



Borrador de anteproyecto de

Ley .../... relativa a la protección de consumidores en los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio. Transposición de la Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2009.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1.- El desarrollo del turismo a lo largo de la segunda mitad del pasado siglo ha llevado a este sector a constituir un fenómeno universal. Ciudadanos y operadores de todo el mundo son hoy receptores o prestadores de servicios turísticos. Las relaciones económicas y jurídicas derivadas de tales prestaciones se han caracterizado por su dinamismo, constante evolución y adaptación a las circunstancias del mercado; por su dimensión internacional; y por la concurrencia o conflicto de intereses entre los operadores económicos prestadores de dichos servicios y los consumidores que los reciben.

La respuesta del Derecho a los retos de este fenómeno corresponde, de una parte al Derecho Internacional y de la Unión Europea, y de otra a las normas del Derecho Interno Español en el ámbito de la soberanía estatal.

2.1. Desde el punto de vista del Derecho Internacional, la pertenencia de España a la Unión Europea hace que las relaciones tanto intracomunitarias como con terceros países estén organizadas con Instrumentos Comunitarios. En el ámbito interno de la Unión, por medio de Directivas que tratan de armonizar los Derechos de los Estados



miembros; y tanto en dicho ámbito como en relación a terceros países, con Reglamentos que disciplinan las cuestiones propias del Derecho Internacional Privado.

De los Reglamentos cabe citar principalmente al nº 44/2001 de 22 de diciembre del 2000, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil; y al Reglamento nº 593/2008 de 17 de junio del 2008 sobre Ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I). Según el art. 6º de este último los contratos que nos ocupan están calificados de “contratos internacionales de consumo”, y para tales regula los criterios relativos a la ley aplicable, a la competencia judicial y a los Foros de Protección.

2.2.- La Directiva 94/47/CE de 26 de Octubre de 1994 contempló exclusivamente el contrato dirigido, directa o indirectamente, a la adquisición de un derecho de utilización de uno o mas inmuebles en régimen de tiempo compartido. Con una finalidad armonizadora de los Derechos de los Estados miembros, estableciendo una base mínima de normas comunes; y también con finalidad de protección a los adquirentes materializada en: La información, contenido mínimo del contrato, lengua de su redacción, derecho de desistimiento y prohibición del pago de anticipos en el plazo de su ejercicio e ineficacia de determinados préstamos de financiación.

2.3.- La Directiva 2008/122/CE de 14 de Enero del 2009 relativa a “La protección de los Consumidores con respecto a determinados aspectos de los aprovechamientos por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa e intercambio”, deroga la Directiva de 1994. La nueva Directiva se fundamenta en la aparición de nuevos productos vacacionales que define con precisión, completa lagunas, amplía la armonización de los Ordenamientos Internos de los Estados, refuerza la información al consumidor, regula con mayor precisión los plazos de ejercicio del derecho de desistimiento aplicando el Reglamento de la UE nº 1182/71 de 3 de junio de 1971, insiste y amplía la prohibición de pago de anticipos durante el plazo de ejercicio del tal derecho ,



exige un calendario de pagos para los contratos de larga duración y determina la ineficacia de determinados préstamos de financiación para el caso de desistimiento.

Asimismo la Directiva obliga a los Estados a organizar la reparación judicial y administrativa de los derechos de los consumidores, a fomentar la elaboración de Códigos de Conducta, a hacer posible la creación y desarrollo de procedimientos extrajudiciales adecuados y efectivos para la solución de los litigios en materia de consumo y a establecer un sistema de sanciones efectivas, proporcionadas y disuasorias en caso de incumplimiento por los empresarios de las disposiciones nacionales que desarrollen esta Directiva.

La Directiva impone su carácter imperativo para su aplicación en casos internacionales y en este orden debe recogerse la normativa de los Reglamentos antes citados 44/2001 y 593/2008 (Roma I).

3.- Desde el punto de vista del Derecho Interno Español la transposición de la Directiva de 26 de Octubre de 1994 a nuestro Ordenamiento se hizo por la Ley 42/1998 de 15 de Diciembre sobre “derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias” que hoy está vigente. Adoptó la ley esta denominación, rechazando por inadecuadas las de “multipropiedad” (no obstante su arraigo) o la de “tiempo compartido” (traducción del inglés “time-sharing”). El legislador se planteó si debían regularse varias formas institucionales o si se debía limitar su regulación a una sola, dejando fuera de la ley todas las demás; se optó por una fórmula intermedia, consistente en la detallada regulación de un nuevo derecho real, permitiendo, no obstante la configuración del derecho como una variante del arrendamiento de temporada. Por otra parte la Ley 1998 no se limitó a la transposición estricta de la Directiva, sino que procuró dotar a la institución de una regulación completa.

Con posterioridad a la Ley 1998 se ha publicado el “Texto Refundido de la ley general para la defensa de consumidores y usuarios” (RD Legislativo 1/2007 de 16 de Diciembre) en el que se razona que “el peculiar régimen de constitución de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles... de la Ley 42/1998...desaconseja,



asimismo su inclusión en el Texto Refundido, dada su indudable influencia en los ámbitos registral y fiscal, ajenos al núcleo básico de protección de los consumidores”. No obstante es aplicable a la materia el núcleo normativo central de dicho Texto Refundido. Finalmente la Ley 29/2009 de 30 de Diciembre que modifica las leyes de Competencia desleal y de Publicidad, afecta también a la Institución.

4.- En base a estos antecedentes, la Sección ha optado por proponer un Texto Unificado de la “Ley relativa a la protección de los consumidores en los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa e intercambio”, que comprenda tanto la transposición de la Directiva 2008/122 de 14/1/2009, en el Título Primero, como la incorporación de la Ley 42/98 de 15 de diciembre, en el Título segundo, con las adaptaciones que requiere dicha Directiva. Se sigue el mismo criterio de la Ley 42/98 que había incorporado en su texto, no solo las normas de transposición de la Directiva de 1994, sino las propias del Derecho Español. Esta solución trata de evitar la pluralidad de normas y posibles antinomias; a este fin se ha procedido a una simple adaptación de la Ley 42/98 y no o a su reforma.

5.-El Título Primero se ocupa de la transposición de la Directiva en seis capítulos de los que cabe destacar lo siguiente:

El Capítulo I se refiere al Ámbito de aplicación de la Ley: Objetivo, con definición de las cuatro figuras contractuales reguladas en los mismos términos que la Directiva; subjetivo, unificando la terminología en las palabras “empresario” y “consumidor” que pueden ser personas físicas o jurídicas. El carácter imperativo de la Ley se refleja en la sanción de nulidad de los actos de renuncia por el consumidor a los derechos que le confiere la norma, así como una referencia a las sanciones al fraude de ley contenidas en el artículo 6º del Código civil.

El Capítulo II traspone las normas de la Directiva sobre Publicidad e Información precontractual con especial referencia al derecho del consumidor al desistimiento como a la prohibición de pagar anticipos durante el plazo de ejercicio de tal derecho.



El capítulo III transpone la Directiva sobre forma (por escrito en papel o en otro soporte duradero precisando la lengua o lenguas de su redacción) y contenido del contrato (incorporando al texto la información precontractual).

El Capítulo IV regula el desistimiento como un derecho de naturaleza única “ad nutum”, sin expresión de motivos; y ello, tanto si el empresario hubiera facilitado correctamente la información precontractual, como si la hubiere omitido o lo hubiera hecho de manera insuficiente. No se trata de dos derechos de naturaleza diferente, sino única; y solo varía en ambos supuestos el cómputo de los plazos de ejercicio del derecho. Con ello se asume el criterio de la Directiva del 2008 que en sus versiones francesa e inglesa utiliza los términos “se retracter” y “withdraw”, respectivamente. Y acaba con el dualismo de la Directiva de 1994 que utilizaba dichos términos para el desistimiento “ad nutum”, cuando el empresario facilitó correctamente la información; utilizando, sin embargo, para los supuestos de falta o incorrecta información precontractual los términos “resiliation” y “cancelation”, en francés e inglés respectivamente. Con este tratamiento unitario se acaba con la confusión suscitada por la traducción española de la Directiva de 1994 que había utilizado la palabra “resolución”, lo que se trasladó a la Ley de 1998, que aplicó el sistema dual de: “desistimiento” para los casos de información correcta y “resolución” para los de falta o incorrecta información precontractual.

Son también transposición de la Directiva las normas sobre prohibición de anticipos o pagos a cargo del consumidor durante el plazo de ejercicio del derecho a desistir, así como la ineficacia de los contratos accesorios, incluso los préstamos, en caso de desistimiento; y la necesidad de organizar un plan escalonado de pagos para los contratos de productos vacacionales de larga duración.

El Capítulo V, bajo el epígrafe “Régimen jurídico” recoge las normas de Derecho Internacional Privado, con especial referencia al Reglamento de la Unión Europea Roma I, antes referido; el establecimiento de Códigos de conducta, y los supuestos en los que puede convenirse el Arbitraje.



El Capítulo VI regula la reparación judicial y administrativa y el régimen sancionador, con remisión a la legislación general y a la especial de consumidores y usuarios y de la competencia desleal.

6.- El Título Segundo bajo el epígrafe “Normas especiales sobre derechos de Aprovechamiento por Turno de bienes inmuebles de uso turístico”, incorpora al texto el TÍTULO I de la Ley 42/98, relativo a las “normas civiles y mercantiles”, respetando su distribución en tres capítulos, secciones y artículos, con sus rúbricas y añadiendo a la referencia numérica su correspondencia con el de la Ley incorporada, todo ello tal como resulta del esquema que precede al texto que se propone.

La Sección no se ha propuesto una reforma de la Ley 42/98. Ello requeriría una evaluación del estado actual de sus resultados, un análisis de las propuestas contractuales que circulan por los mercados y de las respuestas tan variadas del Derecho Comparado. También se suscitó el debate sobre si la constitución del Régimen de Aprovechamiento por Turno podría hacerse sobre el edificio en construcción o si se requería que el edificio estuviera terminado. Si bien se puso de manifiesto la existencia de abusos por parte de operadores agresivos, lo cierto es que la Sección no modificó la norma que posibilita la constitución del régimen en el edificio en construcción amparada en el precedente de la Ley 42/98 y en que es posible a la vista del Anexo I, Parte 2ª. 3 de la Directiva.

Pero sí es necesaria una adaptación de su texto a las exigencias de la Directiva que se ha transpuesto en el Título primero y de la propia norma de transposición. La mayor parte de las modificaciones introducidas en el articulado son puramente terminológicas o de redacción. Y se han suprimido algunos artículos o párrafos de otros que están ya incluidos en el título primero. Cabe, no obstante, destacar algunas de mayor calado, como las siguientes:

Sobre los tiempos mínimo y máximo de duración del contrato de aprovechamiento por turno, los artículos 1º.7 y 3 de la Ley 42/98 dicen respectivamente “por tiempo superior a tres años” y “de tres a cincuenta años”. La sección propuso inicialmente mantener este texto, pero pareció que ello podría entrar en contradicción con el



mandato de la Directiva 2008 que dice “contrato de duración superior a un año” (art. 2º.1 a), a diferencia de la Directiva 1994 que decía “periodo mínimo de tres años” (art. 2º.1). Por ello se modifican los artículos correspondientes, que en la nomenclatura actual son: El 17.6 donde dirá “por tiempo superior a un año”, y el 18.1 que dirá “de uno a cincuenta años”. No obstante los argumentos a favor de una y otra posición estuvieron muy equilibrados: De una parte se trataba de evitar que contratos de escasa duración tuvieran entrada en el sistema de forma y publicidad registral prescritos en la Ley; pero prevaleció el criterio de respeto a la literalidad de la Directiva evitando fraudes de ley por medio de contratos de escasa duración.

Sobre la Información precontractual, en el artículo 23 se ha optado por la acumulación de los requisitos que prevé la Ley 42/98 en su artículo 8º con los del Anexo I de la Directiva transpuesta, por lo demás sustancialmente coincidentes.

El artículo 26 (correspondiente al 10 de la Ley 42/98), relativo al derecho de desistimiento, ha suprimido de su rúbrica el término “resolución”, dejando solo el de “desistimiento”, con remisión puramente didáctica (que pudiera parecer redundante) a la regulación de este derecho en el artículo 8º de la presente, manteniendo no obstante la necesidad del acta notarial para reinscribir en el Registro de la Propiedad el derecho del transmitente. Con esta referencia se resuelve el problema planteado por la inadecuada traducción a la lengua española de la Directiva de 1994 y que se arrastró en el artículo 10 de la Ley 42/98, tal como ya ha quedado expresado al comentar el artículo 8º de la presente.

De modo análogo el artículo 27 para la prohibición de anticipos reitera la prohibición con remisión al artículo 9º de la presente Ley.

En el artículo 28 se evitan las palabras “rescisión” o “resolución”, para la ineficacia de determinados préstamos de financiación de los contratos desistidos y se sustituye por “ineficacia” o “quedarán sin efecto”, mas ajustadas a la terminología del Derecho Civil.



El Texto que se propone deja para otras instancias la adecuación de las Normas Tributarias.

Y finalmente se regulan las cuestiones de Derecho Transitorio y las Disposiciones finales sobre Competencia Estatal, y disposiciones Derogatoria y de entrada en vigor de la Ley (para la que se propone una razonable “vacatio legis”).

Conforme a estos criterios La Sección de Derecho Civil de la Comisión General de Codificación emite Informe sobre el presente Texto comprensivo del: Esquema, el Texto Articulado y sus anejos, así como la tabla de correspondencias con las normas de la Directiva.

En Madrid a * de marzo del 2010.

TÍTULO I

Normas generales

CAPÍTULO I

Ámbito de aplicación

Artículo 1. Ámbito objetivo de aplicación.

1. El presente Título es de aplicación a la comercialización, venta y reventa de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y de productos vacacionales de larga duración, así como a los contratos de intercambio, todos los cuales se definen, a estos efectos, a continuación.

2. Se entiende por contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico un contrato de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación.



3. Se entiende por contrato de producto vacacional de larga duración un contrato de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a obtener descuentos u otras ventajas respecto de su alojamiento, de forma aislada o en combinación con viajes u otros servicios.

4. Se entiende por contrato llamado de reventa un contrato en virtud del cual un comerciante, a título oneroso, asiste a un consumidor en la compra o venta de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de un producto vacacional de larga duración.

5. Se entiende por contrato de intercambio un contrato en virtud del cual un consumidor se afilia, a título oneroso, a un sistema de intercambio que le permite disfrutar de un alojamiento o de otros servicios a cambio de conceder a otras personas un disfrute temporal de las ventajas que suponen los derechos derivados de su contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.

6. Para calcular la duración de los contratos, según lo definido en los apartados 2 y 3 de este artículo, se computará cualquier disposición del contrato que permita la renovación o prórroga tácita.

Artículo 2. Ámbito subjetivo de aplicación.

1. La presente ley es de aplicación a los contratos a que se refiere el artículo anterior, celebrados entre un empresario y un consumidor.

2. Se entiende por empresario toda persona física o jurídica que actúe con fines relacionados con su actividad económica, negocios, oficio o profesión y cualquier persona que actúe en nombre o por cuenta de un empresario.

3. Se entiende por consumidor toda persona física o jurídica que actúe con fines ajenos a su actividad económica, negocio, oficio o profesión.



Artículo 3. *Carácter imperativo de la ley.*

La renuncia a los derechos que esta ley reconoce a los consumidores es nula, siendo aplicables a los actos en fraude de ley las sanciones previstas en el artículo sexto del Código civil.

CAPÍTULO II

Publicidad e información precontractual

Artículo 4. *Publicidad.*

1. En toda invitación a cualquier acto promocional en que se ofrezca a un consumidor directamente la adquisición de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o productos vacacionales de larga duración, o su reventa o intercambio, deberá indicarse claramente la finalidad comercial y la naturaleza de dicho acto.
2. La información a que se refiere el artículo siguiente de esta ley estará a disposición del consumidor en todo momento durante el acto promocional.
3. Un derecho de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o un producto vacacional de larga duración no podrá comercializarse ni venderse como inversión.

Artículo 5. *Información precontractual.*

1. Con suficiente antelación antes de que el consumidor preste su consentimiento a cualquier oferta sobre contratos comprendidos en esta ley, el profesional o empresario deberá facilitarle información precisa y suficiente, de forma clara y comprensible, del siguiente modo:

- a) si se trata de un contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, mediante el formulario de información normalizado recogido en el anexo I de esta Ley y la información prevista en la parte 3 de dicho formulario;



b) si se trata de un contrato de producto vacacional de larga duración, mediante el formulario de información normalizado recogido en el anexo II y la información prevista en la parte 3 de dicho formulario.

c) si se trata de un llamado contrato de reventa, mediante el formulario de información normalizado recogido en el anexo III y la información prevista en la parte 3 de dicho formulario;

d) si se trata de un contrato de intercambio: mediante el formulario de información normalizado recogido en el anexo IV y la información prevista en la parte 3 de dicho formulario.

2. La información a que se refiere el apartado 1 será facilitada, con carácter gratuito, por el comerciante en papel o en cualquier otro soporte duradero que sea fácilmente accesible para el consumidor.

3. Dicha información se redactará en una de las lenguas del Estado miembro en que resida el consumidor o del que este sea nacional, a elección del consumidor, siempre que se trate de una lengua oficial de la Unión Europea.

Artículo 6. Advertencia sobre el derecho de desistimiento y prohibición de pago de anticipos.

Antes de la celebración del contrato, en la forma prevista en el artículo anterior, el profesional o empresario pondrá explícitamente en conocimiento del consumidor la existencia del derecho de desistimiento y la duración del plazo para ejercerlo, así como la prohibición del pago de anticipos durante dicho plazo, contemplada en el artículo 9.



CAPÍTULO III

Formalización del contrato

Artículo 7. Circunstancias del contrato.

1. Los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de producto vacacional de larga duración, de reventa o de intercambio, se formalizarán por escrito, en papel o en otro soporte duradero, y se redactarán en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro en que resida el consumidor, o del que este sea nacional, a su elección, siempre que se trate de una lengua oficial de la Unión Europea. No obstante, deberá redactarse además en español si el consumidor es residente en España, o el profesional o empresario ejerce aquí sus actividades.
2. La información precontractual facilitada al consumidor, a que se refiere el artículo 5, debidamente firmada por éste, formará parte integrante del contrato y no se alterará a menos que las partes dispongan expresamente lo contrario o cuando los cambios se deban a circunstancias anormales o imprevisibles y ajenas a la voluntad del empresario y cuyas consecuencias no se hubieran podido evitar pese a toda la diligencia empleada. Estos cambios se comunicarán al consumidor, en papel o en cualquier otro soporte duradero fácilmente accesible para él, antes de que se celebre el contrato y deberá constar explícitamente en éste.
3. Además en el contrato deberá figurar la identidad, el domicilio y la firma de cada una de las partes, y la fecha y el lugar de celebración del contrato.
4. El contrato incluirá un formulario normalizado de desistimiento en documento aparte, según figura en el anexo V.
5. El consumidor recibirá al menos una copia del contrato con sus anexos en el momento de su celebración.



CAPÍTULO IV

Derecho de desistimiento, prohibición de anticipos, contratos de larga duración y accesorios

Artículo 8. *Derecho de desistimiento.*

1. En los contratos referidos en el artículo primero de esta ley, el consumidor tendrá derecho de desistimiento sin necesidad de justificación alguna. En defecto de lo dispuesto en la presente ley, se regirá por la legislación general para la defensa de los Consumidores y Usuarios.

2. Los plazos para su ejercicio serán los siguientes:

a) Catorce días naturales siguientes a la celebración del contrato, si en ese momento el consumidor recibió el documento contractual; o desde la recepción posterior de dicho documento en otro caso.

b) Un año y catorce días naturales siguientes a la celebración del contrato o recepción posterior del documento contractual, si el empresario no hubiere cumplimentado y entregado al consumidor el formulario de desistimiento previsto en el artículo 7.4 de esta ley.

c) Si el empresario no hubiera facilitado al consumidor la información precontractual mencionada en el artículo 5 de esta ley, incluidos sus anexos, el plazo empezará a contar desde que se facilite dicha información. El plazo será como máximo el de tres meses y catorce días naturales siguientes a la celebración del contrato.

d) En los contratos mixtos de intercambio y aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico se aplicará un único plazo de conformidad con las mismas reglas de los apartados anteriores.

3. El consumidor notificará al empresario el desistimiento por escrito en papel u otro soporte duradero pudiendo utilizar el formulario previsto en el Anexo V. La



expedición o envío de la notificación deberá hacerse dentro del plazo legal y será eficaz cualquiera que sea la fecha de recepción por el empresario.

4. El ejercicio del derecho de desistimiento por el consumidor dejará sin efecto el contrato.

5. El consumidor que ejerza el derecho de desistimiento no soportará coste alguno ni tendrá que pagar ninguna contraprestación correspondiente al servicio que pudiera haberse llevado a cabo por el empresario con anterioridad.

6. Lo dispuesto en este artículo no obsta al ejercicio de las acciones de nulidad, resolución legal o contractual que procedan conforme a derecho, de acuerdo con lo previsto en los artículos 78 y 79 del Texto Refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios.

Artículo 9. *Prohibición del pago de anticipos.*

1. Se prohíbe el pago de anticipos, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento expreso de deuda o cualquier contraprestación a favor del empresario o de un tercero y a cargo del consumidor. Las anteriores prohibiciones se aplicarán:

a) En los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de producto vacacional de larga duración y de intercambio, mientras esté pendiente el plazo de desistimiento.

b) En los contratos llamados de reventa, hasta que la venta haya tenido efectivamente lugar o se haya dado por terminado el contrato por otras vías.

2. Además de las sanciones establecidas en la legislación de consumidores, los actos realizados en contra de esta prohibición son nulos de pleno derecho y el consumidor podrá reclamar el duplo de las cantidades entregadas por tales conceptos.



Artículo 10. *Disposiciones específicas para los contratos de productos vacacionales de larga duración.*

1. El pago en los contratos de productos vacacionales de larga duración se efectuará conforme a un plan escalonado. Queda prohibido todo pago del precio especificado en el contrato por anticipado o de cualquier otra manera que no sea conforme al plan de pago escalonado.
2. Los pagos, incluidas las eventuales cuotas de afiliación, se dividirán en plazos anuales, todos ellos de igual cuantía.
3. El empresario enviará por escrito una solicitud de pago, en papel o en cualquier otro soporte duradero, como mínimo catorce días naturales antes de cada vencimiento.
4. A partir del segundo plazo el consumidor podrá rescindir el contrato, sin incurrir en penalización alguna, notificándolo al empresario en un plazo de catorce días naturales a partir de la recepción de la solicitud de pago correspondiente a cada plazo.
5. Todo lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de los demás derechos que la ley establece para poner fin al contrato.

Artículo 11. *Ineficacia de contratos accesorios.*

1. Si el consumidor ejerce su derecho de desistimiento del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de producto vacacional de larga duración, los contratos accesorios quedarán automáticamente sin eficacia, incluidos los de intercambio o de reventa, sin coste alguno para aquél.
2. En caso de que el precio haya sido total o parcialmente cubierto mediante un préstamo concedido con esa finalidad al consumidor por el profesional o empresario, o por un tercero, según lo convenido entre el tercero y el profesional o empresario, el contrato de préstamo quedará sin efecto, sin coste alguno para el consumidor, si



este ejerce su derecho a desistir del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de producto vacacional de larga duración, de reventa o de intercambio.

3. No podrán incluirse en los préstamos cláusulas que impliquen una sanción o pena impuesta al consumidor para el caso de desistimiento o resolución. Si el consumidor se hubiera subrogado en un préstamo concedido al transmitente, ejercitado el desistimiento o resolución, quedará sin efecto la subrogación.

CAPÍTULO V

Régimen jurídico

Artículo 12. *Normas de Derecho Internacional Privado.*

1. En el caso de que la Ley aplicable al contrato entre un empresario y el consumidor adquirente de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de productos vacacionales de larga duración o de derechos de intercambio, sea, con arreglo al Reglamento Roma I, la Ley de un Estado miembro del Espacio Económico Europeo, el consumidor no podrá renunciar a los derechos que dicha Ley le confiera.

2. En el caso de que la ley aplicable a los contratos referidos en el apartado anterior entre el empresario y el consumidor sea, con arreglo al Reglamento Roma I, la Ley de un Estado no miembro del Espacio Económico Europeo, el consumidor podrá invocar la protección jurídica que le otorga la presente ley, en cualquiera de los siguientes casos:

a) si alguno de los inmuebles en cuestión está situado en territorio de un Estado miembro del Espacio Económico Europeo;

b) en otro caso, si el empresario ejerce sus actividades en un Estado miembro o por cualquier medio dirige estas actividades a un Estado miembro y el contrato está comprendido en el marco de dichas actividades.



Artículo 13. *Códigos de conducta.*

Los empresarios en los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio, informarán a los consumidores con los que contraten de los códigos de conducta que hubieran suscrito en la materia, siendo de aplicación lo dispuesto en la legislación general para la defensa de los consumidores y usuarios y de competencia desleal.

Artículo 14. *Sometimiento a arbitraje.*

Son válidos los convenios arbitrales, siempre que se concierten una vez que haya surgido la cuestión discutida o sean de sometimiento al sistema arbitral de consumo o a un tribunal arbitral especializado que pudiera constituirse siempre que en su composición participen, en régimen de igualdad, las organizaciones de consumidores.

CAPÍTULO VI

Reparación judicial y administrativa

Artículo 15. *Acción de cesación.*

Podrá ejercitarse la acción de cesación contra las conductas contrarias a lo prevenido por la presente Ley que lesionen intereses de los consumidores y usuarios, en la forma y con las condiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y en la de competencia desleal.

Artículo 16. *Régimen sancionador.*

A las relaciones jurídicas derivadas de la presente ley les será aplicable el régimen sancionador regulado en la legislación general de consumidores y usuarios y en la de competencia desleal.



TÍTULO II

Normas especiales sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 17. *Ámbito objetivo.*

1. El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario. El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o de conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo.

2. El régimen de aprovechamiento por turno sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado. Todos los alojamientos independientes que lo integren, con la necesaria excepción de los locales, deben estar sometidos a dicho régimen. Será necesario que el conjunto tenga, al menos, diez alojamientos. Se permite, no obstante, que un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto, al tiempo, a un régimen de derechos de aprovechamiento por turno y a otro tipo de explotación turística, siempre que los derechos de aprovechamiento por turno recaigan sobre alojamientos concretos y para períodos determinados.

3. El período anual de aprovechamiento no podrá ser nunca inferior a siete días seguidos. En todo caso, dentro de un régimen, los turnos han de tener todos la misma duración. Deberá, además, quedar reservado para reparaciones, limpieza u



otros fines comunes un período de tiempo que no podrá ser inferior a siete días por cada uno de los alojamientos sujetos al régimen.

4. El derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad.

A los efectos de publicidad, comercialización y transmisión del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, podrá utilizarse cualquier otra denominación, siempre que no induzca a confusión a los consumidores finales y del mismo se desprenda con claridad la naturaleza, características y condiciones jurídicas y económicas de la facultad de disfrute.

Cada uno de los derechos reales de aprovechamiento por turno gravará, en conjunto, la total propiedad del alojamiento o del inmueble, según esté previamente constituida o no una propiedad horizontal sobre el mismo. La reunión de un derecho real de aprovechamiento y la propiedad, o una cuota de ella, en una misma persona no implica extinción del derecho real limitado, que subsistirá durante toda la vida del régimen.

El propietario del inmueble, sin perjuicio de las limitaciones que resultan del régimen y de las facultades de los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno, podrá libremente disponer de su derecho de propiedad con arreglo a las normas del Derecho privado.

5. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de una de ellas, hasta un máximo de cincuenta años, y en los que se anticipen las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, quedarán sujetos a lo dispuesto en la presente Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Tales contratos deberán referirse necesariamente a una temporada anual determinada que se corresponda con un período determinado o determinable de esa temporada y a un alojamiento determinado o determinable por sus condiciones genéricas, siempre



que esté especificado el edificio o conjunto inmobiliario donde se va a disfrutar del derecho.

6. El contrato por virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a un año y relativo a la utilización de uno o mas inmuebles durante un periodo determinado o determinable al año, al margen de la presente Ley, será nulo de pleno derecho, debiéndole ser devueltas al adquirente o cesionario cualesquiera rentas o contraprestaciones satisfechas, así como indemnizados los daños y perjuicios sufridos.

Artículo 18. *Duración.*

1. La duración del régimen será superior a un año y no excederá de cincuenta años, a contar desde la inscripción del mismo o desde la inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción.

2. Extinguido el régimen por transcurso del plazo de duración, los titulares no tendrán derecho a compensación alguna.

CAPÍTULO II

Régimen jurídico

SECCIÓN 1.^a

CONSTITUCIÓN

Artículo 19. *Constitución del régimen.*

1. El régimen de aprovechamiento por turno deberá ser constituido por el propietario registral del inmueble. Para poder hacerlo, deberá previamente:

a) Haber inscrito la conclusión de la obra en el Registro de la Propiedad. En el caso de que la obra esté iniciada, deberá haber inscrito la declaración de obra nueva en construcción.



b) Haber obtenido de las autoridades competentes las licencias necesarias para ejercer la actividad turística, las de apertura, las necesarias para la primera ocupación de los alojamientos, zonas comunes y servicios accesorios que sean necesarias para el destino. En el caso de que la obra esté tan sólo iniciada, bastará haber obtenido la licencia de obra y la necesaria para la actividad turística.

Esta última, tanto si la obra está terminada como si tan sólo iniciada, solamente será exigible en aquellas Comunidades Autónomas donde la comercialización de derechos que impliquen la facultad de disfrute de un alojamiento durante un período de tiempo al año tenga, con arreglo a su legislación, la calificación de actividad turística sometida a licencia.

c) Haber celebrado, de conformidad con lo establecido en la presente Ley, el contrato con una empresa de servicios que reúna, en aquellas Comunidades Autónomas donde se establezcan, los requisitos que se exijan a éstas, salvo que el propietario, cumpliendo los mismos requisitos, haya decidido asumirlos directamente él.

Las empresas de servicios no podrán estar domiciliadas en paraísos fiscales y tendrán que tener, al menos, una sucursal domiciliada en España.

d) Haber concertado los seguros a los que se refiere el artículo 22.

2. El propietario que constituya el régimen sobre un inmueble en construcción deberá, además, contratar a favor de los futuros adquirentes de derechos de aprovechamiento por turno un aval bancario con alguna de las entidades registradas en el Banco de España, o un seguro de caución con entidad autorizada que garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición del derecho, actualizadas con arreglo al índice anual de precios al consumo, si la obra no ha sido finalizada en la fecha fijada o no se ha incorporado el mobiliario descrito en la escritura reguladora cuando el adquirente del derecho opte por la resolución del contrato. Las cantidades así recibidas serán independientes de las



que deba satisfacer el propietario o promotor en concepto de indemnización de daños y perjuicios, consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones.

Las garantías de las cantidades entregadas a cuenta se regirán, en todo aquello que les sea aplicable, por la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, y sus normas de desarrollo.

Mientras no esté inscrita el acta notarial donde conste la finalización de la obra, en ningún caso podrá quedar liberado el aval constituido, ni extinguirse el contrato de seguro.

3. El régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble se constituirá mediante su formalización en escritura pública, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Al otorgamiento de la escritura deberá concurrir la empresa que haya asumido la administración y prestación de los servicios, salvo manifestación expresa del propietario de que son por él asumidos directamente.

A los contratos por virtud de los cuales se constituyan o transmitan derechos de aprovechamiento por turno antes de estar válidamente constituido el régimen, se les aplicara lo dispuesto en el artículo 17.6 de esta Ley.

4. Los notarios no autorizarán una escritura reguladora de un régimen de aprovechamiento por turno y los registradores no lo inscribirán mientras no se les acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en los apartados 1 y 2 de este artículo.

Artículo 20. *Escritura reguladora.*

1. La escritura pública reguladora del régimen de aprovechamiento por turno deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

1.º La descripción de la finca sobre la que se constituye el régimen de aprovechamiento por turno y del edificio o edificios que en ella existan, con reseña de los servicios comunes a que tengan derecho los titulares de los



aprovechamientos. Si la construcción está únicamente comenzada, se indicará la fecha límite para la terminación de la misma.

2.º La descripción de cada uno de los alojamientos que integren cada edificación, a los que se dará una numeración correlativa con referencia a la finca. Si el inmueble se ha de destinar a explotación turística al tiempo que se constituye sobre él un régimen de aprovechamiento por turno, se determinará cuáles de los alojamientos son susceptibles de ser gravados con derechos de aprovechamiento por turno y para qué períodos al año.

3.º En cada alojamiento destinado a aprovechamiento por turnos se expresará el número de éstos, su duración, indicando el día y hora inicial y final, la cuota que corresponda a cada turno con relación al alojamiento, si está previamente constituida la división horizontal, o con relación al total del inmueble, si no lo está, el mobiliario que tenga destinado, así como su valor, y los días del año no configurados como turnos de aprovechamiento por estar reservados, en ese alojamiento, a reparaciones y mantenimiento. A cada aprovechamiento se le dará también un número correlativo respecto a cada alojamiento.

4.º Referencia a los servicios que se han de prestar y que son inherentes a los derechos de aprovechamiento por turno, expresando que éstos se asumen directamente por el propietario o por una empresa de servicios.

5.º Los estatutos a los que se somete el régimen de aprovechamiento por turnos si se hubiesen establecido. De los mismos no podrá resultar para los titulares de los derechos ninguna obligación o limitación contraria a lo establecido en la presente Ley.

6.º La situación registral, catastral, urbanística y, en su caso, turística del inmueble. Se acompañará igualmente el plano de distribución de los distintos alojamientos en la respectiva planta.

7.º La retribución de los servicios y, en su caso, los gastos de comunidad.



8.º Duración del régimen.

2. Además deberán incorporarse a la escritura, originales o por testimonio, el contrato celebrado con la empresa de servicios y los contratos de seguro a que se refiere el artículo 22. Deberá acompañarse una copia autenticada de éstos para su archivo en el Registro.

En el caso de que el inmueble se encuentre en construcción, deberá incorporarse documento acreditativo de haberse constituido el aval o el seguro de caución a los que se refiere el artículo 19.2.

La persona o personas físicas que otorguen la escritura serán responsables de la realidad de los contratos incorporados.

3. En el caso de que el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción, la terminación de la obra deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses, a contar desde su conclusión. Para realizar tal constancia, será necesario aportar las licencias a las que se refiere el artículo 19.1, letra b), y que no se aportaron en el momento de inscribir la obra nueva en construcción.

El propietario o promotor, una vez inscrita la terminación de la obra, deberá notificar el hecho a quienes adquirieron derechos de aprovechamiento por turno sobre el inmueble en cuestión mientras este último se encontraba en construcción.

Artículo 21. Inscripción en el Registro de la Propiedad.

1. Presentada la escritura reguladora para su inscripción en el Registro de la Propiedad, el registrador suspenderá la inscripción de aquellos apartados o artículos de los estatutos que impongan a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno alguna obligación o limitación contraria a lo establecido en esta Ley.

Si al inscribir el régimen en el Registro mediante la escritura reguladora no constaren como fincas registrales independientes los distintos alojamientos destinados a



aprovechamientos por turno, el registrador les abrirá folio, aunque en la escritura reguladora no se haga división horizontal del inmueble. Al hacerlo, deberá expresar, en cada uno de ellos, los turnos y las demás circunstancias a que se refiere el número 3.º del apartado 1 del artículo anterior.

Al inscribir la primera adquisición de un derecho de aprovechamiento por turno podrá asimismo inscribirse, si así se hubiera pactado en la escritura o en el contrato elevado a público, la subrogación en la parte proporcional del crédito hipotecario que pese sobre la totalidad del inmueble sin necesidad del consentimiento del acreedor hipotecario si, al constituirse la hipoteca, se pactó un sistema objetivo de distribución de la responsabilidad hipotecaria entre todos los derechos de aprovechamiento por turno resultantes de la constitución del régimen.

2. Una vez inscrita la escritura reguladora, y antes de restituir el título al presentante, el registrador archivará copia de los contratos incorporados a la misma, haciéndolo constar en la inscripción del régimen y en toda la publicidad que dé, tanto del inmueble, como de los derechos de aprovechamiento por turno, debiendo acompañar copia de tales contratos a las certificaciones que expida relativas al inmueble sobre el que se ha constituido el régimen, cuando así se le hubiera pedido expresamente en la solicitud de certificación.

3. Si después de constituido el régimen se aportaran para su archivo en el Registro un nuevo contrato con una empresa de servicios, en el caso de que el propietario no quiera seguir haciéndose cargo de los mismos o por haberse extinguido el contrato, o en caso de resolución, o un acta de manifestaciones en la que el propietario se haga cargo directamente de los servicios o cuando se aporte el documento informativo a que se refiere el artículo 23.2, el registrador archivará copia y hará constar el hecho por nota al margen de la inscripción del régimen con referencia al legajo donde hayan sido archivados. El registrador suspenderá el archivo si en el acta el propietario o, en el nuevo contrato, la empresa de servicios no hacen asunción expresa de las condiciones del anterior, si el contrato se hubiera celebrado antes de la constitución del régimen o si el documento informativo no contuviera las



menciones exigidas en el artículo 23.2. También suspenderá el registrador el archivo de aquellos contratos que no tengan las firmas legitimadas notarialmente.

Cualquier modificación que se realice en los contratos y documento anteriores, siempre que esté permitida por esta Ley, no será válida mientras no se haga constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior.

4. El régimen sólo podrá ser modificado por el propietario registral, con el consentimiento de la empresa de servicios y de la comunidad de titulares, conforme a lo establecido en el artículo 30 de esta Ley, debiendo constar tal modificación en escritura pública y ser inscrita en el Registro de la Propiedad, en los términos señalados en el artículo 19.3 de esta Ley.

Artículo 22. *Seguro.*

Antes de la constitución del régimen de derechos de aprovechamiento por turno, el propietario deberá suscribir y mantener en vigor una póliza de seguro que cubra, por todo el tiempo que dure la promoción y hasta la transmisión de la totalidad de los derechos de aprovechamiento por turno, el riesgo de nacimiento a su cargo de la obligación de indemnizar a terceros los daños causados y perjuicios causados por él o cualquiera de sus dependientes, hasta que dicha transmisión se produzca.

Además, deberá suscribir y mantener en vigor un seguro que cubra la responsabilidad civil en que puedan incurrir los ocupantes de los alojamientos derivada de la utilización de los mismos, así como de seguro de incendios y otros daños generales del edificio o del conjunto de sus instalaciones y equipos. Sin perjuicio de la responsabilidad del propietario o promotor con la compañía de seguros, éste y la empresa de servicios pueden pactar que esta última se haga cargo del pago de las primas de estos seguros.



SECCIÓN 2.^a

CONDICIONES DE PROMOCIÓN Y TRANSMISIÓN

Artículo 23. *Información general.*

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 17.4 de la presente Ley, está prohibida la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno con la denominación de multipropiedad o cualquier otra que contenga la palabra propiedad.

2. El propietario, el promotor o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno, que se proponga iniciar la transmisión de estos derechos, deberá editar, de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, un documento informativo con el carácter de oferta vinculante, que entregará gratuitamente, después de haber sido archivado en el Registro de la Propiedad correspondiente, a cualquier persona que solicite información. En tal documento se mencionarán, además de lo prevenido en el Anexo I de la presente Ley, los siguientes extremos:

a) Identidad y domicilio del propietario o promotor y de cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de aprovechamiento por turno.

b) La naturaleza real o personal de los derechos que van a ser objeto de transmisión, con indicación de la fecha en que, según lo que resulte de la nota del Registro de la Propiedad al pie de la escritura reguladora, se ha de extinguir el régimen.

En todo caso, se indicarán los requisitos y condiciones que para el ejercicio de tales derechos se exigen en el lugar donde está situado el inmueble, y si están cumplidos o, en caso contrario, los requisitos o condiciones que todavía deberán cumplirse.



c) Si la obra está en construcción, indicación de la fecha límite para su terminación, también según lo que resulte de la escritura reguladora, e indicación de la fecha estimada de extinción del régimen, calculada sobre la fecha límite de la terminación de la obra.

d) Descripción precisa del inmueble sobre el que se ha constituido el régimen y de su situación, y si la obra está concluida o se encuentra en construcción.

e) Los servicios comunes que permiten la utilización del inmueble y los demás de los que puede o podrá disfrutar el adquirente, con indicación de la fase en que se encuentran y las condiciones de tal disfrute.

f) Instalaciones de uso común a las que el titular podrá tener acceso y, si procede, condiciones para ese acceso, con indicación expresa de su importe o de las bases para su determinación.

g) Indicación, en su caso, de la empresa de servicios que se hará cargo de la administración, con expresión de su denominación y sus datos de inscripción en el Registro Mercantil.

h) Precio medio de los derechos de aprovechamiento por turno y precio de los que lo tengan más alto; las cargas legalmente obligatorias, como contribuciones o exacciones fiscales, entre otras; los gastos anuales o su estimación, por ocupación del inmueble, por utilización de las instalaciones y servicios comunes, así como los derivados de la administración, conservación y el mantenimiento del alojamiento y elementos comunes, con indicación del procedimiento de cálculo de las futuras anualidades.

Asimismo se expresará que la adquisición de los derechos de aprovechamiento por turno no supondrá desembolso, gasto u obligación alguna distintos de los mencionados en el contrato.

i) Información sobre el número de alojamientos susceptibles de aprovechamiento por turno y del número de turnos por alojamiento.



j) Información sobre el derecho de desistimiento que tendrá el adquirente, así como la prohibición de anticipos en los términos señalados en la presente Ley expresando el tiempo de que dispondrá, según esta Ley, para ejercitarlo, que no tendrá a su cargo ningún gasto por el ejercicio del mismo, e indicación de la persona y domicilio a quien deberá comunicarse, si se ejercita. A estos efectos deberá facilitarse el formulario de información normalizado recogido en el Anexo I de la presente ley así como un formulario de desistimiento previsto en el Anexo V de la misma. El profesional o empresario deberá haber informado al consumidor antes de la celebración del contrato, de este derecho de desistimiento y de la prohibición de pago de anticipos. Si la obra está en construcción, indicación del aval o del seguro constituido para garantizar la terminación de la misma.

k) Si existe o no la posibilidad de participar en un sistema de intercambio de los previstos en el artículo 1 de la presente Ley y, con las formas y requisitos en ella establecido y en caso positivo el nombre, denominación o la razón social del tercero que se va a hacer cargo del servicio, haciéndose mención del documento que, con carácter anual, expedirá dicho tercero acreditando la participación del régimen en el programa de intercambio. El documento, firmado por el representante legal de la empresa de intercambio, expresará que el contrato del adquirente o titular del derecho de aprovechamiento con la empresa de intercambio es un contrato independiente y distinto del contrato que vincula al adquirente con el promotor o propietario del régimen de aprovechamiento por turno. En el documento se hará constar además la cuota de participación como socio en el programa de intercambio y las cuotas de intercambio correspondientes.

En el documento se expresará además el número total de socios afiliados al programa de intercambio, así como el número de regímenes que participan en dicho programa y una reseña general sobre el funcionamiento del sistema. El documento expedido por la sociedad de intercambio se incorporará y formará parte integrante del documento informativo previsto en este artículo.



l) Si existe la posibilidad de participar en un sistema organizado para la cesión a terceros del derecho objeto del contrato y, caso de que dicho sistema esté organizado por el propietario o promotor, por sí o por medio de cualquier otra persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno, indicación de los posibles costes de dicha cesión.

3. El propietario, el promotor o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno deberá también, de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, informar al adquirente sobre cómo puede solicitar información genérica y gratuita acerca de los derechos que, en general, le asisten en los organismos y a los profesionales oficiales siguientes, indicando la dirección y teléfono de los más próximos al lugar donde se encuentre el inmueble sobre el que se ha constituido el régimen:

Oficinas de Turismo, Instituto Nacional del Consumo, Organismos de las Comunidades Autónomas competentes en materia de turismo y consumo, Oficinas Municipales de Consumo, Registradores de la Propiedad y Notarios.

Todo ello sin perjuicio de la información que puedan prestar los Colegios Profesionales de Arquitectos, Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Administradores de Fincas, Abogados, Notarios y Registradores.

4. El propietario, el promotor o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno deberá tener también, de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, a disposición de las personas a quienes proponga la celebración del contrato, un inventario completo de todos los muebles, instalaciones y ajuar con que cuente el alojamiento y en el que conste el valor global del mismo.



5. Toda publicidad, incluido el documento informativo a que se refiere el apartado 2 del presente artículo, promoción u oferta relativa a derechos de aprovechamiento por turno, ha de indicar los datos de inscripción del régimen en el Registro de la Propiedad, expresando la titularidad y cargas, advirtiendo que aquél debe consultarse a efectos de conocer la situación jurídica de la finca y el íntegro contenido del régimen de aprovechamiento por turno.

Artículo 24. Forma y contenido mínimo del contrato.

1. El contrato celebrado por toda persona física o jurídica en el marco de su actividad profesional y relativo a derechos de aprovechamiento por turno de alojamientos deberá constar por escrito y en él se expresarán, al menos, los siguientes extremos:

1.º La fecha de celebración del contrato, los datos de la escritura reguladora del régimen, con indicación del día del otorgamiento, del notario autorizante y del número de su protocolo, y los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

2.º Referencia expresa a la naturaleza real o personal del derecho transmitido, haciendo constar la fecha en que el régimen se extinguirá de conformidad con las disposiciones de la presente Ley.

3.º Descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos registrales y al turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina.

4.º Expresión de que la obra está concluida o se encuentra en construcción. En este último caso, habrá de indicarse:

a) Fase en que se encuentra la construcción.

b) Plazo límite para la terminación del inmueble.

c) Referencia a la licencia de obra e indicación y domicilio del Ayuntamiento que la ha expedido.



- d) Fase en que se encuentran los servicios comunes que permitan la utilización del inmueble.
- e) Domicilio indicado por el adquirente donde habrá de notificársele la inscripción de la terminación de la obra y la fecha a partir de la cual se computará la duración del régimen.
- f) Una memoria de las calidades del alojamiento objeto del contrato.
- g) Relación detallada del mobiliario y ajuar con que contará el alojamiento, así como el valor que se le ha atribuido a efectos del aval o del seguro a los que se refiere el artículo 19.2 de esta Ley.
- h) Referencia expresa a dicho aval o seguro, con indicación de la entidad donde se ha constituido o con quien se ha contratado y que el mismo podrá ser ejecutado o reclamado por el adquirente en el caso de que la obra no esté concluida en la fecha límite establecida al efecto o si no se incorpora al alojamiento el mobiliario establecido.

5.º El precio que deberá pagar el adquirente y la cantidad que conforme a la escritura reguladora deba satisfacer anualmente, una vez adquirido el derecho, a la empresa de servicios o al propietario que se hubiera hecho cargo de éstos en la escritura reguladora, con expresión de que se actualizará con arreglo al índice de precios al consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística, salvo que las partes hayan establecido otra forma de actualización, que no podrá quedar al arbitrio de una de ellas, indicando, a título orientativo, cuál ha sido la media de dicho índice en los últimos cinco años. También se hará expresión del importe de los impuestos que, conforme a lo establecido en la presente Ley, lleva aparejada la adquisición, así como una indicación somera de los honorarios notariales y registrales para el caso de que el contrato se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.



6.º Inserción literal del texto de los artículos 26, 27 y 28 de esta Ley haciendo constar su carácter de normas legales aplicables al contrato. A estos efectos en el contrato se recogerá el formulario de desistimiento a que se refiere el artículo 23 apartado 2 letra j) de esta Ley.

7.º Servicios e instalaciones comunes que el adquirente tiene derecho a disfrutar y, en su caso, las condiciones para ese disfrute.

8.º Si existe o no la posibilidad de participar en servicios de intercambio de períodos de aprovechamiento. Cuando exista esta posibilidad, se expresarán los eventuales costes y se hará referencia al documento acreditativo sobre el intercambio previsto en el artículo 23.2.k) de esta Ley.

9.º Expresión del nombre o razón social, con los datos de la inscripción en el Registro Mercantil en el caso de que se trate de sociedades, y el domicilio:

a) Del propietario o promotor.

b) Del transmitente, con indicación precisa de su relación jurídica con el propietario o promotor en el momento de la celebración del contrato.

c) Del adquirente.

d) De la empresa de servicios.

e) Del tercero que se hubiera hecho cargo del intercambio, en su caso. Este tercero, si es una persona jurídica, deberá tener sucursal abierta e inscrita en España.

10.º Duración del régimen, con referencia a la escritura reguladora y a la fecha de la inscripción de ésta. Si el inmueble está en construcción, con referencia a la fecha límite en que habrá de inscribirse el acta de terminación de la obra.

11.º Expresión del derecho que asiste al adquirente a:

a) Comprobar la titularidad y cargas del inmueble, solicitando la información del registrador competente, cuyo domicilio y número de fax constará expresamente.



- b) Exigir el otorgamiento de escritura pública.
- c) Inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad.

12.º Lugar y firma del contrato.

13.º Si existe la posibilidad de participar en un sistema organizado de cesión a terceros del derecho objeto del contrato. Cuando exista esa posibilidad, se expresarán los eventuales costes, al menos aproximados, que dicho sistema supondrá para el adquirente.

2. El inventario y, en su caso, las condiciones generales no incluidas en el contrato, así como las cláusulas estatutarias inscritas, figurarán como anexo inseparable suscrito por las partes.

3. El contrato y los documentos informativos prevenidos en esta Ley se redactarán en la lengua o en una de las lenguas, elegida por el adquirente, del Estado miembro de la Unión Europea en que resida o del que sea nacional aquel, siempre que sea una de las lenguas oficiales de dicha Unión. Además se redactarán en castellano o en cualquiera de las otras lenguas españolas oficiales en el lugar de celebración del contrato. Asimismo, el transmitente deberá entregar al adquirente la traducción jurada del contrato a la lengua o a una de las lenguas oficiales del Estado miembro de la Unión Europea en que esté situado el inmueble, siempre que sea una de las lenguas oficiales de la Unión.

Los adquirentes extranjeros que no sean nacionales de algún Estado miembro de la Unión Europea ni residentes en los mismos podrán exigir que el contrato y los demás documentos se les entreguen traducidos a la lengua de un Estado miembro de la Unión Europea que ellos elijan.

Los propietarios, promotores o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno deberán conservar, a disposición de las organizaciones de consumidores y, en su caso, de las autoridades turísticas, las traducciones de los documentos que deben



entregar a cualquier adquirente y de las cláusulas que tengan la consideración de condiciones generales.

Sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar, en caso de existir alguna divergencia entre las distintas versiones, se aplicará la más favorable al adquirente.

4. Todo el contenido del documento informativo previsto por el apartado 2 del artículo anterior deberá incorporarse y formar parte integrante del contrato.

Los cambios introducidos en dicho documento informativo, que a falta de acuerdo expreso de las partes sólo podrán ser resultado de circunstancias ajenas a la voluntad del transmitente, deberán comunicarse al adquirente antes de la celebración del contrato.

El incumplimiento de estas obligaciones implica el deber de información a los efectos establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 25. Formalización notarial y publicidad registral del contrato.

1. La adquisición y transmisión de derechos de aprovechamiento por turno podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siempre que el contrato se haya celebrado o formalizado mediante escritura pública y el Registrador abra folio al turno cuyo derecho de aprovechamiento sea objeto de transmisión, quedando siempre a salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Al inscribir la primera transmisión de un derecho de aprovechamiento por turno, el registrador hará constar, mediante nota marginal, que el mismo queda gravado con carácter real para responder de las dos últimas cuotas, a contar desde el momento de la reclamación por vía judicial o notarial, por todo el tiempo de vida del régimen. Para hacer efectiva la garantía, el prestador de los servicios podrá recurrir a cualquiera de los procedimientos ejecutivos que la Ley de Propiedad Horizontal permite utilizar a la comunidad de propietarios para reclamar las cuotas por gastos comunes y al procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria.



2. Si el contrato se celebra ante Notario, éste advertirá del derecho de desistimiento que los artículos 8 y 26 establecen en favor del adquirente, que podrá hacerse por acta notarial, y de los demás derechos que le reconoce la presente Ley.

3. El Notario no autorizará la escritura, ni el registrador inscribirá el derecho si el contrato no contiene las menciones exigidas por el artículo 24.

Artículo 26. Desistimiento del contrato.

1. El consumidor podrá ejercer su derecho de desistimiento del contrato en los plazos y forma establecidos en el artículo 8 de esta Ley.

2. Si el contrato se celebra ante Notario, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el desistimiento podrá hacerse constar en acta notarial, que será título suficiente para la reinscripción del derecho de aprovechamiento a favor del transmitente.

Artículo 27. Prohibición de anticipos.

En los contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles queda prohibido el pago de anticipos, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento expreso de deuda y cualquier otra contraprestación a favor del empresario o de un tercero y a cargo del consumidor, en los supuestos y con las sanciones establecidas en el artículo 9 de esta Ley.

Artículo 28. Régimen de préstamos.

Los préstamos concedidos al adquirente por el transmitente o por un tercero que hubiese actuado de acuerdo con él quedarán sin eficacia, con arreglo al artículo 11.1, cuando el primero desista en alguno de los casos previstos en el artículo 8 de esta Ley.

No podrán incluirse en los préstamos cláusulas que impliquen una sanción o pena impuesta al adquirente para el caso de desistimiento o resolución.



Si el adquirente se hubiera subrogado en un préstamo concedido al transmitente, ejercitado el desistimiento o resolución, subsistirá el préstamo a cargo de éste.

Artículo 29. Resolución por falta de pago de las cuotas.

1. Salvo pacto en contrario, el propietario tendrá una facultad resolutoria en el caso de que el adquirente titular del derecho de aprovechamiento por turno, una vez requerido, no atienda al pago de las cuotas debidas por razón de los servicios prestados durante, al menos, un año.

El propietario podrá ejercer esta facultad de resolución, a instancia de la empresa de servicios, previo requerimiento fehaciente de pago al deudor en el domicilio registral o, en su defecto, en el que conste a tal fin en el contrato, bajo apercibimiento de proceder a la resolución del mismo si en el plazo de treinta días naturales no se satisfacen íntegramente las cantidades reclamadas.

2. Para llevar a cabo la resolución, el propietario deberá consignar, a favor del titular del derecho, la parte proporcional del precio correspondiente al tiempo que le reste hasta su extinción.

No obstante, mediante cláusula penal podrá pactarse la pérdida en todo o en parte de las cantidades que con arreglo al párrafo anterior corresponda percibir al titular del derecho resuelto. Todo ello sin perjuicio de la facultad moderadora de los Tribunales establecida en el artículo 1154 del Código Civil.

3. El propietario que ejercite la facultad resolutoria regulada en este artículo quedará obligado a atender las deudas que el titular del derecho de aprovechamiento por turno tuviere pendientes con la empresa de servicios, salvo pacto en contrario con ésta.



Artículo 30. *Facultades del titular de derechos de aprovechamiento por turno.*

1. El titular de un derecho de aprovechamiento por turno puede libremente disponer de su derecho sin más limitaciones que las que resultan de las leyes y sin que la transmisión del mismo afecte a las obligaciones derivadas del régimen.

2. El titular de derechos de aprovechamiento por turno que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de derechos reales constituidos sobre los mismos quedará sujeto a lo dispuesto en los artículos 3 y 23, 24, 26, 27 y 28 de la presente Ley. Los adquirentes de estos derechos quedarán subrogados en los que correspondan al titular del derecho de aprovechamiento por turno con arreglo a esta Ley y, en especial, los que le corresponden frente al propietario del inmueble.

3. En el caso del apartado anterior, si el derecho de aprovechamiento por turno no estuviera inscrito a favor del transmitente del derecho real o cedente del derecho personal, el adquirente o cesionario podrá solicitar la inscripción del derecho de aprovechamiento por turno a nombre del transmitente o cedente, por el procedimiento regulado en el artículo 312 del Reglamento Hipotecario.

4. La escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turno deberá prever la constitución de una comunidad de titulares. La comunidad de titulares se regirá por los estatutos previstos en la escritura reguladora o los que libremente adopten los titulares de los derechos y sus acuerdos se regirán por las siguientes normas:

1.^a Los acuerdos que tiendan a modificar el régimen constituido deberán ser tomados por la mayoría de dos tercios de los titulares.

2.^a Los demás acuerdos requerirán únicamente la mayoría simple de los titulares del derecho de aprovechamiento por turno.

3.^a Cada persona tendrá tantos votos como derechos de los que es titular.



4.^a Si no resultare mayoría, o el acuerdo de éste fuere gravemente perjudicial para los interesados, el Juez proveerá a instancia de parte lo que corresponda.

5.^a Las normas de la Ley de Propiedad Horizontal reguladoras del funcionamiento de las comunidades de propietarios se aplicarán supletoria y subsidiariamente a las presentes.

CAPÍTULO III

Incumplimiento de los servicios y acción de cesación

Artículo 31. *Incumplimiento de los servicios.*

El propietario o promotor es responsable, frente a los titulares de derechos de aprovechamiento por turno, de la efectiva prestación de los servicios. En caso de incumplimiento por la empresa de servicios, el propietario o promotor deberá resolver el contrato y exigir el resarcimiento de daños y perjuicios. La acción de resolución corresponde al propietario o promotor. En todo caso, cualquier titular de un derecho de aprovechamiento por turno podrá reclamar del propietario la efectiva prestación de los servicios y las indemnizaciones que correspondan en el caso de que tal prestación no se efectúe. Una vez resuelto el celebrado con la primitiva empresa de servicios, el propietario o promotor deberá asumir directamente la prestación del servicio o contratarla con otra empresa de servicios. Cualquier alteración del contrato no perjudicará, en ningún caso, a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno.

Artículo 32. *Acción de cesación.*

A los contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 15 de esta Ley sobre la acción de cesación.



Disposición transitoria primera.

La presente Ley es de aplicación a los contratos entre empresarios y consumidores, cualquiera que sea su denominación, referidos en los artículos 1 y 17, celebrados con anterioridad y vigentes al tiempo de entrada en vigor de la misma.

Disposición transitoria segunda.

Los contratos referidos en la disposición anterior, así como el Régimen de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles, deberán adaptarse a lo prescrito en la presente Ley, dentro del plazo máximo de dos años desde su entrada en vigor. Se exceptúan aquellos que en dicho plazo se extingan por transcurso del término de duración o de sus prórrogas.

Disposición transitoria tercera.

Tercera. La forma y contenido de los actos de adaptación serán los dispuestos en esta Ley para cada uno los negocios jurídicos respectivos.

Disposición transitoria cuarta.

Transcurrido el plazo señalado en la disposición transitoria segunda sin producirse la adaptación, podrá el consumidor pedirla judicialmente y exigir, en su caso del empresario la indemnización de daños y perjuicios.

Disposición final primera. *Competencia Constitucional.*

Esta norma se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6^a, 8^a y 14^a de la Constitución, sin perjuicio de las Competencias de las Comunidades Autónomas de acuerdo con la legislación que les es aplicable.



Disposición final segunda. *Derogatoria.*

Queda derogada la Ley 42/1998 de 15 de Diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el día * (antes del 23 de febrero del 2011).

ANEXO I

Formulario de información normalizado para contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico

Parte 1:

Identidad, domicilio y estatuto jurídico del comerciante o comerciantes que serán parte en el contrato:
Breve descripción del producto (por ejemplo, descripción del bien inmueble): Naturaleza y contenido exactos del derecho o derechos:
Período exacto durante el cual podrá ejercerse el derecho objeto del contrato y, si es necesario, su duración: Fecha a partir de la cual el consumidor podrá ejercer el derecho objeto del contrato: Si el contrato se refiere a un bien específico que se halla en construcción, fecha en que el alojamiento y los servicios/las instalaciones estarán terminados/disponibles:
Precio que deberá pagar el consumidor por la adquisición del derecho o derechos: Reseña de los costes obligatorios adicionales impuestos en virtud del contrato; tipo de costes e indicación de los importes respectivos (por ejemplo, contribuciones anuales, otras contribuciones recurrentes, impuestos especiales, impuestos locales):
Resumen de los principales servicios de los que puede disfrutar el consumidor (por

ejemplo, electricidad, agua, mantenimiento, recogida de basuras) e indicación de los importes que deberá pagar por dichos servicios:

Resumen de las instalaciones de las que puede disfrutar el consumidor (por ejemplo, piscina o sauna):

¿Están incluidas en los costes indicados anteriormente?

En caso negativo, especifíquese lo que está incluido y lo que debe pagarse aparte:

¿Es posible afiliarse a un sistema de intercambio?

En caso afirmativo, indíquese el nombre del sistema de intercambio:

Indicación de los costes derivados de la afiliación o del intercambio:

¿Se ha adherido el comerciante a uno o más códigos de conducta y, en caso afirmativo, dónde puede o pueden localizarse?:

Parte 2:

Información general:

- El consumidor tiene derecho a desistir del presente contrato, sin necesidad de justificación alguna, en un plazo de catorce días naturales a partir de la fecha de celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, o a partir de la fecha de la recepción de dichos contratos si esta es posterior.
- Durante ese plazo de desistimiento, se prohíbe todo pago de anticipos por el consumidor. La prohibición afecta a cualquier contrapartida, incluido el pago, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento explícito de deuda, etc. Incluye no solo los pagos al comerciante, sino también a terceros.
- El consumidor no soportará costes ni obligaciones distintos de los que se especifican en el contrato.
- De conformidad con el Derecho internacional privado, el contrato podrá regirse por una legislación distinta de la del Estado miembro en que el consumidor tenga su residencia o domicilio habitual y los posibles litigios podrán remitirse a órganos jurisdiccionales distintos de los del Estado miembro en que el consumidor tenga su residencia o domicilio habitual.



Firma del consumidor:

Parte 3:

Información adicional a la que tiene derecho el consumidor y lugar concreto en que puede obtenerse (por ejemplo, la sección correspondiente de un folleto general) si no se facilita a continuación:

1) INFORMACIÓN SOBRE LOS DERECHOS ADQUIRIDOS

- condiciones que rigen el ejercicio del derecho objeto del contrato en el territorio del Estado o Estados miembros en los que estén situados el bien o los bienes de que se trata e información sobre si se han cumplido esas condiciones o, en caso contrario, las condiciones que quedan por cumplir,
- en caso de que el contrato prevea derechos de ocupación de un alojamiento seleccionado de entre un conjunto de alojamientos, información sobre las restricciones a que está sometida la capacidad del consumidor de utilizar cualquier alojamiento de dicho conjunto en cualquier momento.

2) INFORMACIÓN SOBRE LOS BIENES

- en caso de que el contrato se refiera a un bien inmueble específico, una descripción precisa y detallada del bien y de su ubicación; en caso de que el contrato se refiera a varios bienes (complejos turísticos), una descripción apropiada de los bienes y de su ubicación; en caso de que el contrato se refiera a un alojamiento que no sea un bien inmueble, una descripción apropiada del alojamiento y de sus instalaciones,
- los servicios (por ejemplo, electricidad, agua, mantenimiento, recogida de basuras) de los que puede o podrá disfrutar el consumidor, y las condiciones de tal disfrute,
- cuando proceda, las instalaciones comunes, como piscinas, saunas, etc., a las que el consumidor tiene o podría tener acceso en su momento y las condiciones de este acceso.

3) REQUISITOS ADICIONALES PARA LOS ALOJAMIENTOS EN CONSTRUCCIÓN (si procede)

- el estado de terminación del alojamiento y de los servicios que lo hacen completamente operativo (conexiones de gas, electricidad, agua y teléfono) y

cualesquiera instalaciones de que podrá disfrutar el consumidor,

- plazo para la terminación del alojamiento y de los servicios que lo hacen completamente operativo (conexiones de gas, electricidad, agua y teléfono) y una estimación razonable del plazo para la terminación de cualesquiera instalaciones de que podrá disfrutar el consumidor,
- el número del permiso de construcción y el nombre y la dirección completa de la autoridad o autoridades competentes,
- una garantía relativa a la terminación del alojamiento o una garantía relativa al reembolso de cualquier pago efectuado en caso de que no se termine y, si procede, las condiciones que rigen el funcionamiento de tales garantías.

4) INFORMACIÓN SOBRE LOS COSTES

- una descripción precisa y adecuada de todos los costes asociados al contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico; la forma en que los costes se asignarán a los consumidores y cómo y cuándo podrán incrementarse dichos costes; el método para el cálculo de la suma correspondiente a las cargas relativas a la ocupación del bien, las cargas legales obligatorias (por ejemplo, impuestos y contribuciones) y los gastos generales de carácter administrativo (por ejemplo, gestión, mantenimiento y reparaciones),
- cuando proceda, información sobre la existencia de cargas, hipotecas, gravámenes o cualquier otra anotación registral que grave el derecho al alojamiento.

5) INFORMACIÓN SOBRE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO

- cuando proceda, información sobre las modalidades de rescisión de contratos accesorios y consecuencias de dicha rescisión,
- condiciones de rescisión del contrato, consecuencias de la misma e información sobre la responsabilidad del consumidor por todo coste que pueda derivarse de dicha rescisión.

6) INFORMACIÓN ADICIONAL

- información sobre la forma en que se organizan el mantenimiento y las reparaciones del bien, así como su administración y gestión, incluida la posibilidad de que el consumidor influya y participe en las decisiones relativas



a estas cuestiones y las modalidades de esta participación,

- información sobre si es posible o no afiliarse a un sistema de reventa de los derechos contractuales, información sobre el sistema pertinente e indicación de los costes relacionados con la reventa por medio de dicho sistema,
- indicación de la lengua o lenguas que podrán utilizarse para la comunicación con el comerciante relativa al contrato, por ejemplo en relación con las decisiones de gestión, el incremento de los costes y el tratamiento de las solicitudes de información y las reclamaciones,
- cuando proceda, la posibilidad de recurrir a un medio de resolución extrajudicial de litigios.

Acuse de recibo de la información:

Firma del consumidor:

ANEXO II

Formulario de información normalizado para contratos de productos vacacionales de larga duración

Parte 1:

Identidad, domicilio y estatuto jurídico del comerciante o comerciantes que serán parte en el contrato:

Breve descripción del producto:

Naturaleza y contenido exactos del derecho o derechos:

Período exacto durante el cual podrá ejercerse el derecho objeto del contrato y, si es necesario, su duración:

Fecha a partir de la cual el consumidor podrá ejercer el derecho objeto del contrato:

Precio que deberá pagar el consumidor por la adquisición del derecho o derechos, incluido todo coste recurrente que previsiblemente vaya a soportar el consumidor como consecuencia de su derecho a disfrutar del alojamiento, del viaje y de cualesquiera productos y servicios conexos que se especifican:

Calendario de pago escalonado en el que se fijan plazos de igual cuantía para cada

año de duración del contrato y fechas en que deben pagarse los plazos:

Después del primer año, los importes posteriores podrán ajustarse para garantizar que se mantiene el valor real de dichos plazos, por ejemplo para tener en cuenta la inflación.

Reseña de los costes obligatorios adicionales impuestos en virtud del contrato; tipo de costes e indicación de los importes respectivos (por ejemplo, cotizaciones anuales):

Resumen de los principales servicios de que puede disfrutar el consumidor (por ejemplo, estancias en hotel y vuelos con descuento):

¿Están incluidos en los costes indicados anteriormente?

En caso negativo, especifíquese lo que está incluido y lo que debe pagarse aparte (por ejemplo: estancia de tres noches incluida en la cotización anual, cualquier otro alojamiento deberá pagarse por separado):

¿Se ha adherido el comerciante a uno o más códigos de conducta y, en caso afirmativo, dónde puede o pueden localizarse?:

Parte 2:

Información general:

- El consumidor tiene derecho a desistir del presente contrato, sin necesidad de justificación alguna, en un plazo de catorce días naturales a partir de la fecha de celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, o a partir de la fecha de su recepción si esta es posterior.
- Durante ese plazo de desistimiento, se prohíbe todo pago de anticipos por el consumidor. La prohibición afecta a cualquier contrapartida, incluido el pago, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento explícito de deuda, etc. Incluye no solo los pagos al comerciante, sino también a terceros.
- El consumidor tiene derecho a poner término al contrato, sin incurrir en penalización alguna, notificándolo al comerciante en un plazo de catorce días naturales a partir de la recepción de la solicitud de pago correspondiente a cada plazo anual.
- El consumidor no soportará costes ni obligaciones distintos de los que se

especifican en el contrato.

- De conformidad con el Derecho internacional privado, el contrato podrá regirse por una legislación distinta de la del Estado miembro en que el consumidor tenga su residencia o domicilio habitual y los posibles litigios podrán remitirse a órganos jurisdiccionales distintos de los del Estado miembro en que el consumidor tenga su residencia o domicilio habitual.

Firma del consumidor:

Parte 3:

Información adicional a la que tiene derecho el consumidor y lugar concreto en que puede obtenerse (por ejemplo, la sección correspondiente de un folleto general) si no se facilita a continuación:

1) INFORMACIÓN SOBRE LOS DERECHOS ADQUIRIDOS

- una descripción adecuada y correcta de los descuentos existentes para futuras reservas, ilustrada con una serie de ejemplos de ofertas recientes,
- información sobre las restricciones a que está sometida la capacidad del consumidor de utilizar los derechos, como la disponibilidad limitada de las ofertas que se adjudican al primer cliente o los límites de tiempo en que están vigentes los descuentos especiales o debidos a promociones específicas.

2) INFORMACIÓN SOBRE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO

- cuando proceda, información sobre las modalidades de rescisión de contratos accesorios y consecuencias de dicha rescisión,
- condiciones de rescisión del contrato, consecuencias de la misma e información sobre la responsabilidad del consumidor por todo coste que pueda derivarse de dicha rescisión.

3) INFORMACIÓN ADICIONAL

- indicación de la lengua o lenguas que podrán utilizarse para la comunicación con el comerciante relativa al contrato, por ejemplo en relación con el tratamiento de las solicitudes de información y las reclamaciones,
- cuando proceda, la posibilidad de recurrir a un medio de resolución



extrajudicial de litigios.

Acuse de recibo de la información:

Firma del consumidor:

ANEXO III

Formulario de información normalizado para contratos de reventa

Parte 1:

Identidad, domicilio y estatuto jurídico del comerciante o comerciantes que serán parte en el contrato:

Breve descripción de los servicios (por ejemplo, comercialización):

Duración del contrato:

Precio que deberá pagar el consumidor por la adquisición de los servicios:

Reseña de los costes obligatorios adicionales impuestos en virtud del contrato; tipo de costes e indicación de los importes respectivos (por ejemplo, impuestos locales, gastos notariales, costes publicitarios):

¿Se ha adherido el comerciante a uno o más códigos de conducta y, en caso afirmativo, dónde puede o pueden localizarse?:

Parte 2:

Información general:

- El consumidor tiene derecho a desistir del presente contrato, sin necesidad de justificación alguna, en un plazo de catorce días naturales a partir de la fecha de celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, o a partir de la fecha de su recepción si esta es posterior.
- Se prohíbe todo pago de anticipos por el consumidor hasta que la venta haya tenido efectivamente lugar o hasta que se haya puesto término al contrato de reventa por otras vías. La prohibición afecta a cualquier contrapartida, incluido el pago, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento explícito de deuda, etc. Incluye no solo los pagos al comerciante, sino también a terceros.



- El consumidor no soportará costes ni obligaciones distintos de los que se especifican en el contrato.
- De conformidad con el Derecho internacional privado, el contrato podrá regirse por una legislación distinta de la del Estado miembro en que el consumidor tenga su residencia o domicilio habitual y los posibles litigios podrán remitirse a órganos jurisdiccionales distintos de los del Estado miembro en que el consumidor tenga su residencia o domicilio habitual.

Firma del consumidor:

Parte 3:

Información adicional a la que tiene derecho el consumidor y lugar concreto en que puede obtenerse (por ejemplo, la sección correspondiente de un folleto general) si no se facilita a continuación:

- condiciones de rescisión del contrato, consecuencias de la misma e información sobre la responsabilidad del consumidor por todo coste que pueda derivarse de dicha rescisión,
- indicación de la lengua o lenguas que podrán utilizarse para la comunicación con el comerciante relativa al contrato, por ejemplo en relación con el tratamiento de las solicitudes de información y las reclamaciones,
- cuando proceda, la posibilidad de recurrir a un medio de resolución extrajudicial de litigios.

Acuse de recibo de la información:

Firma del consumidor:

ANEXO IV

Formulario de información normalizado para contratos de intercambio

Parte 1:

Identidad, domicilio y estatuto jurídico del comerciante o comerciantes que serán parte en el contrato:

Breve descripción del producto:



Naturaleza y contenido exactos del derecho o derechos:
Período exacto durante el cual podrá ejercerse el derecho objeto del contrato y, si es necesario, su duración: Fecha a partir de la cual el consumidor podrá ejercer el derecho objeto del contrato:
Precio que deberá pagar el consumidor por las cotizaciones al sistema de intercambio: Reseña de los costes obligatorios adicionales impuestos en virtud del contrato; tipo de costes e indicación de los importes respectivos (por ejemplo, tasas de renovación, otras contribuciones, impuestos especiales, impuestos locales):
Resumen de los principales servicios de los que puede disfrutar el consumidor: ¿Están incluidos en los costes indicados anteriormente? En caso negativo, especifíquese lo que está incluido y lo que debe pagarse aparte (tipo de costes e indicación de los importes respectivos; por ejemplo, estimación del precio que deberá pagarse por cada transacción de intercambio, incluidos cualesquiera costes adicionales):
¿Se ha adherido el comerciante a uno o más códigos de conducta y, en caso afirmativo, dónde puede o pueden localizarse?:

Parte 2:

Información general: <ul style="list-style-type: none">- El consumidor tiene derecho a desistir del presente contrato, sin necesidad de justificación alguna, en un plazo de catorce días naturales a partir de la fecha de celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, o a partir de la fecha de su recepción si esta es posterior. Cuando el contrato de intercambio se ofrezca junto con el contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y al mismo tiempo que este, se aplicará a ambos contratos un único plazo de desistimiento.- Durante ese plazo de desistimiento, se prohíbe todo pago de anticipos por el consumidor. La prohibición afecta a cualquier contrapartida, incluido el pago, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento explícito de deuda, etc. Incluye no solo los pagos al

comerciante, sino también a terceros.

- El consumidor no soportará costes ni obligaciones distintos de los que se especifican en el contrato.
- De conformidad con el Derecho internacional privado, el contrato podrá regirse por una legislación distinta de la del Estado miembro en que el consumidor tenga su residencia o domicilio habitual y los posibles litigios podrán remitirse a órganos jurisdiccionales distintos de los del Estado miembro en que el consumidor tenga su residencia o domicilio habitual.

Firma del consumidor:

Parte 3:

Información adicional a la que tiene derecho el consumidor y lugar concreto en que puede obtenerse (por ejemplo, la sección correspondiente de un folleto general) si no se facilita a continuación:

1) INFORMACIÓN SOBRE LOS DERECHOS ADQUIRIDOS

- explicación de cómo funciona el sistema de intercambio; las posibilidades y las modalidades del intercambio; indicación del valor asignado al aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico que corresponde al consumidor en el sistema de intercambio y ejemplos de posibilidades concretas de intercambio,
- indicación del número de complejos turísticos disponibles y del número de participantes en el sistema de intercambio, con mención de cualquier limitación que afecte a la disponibilidad de determinados alojamientos seleccionados por el consumidor, por ejemplo, debido a los períodos de mayor demanda, la posible necesidad de reservar con gran antelación, así como cualquier restricción que afecte a la elección derivada de los derechos de aprovechamiento por turno depositados por el consumidor en el sistema de intercambio.

2) INFORMACIÓN SOBRE LOS BIENES

- descripción breve y apropiada de los bienes y de su ubicación; en caso de que el contrato se refiera a un alojamiento que no sea un bien inmueble, una descripción apropiada del alojamiento y de las instalaciones; descripción del lugar en que el consumidor puede obtener más información.



3) INFORMACIÓN SOBRE LOS COSTES

- información sobre la obligación del comerciante de proporcionar, antes de que se acuerde un intercambio, información acerca de cada intercambio propuesto y de cualquier gasto adicional que sea imputable al consumidor en relación con el intercambio.

4) INFORMACIÓN SOBRE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO

- cuando proceda, información sobre las modalidades de rescisión de contratos accesorios y consecuencias de dicha rescisión,
- condiciones de rescisión del contrato, consecuencias de la misma e información sobre la responsabilidad del consumidor por todo coste que pueda derivarse de dicha rescisión.

5) INFORMACIÓN ADICIONAL

- indicación de la lengua o lenguas que podrán utilizarse para la comunicación con el comerciante relativa al contrato, por ejemplo en relación con el tratamiento de las solicitudes de información y las reclamaciones,
- cuando proceda, la posibilidad de recurrir a un medio de resolución extrajudicial de litigios.

Acuse de recibo de la información:

Firma del consumidor:

ANEXO V

Formulario normalizado de desistimiento en documento aparte destinado a facilitar el derecho de desistimiento

Derecho de desistimiento

El consumidor tiene derecho a desistir del presente contrato en un plazo de catorce días naturales sin necesidad de justificación.

El derecho de desistimiento comienza el (a cumplimentar por el comerciante antes de entregar el formulario al consumidor).

Si el consumidor no ha recibido el presente formulario, el plazo de desistimiento



comenzará a contar cuando el consumidor haya recibido el formulario, pero vencerá en cualquier caso transcurrido un año y catorce días naturales.

Si el consumidor no ha recibido toda la información exigida, el plazo de desistimiento comenzará a contar cuando el consumidor haya recibido dicha información, pero vencerá en cualquier caso transcurridos tres meses y catorce días naturales.

Para ejercer el derecho de desistimiento, el consumidor lo notificará al comerciante mediante un soporte duradero (por ejemplo, una carta enviada por correo postal o un correo electrónico), al nombre y la dirección que se indican a continuación. El consumidor podrá utilizar el presente formulario, aunque no es obligatorio.

Si el consumidor se acoge al derecho de desistimiento, no podrá imputársele coste alguno.

Además del derecho de desistimiento, las normas del Derecho contractual nacional podrán prever derechos del consumidor, por ejemplo el derecho a dar por terminado el contrato en caso de omisión de información.

Prohibición del pago de anticipos

Durante el plazo de desistimiento, se prohíbe todo pago de anticipos por el consumidor. La prohibición afecta a cualquier contrapartida, incluido el pago, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento explícito de deuda, etc.

Incluye no solo los pagos al comerciante, sino también a terceros.

Notificación de desistimiento

— Destinatario (nombre y dirección del comerciante) (*):

— Por la presente le notifico/notificamos (**) que decido/decidimos (**) desistir del contrato

— Fecha de celebración del contrato (*):

— Nombre del consumidor o consumidores (***):

— Dirección del consumidor o consumidores (***):

— Firma del consumidor o consumidores (únicamente si este formulario se notifica



en papel) (***):

— Fecha (***):

(*) A cumplimentar por el comerciante antes de entregar el formulario al consumidor.

(**) Táchese lo que no proceda.

(***) A cumplimentar por el consumidor o consumidores en caso de desistimiento mediante el presente formulario.

Acuse de recibo de la información:

Firma del consumidor:

ANEXO VI

Esquema de la ley de transposición

Ley relativa a la protección de los consumidores en los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa e intercambio.

TÍTULO PRIMERO.- NORMAS GENERALES.

Capítulo I.- Ámbito de aplicación.-

ARTÍCULOS DIRECTIVA

Artículo 1º.- Ámbito objetivo de aplicación.

2.1 a),b),c),d)

“ 2º.- Ámbito subjetivo de aplicación.

2.1 e),f)

“ 3º.- Carácter imperativo de la Ley.-

12

Capítulo II.- Publicidad e Información Precontractual.-

Artículo 4º.- Publicidad.-

3

“ 5º.- Información.-

4

“ 6º.- Advertencia sobre el derecho de desistimiento



y prohibición de anticipos.	5º.4
Capítulo III.- Formalización del contrato.-	
Artículo 7º.- Forma y contenido del contrato.-	5º
Capítulo IV.- Derecho de desistimiento, prohibición de anticipos, contratos de larga duración y accesorios.	
Artículo 8º.- Derecho de desistimiento.	6º,7º y 8º.
“ 9º.- Prohibición de pago de anticipos.	9º
“ 10º.- Disposiciones específicas para los contratos vacacionales de larga duración.	10º
“ 11.- Ineficacia de contratos accesorios.	11º
Capítulo V.- Régimen jurídico.-	
Artículo 12.- Normas de Derecho Internacional Privado	12º
“ 13.-Códigos de Conducta	14º.1.
“ 14.- Sometimiento a Arbitraje.	14º.2
Capítulo VI.- Reparación judicial y administrativa.-	
Artículo 15.- Acción de Cesación.	13º
“ 16.- Régimen sancionador.-	15º
TÍTULO II.- NORMAS ESPECIALES SOBRE DERECHOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES DE USO TURÍSTICO.	



Capítulo I.- Disposiciones generales.-

Artículo 17.- Ámbito objetivo.- (Art. 1º L98)

“ 18.- Duración.- (Art. 3º, L 98).

(El art. 2º L 98) está subsumido en el art. 3º de L de Trasposición (LT).
Imperatividad.

Capítulo II.- Régimen jurídico.-

Sección 1ª.- Constitución.-

Artículo 19.- Constitución del Régimen.- (art. 4º L98).

“ 20.- Escritura reguladora.- (art. 5º L 98).

“ 21.- Inscripción del régimen y su modificación. – (art. 6º L98).

“ 22.- Seguro.- (art. 7º L98).

Sección 2ª.- Condiciones de promoción y transmisión.-

Artículo 23.- Información general.- (art. 8º L 98).

“ 24.- Forma y contenido mínimo del contrato. (art. 9 L98).

“ 25.- Formalización notarial y publicidad registral del contrato.- (art. 14 L98).

“ 26.- Desistimiento y resolución del contrato. (art. 10º L98).

“ 27.- Prohibición de anticipos.- (art. 11º L 98).

“ 28.- Régimen de préstamos para la adquisición.- (art. 12 L98).

“ 29.- Resolución por falta de pago de las cuotas.- (art. 13º L98).



“ 30.- Facultades del titular de derechos de aprovechamiento por turno. (15 L98).

Capítulo III.- Incumplimiento de los servicios y acción de cesación.-

Artículo 31.- Incumplimiento de los servicios. (16º de L98).

“ 32.- Acción de cesación. (16 bis L98).

TÍTULO III.-Normas tributarias.-

Procede por quien corresponda una lectura al Título II de la Ley 42/98 e intercalar los preceptos que no hayan sido afectados por la Directiva y su Transposición.

Prescindimos de las disposiciones adicionales de la Ley 98. La primera, sobre Organizaciones de consumidores y usuarios por estar ya regulada en el Texto Refundido del 2007; la segunda, imperatividad de la Ley por estar ya recogida en los artículos 3 y 12 de la presente; y la tercera, sobre regímenes fiscales forales, por las mismas razones del párrafo primero de este apartado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

Primera.- Regímenes preexistentes.

Segunda.- Adaptación.

Tercera.- Forma y contenido.

Cuarta.- Incumplimiento de la obligación de adaptación.-

DISPOSICIONES FINALES.-

Primera.- Competencia Constitucional.

Segunda.- Disposición derogatoria de la Ley 42/1998 de 15 de Diciembre.

Tercera.- Entrada en vigor de la presente. (Antes de 23 de febrero del 2011).