el dret de desistiment del corresponent contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic o de producte de vacances de llarga durada.

7. Anul·lat el contracte accessori, els contractants s'han de restituir recíprocament les prestacions que hagin rebut en virtut d'aquest. Si la devolució en espècie no és possible, se n'ha de restituir el valor.

Mentre un dels contractants no faci la devolució d'allò a què estigui obligat, l'altre no pot ser compel·lit a complir per la seva part el que li incumbeixi.

El consumidor no ha de reemborsar cap quantitat per la disminució del valor del bé, que sigui conseqüència del seu ús conforme amb el pactat o amb la seva naturalesa.

CAPÍTOL V

Règim jurídic

Article 16. *Caràcter imperatiu.*

1. Els consumidors no poden renunciar als drets que se'ls reconeix en aquest Reial decret llei.

2. La renúncia als drets reconeguts per aquest Reial decret llei als consumidors és nul·la, i també són nuls els actes realitzats en frau de llei, d'acord amb el que preveu l'article 6 del Codi civil.

Article 17. *Normes de dret internacional privat.*

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

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

b) I en el cas d'un contracte no directament relacionat amb un bé immoble, si l'empresari exerceix les seves activitats en un Estat membre o per qualsevol mitjà dirigeix aquestes activitats a un Estat membre i el contracte està comprès en el marc de les activitats esmentades.

CAPÍTOL VI

Informació al consumidor i reclamació extrajudicial

Article 18. *Informació al consumidor.*

L'empresari ha d'informar el consumidor, d'acord, si s'escau, amb la normativa de consum, sobre com pot sol·licitar informació genèrica i gratuïta pel que fa a les previsions que conté aquest Reial decret llei, així com els drets que l'assisteixen en els organismes i els professionals oficials següents: les oficines de turisme, l'Institut Nacional del Consum, els organismes de les comunitats autònomes competents en matèria de turisme i consum, les oficines municipals de consum, els registradors de la propietat i els notaris. En aquesta informació s'ha d'indicar l'adreça i el telèfon dels organismes i professionals més pròxims al lloc on es trobi el bé d'ús turístic objecte del contracte d'aprofitament per torn, així com del contracte de revenda o d'intercanvi sobre aquest bé.

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

Article 19. *Codis de conducta.*

1. En els contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes de vacances de llarga durada, de revenda i d'intercanvi, els empresaris han d'informar els consumidors amb els quals facin contractes, dels codis de conducta que hagin subscrit per facilitar l'exercici dels seus drets.

2. Les associacions professionals d'empresaris han d'instar els seus associats a promoure codis de conducta i n'han d'informar els consumidors que ho sol·licitin.

Article 20. *Reclamació extrajudicial.*

L'empresari i el consumidor poden sotmetre els seus conflictes a l'arbitratge de consum, mitjançant adhesió d'aquell al sistema arbitral del consum o a altres sistemes de resolució extrajudicial de conflictes, que figurin a la llista que publica la Comissió Europea sobre sistemes alternatius de resolució de conflictes amb consumidors i que respecti els principis establerts per la normativa en matèria de consum.

CAPÍTOL VII

Tutela judicial i administrativa

Article 21. *Acció de cessació.*

Es pot exercir l'acció de cessació contra les conductes contràries al que preveu aquest Reial decret llei que lesionin interessos dels consumidors, en la forma i amb les condicions establertes a la Llei d'enjudiciament civil i en el text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries.

Article 22. *Règim sancionador.*

L'incompliment per les empreses de les disposicions d'aquest títol se sanciona com a infracció en matèria de consum i s'hi aplica el que disposa el règim sancionador general que preveuen el títol IV del llibre primer del text refós de la Llei per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries, i normativa autonòmica que sigui aplicable.

Es considera infracció greu que, una vegada vençut el termini de desistiment, l'empresari no hagi complert els requisits d'informació exigits en el present Reial decret llei i, si s'escau, pot ser considerada molt greu atenent els criteris que estableix l'article 50 del text refós esmentat.

TÍTOL II

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

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 23. *Àmbit objectiu.*

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

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

2. El règim d'aprofitament per torn només pot recaure sobre un edifici, conjunt immobiliari o sector d'aquests arquitectònicament diferenciat. Tots els allotjaments independents que l'integrin, amb la necessària excepció dels locals, han d'estar sotmesos a aquest règim. És necessari que el conjunt tingui, almenys, deu allotjaments. Amb tot, es permet que un mateix conjunt immobiliari estigui subjecte, alhora, a un règim de drets d'aprofitament per torn i a un altre tipus d'explotació turística, sempre que els drets d'aprofitament per torn recaiguin sobre allotjaments concrets i per a períodes determinats.

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

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

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

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

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

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

S'entén per adquirent la persona física o jurídica a la qual, actuant en els contractes compresos en l'àmbit d'aquest títol, es transfereix el dret objecte del contracte o és la destinatària del dret objecte del contracte.

6. Els contractes d'arrendament de béns immobles de vacances per temporada, que tinguin per objecte més d'una d'aquestes, s'anticipin o no les rendes corresponents a algunes o a totes les temporades contractades, i qualsevol altres modalitats contractuals de durada superior a un any, que sense configurar un dret real tinguin per objecte la utilització d'un o diversos allotjaments per pernoctar durant més d'un període d'ocupació, queden subjectes al que disposa aquest títol, sense perjudici del que preveu la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, i la legislació general de protecció del consumidor. Tampoc no es pot denominar multipropietat ni de qualsevol altra manera que contingui la paraula propietat.

7. El contracte en virtut del qual es constitueixi o es transmeti qualsevol altre dret, real o personal, per un temps superior a un any i relatiu a la utilització d'un o més immobles durant un període determinat o determinable a l'any, al marge del present títol, i amb l'única excepció del que disposa l'apartat següent, és nul de ple dret, i s'han de retornar a l'adquirent o cessionari qualsevol rendes o contraprestacions satisfetes, i indemnitzar pels danys i perjudicis soferts.

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

Per facilitar la publicitat i un millor coneixement general d'aquests règims i de les seves normes reguladores, i amb efectes merament publicitaris, els règims obligacionals esmentats constituïts a l'empara de la normativa internacional, així com les seves normes reguladores, poden, si el seu propietari titular registral ho considera oportú, ser objecte de publicitat en el Registre de la Propietat on radiqui l'immoble.

Aquesta publicitat, que consisteix a fer públic el règim existent de conformitat amb les normes del present Reial decret llei, s'ha de fer per mitjà d'escriptura pública, a atorgar pel propietari de l'immoble, on faci constar les característiques del règim existent i les seves normes reguladores.

Es presumeix, a tots els efectes legals, que les normes objecte de publicitat estan en vigor, mentre no es doni publicitat a la modificació. Qualsevol modificació del règim o de les seves normes reguladores ha de ser objecte de publicitat de la mateixa forma, i el propietari és responsable dels perjudicis que es puguin derivar als tercers per no haver

estat degudament actualitzades les regles reguladores del règim, llevat que se n'acrediti el coneixement efectiu del tercer.

Article 24. *Durada.*

1. La durada del règim ha de ser superior a un any i no pot excedir els cinquanta anys, a comptar de la inscripció d'aquest o des de la inscripció de la finalització de l'obra quan el règim s'hagi constituït sobre un immoble en construcció.

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

CAPÍTOL II

Règim jurídic

Secció 1a Constitució

Article 25. *Constitució del règim.*

1. El règim d'aprofitament per torn l'ha de constituir el propietari registral de l'immoble. Per poder fer-ho, prèviament:

a) Ha d'haver inscrit la conclusió de l'obra en el Registre de la Propietat i haver-la incorporat al Cadastre immobiliari. En cas que l'obra estigui iniciada, ha d'haver inscrit la declaració d'obra nova en construcció.

b) Ha de complir els requisits establerts per exercir l'activitat turística, disposar de les llicències d'obertura i les de primera ocupació dels allotjaments, zones comunes i serveis accessoris que siguin necessàries per al destí. En cas que l'obra estigui tan sols iniciada, n'hi ha prou d'haver obtingut la llicència d'obra i la necessària per a l'activitat turística.

Aquesta última, tant si l'obra està acabada com si tan sols està iniciada, només és exigible en aquelles comunitats autònomes on la comercialització de drets que impliquin la facultat de gaudi d'un allotjament durant un període de temps a l'any tingui, d'acord amb la seva legislació, la qualificació d'activitat turística sotmesa a llicència.

c) Ha d'haver subscrit, de conformitat amb el que estableix aquest capítol, el contracte amb una empresa de serveis que reuneixi els requisits que s'exigeixin a aquestes empreses, llevat que el propietari, complint els mateixos requisits, hagi decidit assumir-los directament.

Les empreses de serveis no poden estar domiciliades en paradisos fiscals i han de tenir, almenys, una sucursal domiciliada en algun Estat membre de la Unió Europea.

d) Ha d'haver concertat les assegurances o les garanties a què es refereix l'article 28 així com, si s'escau, les garanties per danys materials per vicis o defectes de la construcció que preveu la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, si és el constructor o promotor de l'immoble, o altrament haver-ne facilitat informació als titulars dels drets d'aprofitament per torn.

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

Les garanties de les quantitats lliurades a compte per a l'adquisició del dret d'aprofitament per torn es regeixen, en tot el que els sigui aplicable, per la Llei 57/1968, de 27 de juliol, reguladora de les percepcions de quantitats anticipades en la construcció i venda d'habitatges, i les seves normes de desplegament.

Mentre no estigui inscrita l'acta notarial on consti la finalització de l'obra, en cap cas pot quedar alliberat l'aval constituït, ni extingir-se el contracte d'assegurança.

3. El règim d'aprofitament per torn d'un immoble s'ha de constituir mitjançant la formalització en escriptura pública, i s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat. A l'atorgament de l'escriptura hi ha de concórrer l'empresa que hagi assumit l'administració i prestació dels serveis, llevat de manifestació expressa del propietari que són assumits directament per ell.

Als contractes en virtut dels quals es constitueixin o es transmetin drets d'aprofitament per torn abans d'estar vàlidament constituït el règim, se'ls aplica el que disposa l'article 23.7.

4. Els notaris no han d'autoritzar una escriptura reguladora d'un règim d'aprofitament per torn i els registradors no l'han d'inscriure mentre no se'ls acrediti el compliment dels requisits establerts en els apartats 1 i 2 d'aquest article.

Article 26. *Esctura reguladora.*

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

1a La descripció de la finca sobre la qual es constitueix el règim d'aprofitament per torn i de l'edifici o edificis que hi hagi, amb ressenya dels serveis comuns a què tinguin dret els titulars dels aprofitaments. Si la construcció està únicament començada, s'ha d'indicar la data límit per finalitzar-la.

2a La descripció de cada un dels allotjaments que integrin cada edificació, als quals s'ha de donar una numeració correlativa amb referència a la finca. Si l'immoble s'ha de destinar a explotació turística alhora que es constitueix sobre ell un règim d'aprofitament per torn, s'ha de determinar quins dels allotjaments són susceptibles de ser gravats amb drets d'aprofitament per torn i per a quins períodes a l'any.

3a En cada allotjament destinat a aprofitament per torns s'ha d'expressar el número d'aquests, la durada, indicant el dia i hora inicial i final, la quota que correspongui a cada torn amb relació a l'allotjament, si està prèviament constituïda la divisió horitzontal, o amb relació al total de l'immoble, si no ho està, el mobiliari que tingui destinat, així com el seu valor, i els dies de l'any no configurats com a torns d'aprofitament perquè estan reservats, en aquest allotjament, a reparacions i manteniment. A cada aprofitament també se li ha de donar un número correlatiu respecte a cada allotjament.

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

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

6a La situació registral, cadastral, urbanística i, si s'escau, turística de l'immoble. S'ha d'aportar la certificació cadastral descriptiva i gràfica de l'immoble, així com el pla de distribució dels diferents allotjaments a la planta respectiva.

7a La retribució dels serveis i, si s'escau, les despeses de comunitat.

8a Durada del règim.

2. A més s'han d'incorporar a l'escriptura, originals o per testimoni notarial, el contracte subscrit amb l'empresa de serveis i els contractes d'assegurança a què es refereix l'article 28. Se n'ha d'aportar una còpia autenticada per arxivar-la al Registre.

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

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

3. En cas que el règim s'hagi constituït sobre un immoble en construcció, la finalització de l'obra s'ha de fer constar en el Registre de la Propietat en el termini de tres mesos, a comptar de la conclusió. Per realitzar aquesta constància, és necessari aportar les llicències a què es refereix l'article 25.1, lletra b), i que no es van aportar en el moment d'inscriure l'obra nova en construcció.

El propietari o promotor, una vegada inscrita la finalització de l'obra, ha de notificar el fet als qui van adquirir drets d'aprofitament per torn sobre l'immoble en qüestió mentre aquest últim estava en construcció.

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

1. Presentada l'escriptura reguladora per a la inscripció en el Registre de la Propietat, el registrador ha de suspendre la inscripció dels apartats o articles dels estatuts que imposin als titulars dels drets d'aprofitament per torn alguna obligació o limitació contrària al que estableix aquest títol.

Si en inscriure el règim en el Registre de la Propietat mitjançant l'escriptura reguladora no consten com a finques registrals independents els diferents allotjaments destinats a aprofitaments per torn, el registrador els ha d'obrir foli, encara que en l'escriptura reguladora no es faci divisió horitzontal de l'immoble. En fer-ho, ha d'expressar, en cada un d'ells, els torns i les altres circumstàncies a què es refereix el número 3r de l'apartat 1 de l'article anterior.

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

2. Una vegada inscrita l'escriptura reguladora, i abans de restituir el títol al presentador, el registrador ha d'arxivar còpia dels contractes incorporats a aquesta, fent-ho constar en la inscripció del règim i en tota la publicitat que doni, tant de l'immoble com dels drets d'aprofitament per torn, i ha d'adjuntar còpia d'aquests contractes a les certificacions que expedeixi relatives a l'immoble sobre el qual s'ha constituït el règim, quan se li hagi demanat expressament en la sol·licitud de certificació.

3. Si després de constituït el règim s'aporten per arxivar en el Registre un nou contracte amb una empresa de serveis, en cas que el propietari no vulgui seguir fent-se'n càrrec o perquè s'ha extingit el contracte o en cas de resolució, o una acta de manifestacions en la qual el propietari es faci càrrec directament dels serveis o quan s'aporti el document informatiu a què es refereix l'article 29.2, el registrador n'ha d'arxivar còpia i ha de fer constar el fet per nota al marge de la inscripció del règim amb referència al lligall on hagin estat arxivats. El registrador ha de suspendre l'arxivament si en l'acta el propietari o, en el nou contracte, l'empresa de serveis no fan assumptió expressa de les condicions de l'anterior, si el contracte s'ha signat abans de la constitució del règim o si el document informatiu no conté les mencions que exigeix l'article 29.2. El registrador també ha de suspendre l'arxivament dels contractes que no tinguin les signatures legitimades notarialment.

Qualsevol modificació que es realitzi en els contractes i document anteriors, sempre que estigui permesa per aquest títol, no és vàlida mentre no es faci constar en el Registre de la Propietat de conformitat amb el que disposa el paràgraf anterior.

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

Article 28. *Assegurança.*

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

Aquest contracte es pot subscriure per períodes anuals i s'ha de renovar durant la vigència del règim. La suma assegurada ha de ser no inferior a la part proporcional del valor assignat al conjunt, corresponent a la part no comercialitzada a l'inici del període de contractació d'aquest.

A més, ha de subscriure i mantenir en vigor una assegurança que cobreixi la responsabilitat civil en què puguin incórrer els ocupants dels allotjaments derivada de la utilització, així com d'assegurança d'incendis i altres danys generals de l'edifici o del conjunt de les seves instal·lacions i equips. El prenedor d'aquestes assegurances ha de ser el propietari o promotor, que pot pactar amb l'empresa de serveis que aquesta última es faci càrrec del cost de les primes.

Secció 2a Condicions de promoció i transmissió

Article 29. *Règim general.*

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

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

Article 30. *Forma i contingut mínim del contracte.*

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

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

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

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

4t Expressió del fet que l'obra està conclosa o està en construcció. En aquest últim cas, s'ha d'indicar:

- a) Fase en què es troba la construcció.
- b) Termini límit per a la finalització de l'immoble.
- c) Referència a la llicència d'obra i indicació i domicili de l'ajuntament que l'ha expedit.
- d) Fase en què es troben els serveis comuns que permetin la utilització de l'immoble.
- e) Domicili indicat per l'adquirent on se li ha de notificar la inscripció de la finalització de l'obra i la data a partir de la qual es computarà la durada del règim.
- f) Una memòria de les qualitats de l'allotjament objecte del contracte.

g) Relació detallada del mobiliari i aixovar de què disposarà l'allotjament, així com el valor que se li ha atribuït a efectes de l'aval o de l'assegurança a què es refereix l'article 25.2.

h) Referència expressa a l'esmentat aval o assegurança, amb indicació de l'entitat on s'ha constituït o amb qui s'ha contractat i que pot ser executat o reclamat per l'adquirent en cas que l'obra no estigui conclosa en la data límit establerta a l'efecte o si no s'incorpora a l'allotjament el mobiliari establert.

5è El preu que ha de pagar l'adquirent i la quantitat que d'acord amb l'escriptura reguladora hagi de satisfer anualment, una vegada adquirit el dret, a l'empresa de serveis o al propietari que s'hagi fet càrrec d'aquests en l'escriptura reguladora, amb expressió que s'actualitzarà d'acord amb l'índex de preus de consum que publica l'Institut Nacional d'Estadística, llevat que les parts hagin establert una altra forma d'actualització, que no pot quedar a l'arbitri d'una d'elles, indicant, a títol orientatiu, quina ha estat la mitjana de l'índex esmentat els últims cinc anys. També s'ha de fer expressió de l'import dels impostos que, d'acord amb el que estableix aquest Reial decret llei, comporta l'adquisició, així com una indicació succinta dels honoraris notariais i registrals per al cas que el contracte s'elevi a escriptura pública i s'inscriu en el Registre de la Propietat.

6è Serveis i instal·lacions comunes de què l'adquirent té dret a gaudir i, si s'escau, les condicions per a aquest gaudi.

7è Si existeix o no la possibilitat de participar en serveis d'intercanvi de períodes d'aprofitament. Quan hi hagi aquesta possibilitat, s'han d'expressar els costos eventuais.

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

- a) Del propietari o promotor.
- b) Del transmissor, amb indicació precisa de la seva relació jurídica amb el propietari o promotor en el moment de signar el contracte.
- c) De l'adquirent.
- d) De l'empresa de serveis.
- e) Del tercer que s'hagi fet càrrec de l'intercanvi, si s'escau. Aquest tercer, si és una persona jurídica, ha de tenir sucursal oberta i inscrita a Espanya.

9è Durada del règim, amb referència a l'escriptura reguladora i a la data de la inscripció d'aquesta. Si l'immoble està en construcció, amb referència a la data límit en què s'ha d'inscriure l'acta de finalització de l'obra.

10 Expressió del dret que assisteix l'adquirent per:

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

11. El domicili o adreça electrònica designat expressament per les parts contractants per a la pràctica de tota classe de requeriments i notificacions. Cada una de les parts, amb posterioritat al contracte, pot modificar aquest domicili o adreça electrònica, sempre que ho comuniqui a l'altra per un mitjà que n'acrediti la recepció.

12. Lloc i signatura del contracte.

13. Si existeix la possibilitat de participar en un sistema organitzat de cessió a tercers del dret objecte del contracte. Quan hi hagi aquesta possibilitat, s'han d'expressar els possibles costos, si més no aproximats, que suposarà aquest sistema per a l'adquirent.

2. L'inventari i, si s'escau, les condicions generals no incloses en el contracte, així com les clàusules estatutàries inscrites han de figurar com a annex inseparable subscrit per les parts.

3. El contracte i els documents informatius previstos en aquest títol s'han de redactar en la llengua o en una de les llengües, elegida per l'adquirent, de l'Estat membre de la

Unió Europea en què resideixi o del qual sigui nacional aquell, sempre que sigui una de les llengües oficials de la Unió. A més s'han de redactar en castellà o en qualsevol de les altres llengües espanyoles oficials en el lloc de signatura del contracte. Així mateix, el transmissor ha de lliurar a l'adquirent la traducció jurada del contracte a la llengua o a una de les llengües oficials de l'Estat membre de la Unió Europea en què estigui situat l'immoble, sempre que sigui una de les llengües oficials de la Unió.

Els adquirents estrangers que no siguin nacionals d'algun Estat membre de la Unió Europea ni residents en aquests poden exigir que el contracte i els altres documents se'ls lliurin traduïts a la llengua d'un Estat membre de la Unió Europea que ells elegeixin.

Els propietaris, promotors o qualsevol persona física o jurídica que es dediqui professionalment a la transmissió de drets d'aprofitament per torn han de conservar, a disposició de les organitzacions de consumidors i, si s'escau, de les autoritats turístiques, les traduccions dels documents que han de lliurar a qualsevol adquirent i de les clàusules que tinguin la consideració de condicions generals.

Sense perjudici de les responsabilitats que escaiguin, en cas que hi hagi cap divergència entre les diferents versions, s'ha d'aplicar la més favorable a l'adquirent.

4. Si s'escau, juntament amb el contracte s'ha de lliurar a l'adquirent el certificat d'eficiència energètica de l'edifici o de la part adquirida, segons correspongui.

Article 31. *Formalització notarial i publicitat registral del contracte.*

1. L'adquisició i transmissió de drets d'aprofitament per torn es pot inscriure en el Registre de la Propietat, sempre que el contracte s'hagi subscrit o formalitzat mitjançant escriptura pública i el registrador obri foli al torn el dret d'aprofitament del qual sigui objecte de transmissió, salvat sempre el que disposa la Llei hipotecària.

En inscriure la primera transmissió d'un dret d'aprofitament per torn, el registrador ha de fer constar, mitjançant nota marginal, que aquest queda gravat amb caràcter real per respondre de les dues últimes quotes, a comptar del moment de la reclamació per via judicial o notarial, per tot el temps de vida del règim. Per fer efectiva la garantia, el prestador dels serveis pot recórrer a qualsevol dels procediments executius que la Llei de propietat horitzontal permet utilitzar a la comunitat de propietaris per reclamar les quotes per despeses comunes i al procediment extrajudicial d'execució hipotecària.

2. Si el contracte se signa davant de notari, aquest ha d'advertir del dret de desistiment que l'article 12 estableix a favor de l'adquirent, que es pot fer per acta notarial, i dels altres drets que li reconeix aquest Reial decret llei.

3. El notari no ha d'autoritzar l'escriptura ni el registrador inscriure el dret si el contracte no conté les mencions exigides per l'article 25.

Article 32. *Resolució per manca de pagament de les quotes.*

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

El propietari pot exercir aquesta facultat de resolució, a instància de l'empresa de serveis, previ requeriment fefaent de pagament al deutor en el domicili registral o, si no, en el que consti amb aquesta finalitat en el contracte, sota advertència de procedir a resoldre'l si en el termini de trenta dies naturals no se satisfan íntegrament les quantitats reclamades.

2. Per portar a terme la resolució, el propietari ha de consignar, a favor del titular del dret, la part proporcional del preu corresponent al temps que li resti fins a la seva extinció.

No obstant això, mitjançant clàusula penal es pot pactar la pèrdua en tot o en part de les quantitats que d'acord amb el paràgraf anterior correspongui percebre al titular del dret resolt. Tot això sense perjudici de la facultat moderadora dels tribunals que estableix l'article 1154 del Codi civil.

3. El propietari que exerceixi la facultat resolutòria regulada en aquest article queda obligat a atendre els deutes que el titular del dret d'aprofitament per torn tingui pendents amb l'empresa de serveis, llevat de pacte en contra amb aquesta.

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

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

2. El titular de drets d'aprofitament per torn que participi professionalment en la transmissió o comercialització de drets reals constituïts sobre aquests queda subjecte al que disposa el present títol. Els adquirents d'aquests drets queden subrogats en els que corresponguin al titular del dret d'aprofitament per torn d'acord amb aquest Reial decret llei i, especialment, els que li corresponen davant el propietari de l'immoble.

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

4. L'escriptura reguladora del règim d'aprofitament per torn ha de preveure la constitució d'una comunitat de titulars. La comunitat de titulars s'ha de regir pels estatuts previstos en l'escriptura reguladora o els que lliurement adoptin els titulars dels drets i els seus acords s'han de regir per les normes següents:

1a Els acords que tendeixin a modificar el règim constituït han de ser presos per la majoria de dos terços dels titulars.

2a Els altres acords requereixen únicament la majoria simple dels titulars del dret d'aprofitament per torn.

3a Cada persona té tants vots com drets dels quals és titular.

4a Si no hi ha majoria, o l'acord d'aquest és greument perjudicial per als interessats, el jutge ha de proveir a instància de part el que correspongui.

5a Les normes de la Llei de propietat horitzontal reguladores del funcionament de les comunitats de propietaris s'apliquen supletòriament i subsidiàriament a les presents.

CAPÍTOL III

Incompliment dels serveis

Article 34. Incompliment dels serveis.

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

TÍTOL III

Normes tributàries

Article 35. *Àmbit d'aplicació.*

Les normes tributàries que preveu aquest títol s'apliquen als drets regulats en el títol II, sense perjudici del que disposin els tractats i convenis internacionals en què Espanya sigui part.

En el que no preveu aquest títol, s'apliquen les disposicions tributàries generals.

Article 36. *Impost sobre patrimoni.*

Els drets que estableix el títol II, de qualsevol naturalesa, es valoren, d'acord amb el que preveu l'article 10.3.b) de la Llei 19/1991, de 6 de juny, de l'impost sobre el patrimoni, pel seu preu d'adquisició.

Article 37. *Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.*

A les transmissions entre particulars no subjectes a l'impost sobre el valor afegit o a l'impost general indirecte canari dels drets que preveu aquest Reial decret llei, de qualsevol naturalesa, els és aplicable el tipus de gravamen del 4 per 100 en l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

Disposició transitòria única. *Contractes preexistents.*

1. Aquest Reial decret llei no s'aplica als contractes entre empresaris i consumidors, sigui quina sigui la seva denominació, esmentats en els articles 1 i 23, subscrits amb anterioritat i vigents en el moment de la seva entrada en vigor, llevat que les parts contractuals acordin adaptar-los a alguna de les modalitats reconegudes pel present Reial decret llei.

2. La forma i el contingut dels actes d'adaptació són els disposats en aquest Reial decret llei per a cada un dels negocis jurídics respectius.

3. Tots els règims preexistents han de tenir una durada màxima de 50 anys, que en el cas dels subscrits abans de l'entrada en vigor de la Llei 42/1998, de 15 de desembre, es computa des d'aquesta data, llevat que siguin de durada inferior o que hagin fet en l'escriptura d'adaptació una declaració expressa de continuïtat per temps indefinit o per un termini cert.

4. Els règims d'aprofitament per torn de naturalesa contractual o associativa relatius a béns immobles situats a Espanya a què es refereix l'apartat 8 de l'article 23, constituïts abans de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, poden donar publicitat al règim en el Registre de la Propietat on radiqui l'immoble d'acord amb el que preveu el mateix apartat 8.

Disposició derogatòria única. *Derogació normativa.*

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

Disposició final primera. *Títol competencial.*

1. Aquest Reial decret llei es dicta a l'empara de la competència de l'Estat en matèria de legislació mercantil, processal i de legislació civil, d'acord amb el que estableix l'article 149.1.6a i 8a de la Constitució espanyola, sense perjudici de la conservació, modificació i desplegament per les comunitats autònomes dels drets civils, forals o especials, allà on n'hi hagi.

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

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

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

Disposició final tercera. *Modificació de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit.*

S'afegeix un nou número 18è a l'apartat u.2 de l'article 91 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit, amb la redacció següent:

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

Disposició final quarta. *Entrada en vigor.*

Aquest Reial decret llei entra en vigor l'endemà de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Madrid, 16 de març de 2012.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
MARIANO RAJOY BREY

ANNEX I

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

Part 1:

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

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

Naturalesa i contingut exactes del dret o drets:

Període exacte durant el qual es pot exercir el dret objecte del contracte i, si és necessari, la durada:

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

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

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

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

Resum dels principals serveis dels quals pot gaudir el consumidor (per exemple, electricitat, aigua, manteniment, recollida d'escombraries) i indicació dels imports que ha de pagar per aquests serveis:

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

Estan incloses en els costos indicats anteriorment?

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

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

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

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

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

Part 2:

Informació general:

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

– Durant aquest termini de desistiment, es prohibeix tot pagament d'avançaments pel consumidor. La prohibició afecta qualsevol contrapartida, inclòs el pagament, la constitució de garanties, la reserva de diners en comptes, el reconeixement explícit de deute, etc. Inclou no solament els pagaments al comerciant, sinó també a tercers.

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

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

Signatura del consumidor:

Part 3:

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

1) INFORMACIÓ SOBRE ELS DRETS ADQUIRITS

– condicions que regeixen l'exercici del dret objecte del contracte en el territori de l'Estat o estats membres en què estiguin situats el bé o els béns de què es tracta i informació sobre si s'han complert aquestes condicions o, en cas contrari, les condicions que queden per complir,

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

2) INFORMACIÓ SOBRE ELS BÉNS

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

– els serveis (per exemple, electricitat, aigua, manteniment, recollida d'escombraries) dels quals pot o podrà gaudir el consumidor, i les condicions del gaudi,

– quan escaigui, les instal·lacions comunes, com piscines, saunes, etc., a les quals el consumidor té o podria tenir accés al seu moment i les condicions d'aquest accés.

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

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

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

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

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

4) INFORMACIÓ SOBRE ELS COSTOS

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

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

5) INFORMACIÓ SOBRE LA RESCISSIÓ DEL CONTRACTE

– quan escaigui, informació sobre les modalitats de rescissió de contractes accessoris i conseqüències de la rescissió,

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

6) INFORMACIÓ ADDICIONAL

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

Justificant de recepció de la informació:

Signatura del consumidor:

ANNEX II

Formulari d'informació normalitzat per a contractes de productes de vacances de llarga durada

Part 1:

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

Breu descripció del producte:

Naturalesa i contingut exactes del dret o drets:

Període exacte durant el qual es pot exercir el dret objecte del contracte i, si és necessari, la durada:

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

Preu que ha de pagar el consumidor per l'adquisició del dret o drets, inclòs tot cost recurrent que previsiblement hagi de suportar el consumidor com a conseqüència del seu dret a gaudir de l'allotjament, del viatge i de qualssevol productes i serveis connexos que s'especifiquen:

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

Després del primer any, els imports posteriors es podran ajustar per garantir que es manté el valor real dels terminis, per exemple per tenir en compte la inflació.

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

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

Estan inclosos en els costos indicats anteriorment?

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

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

Part 2:

Informació general:

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

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

– Durant aquest termini de desistiment, es prohibeix tot pagament d'avançaments pel consumidor. La prohibició afecta qualsevol contrapartida, inclòs el pagament, la constitució de garanties, la reserva de diners en comptes, el reconeixement explícit de deute, etc. Inclou no solament els pagaments al comerciant, sinó també a tercers.

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

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

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

Signatura del consumidor:

Part 3:

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

1) INFORMACIÓ SOBRE ELS DRETS ADQUIRITS

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

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

2) INFORMACIÓ SOBRE LA RESCISSIÓ DEL CONTRACTE

– quan escaigui, informació sobre les modalitats de rescissió de contractes accessoris i conseqüències de la rescissió,

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

3) INFORMACIÓ ADDICIONAL

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

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

Justificant de recepció de la informació:

Signatura del consumidor:

ANNEX III

Formulari d'informació normalitzat per a contractes de revenda

Part 1:

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

Breu descripció dels serveis (per exemple, comercialització):

Durada del contracte:

Preu que ha de pagar el consumidor per l'adquisició dels serveis:

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

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

Part 2:

Informació general:

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

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

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

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

Signatura del consumidor:

Part 3:

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

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

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

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

Justificant de recepció de la informació:

Signatura del consumidor:

ANNEX IV

Formulari d'informació normalitzat per a contractes d'intercanvi

Part 1:

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

Breu descripció del producte:

Naturalesa i contingut exactes del dret o drets:

Període exacte durant el qual es pot exercir el dret objecte del contracte i, si és necessari, la durada:

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

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

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

Resum dels principals serveis dels quals pot gaudir el consumidor:

Estan inclosos en els costos indicats anteriorment?

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

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

Part 2:

Informació general:

– El consumidor té dret a desistir del present contracte, sense cap necessitat de justificació, en un termini de catorze dies naturals a partir de la data de signatura del contracte o de qualsevol contracte preliminar vinculant, o a partir de la data de la seva recepció si aquesta és posterior. Quan el contracte d'intercanvi s'ofereixi juntament amb el contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic i alhora que aquest, s'ha d'aplicar als dos contractes un únic termini de desistiment.

– Durant aquest termini de desistiment, es prohibeix tot pagament d'avançaments pel consumidor. La prohibició afecta qualsevol contrapartida, inclòs el pagament, la constitució de garanties, la reserva de diners en comptes, el reconeixement explícit de deute, etc. Inclou no solament els pagaments al comerciant, sinó també a tercers.

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

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

Signatura del consumidor:

Part 3:

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

1) INFORMACIÓ SOBRE ELS DRETS ADQUIRITS

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

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

2) INFORMACIÓ SOBRE ELS BÉNS

– descripció breu i apropiada dels béns i de la seva ubicació; en cas que el contracte es refereixi a un allotjament que no sigui un bé immoble, una descripció apropiada de l'allotjament i de les instal·lacions; descripció del lloc en què el consumidor pot obtenir més informació.

3) INFORMACIÓ SOBRE ELS COSTOS

– informació sobre l'obligació del comerciant de proporcionar, abans que s'acordi un intercanvi, informació quant a cada intercanvi proposat i de qualsevol despesa addicional que sigui imputable al consumidor en relació amb l'intercanvi.

4) INFORMACIÓ SOBRE LA RESCISSIÓ DEL CONTRACTE

– quan escaigui, informació sobre les modalitats de rescissió de contractes accessoris i conseqüències de la rescissió,

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

5) INFORMACIÓ ADDICIONAL

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

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

Justificant de recepció de la informació:

Signatura del consumidor:

ANNEX V

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

Dret de desistiment

El consumidor té dret a desistir d'aquest contracte en un termini de catorze dies naturals sense necessitat de justificació.

El dret de desistiment comença el..... (a emplenar pel comerciant abans de lliurar el formulari al consumidor).

Si el consumidor no ha rebut el present formulari, el termini de desistiment comença a comptar quan el consumidor hagi rebut el formulari, però venç en tot cas transcorregut un any i catorze dies naturals.

Si el consumidor no ha rebut tota la informació exigida, el termini de desistiment comença a comptar quan el consumidor hagi rebut la informació, però venç en tot cas transcorreguts tres mesos i catorze dies naturals.

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

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

Prohibició del pagament d'avançaments

Durant el termini de desistiment, es prohibeix tot pagament d'avançaments pel consumidor. La prohibició afecta qualsevol contrapartida, inclòs el pagament, la constitució de garanties, la reserva de diners en comptes, el reconeixement explícit de deute, etc. Inclou no solament els pagaments al comerciant, sinó també a tercers.

Notificació de desistiment

- Destinatari (nom i adreça del comerciant) (*):
 - Amb aquest formulari us notifico/notifiquem (**) que decideixo/decidim (**) desistir del contracte.
 - Data de signatura del contracte (*):
 - Nom del consumidor o consumidors (***):
 - Adreça del consumidor o consumidors (***):
 - Signatura del consumidor o consumidors (únicament si aquest formulari es notifica en paper) (***):
 - Data (***):
- _____

(*) A emplenar pel comerciant abans de lliurar el formulari al consumidor.

(**) Ratlleu el que no escaigui.

(***) A emplenar pel consumidor o consumidors en cas de desistiment mitjançant el present formulari.

Justificant de recepció de la informació:

Signatura del consumidor: