

I. DISPOSICIÓN XERAIS

XEFATURA DO ESTADO

9111 *Lei 4/2012, do 6 de xullo, de contratos de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico, de adquisición de produtos vacacionais de longa duración, de revenda e de intercambio e normas tributarias.*

JUAN CARLOS I

REI DE ESPAÑA

Saiban todos os que a viren e entenderen que as Cortes Xerais aprobaron e eu sanciono a seguinte lei:

ÍNDICE

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

- Artigo 19. Códigos de conduta.
Artigo 20. Reclamación extraxudicial.
- Capítulo VII. Tutela xudicial e administrativa.
- Artigo 21. Acción de cesación.
Artigo 22. Réxime sancionador.
- Título II. Normas especiais sobre aproveitamento por quenda de bens inmoables de uso turístico.
- Capítulo I. Disposicións xerais.
- Artigo 23. Ámbitos obxectivo e subxectivo.
Artigo 24. Duración.
- Capítulo II. Réxime xurídico.
- Sección 1.^a Constitución.
- Artigo 25. Constitución do réxime.
Artigo 26. Escritura reguladora.
Artigo 27. Inscripción do réxime e a súa modificación.
Artigo 28. Seguro.
- Sección 2.^a Condicións de promoción e transmisión.
- Artigo 29. Réxime xeral.
Artigo 30. Forma e contido mínimo do contrato.
Artigo 31. Formalización notarial e publicidade rexistral do contrato.
Artigo 32. Resolución por falta de pagamento das cotas.
Artigo 33. Facultades do titular de dereitos de aproveitamento por quenda.
- Capítulo III. Incumprimento dos servizos.
- Artigo 34. Incumprimento dos servizos.
- Título III. Normas tributarias.
- Artigo 35. Ámbito de aplicación.
Artigo 36. Imposto sobre o patrimonio.
Artigo 37. Imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados.
- Disposición transitoria única. Contratos preexistentes.
Disposición derogatoria única. Derogación normativa.
Disposición derradeira primeira. Título competencial.
Disposición derradeira segunda. Incorporación de dereito da Unión Europea.
Disposición derradeira terceira. Modificación da Lei 37/1992, do 28 de decembro, do imposto sobre o valor engadido.
Disposición derradeira cuarta. Entrada en vigor.
- Anexo I. Formulario de información normalizado para contratos de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico.
Anexo II. Formulario de información normalizado para contratos de produtos vacacionais de longa duración.
Anexo III. Formulario de información normalizado para contratos de revenda.
Anexo IV. Formulario de información normalizado para contratos de intercambio.
Anexo V. Formulario normalizado de desistencia en documento á parte destinado a facilitar o dereito de desistencia.

PREÁMBULO

I

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

No que atinxe á multipropiedade, cómpre salientar a regulación que se incluía na Directiva 1994/47/CE do Parlamento europeo e do Consello, do 26 de outubro de 1994, relativa á protección dos adquirentes no relativo a determinados aspectos dos contratos de adquisición dun dereito de utilización de inmobles en réxime de tempo compartido, a cal tratou exclusivamente o contrato dirixido directa ou indirectamente á adquisición dun dereito de utilización de un ou máis inmobles en réxime de tempo compartido. Esta norma respondía a unha finalidade harmonizadora dos dereitos dos Estados membros, establecendo unha base mínima de normas comúns para mellorar a protección aos adquirentes, a cal se materializou na información, contido mínimo do contrato, lingua da súa redacción, dereito de desistencia e prohibición do pagamento de anticipos no prazo do seu exercicio e ineficacia de determinados préstamos de financiamento.

A Directiva 2008/122/CE do Parlamento europeo e do Consello, do 14 de xaneiro de 2009, relativa á protección dos consumidores con respecto a determinados aspectos dos contratos de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico, de adquisición de produtos vacacionais de longa duración, de revenda e de intercambio, derroga a Directiva 1994/47/CE. A nova directiva fundaméntase na aparición de novos produtos vacacionais, que define con precisión; así mesmo, completa lagoas, amplía a harmonización dos ordenamentos internos dos Estados, reforza a información ao consumidor, regula con maior precisión os prazos de exercicio do dereito de desistencia, insiste na prohibición de pagamento de anticipos durante o prazo de exercicio de tal dereito e amplíaa, exige un calendario de pagamentos para os contratos de longa duración e determina a ineficacia de determinados préstamos de financiamento para o caso de desistencia.

Así mesmo, a directiva obriga os Estados a organizaren a reparación xudicial e administrativa dos dereitos dos consumidores, a fomentaren a elaboración de códigos de conduta, a facer posible a creación e desenvolvemento de procedementos extraxudiciais adecuados e efectivos para a solución dos litixios en materia de consumo e a estableceren un sistema de sancións efectivas, proporcionadas e disuasorias en caso de os empresarios incumpriren as disposicións nacionais que desenvolvan esta directiva.

II

A transposición da Directiva 1994/47/CE ao noso ordenamento xurídico fíxose pola Lei 42/1998, do 15 de decembro, sobre dereitos de aproveitamento por quenda de bens inmobles de uso turístico e normas tributarias. Adoptou a lei esta denominación e rexeitou, por inadecuada, a de «multipropiedade». O lexislador preguntouse entón se debían regularse varias formas institucionais ou se se debía limitar a súa regulación a unha soa, deixando fóra da lei todas as demais; optouse por unha fórmula intermedia, consistente na detallada regulación dun novo dereito real, que permitía, non obstante, a configuración do dereito como unha variante do arrendamento de temporada. Por outra parte, a Lei 42/1998, do 15 de decembro, non se limitou á transposición estrita da directiva, senón que procurou dotar a institución dunha regulación completa.

Posteriormente, o peculiar réxime de constitución de aproveitamento por quenda de bens inmobles da Lei 42/1998, do 15 de decembro, desaconsellou a súa inclusión no texto refundido da Lei xeral para a defensa de consumidores e usuarios e outras leis complementarias, aprobado polo Real decreto lexislativo 1/2007, do 16 de novembro,

peculiaridade que posuía, ademais, unha indubidable influencia nos ámbitos rexistral e fiscal, alleos ao núcleo básico de protección dos consumidores. Non obstante, é aplicable á materia o núcleo normativo central do citado texto refundido.

III

Sobre a base destes antecedentes, nesta nova norma optouse por elaborar un texto unificado, que comprenda tanto a transposición da Directiva 2008/122/CE, no título I, como a incorporación da Lei 42/1998, nos títulos II e III, coas adaptacións que require a dita directiva. Séguese o mesmo criterio da Lei 42/1998, que incorporara no seu texto non só as normas de transposición da Directiva 1994/47/CE senón tamén as propias do dereito español. Esta solución tenta evitar a pluralidade de normas e posibles antinomias.

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

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

A definición do contrato de aproveitamento de bens de uso turístico dá cobertura non soamente aos contratos sobre bens inmoables senón tamén aos contratos relativos a un aloxamento en embarcacións e caravanas, por exemplo. No entanto, non quedan incluídos outros contratos que non se refiren a un aloxamento, como os de aluguer de terreos para caravanas; tampouco inclúe fórmulas tales como as reservas plurianuais dun cuarto de hotel, na medida en que non se trata de contratos, senón de reservas que non son vinculantes para o consumidor.

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

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

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

Destaca a distinta delimitación do ámbito subxectivo por canto o título I, de forma análoga á directiva, se aplica aos contratos entre empresarios e consumidores, mentres que o título II, igual que a Lei 42/1998, se aplica aos contratos entre empresarios, entendidos como propietarios, promotores ou calquera persoa física ou xurídica que se dedique profesionalmente á transmisión de dereitos de aproveitamento de bens inmoables, e os adquirentes destes dereitos.

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

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

O capítulo IV regula a desistencia como un dereito de natureza única «ad nutum», sen expresión de motivos; e isto, tanto se o empresario facilitou correctamente a información precontractual como se a omitiu ou o fixo de maneira insuficiente. Non se trata de dous dereitos de natureza diferente, senón única, e só varía en ambos os supostos o cómputo dos prazos de exercicio do dereito. Con isto asúmese o criterio da Directiva 2008/122/CE, que nas súas versións francesa e inglesa utiliza os termos «se retracter» e «withdraw», respectivamente. E acaba co dualismo da Directiva 1994/47/CE, que utilizaba estes termos para a desistencia «ad nutum», cando o empresario facilitou correctamente a información; e utilizaba, no entanto, para os supostos de falta ou incorrecta información precontractual os termos «résiliation» e «cancelation», en francés e inglés respectivamente. Con este tratamento unitario acábase coa confusión suscitada pola tradución española da Directiva 1994/47/CE, que utilizara a palabra «resolución», o que se trasladou á Lei 42/1998, do 15 de decembro, que aplicou o sistema dual de «desistencia» para os casos de información correcta e «resolución» para os de falta ou incorrecta información precontractual.

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

O capítulo V, baixo a epígrafe «régime xurídico», declara o carácter imperativo das disposicións contidas neste título, que se reflicte na sanción de nulidade dos actos de renuncia polo consumidor aos dereitos que lle confire a norma, así como daqueles realizados en fraude de lei de acordo co previsto no artigo 6 do Código civil.

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

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

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

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

ocupación, ás cales resultarán aplicables as disposicións desta lei e da lexislación xeral de protección do consumidor.

Por último, o título III actualiza as normas tributarias aplicables aos dereitos regulados no título I.

TÍTULO I

Normas xerais

CAPÍTULO I

Ámbito de aplicación

Artigo 1. *Ámbito de aplicación.*

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 4. *Cálculo da duración dos contratos.*

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

Artigo 5. *Contrato de revenda.*

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

Artigo 6. *Contrato de intercambio.*

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

CAPÍTULO II

Publicidade e información precontractual

Artigo 7. *Publicidade.*

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

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

A información precontractual prevista nesta lei estará ao dispor do consumidor en todo momento durante o acto promocional.

3. Un dereito de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico ou un produto vacacional de longa duración non poderán comercializarse nin venderse como investimento.

Artigo 8. *Requisitos da información.*

A información que conforme esta lei se debe proporcionar ao consumidor, quer con carácter previo ao contrato quer para a súa formalización, así como durante a súa vixencia, constará en papel ou en calquera outro soporte duradeiro. Por soporte duradeiro enténdese todo instrumento que permita ao consumidor ou ao empresario almacenar a información que se lle dirixise persoalmente, de forma que poida consultala no futuro mentres for necesario en atención á finalidade da información e que permita reproducila sen alteracións.

O incumprimento das previsións contidas no parágrafo anterior do presente precepto facultará ao consumidor para resolver a relación contractual e bastará para isto a notificación fidedigna ao empresario na cal se poña de manifesto a información que o consumidor considere non fornecida ou insuficiente, coa carga da proba da verdadeira existencia e suficiencia da información no empresario e, todo isto, sen prexuízo do dereito de desistencia regulado na presente lei nin das sancións que se puideren impor ao empresario conforme o seu artigo 22.

Artigo 9. *Información precontractual.*

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

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

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

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

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

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

3. A dita información redactarase na lingua ou nunha das linguas do Estado membro en que resida o consumidor ou do cal este sexa nacional, á súa escolla, sempre que se trate dunha lingua oficial da Unión Europea. Se o consumidor é residente en España ou o empresario exerce aquí as súas actividades, o contrato deberase redactar, ademais, en castelán e, se for o caso, a pedimento de calquera das partes, poderase redactar tamén en calquera das outras linguas españolas oficiais no lugar de celebración do contrato.

4. O empresario poderá publicar integramente a información precontractual na páxina web da empresa ou na páxina web dunha asociación profesional ou empresarial da súa escolla, será responsable da súa permanente actualización e manterá operativa a páxina en canto dure a comercialización dos dereitos obxecto desta información.

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

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

CAPÍTULO III

Formalización do contrato

Artigo 11. *Forma e contido do contrato.*

1. Os contratos de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico, de produto vacacional de longa duración, de revenda ou de intercambio formalizaranse por escrito, en papel ou noutro soporte duradeiro, e redactaranse nun tamaño tipográfico e cun contraste de impresión adecuado que resulte facilmente lexible, na lingua ou nunha das linguas do Estado membro en que resida o consumidor ou do cal este sexa nacional, á súa escolla, sempre que se trate dunha lingua oficial da Unión Europea. Se o consumidor é residente en España ou o empresario exerce aquí as súas actividades, o contrato deberá redactarse, ademais, en castelán e, se for o caso, a pedimento de calquera das partes, poderá redactarse tamén en calquera das outras linguas españolas oficiais no lugar de celebración do contrato.

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

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

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

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

5. O consumidor recibirá, ao menos, unha copia do contrato cos seus anexos no momento da súa celebración.

CAPÍTULO IV

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

Artigo 12. *Dereito de desistencia.*

1. Nos contratos regulados nesta lei, o consumidor terá dereito de desistencia sen necesidade de xustificación ningunha.

Na falta do disposto na presente lei, o dereito de desistencia rexerá polo texto refundido da Lei xeral para a defensa de consumidores e usuarios e outras leis complementarias, aprobado polo Real decreto lexislativo 1/2007, do 16 de novembro.

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

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

b) Se o empresario non cubriu nin entregou ao consumidor o formulario de desistencia previsto no artigo 11.4, o prazo comezará a contar desde que se entregue ao consumidor o formulario de desistencia debidamente cuberto e vencerá, en calquera caso, transcorrido un ano e catorce días naturais contados desde o da celebración do contrato ou de calquera contrato preliminar vinculante ou o da recepción posterior do documento contractual.

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

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

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

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

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

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

Artigo 13. *Prohibición do pagamento de anticipos.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 15. Ineficacia de contratos accesorios.

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

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

2. En caso de que o prezo fose total ou parcialmente cuberto mediante un préstamo concedido ao consumidor polo empresario ou por un terceiro, segundo o convido entre o terceiro e o empresario, o contrato de préstamo quedará sen efecto, sen custo ningún para o consumidor, se este exerce o seu dereito a desistir do contrato de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico, de produto vacacional de longa duración, de revenda ou de intercambio.

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

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

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

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

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

Mentres un dos contratantes non realice a devolución daquilo a que estea obrigado, non pode o outro ser compelido a cumprir pola súa parte o que lle incumba.

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

CAPÍTULO V

Réxime xurídico

Artigo 16. *Carácter imperativo.*

1. Os consumidores non poderán renunciar aos dereitos que se lles recoñecen nesta lei.

2. A renuncia aos dereitos recoñecidos por esta lei aos consumidores é nula e son tamén nulos os actos realizados en fraude de lei, conforme o previsto no artigo 6 do Código civil.

Artigo 17. *Normas de dereito internacional privado.*

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

a) Cando algún dos inmoables en cuestión estea situado no territorio dun Estado membro do Espazo Económico Europeo.

b) Cando o contrato, non estando directamente relacionado cun ben inmoable, o estea coas actividades que o empresario exerza nun Estado membro ou que teñan proxección nun Estado membro.

CAPÍTULO VI

Información ao consumidor e reclamación extraxudicial

Artigo 18. *Información ao consumidor.*

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

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

Artigo 19. *Códigos de conduta.*

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

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

Artigo 20. *Reclamación extraxudicial.*

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

CAPÍTULO VII

Tutela xudicial e administrativa

Artigo 21. *Acción de cesación.*

Poderá exercerse a acción de cesación contra as condutas contrarias ao establecido nesta lei que lesionen intereses dos consumidores, na forma e coas condicións determinadas na Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, e no texto refundido da Lei xeral para a defensa dos consumidores e usuarios e outras leis complementarias, aprobado polo Real decreto lexislativo 1/2007, do 16 de novembro.

Artigo 22. *Réxime sancionador.*

O incumprimento polas empresas das disposicións deste título será sancionado como infracción en materia de consumo e aplicaráselle o disposto no réxime sancionador xeral previsto no título IV do libro I do texto refundido da Lei para a defensa dos consumidores e usuarios e outras leis complementarias, aprobado polo Real decreto lexislativo 1/2007, do 16 de novembro, e na normativa autonómica que resulte de aplicación.

Considerarase infracción grave que, unha vez vencido o prazo de desistencia, o empresario non cumprise os requisitos de información exixidos na presente lei, e pode ser, se for o caso, considerada como moi grave atendendo aos criterios previstos no artigo 50 do citado texto refundido.

TÍTULO II

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

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 23. *Ámbitos obxectivo e subxectivo.*

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

O dereito de aproveitamento por quenda de inmobles atribúe ao seu titular a facultade de desfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada ano, consecutivo ou altemo, dun aloxamento susceptible de utilización independente por ter

saída propia á vía pública ou a un elemento común do edificio no cal estea integrado e que estea dotado, de modo permanente, co mobiliario adecuado para o efecto, así como do dereito á prestación dos servizos complementarios. A facultade de desfrute non comprende as alteracións do aloxamento nin do seu mobiliario. O dereito de aproveitamento por quenda poderá constituírse como dereito real limitado ou con carácter obrigacional, de conformidade co disposto neste artigo.

2. O réxime de aproveitamento por quenda soamente poderá recaer sobre un edificio, conxunto inmobiliario ou sector deles arquitectonicamente diferenciado. Todos os aloxamentos independentes que o integren, coa necesaria excepción dos locais, deben estar sometidos ao dito réxime. Será necesario que o conxunto teña, ao menos, dez aloxamentos. Permítese, non obstante, que un mesmo conxunto inmobiliario estea suxeito, a un tempo, a un réxime de dereitos de aproveitamento por quenda e a outro tipo de explotación turística, sempre que os dereitos de aproveitamento por quenda recaian sobre aloxamentos concretos e para períodos determinados. Neste caso o edificio, conxunto inmobiliario ou sector deles arquitectonicamente diferenciado deberá adecuarse tanto á normativa relativa ao réxime de aproveitamento por quenda como á normativa do tipo de explotación que corresponda.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Esta publicación, que consistirá en dar publicidade ao réxime existente conforme as normas da presente lei, farase por medio de escritura pública, outorgada polo propietario do inmovible, na cal faga constar as características do réxime existente e as súas normas reguladoras.

Presumirase, para todos os efectos legais, que as normas publicadas están en vigor en canto non sexa publicada a súa modificación. Calquera modificación do réxime ou das súas normas reguladoras deberá ser publicada en igual forma, e o propietario será responsable dos prexuízos que puideren derivar para terceiros por non estaren debidamente actualizadas as regras reguladoras do réxime, a menos que se acredite que o terceiro tiña efectivo coñecemento delas.

Artigo 24. *Duración.*

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

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

CAPÍTULO II

Réxime xurídico

Sección 1.^a *Constitución*

Artigo 25. *Constitución do réxime.*

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

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

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

tan só iniciada, bastará ter obtido a licenza de obra e a necesaria para a actividade turística.

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

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

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

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

2. O propietario que constitúa o réxime sobre un inmovible en construción deberá, ademais, contratar a favor dos futuros adquirentes de dereitos de aproveitamento por quenda un aval bancario con algunha das entidades rexistradas no Banco de España, ou un seguro de caución celebrado con entidade autorizada para operar no dito ramo en calquera Estado membro da Unión Europea, que garanta a devolución das cantidades entregadas á conta para a adquisición do dereito, actualizadas conforme o índice de prezos de consumo, se a obra non foi finalizada na data fixada ou non se incorporou o mobiliario descrito na escritura reguladora cando o adquirente do dereito opte pola resolución do contrato. As cantidades así recibidas serán independentes das que deba satisfacer o propietario ou promotor en concepto de indemnización de danos e perdas, consecuencia do incumprimento das súas obrigacións.

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

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

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

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

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

Artigo 26. *Escritura reguladora.*

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

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

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

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

4.^a Referencia aos servizos que se van prestar e que son inherentes aos dereitos de aproveitamento por quenda, expresando que estes son asumidos directamente polo propietario ou por unha empresa de servizos.

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

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

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

8.^a Duración do réxime.

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

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

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

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

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

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

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

Se ao inscribir o réxime no rexistro da propiedade mediante a escritura reguladora non constaren como predios rexistrais independentes os distintos aloxamentos destinados a aproveitamentos por quenda, o rexistrador abriralles folio, aínda que na escritura reguladora non se faga división horizontal do inmovible. Ao facelo, deberá expresar, en cada un deles, as quendas e as demais circunstancias a que se refire o número 1.3.^a do artigo anterior.

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

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

3. Se despois de constituído o réxime se presentaren para o seu arquivamento no rexistro un novo contrato cunha empresa de servizos, no caso de que o propietario non queira seguir facéndose cargo deles ou por terse extinguido o contrato ou en caso de resolución, ou unha acta de manifestacións en que o propietario se faga cargo directamente dos servizos ou cando se presente a información precontractual a que se refire o artigo 9, o rexistrador arquivará copia e fará constar o feito por nota á marxe da inscrición do réxime con referencia ao mazo onde fosen arquivados. O rexistrador suspenderá o arquivamento se na acta o propietario ou, no novo contrato, a empresa de servizos non fan asunción expresa das condicións do anterior, se o contrato se celebrou antes da constitución do réxime ou se a documentación precontractual non contiver as mencións exixidas no artigo 9. Tamén suspenderá o rexistrador o arquivamento daqueles contratos que non teñan as sinaturas lexitimadas notarialmente.

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

4. O réxime soamente poderá ser modificado polo propietario rexistral, co consentimento da empresa de servizos e da comunidade de titulares, conforme o establecido no artigo 33.4, modificación que debe constar en escritura pública e ser inscrita no rexistro da propiedade, nos termos sinalados no artigo 25.3.

Artigo 28. *Seguro.*

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

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

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

*Sección 2.ª Condicións de promoción e transmisión*Artigo 29. *Réxime xeral.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.º Servizos e instalacións comúns que o adquirente ten dereito a desfrutar e, se for o caso, as condicións para ese desfrute.

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

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

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

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

10. Expresión do dereito que asiste o adquirente para:

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

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

12. Lugar e sinatura do contrato.

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

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

3. O contrato e a información precontractual previstos neste título redactaranse na lingua ou nunha das linguas do Estado membro en que resida o adquirente ou do cal este sexa nacional, á súa escolla, sempre que se trate dunha lingua oficial da Unión Europea. Se o adquirente for residente en España ou o empresario exerce aquí as súas actividades, o contrato deberá redactarse, ademais, en castelán e, se for o caso, a pedimento de calquera das partes, poderá redactarse tamén en calquera das outras linguas españolas oficiais no lugar de celebración do contrato. Así mesmo, o transmitente deberá entregar ao adquirente a tradución xurada do contrato para a lingua ou para unha das linguas oficiais do Estado membro da Unión Europea en que estea situado o inmovible, sempre que sexa unha das linguas oficiais da Unión.

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

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

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

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

Artigo 31. Formalización notarial e publicidade rexistral do contrato.

1. A adquisición e transmisión de dereitos de aproveitamento por quenda poderá inscribirse no rexistro da propiedade, sempre que o contrato se celebre ou formalizase mediante escritura pública e o rexistrador abra folio á quenda cuxo dereito de aproveitamento sexa obxecto de transmisión, quedando sempre a salvo o disposto na Lei hipotecaria.

Ao inscribir a primeira transmisión dun dereito de aproveitamento por quenda, o rexistrador fará constar, mediante nota marxinal, que queda gravado con carácter real para responder das dúas últimas cotas, contando desde o momento da reclamación por vía xudicial ou notarial, por todo o tempo de vida do réxime. Para facer efectiva a garantía, o prestador dos servizos poderá recorrer a calquera dos procedementos executivos que a Lei 46/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, permite utilizar á comunidade de propietarios para reclamar as cotas por gastos comúns e ao procedemento extraxudicial de execución hipotecaria.

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

3. O notario non autorizará a escritura, nin o rexistrador inscribirá o dereito, se o contrato non contén as mencións exixidas polo artigo 30.

Artigo 32. Resolución por falta de pagamento das cotas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.^a Cada persoa terá tantos votos como dereitos de que é titular.

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

5.^a As normas da Lei 46/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, reguladoras do funcionamento das comunidades de propietarios aplicaranse supletoria e subsidiariamente ás presentes.

CAPÍTULO III

Incumprimento dos servizos

Artigo 34. *Incumprimento dos servizos.*

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

TÍTULO III

Normas tributarias

Artigo 35. *Ámbito de aplicación.*

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

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

Artigo 36. *Imposto sobre o patrimonio.*

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

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

As transmisións entre particulares non suxeitas ao imposto sobre o valor engadido ou ao imposto xeral indirecto canario dos dereitos recollidos na presente lei, calquera que for a súa natureza, seralles aplicable o tipo de gravame do 4 por 100 no imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, a salvo as competencias das comunidades autónomas na materia.

Disposición transitoria única. *Contratos preexistentes.*

1. A presente lei non se aplicará aos contratos entre empresarios e consumidores, calquera que for a súa denominación, referidos nos artigos 1 e 23, celebrados con anterioridade e vixentes no tempo da súa entrada en vigor, salvo que as partes contractuais acorden adaptalos a algunha das modalidades recoñecidas pola presente lei.

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

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

4. Os réximes de aproveitamento por quenda de natureza contractual ou asociativa relativos a bens inmoables sitos en España a que se refire o número 8 do artigo 23, constituídos antes da entrada en vigor da presente lei, poderán publicar o réxime no rexistro da propiedade onde radique o inmovible conforme o previsto no referido número 8.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogado o Real decreto lei 8/2012, do 16 de marzo, de contratos de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico, de adquisición de produtos vacacionais de longa duración, de revenda e de intercambio.

Disposición derradeira primeira. *Título competencial.*

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

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

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

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

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

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

«18.^o A cesión dos dereitos de aproveitamento por quenda de edificios, conxuntos inmobiliarios ou sectores deles arquitectonicamente diferenciados cando

o inmovible teña, ao menos, dez aloxamentos, de acordo co establecido na normativa reguladora destes servizos.»

Disposición derradeira cuarta. *Entrada en vigor.*

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

Por tanto,
Mando a todos os españois, particulares e autoridades, que cumpran e fagan cumprir esta lei.

Madrid, 6 de xullo de 2012.

JUAN CARLOS R.

O presidente do Goberno,
MARIANO RAJOY BREY

ANEXO I

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

Parte 1:

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

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

Natureza e contido exactos do dereito ou dereitos:

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

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

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

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

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

Resumo dos principais servizos de que pode desfrutar o consumidor (por exemplo, electricidade, auga, mantemento, recolla de lixo) e indicación dos importes que deberá pagar por eses servizos:

Resumo das instalacións de que pode desfrutar o consumidor (por exemplo, piscina ou sauna):

Están incluídas nos custos indicados anteriormente?:

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

É posible afiliarse a un sistema de intercambio?:

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

Indicación dos custos derivados da afiliación ou do intercambio:

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

Parte 2:

Información xeral:

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

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

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

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

Sinatura do consumidor:

Parte 3:

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

1. Información sobre os dereitos adquiridos:

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

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

2. Información sobre os bens:

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

os servizos (por exemplo, electricidade, auga, mantemento, recolla de lixo) de que pode ou poderá desfrutar o consumidor, e as condicións de tal desfrute,

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

3. Requisitos adicionais para os aloxamentos en construción (se procede):

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

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

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

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

4. Información sobre os custos:

Unha descrición precisa e adecuada de todos os custos asociados ao contrato de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico; a forma en que os custos se asignarán aos consumidores e como e cando poderán incrementarse os custos; o método para o cálculo da suma correspondente ás cargas relativas á ocupación do ben, as cargas

legais obrigatorias (por exemplo, impostos e contribucións) e os gastos xerais de carácter administrativo (por exemplo, xestión, mantemento e reparacións),

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

5. Información sobre a rescisión do contrato:

Cando proceda, información sobre as modalidades de rescisión de contratos accesorios e consecuencias da rescisión,

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

6. Información adicional:

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

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

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

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

Aviso de recepción da información:

Sinatura do consumidor:

ANEXO II

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

Parte 1:

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

Breve descrición do produto:

Natureza e contido exactos do dereito ou dereitos:

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

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

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

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

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

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

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

Están incluídos nos custos indicados anteriormente?:

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

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

Parte 2:

Información xeral:

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

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

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

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

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

Sinatura do consumidor:

Parte 3:

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

1. Información sobre os dereitos adquiridos:

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

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

2. Información sobre a rescisión do contrato:

Cando proceda, información sobre as modalidades de rescisión de contratos accesorios e consecuencias da rescisión,

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

3. Información adicional:

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

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

Aviso de recepción da información:

Sinatura do consumidor:

ANEXO III

Formulario de información normalizado para contratos de revenda

Parte 1:

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

Breve descrición dos servizos (por exemplo, comercialización):

Duración do contrato:

Prezo que deberá pagar o consumidor pola adquisición dos servizos:

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

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

Parte 2:

Información xeral:

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

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

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

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

Sinatura do consumidor:

Parte 3:

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

Condições de rescisión do contrato, consecuencias e información sobre a responsabilidade do consumidor por todo custo que poida derivar da rescisión,

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

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

Aviso de recepción da información:

Sinatura do consumidor:

ANEXO IV

Formulario de información normalizado para contratos de intercambio

Parte 1:

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

Breve descrición do produto:

Natureza e contido exactos do dereito ou dereitos:

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

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

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

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

Resumo dos principais servizos de que pode desfrutar o consumidor:

Están incluídos nos custos indicados anteriormente?:

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

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

Parte 2:

Información xeral:

O consumidor ten dereito a desistir do presente contrato, sen necesidade de xustificación, nun prazo de catorce días naturais a partir da data de celebración do contrato ou de calquera contrato preliminar vinculante, ou a partir da data da súa recepción se esta é posterior. Cando o contrato de intercambio se ofrezca xunto co contrato

de aproveitamento por quenda de bens de uso turístico e ao mesmo tempo que este, aplicarase a ambos os contratos un único prazo de desistencia.

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

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

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

Sinatura do consumidor:

Parte 3:

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

1. Información sobre os dereitos adquiridos:

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

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

2. Información sobre os bens:

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

3. Información sobre os custos:

Información sobre a obrigación do comerciante de fornecer, antes de que se acorde un intercambio, información sobre cada intercambio proposto e de calquera gasto adicional que sexa imputable ao consumidor en relación co intercambio.

4. Información sobre a rescisión do contrato:

Cando proceda, información sobre as modalidades de rescisión de contratos accesorios e consecuencias da rescisión,

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

5. Información adicional:

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

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

Aviso de recepción da información:

Sinatura do consumidor:

ANEXO V

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

Dereito de desistencia

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

O dereito de desistencia comeza o..... (será posto polo comerciante antes de entregar o formulario ao consumidor).

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

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

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

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

Prohibición do pagamento de anticipos

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

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

Notificación de desistencia

Destinatario (nome e enderezo do comerciante) (*):

Pola presente notifícolle/notificámoslle (**) que decido/decidimos (**) desistir do contrato:

Data de celebración do contrato (*):

Nome do consumidor ou consumidores (***):

Enderezo do consumidor ou consumidores (***):

Sinatura do consumidor ou consumidores (unicamente se este formulario se notifica en papel) (***):

Data (***):

Aviso de recepción da información:

Sinatura do consumidor:

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

(**) Rísquese o que non proceda.

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