

4/2012 Legea, uztailaren 6koa, turismo-ondasunak txandaka aprobetxatzeko kontratuei, iraupen luzeko opor-produktuak eskuratzeko kontratuei, birsaltze-kontratuei eta truke-kontratuei eta zerga-arauei buruzkoa.

BOE, 162 zk., 2012-07-07koa

JUAN CARLOS I.a
ESPAINIAKO ERREGEA

Honako hau ikus eta uler dezaten gutzietan.

Jakizue:

Gorte Nagusiek ondoko lege hau onetsi dutela, eta Nik, hemen, berretsi egiten dudala.

HITZAURREA

I

Turismoaren garapenetik sortu diren harreman ekonomiko eta juridikoen eraginez, sektore hori fenomeno unibertsal bihurtu da, eta, bertan, mundu osoko herritar eta eragileak turismo-zerbitzuen hartzaille edo emaile bihurtu dira.

Dinamismoa, etengabeko bilakaera eta merkatura egokitzeko gaitasuna dira zerbitzu horien ezaugarri nagusiak, baina baita nazioartean duten garrantzia eta zerbitzu horiek eskaintzen dituzten eragile ekonomikoen eta horiek jasotzen dituzten kontsumitzaileen arteko interesen gatazka edo konkurrentzia ere.

Multijabetzari dagokionez, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 1994ko urriaren 26ko 1994/47/EE Zuzentarauak barne hartzen zuen erregulazioa nabarmendu behar da. Zuzentaru hori denbora partekatuko erregimeneko higiezinak erabiltzeko eskubidea eskuratzeko kontratuen zenbait alderdiren inguruan eskuratzailleak babesteari buruzkoa da, eta denbora partekatuko erregimeneko higiezin bat edo gehiago erabiltzeko eskubidea zuzenean edo zeharka eskuratzera zuzendutako kontratua bakarrik aurreikusi zuen.

Estatu kideen zuzenbideak bateratzea zen arau horren helburua, horretarako –hau da, eskuratzailleen babesa hobetu ahal izateko–, gutxieneko arau orokor batzuk finkatuta. Ondorioz, horrela, kontratuan jaso beharreko informazioa, kontratuaren gutxieneko edukia, hura idazteko erabiliko den hizkuntza, uko egiteko eskubidea, aurrerakinak ordaintzeko debekua eta

Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias.

BOE, nº 162, de 7-07-2012

JUAN CARLOS I
REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren

Sabed:

Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente ley.

PREÁMBULO

I

Las relaciones económicas y jurídicas derivadas del desarrollo del turismo han llevado a este sector a constituir un fenómeno universal en el que ciudadanos y operadores de todo el mundo son hoy receptores o prestadores de servicios turísticos.

Tales prestaciones se han caracterizado por su dinamismo, constante evolución y adaptación a las circunstancias del mercado, por su dimensión internacional y por la concurrencia o conflicto de intereses entre los operadores económicos prestadores de dichos servicios y los consumidores que los reciben.

En lo que se refiere a la multipropiedad ha de destacarse la regulación que se incluía en la Directiva 1994/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido, la cual contempló exclusivamente el contrato dirigido, directa o indirectamente, a la adquisición de un derecho de utilización de uno o más inmuebles en régimen de tiempo compartido.

Esta norma respondía a una finalidad armonizadora de los Derechos de los Estados miembros, estableciendo una base mínima de normas comunes al objeto de mejorar la protección a los adquirentes, la cual se materializó en la información, contenido mínimo del contrato, lengua de su redacción, derecho de desistimiento y prohibición del pago de anticipos en el plazo de



finantzaketa-mailegu batzuen eraginkortasunik eza finkatu ziren.

Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2009ko urtarrilaren 14ko 2008/122/EE Zuzentarauak, turismo-erabilerako ondasun higiezin txandakako aprobetxamendu-, iraupen luzeko opor-produktuen erosketa-, eta horien birsalmenta- eta truke-kontratuetakoz zenbait alderdiri dagokionez, kontsumitzailea babesten duenak, 1994/47/EE Zuzentzaraua indargabetzen du.

Zuzentzarau berriak opor-produktu berrien sorrera du oinarri –zehaztasunez definitzen ditu–; gainera, hutsuneak betetzen ditu, Estatuaren barne-ordenamenduen bateratzea handitzen du, kontsumitzailearentzako informazioa indartzen du, uko egiteko eskubidea baliatzeko epeak zehaztasun handiagoz arautzen ditu, eskubide hori baliatzeko epean aurrerakinak ordaintzeko debekua azpimarratzen eta areagotzen du, iraupen luzeko kontratuetakozko ordainketa-egutegi bat exijitzen du eta uko egiten denerako finantzaketa-mailegu jakin batzuen eraginkortasunik eza zehazten du.

Zuzentzarauaren arabera, estatuek kontsumitzaileek dituzten eskubideen konponketa judiziala eta administratiboa antolatu eta jokabide-kodeen sorrera sustatu beharko dute, judizioz kanpoko prozedura egoki eta eraginkorrak sortu eta garatu beharko dituzte, kontsumoaren arloko liskarrak konpontzeko, eta disuasio-zehapen eraginkor eta egokien sistema finkatu beharko dute zuzentzarau hau garatzen duten nazio-xedapenak betetzen ez dituzten enpresariak zehatzeko.

II

1994/47/EE Zuzentzaraua abenduaren 15eko 42/1998 Legearen bidez ekarri zen gure antolamendu juridikora; lege hori, turismo-erabilerako ondasun higiezin txandakako aprobetxamendu-eskubideei eta zerga-arauei buruzkoa da.

Legeak izendapen hori hartu zuen eta «multijabetzarena» alde batera utzi zuen, ez baitzen egokia.

Orduan, formula instituzional batzuk edo bakarra arautu behar ote zen planteatu zuen legegileak, gainerako guztiak legeaz kanpo utzita. Azkenik, tarteko formula bat hautatu zuen: eskubide errealek berri bat modu zehatuan arautzea, baina, eskubidea denboraldi bateko errentamenduaren aldagai gisa eratuta.

su ejercicio e ineficacia de determinados préstamos de financiación.

La Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio, deroga la Directiva 1994/47/CE.

La nueva Directiva se fundamenta en la aparición de nuevos productos vacacionales que define con precisión; asimismo, completa lagunas, amplía la armonización de los ordenamientos internos de los Estados, refuerza la información al consumidor, regula con mayor precisión los plazos de ejercicio del derecho de desistimiento, insiste y amplía la prohibición de pago de anticipos durante el plazo de ejercicio de tal derecho, exige un calendario de pagos para los contratos de larga duración y determina la ineficacia de determinados préstamos de financiación para el caso de desistimiento.

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

II

La transposición de la Directiva 1994/47/CE a nuestro ordenamiento jurídico se hizo por la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.

Adoptó la ley esta denominación, rechazando por inadecuada la de «multipropiedad».

El legislador se planteó entonces si debían regularse varias formas institucionales o si se debía limitar su regulación a una sola, dejando fuera de la ley todas las demás; se optó por una fórmula intermedia, consistente en la detallada regulación de un nuevo derecho real, permitiendo, no obstante la configuración del derecho como una variante del arrendamiento de temporada.



Bestalde, abenduaren 15eko 42/1998 Legea, Zuzentarauaren transposizioa zehatz-mehatz jasotzeaz gain, erakundearen arauketa osoa jasotzen ahalegindu zen.

Gero, abenduaren 15eko 42/1998 Legearen ondare higiezin txandakako aprobetxamenduen eraketa-erregimen bereziak aholkatu zuen ez sartzea hura azaroaren 16ko 1/2007 Legegintzako Errege Dekretuak onesten duen Kontsumitzaile eta Erabiltzaileen Defentsarako Lege Orokorren eta beste lege osagarri batzuen testu bateginean.

Gainera, berezitasun horrek eragin handia zuen erregistroaren eta zergen arloan, kontsumitzaileak babesteko oinarrizko nukleotik at daudenean.

Nolanahi ere, testu bategin horren araudi nagusia aplikagarri zaio gaiari.

III

Aurrekari horiek oinarriztat hartuta, arau berri horretatik testu bategin bat egitea erabaki da, honako hauek barnean hartuko dituena: 2008/122/EE Zuzentarauaren transposizioa (I. titulua) eta 42/1998 Legea (II. eta III. tituluak), Zuzentarauari beharrezko egokitzapenak eginda.

42/1998 Legearekin jarraitutako irizpide berari eutsi zaio; alegia, 1994/47/EE Zuzentzarauko transposizio-arauetz gain, Espainiako Zuzenbidearenak berarenak ere gaineratzea.

Arauen aniztasuna eta gerta litezkeen antinomiak saihestea da konponbide horren helburua.

I. tituluaren zuzentarauaren transposizioa jorratu da zazpi kapitulutan.

I. kapituluaren arauaren aplikazio-eremua mugatzera bideraturiko xedapenak jasotzen dira.

Eremu objektiboan lau kontratu moten definizioa jaso da; kontratuok, zuzentarauaren baldintza beretan arautu dira eta honako hauek dira: turismo-erabilerako ondasunen txandakako aprobetxamendu-kontratua, iraupen luzeko opor-produktuak erosteko kontratua, birsimenta-kontratua eta truke-kontratua.

Turismo-erabilerako ondasunen aprobetxamendu-kontratuaren definizioak ondasun higiezin kontratuak eta ontzietan eta karabanetan ostatu hartzeari buruzko kontratuak hartzen ditu barnean, besteak beste.

Bestalde, ez ditu ostatu bati buruzkoak ez diren bestelako kontratuak biltzen, karabanentzako lurren alokairuari buruzkoak, esate baterako; era berean, ez ditu hotel-logelak hainbat urterako

Por otra parte la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, no se limitó a la transposición estricta de la Directiva, sino que procuró dotar a la institución de una regulación completa.

Posteriormente, el peculiar régimen de constitución de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, desaconsejó su inclusión en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Peculiaridad que poseía, además, una indudable influencia en los ámbitos registral y fiscal, ajenos al núcleo básico de protección de los consumidores.

No obstante, es aplicable a la materia el núcleo normativo central de dicho texto refundido.

III

Sobre la base de estos antecedentes, en esta nueva norma se ha optado por elaborar un texto unificado, que comprenda tanto la transposición de la Directiva 2008/122/CE, en el título I, como la incorporación de la Ley 42/1998, en los títulos II y III, con las adaptaciones que requiere dicha Directiva.

Se sigue el mismo criterio de la Ley 42/1998, que había incorporado en su texto, no solo las normas de transposición de la Directiva 1994/47/CE, sino las propias del Derecho español.

Esta solución trata de evitar la pluralidad de normas y posibles antinomias.

El título I se ocupa de la transposición de la Directiva a lo largo de siete capítulos.

El capítulo I contiene las disposiciones destinadas a delimitar el ámbito de aplicación de la norma.

El ámbito objetivo recoge la definición de las cuatro figuras contractuales, reguladas en los mismos términos que la Directiva y que son los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa e intercambio.

La definición del contrato de aprovechamiento de bienes de uso turístico da cobertura no sólo a los contratos sobre bienes inmuebles, sino también a los contratos relativos a un alojamiento en embarcaciones y caravanas, por ejemplo.

En cambio, no quedan incluidos otros contratos que no se refieren a un alojamiento, como los de alquiler de terrenos para caravanas; tampoco incluye fórmulas tales como las reservas



erreserbatzeko formulak gaineratzen, horiek ez baitira kontratuak, kontsumitzailearentzat lotesleak ez diren erreserbak baizik.

Iraupen luzeko opor-produktuen kontratuen kasuan, kontsumitzaileak ostatuan beherapenak edo bestelako abantailak jasotzeko eskubidea bereganatzen du, modu isolatuan nahiz beste bidaia edo zerbitzu batzuekin batera.

Horrenbestez, eskubide hori kontrapartida baten truke lortzen da eta opor-beherapenen klubak eta produktu analogoak hartzen ditu barnean.

Ez die estaldurarik ematen hotel-kateetako establezimenduetan etorkizunerako egonaldietarako beherapenak eskaintzen dituzten leialtze-programei, ezta urtebete baino gutxiagoko epean eskainitako beherapenei edo beherapen puntualei ere.

Era berean, ez ditu biltzen helburu nagusi gisa beherapenak edo hobariak eskaintzea ez duten kontratuak.

Birsalmenta-kontratuak barnean hartzen ditu turismo-erabilerako ondasunen txandakako aprobetxamendu-eskubide bat edo iraupen luzeko opor-produktu bat artesari edo komisio baten truke saldu edo erosi nahi duen kontsumitzailearen eta birsalmenta-agentearen arteko bitartekaritza-kontratuak.

Enpresari batek bitartekari gisa jarduten ez duenean, hau da, txandakako aprobetxamendu-eskubide bat edo iraupen luzeko opor-produktu bat erosi, eta gero hura kontsumitzaileari birsaltzen dionean, kontratua eskubide edo produktu hori saltzekoa izango da eta hori 2. eta 3. artikuluetan dago jasota, hurrenez hurren, agindu horiek ez baitira lehen eskuko erosketetara mugatzen.

Trukearen definizioak truke-sistema batean parte hartzeko kontratuak biltzen ditu.

Eremu subjektiboaren mugaketa desberdina dela nabarmendu behar da. Izan ere, I. titulua, zuzentaraua bezala, enpresarien eta kontsumitzaileen arteko kontratuei aplikatzen zaie, eta II. titulua, ordea, 42/1998 Legea bezala, enpresarien arteko kontratuei; enpresaritzat joko dira jabe, sustatzaile edo ondasun higiezin txandakako aprobetxamendu-eskubideen eskualdaketan modu profesionalean diharduten pertsona fisiko edo juridikoak, eta eskubide horiek eskuratzen dituztenak.

plurianuales de una habitación de hotel, en la medida en que no se trata de contratos, sino de reservas que no son vinculantes para el consumidor.

El contrato de producto vacacional de larga duración consiste básicamente en que el consumidor adquiere el derecho a obtener descuentos u otras ventajas en el alojamiento, de forma aislada o en combinación con viajes u otros servicios.

En consecuencia, este derecho se obtiene a cambio de una contrapartida e incluye a los clubes de descuentos vacacionales y productos análogos.

No da cobertura a los programas de fidelización que ofrecen descuentos para futuras estancias en establecimientos de una cadena hotelera, ni a los descuentos ofrecidos durante un plazo inferior a un año o a los descuentos puntuales.

Tampoco incluye los contratos cuyo propósito principal no sea ofrecer descuentos o bonificaciones.

El contrato de reventa abarca los contratos de intermediación concluidos entre un agente de reventa y un consumidor que desea vender o comprar un derecho de aprovechamiento por turno de un bien de uso turístico o un producto vacacional de larga duración, a cambio de un corretaje o comisión.

Cuando un empresario no actúa como intermediario, sino que compra un derecho de aprovechamiento por turno o de un producto vacacional de larga duración y posteriormente lo revende a un consumidor, el contrato es de venta de este derecho o producto y está comprendido, respectivamente, en los artículos 2 y 3, toda vez que dichos preceptos no se limitan a las ventas de primera mano.

La definición de intercambio da cobertura a los contratos de participación en un sistema de intercambio.

Destaca la distinta delimitación del ámbito subjetivo, en cuanto que el título I, de forma análoga a la Directiva, se aplica a los contratos entre empresarios y consumidores, mientras que el título II, al igual que la Ley 42/1998, se aplica a los contratos entre empresarios, entendidos como propietarios, promotores o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento de bienes inmuebles, y los adquirentes de estos derechos.



II. kapituluaren kontratuaren aurretiko informazioari eta publizitateari buruzko Zuzentzarauaren arauak jaso dira, kontsumitzaileak uko egiteko duen eskubidea eta eskubide horrek diharduen bitartean aurrerakinak ordaintzearen debekuari erreferentzia berezia eginda.

Kontratuaren aurretiko informazioa emateko moduari dagokionez, Europako arauak erabateko harmonizazioa bilatzen du, eta, horretarako, formulario normalizatu jakin batzuk betetzea eskatzen du. Formulario horiek arau honetako eranskinetan daude.

III. kapituluaren formari dagokion zuzentzarauaren zatia jaso da –paperean, idatziz, edo beste euskarri iraunkor batean–, baita hura idazteko erabili diren hizkuntzak, eta kontratuaren aurretiko informazioa txertatuko den kontratuaren edukia ere.

IV. kapituluaren uko egiteko eskubidea arautu da, ad nutum izaera bakarrek eskubide gisa, eta horretarako arrazoiak eman beharrik izan gabe; eta hori, enpresariak kontratuaren aurretiko informazioa behar bezala eskaini, nahiz hura ezkutatu edo informazio nahikoa eman ez arren.

Ez dira izaera desberdineko bi eskubide, izaera bakarrek baizik, eskubidea baliatzeko epearen zenbaketa bakarrik aldatzen baita bi kasuetan.

Hala, 2008/122/EE Zuzentzarauaren irizpide berari eusten zaio, bertsiotutako frantsesean eta ingelesean «se retracter» eta «withdraw» terminoak erabiltzen dituenarena.

Hala, alde batera uzten du 1994/47/EE Zuzentzarauaren dualismoa, termino horiek ad nutum uko egiteko erabiltzen zituena, enpresariak informazioa behar bezala aurkezten zuen kasuetan; bestalde, frantsesezko eta ingelesezko «résiliation» eta «cancelation» terminoak erabiltzen zituen, hurrenez hurren, kontratuaren aurretiko informazio-gabeziaren edo informazio okerraren kasuetarako.

Tratamendu bateratu horren bidez, bukatutzat ematen da 1994/47/EE Zuzentzarauaren gaztelaniazko itzulpenak sortutako nahasketa, bertan «resolución» hitza erabiltzen baitzen (indargabetu), abenduaren 15eko 42/1998 Legea eraman zena; hark, «uko egiteko» (desistimiento) sistema duala aplikatu zuen informazio zuzena ematen zen kasuetarako, eta «indargabetzea» (resolución) kontratuaren aurretiko informazio-gabezia edo informazio okerra ematen zen kasuetarako.

Uko egiteko eskubidea baliatzeko epean kontsumitzailearen konturako ordainketak edo

El capítulo II traspone las normas de la Directiva sobre publicidad e información precontractual con especial referencia al derecho del consumidor al desistimiento, así como a la prohibición de pagar anticipos durante el plazo de ejercicio de tal derecho.

En cuanto al modo de facilitar la información precontractual, la norma europea busca una total armonización al exigir la utilización de determinados formularios normalizados que se incorporan mediante los correspondientes anexos de esta norma.

El capítulo III transpone la Directiva sobre forma, por escrito en papel o en otro soporte duradero, precisando la lengua o lenguas de su redacción, y contenido del contrato al que se incorpora la información precontractual.

El capítulo IV regula el desistimiento como un derecho de naturaleza única «ad nutum», sin expresión de motivos; y ello, tanto si el empresario hubiera facilitado correctamente la información precontractual, como si la hubiere omitido o lo hubiera hecho de manera insuficiente.

No se trata de dos derechos de naturaleza diferente, sino única; y solo varía en ambos supuestos el cómputo de los plazos de ejercicio del derecho.

Con ello se asume el criterio de la Directiva 2008/122/CE que en sus versiones francesa e inglesa utiliza los términos «se retracter» y «withdraw», respectivamente.

Y acaba con el dualismo de la Directiva 1994/47/CE que utilizaba dichos términos para el desistimiento «ad nutum», cuando el empresario facilitó correctamente la información; utilizando, sin embargo, para los supuestos de falta o incorrecta información precontractual los términos «résiliation» y «cancelation», en francés e inglés respectivamente.

Con este tratamiento unitario se acaba con la confusión suscitada por la traducción española de la Directiva 1994/47/CE que había utilizado la palabra «resolución», lo que se trasladó a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, que aplicó el sistema dual de «desistimiento» para los casos de información correcta y «resolución» para los de falta o incorrecta información precontractual.

Son también transposición de la Directiva las normas sobre prohibición de anticipos o pagos a



aurrerakinak debekatzeari buruzko arauak ere zuzentarauaren transposizioa dira; baita uko egiten denean kontratu osagarriek duten eraginkortasunik eza –baita maileguk ere–, eta iraupen luzeko opor-produktuen kontratueterako mailaz mailako ordainketa-planak antolatu beharra ere.

V. kapituluan, «erregimen juridikoa» deiturikoan, titulu honetan jasotzen diren xedapenen agindu-izaera adierazten da; hori behar bezala islatzen da kontsumitzaileak arauak ematen dizkion eskubideei uko egiteko ekintzen baliogabetasun-zehapenean eta lege-iruzurrengatik zehapenetan, Kode Zibileko 6. artikuluan xedatutakoarekin bat.

Nazioarteko Zuzenbide Pribatuko arauak ere jasotzen dira kapitulu horretan.

Oro har, I. tituluan jasotzen diren kontratuei aplikatu beharreko zuzenbidea kontratueterako betebeharrei aplikatu beharreko legerari buruzko (Erroma I) Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2008ko ekainaren 17ko 593/2008 (EE) Erregelamendua da, haren 6. artikuluan nazioarteko kontsumo-kontratuei aplikatu beharreko legerari dagozkion irizpideak jasotzen baitira.

Erregelamendu horri jarraiki, hirugarren herrialde bateko legeria aplikagarria izan daiteke, esaterako enpresariak kontsumitzaileengana zuzentzen direnean haien beren bizilekua ez den beste herrialde batean daudenean. Horregatik, zuzentarauak babes gehigarri bat jasotzen du, estatu kideetako organo jurisdikzional batek kontratuan eskumena duenean, kontsumitzaileak Europako arau horren babesa izan dezan; horregatik, gure ordenamendu juridikoan txertatu da aipatutako babes hori.

VI. Kapituluaren, enpresariak kontsumitzaileari eman beharreko informazioari buruzko aurreikuspenak jaso dira –informazio orokorra eta jokabide-kodeei buruzko informazioa–, eta enpresariaren eta kontsumitzailearen artean sor daitezkeen arazoak arbitrajearen mende jar daitezkeela adierazten da.

«Babes judiziala eta administratiboa» izeneko VII. kapituluaren, bertan behera uzteko akzioa eta zehapen-erregimena arautzen dira, eta legeria orokorra eta kontsumitzaileen eta erabiltzaileen legeria zehatza aipatzen dira.

«Turismo-erabilerako ondasun higiezin txandakako aprobetxamendu-eskubideei buruzko arau bereziak» izenburupean, II. tituluan 42/1998 Legea jasotzen da, Zuzentarauaren eskakizunen araberako egokitzapenak eginda.

cargo del consumidor durante el plazo de ejercicio del derecho a desistir, así como la ineficacia de los contratos accesorios, incluso los préstamos, en caso de desistimiento, y la necesidad de organizar un plan escalonado de pagos para los contratos de productos vacacionales de larga duración.

El capítulo V, bajo el epígrafe «régimen jurídico», declara el carácter imperativo de las disposiciones contenidas en este Título, que se refleja en la sanción de nulidad de los actos de renuncia por el consumidor a los derechos que le confiere la norma, así como de aquellos realizados en fraude de ley de acuerdo con lo previsto en el artículo 6 del Código Civil.

También se recogen en este capítulo las normas de Derecho Internacional Privado.

Con carácter general, la determinación del Derecho aplicable a los contratos comprendidos en el título I, es el Reglamento (CE) n.º 593/2008, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre ley aplicable a las obligaciones contractuales (ROMA I), el cual, en su artículo 6 establece los criterios relativos a la ley aplicable a los contratos internacionales de consumo.

Ahora bien, dado que en virtud de este Reglamento, la legislación de un tercer país puede ser aplicable, concretamente cuando los empresarios se dirigen a los consumidores mientras estos se encuentran en un país distinto de su país de residencia, la Directiva contiene una salvaguardia adicional cuando tenga competencia sobre el contrato un órgano jurisdiccional de los Estados miembros, a fin de garantizar que el consumidor no se vea privado de la protección de esta norma europea; salvaguardia que es incorporada a nuestro ordenamiento jurídico.

El capítulo VI contiene previsiones acerca de la información ¿de carácter general y sobre la eventual existencia de códigos de conducta¿ que los empresarios han de facilitar al consumidor y regula la posibilidad de someter a arbitraje los conflictos que surjan entre empresarios y consumidores.

El capítulo VII, bajo la rúbrica «tutela judicial y administrativa», regula la acción de cesación y el régimen sancionador, con remisión a la legislación general y a la especial de consumidores y usuarios.

El título II bajo el rótulo «normas especiales sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico», incorpora la Ley 42/1998 con las necesarias adaptaciones de su texto a las exigencias de la Directiva.



Gainera, Erkidegoko Erregelamenduen eskakizunei jarraiki, Erroma I Erregelamenduari jarraiki batik bat, lege horretan zehazten den tarteko bidearen helburua txandakako aprobetxamendu-eskubide erreala xehetasunez arautu eta eskubide hori denboraldi baterako errentamenduaren aldaera gisa konfiguratu dadin ahalbidetzea da; hala, hainbat kontratu-modalitate egin ahal izango dira izaera pertsonaleko edo elkarte-izaerako eskubidea eratzeko, baina okupazio-aldi batean baino gehiagotan gaua igarotzeko ostatu hartzea izango da horien guztien helburua. Gainera, lege honetako xedapenak eta kontsumitzailea babesten duen legeria orokorreko xedapenak aplikatu beharko dira.

Azkenik, III. tituluak I. tituluaren araututako eskubideei aplikagarri zaizkien zerga-arauak eguneratzen ditu.

I. TITULUA **Arau orokorrak**

I. KAPITULUA **Aplikazio-eremua**

1. artikulua. Aplikazio-eremua.

1. Turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko eskubideak eta iraupen luzeko opor-produktuak merkaturatu, saldu eta birsaltzeko kontratuak eta truke-kontratuak, Lege honetan jasotakoaren arabera arautzen dira horiek enpresari eta kontsumitzaile baten artean gauzatzen direnean.

2. Enpresaria izango da bere jarduera ekonomikoarekin, negozioekin, ofizioarekin edo lanbidearekin zerikusia duten helburuak lortzeko diharduen edozein pertsona fisiko edo juridiko nahiz enpresari baten izenean edo kontura diharduen edozein pertsona.

3. Kontsumitzailea izango da, bere jarduera ekonomikoarekin, negozioarekin, ofizioarekin edo lanbidearekin zerikusirik ez duten helburuak lortzeko diharduen edozein pertsona fisiko edo juridiko.

2. artikulua. Turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko kontratua.

Turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko kontratutzat joko da urtebetetik gorako iraupena duen kontratua, haren arabera, kontsumitzaileak okupazio-aldi batean baino gehiagoan gaua igarotzeko ostatu bat edo gehiago erabiltzeko eskubidea kostu bidez eskuratzen duenean.

Además, por imperativo de los Reglamentos Comunitarios, en particular el Reglamento ROMA I, la vía intermedia establecida en dicha Ley, consistente en regular detalladamente el derecho real de aprovechamiento por turno y permitir la configuración de este derecho como variante del arrendamiento de temporada, se abre para acoger cualquier otra modalidad contractual de constitución del derecho de naturaleza personal o de tipo asociativo, que tenga por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, a las que resultarán aplicables las disposiciones de esta Ley y de la legislación general de protección del consumidor.

Por último, el título III actualiza las normas tributarias aplicables a los derechos regulados en el título I.

TÍTULO I **Normas generales**

CAPÍTULO I **Ámbito de aplicación**

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

1. Los contratos de comercialización, venta y reventa de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y de productos vacacionales de larga duración, así como los contratos de intercambio, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando se celebren entre un empresario y un consumidor.

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

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

Artículo 2. Contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.

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



3. artikulua. Iraupen luzeko opor-produktuen kontratua.

Iraupen luzeko opor-produktuen kontratatutako joko da urtebetetik gorako iraupena duen kontratua, haren arabera, kontsumitzaileak, ostatuari lotutako beherapenak edo abantailak lortzeko eskubidea kostu bidez eskuratzen duenean, ostatuari dagokionez bakarrik edo bidaia edo beste zerbitzu batzuekin batera.

4. artikulua. Kontratuen iraupena kalkulatzeko.

Legegintzako errege-dekretu honetako 2. eta 3. artikuluetan definitutako kontratuen iraupena kalkulatzeko, kontratua isilean berritzeko edo luzatzeko aukera emango duen kontratuko edozein xedapen hartuko da kontuan.

5. artikulua. Birsalmenta-kontratua.

Birsalmenta-kontratuen bitartez, enpresariak, kostu bidez lagunduko dio kontsumitzaileari turismo-erabilerako ondasunen txandakako aprobetxamendu-eskubideak edo iraupen luzeko opor-produktuak erosten edo saltzen.

6. artikulua. Truke-kontratua.

Truke-kontratutzat jotzen da hura baliatuta kontsumitzailea kostu bidez truke-sistema bati atxikitzen zaion kontratua, haren bitartez ostatuaz edo bestelako zerbitzu batzuek gozatzeko aukera duenean, beste pertsona batzuei turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko bere kontratutik eratorritako eskubideen abantailak aldi baterako ematearen truke.

II. KAPITULUA

Kontratuaren aurretiko informazioa eta publizitatea

7. artikulua. Publizitatea.

1. Publikoarentzat irekita dauden establezimenduetan eta merkataritza-komunikazioetan jarritako iragarpen eta eskaintzetan, eta turismo-erabilerako ondasunen txandakako aprobetxamendu-eskubideak edo iraupen luzeko opor-produktuak erosi, birsaldu edo trukatzeko kontratuei buruzko publizitatean behar bezala agertuko da lege honetan aurreikusitako kontratuaren aurretiko informazioa non lor daitekeen.

2. Kontsumitzaileari lege honetan araututako kontratuen bat eskaintzen zaion sustapen- edo salmenta-ekitaldietan, argi eta garbi adieraziko da ekitaldi horren izaera eta merkataritza-helburua.

Artículo 3. Contrato de producto vacacional de larga duración.

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

Artículo 4. Cálculo de la duración de los contratos.

Para calcular la duración de los contratos definidos en los artículos 2 y 3 se tendrá en consideración cualquier disposición del contrato que permita la renovación o prórroga tácita.

Artículo 5. Contrato de reventa.

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

Artículo 6. Contrato de intercambio.

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

CAPÍTULO II

Publicidad e información precontractual

Artículo 7. Publicidad.

1. En los anuncios y ofertas exhibidos en los establecimientos abiertos al público, así como en las comunicaciones comerciales y demás publicidad sobre los contratos de adquisición de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o productos vacacionales de larga duración, o su reventa o intercambio, deberá constar dónde puede obtenerse la información precontractual prevista en esta Ley.

2. En toda invitación a cualquier acto promocional o de venta en que se ofrezca a un consumidor directamente alguno de los contratos regulados en esta Ley, deberá indicarse claramente la finalidad comercial y la naturaleza de dicho acto.



Lege honetan aurreikusitako kontratuaren aurretiko informazioa kontsumitzailearen eskura egongo da, uneoro, sustapen-ekitaldian zehar.

3. Turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko eskubideak eta iraupen luzeko opor-produktuak ezin izango dira inbertsio gisa merkaturatu edo saldu.

8. artikulua. Informazioaren eskakizunak.

Lege honen arabera, kontratuaren aurretik nahiz hura formalizatu ahal izateko edo hura indarrean den bitartean kontsumitzaileari eskaini beharreko informazioa paperean edo beste edozein euskarri iraunkorretan jasoko da.

Euskarri iraunkortzat jotzen da kontsumitzaileari edo enpresariari zuzenean helarazi zaion informazioa biltzeko aukera ematen dion tresna oro, etorkizunean hura kontsultatu ahal izateko, beharrezkoa den bitartean, informazioaren xedea aintzat hartuta, eta bestalde, aldaketarik gabe erreproduzitzeko aukera emango diona.

Agindu honen aurreko lerrokadan jasotako aurreikuspenak betetzen ez badira, kontsumitzaileak kontratu-harremana amaitu ahal izango du; horretarako, nahikoa izango da enpresariari modu fidagarrian jakinaraztea – kontsumitzaileak ez-proporzionatu edo urri deritzon informazio-falta azalduko da–, eta enpresariak izango du informazioa badagoela eta nahikoa dela frogatzearen karga. Hori guztia, lege honetan araututako uko egiteko eskubideari eta, 22. artikuluaaren arabera, enpresariari ezar dakizkikeen zigorrei kalterik egin gabe.

9. artikulua. Kontratuaren aurretiko informazioa.

1. Kontsumitzaileak titulu honetan aipatzen diren kontratuen edozein eskaintzari baiezkota eman aurretik, eta nahikoa denborarekin, enpresariari informazio zehatza eta nahikoa, argia eta ulergarria eman beharko dio, honela:

a) Turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko kontratua denean, lege honetako I. eranskinean jasotako informazio-formulario normalizatuaren eta formulario horretako 3. zatian aurreikusitako informazioaren bidez.

b) Iraupen luzeko opor-produktuaren kontratua denean, II. eranskinean jasotako informazio-formulario normalizatuaren eta formulario horretako 3. zatian aurreikusitako informazioaren bidez.

La información precontractual prevista en esta Ley estará a disposición del consumidor en todo momento durante el acto promocional.

3. Un derecho de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o un producto vacacional de larga duración no podrán comercializarse ni venderse como inversión.

Artículo 8. Requisitos de la información.

La información que con arreglo a esta Ley se ha de proporcionar al consumidor, ya sea con carácter previo al contrato, o para la formalización del mismo, así como durante su vigencia, constará en papel o en cualquier otro soporte duradero.

Por soporte duradero se entiende todo instrumento que permita al consumidor o al empresario almacenar la información que se le haya dirigido personalmente, de forma que pueda consultarla en el futuro mientras que sea necesario en atención a la finalidad de la información y que permita reproducirla sin alteraciones.

El incumplimiento de las previsiones contenidas en el párrafo anterior del presente precepto, facultará al consumidor para resolver la relación contractual, bastando para ello notificación fehaciente al empresario, en la que se ponga de manifiesto la falta de información que el consumidor considere no proporcionada o suficiente, recayendo la carga de la prueba de la verdadera existencia y suficiencia de la misma en el empresario y, todo ello, sin perjuicio del derecho de desistimiento regulado en la presente Ley, ni de las sanciones que se pudieran imponer al empresario conforme al artículo 22 de la misma.

Artículo 9. Información precontractual.

1. Con suficiente antelación a la prestación del consentimiento por el consumidor a cualquier oferta sobre los contratos a que se refiere este Título, el empresario deberá facilitarle información precisa y suficiente, de forma clara y comprensible, del siguiente modo:

a) Cuando se trate de un contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, mediante el formulario de información normalizado recogido en el anexo I de esta Ley y la información prevista en la parte 3 del mismo.

b) Cuando se trate de un contrato de producto vacacional de larga duración, mediante el formulario de información normalizado recogido en el anexo II y la información prevista en la parte 3 del mismo.



c) Birsalmenta-kontratua denean, III. eranskinean jasotako informazio-formulario normalizatuaren eta formulario horretako 3. zatian aurreikusitako informazioaren bidez.

d) Truke-kontratua denean, IV. eranskinean jasotako informazio-formulario normalizatuaren eta formulario horretako 3. zatian aurreikusitako informazioaren bidez.

2. Enpresariak doan emango du artikuluko honen 1. paragrafoan aipatzen den informazioa, dela paperean, dela kontsumitzailearentzat sarbide errazekoa den beste edozein euskarri iraunkorretan.

3. Informazioa kontsumitzailea bizi den edo herritartasuna duen estatu kideko hizkuntzan edo hizkuntzetako batean idatziko da, betiere kontsumitzaileak aukeratutakoan, baldin eta Europar Batasuneko hizkuntza ofiziala bada.

Kontsumitzailea Espainian bizi bada edo enpresariak bertan jarduten badu, kontratua gaztelaniaz idatziko da, eta, alderdietakoren batek eskatzen badu, kontratua egiten den tokian ofiziala den Espainiako gainerako hizkuntzaren batean idatzi ahalko da, halaber.

4. Enpresariak kontratuaren aurretiko informazio guztia argitaratu ahal izango du enpresaren web-orrian edo berak aukeratzen duen lanbide-elkartearen edo enpresa-elkartearen web-orrian; gainera, hura etengabe eguneratzeaz gain, web-orria eraginkor mantendu beharko du informazio horren xede diren eskubideak merkaturatzen diren bitartean.

10. artikulua. Uko egiteko eskubideari eta aurrerakinak ordaintzeko debekuari buruzko ohartarazpena.

Aurreko artikuluan aurreikusi moduan, kontratua egin aurretik enpresariak esplizituki jakinaraziko dio kontsumitzaileari kontratuari uko egiteko eskubidea duela eta eskubide hori baliatzeko duen epearen iraupena; horrez gain, epe horretan aurrerakinak ordaintzea debekatuta dagoela jakinaraziko dio, 13. artikuluan adierazten den moduan.

III. KAPITULUA Kontratua gauzatzea

11. artikulua. Kontratuaren forma eta edukia.

1. Turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko kontratuak, iraupen luzeko opor-produktuen kontratuak, eta birsalmenta- eta truke-kontratuak idatziz formalizatuko dira, paperean edo beste euskarri iraunkor batean;

c) Cuando se trate de un contrato de reventa, mediante el formulario de información normalizado recogido en el anexo III y la información prevista en la parte 3 del mismo.

d) Cuando se trate de un contrato de intercambio, mediante el formulario de información normalizado recogido en el anexo IV y la información prevista en la parte 3 del mismo.

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

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

Si el consumidor es residente en España o el empresario ejerce aquí sus actividades, el contrato deberá redactarse además en castellano y, en su caso, a petición de cualquiera de las partes, podrá redactarse también en cualquiera de las otras lenguas españolas oficiales en el lugar de celebración del contrato.

4. El empresario podrá publicar íntegramente la información precontractual en la página web de la empresa, o en la página web de una asociación profesional o empresarial de su elección, siendo responsable de su permanente actualización y debiendo mantener operativa dicha página mientras dure la comercialización de los derechos objeto de esta información.

Artículo 10. Advertencia sobre el derecho de desistimiento y prohibición de pago de anticipos.

Antes de la celebración del contrato, en la forma prevista en el artículo anterior, el empresario pondrá explícitamente en conocimiento del consumidor la existencia del derecho de desistimiento y la duración del plazo para ejercerlo, así como la prohibición del pago de anticipos durante dicho plazo, contemplada en el artículo 13.

CAPÍTULO III Formalización del contrato

Artículo 11. Forma y contenido del contrato.

1. Los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de producto vacacional de larga duración, de reventa o de intercambio, se formalizarán por escrito, en papel o en otro soporte duradero, y se redactarán, en un tamaño



tamaina tipografiko eta inprimatze-kontraste egokian idatziko dira, irakurterrazak izan daitezen, kontsumitzailea bizi den edo herritartasuna duen estatu kideko hizkuntzan edo hizkuntzetako batean, betiere hark aukeratutakoan, baldin eta Europar Batasuneko hizkuntza ofiziala bada.

Kontsumitzailea Espainian bizi bada edo enpresaburuak bertan jarduten badu, kontratua gaztelaniaz idatziko da, eta, alderdietakoren batek eskatzen badu, kontratua egiten den tokian ofizial den Espainiako gainerako hizkuntzaren batean idatzi ahalko da, halaber.

2. Kontsumitzaileari eskainitako kontratuaren aurretiko informazioa ere –behar bezala sinatuta– kontratuaren parte izango da eta ez da inola ere aldatuko bertan parte hartzen duten alderdiek aurkakoa adierazi ezean, edo aldaketa horiek ezohiko, ezin aurreikusizko eta enpresariaren borondatearen aurkako egoeren eraginez gertatu badira eta, bitarteko guztiak erabilita ere, horien ondorioak saihestu ezin izan badira.

Aldaketa horiek kontsumitzaileari jakinaraziko zaizkio, paperean edo harentzat sarbide errazekoa den beste edozein euskarri iraunkorretan, kontratua egin aurretik eta bertan esanbidez aipatuta.

3. Gainera, kontratuan alderdi bakoitzaren nortasuna, helbidea eta sinadura jasoko dira, baita kontratua noiz eta non egin den ere.

4. Kontsumitzaileak aparte sinatuko ditu uko egiteko eskubideari eta aurrerakinak ordaintzearen debekuari dagozkion kontratu-klausulak.

Kontratuak uko egiteko formulario normalizatu bat izango du beste agiri batean, V. eranskinean agertzen den moduan.

5. Kontsumitzaileak kontratuaren eta haren eranskinen kopia bat jasoko du, gutxienez, hura sinatzen den unean.

IV. KAPITULUA

Uko egiteko eskubidea, aurrerakinak ordaintzeko debekua, iraupen luzeko opor-produktuen kontratuak eta osagarriak

12. artikulua. Uko egiteko eskubidea.

1. Lege honetan arautzen diren kontratuetan, kontsumitzaileak uko egiteko eskubidea izango du inolako justifikaziorik eman beharrik izan gabe.

Lege honetan xedatutakoaren arabera arautzerik ez bada, uko egiteko eskubidea Kontsumitzaileen eta Erabiltzaileen Defentsarako Lege Orokorren eta beste lege osagarri batzuen testu bateginaren

tipográfico y con un contraste de impresión adecuado que resulte fácilmente legible, en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro en que reside el consumidor o del que este sea nacional, a su elección, siempre que se trate de una lengua oficial de la Unión Europea.

Si el consumidor es residente en España o el empresario ejerce aquí sus actividades, el contrato deberá redactarse además en castellano y, en su caso, a petición de cualquiera de las partes, podrá redactarse también en cualquiera de las otras lenguas españolas oficiales en el lugar de celebración del contrato.

2. La información precontractual facilitada al consumidor, debidamente firmada por éste, formará parte integrante del contrato y no se alterará a menos que las partes dispongan expresamente lo contrario o cuando los cambios se deban a circunstancias anormales, imprevisibles y ajenas a la voluntad del empresario y cuyas consecuencias no se hubieran podido evitar pese a toda la diligencia empleada.

Estos cambios se comunicarán al consumidor, en papel o en cualquier otro soporte duradero fácilmente accesible para él, antes de que se celebre el contrato y deberán constar explícitamente en éste.

3. Además, en el contrato figurará la identidad, el domicilio y la firma de cada una de las partes, y la fecha y el lugar de celebración del contrato.

4. Las cláusulas contractuales correspondientes al derecho de desistimiento y a la prohibición del pago de anticipos serán firmadas aparte por el consumidor.

El contrato incluirá, asimismo, un formulario normalizado de desistimiento en documento aparte, según figura en el anexo V.

5. El consumidor recibirá al menos una copia del contrato con sus anexos en el momento de su celebración.

CAPÍTULO IV

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

Artículo 12. Derecho de desistimiento.

1. En los contratos regulados en esta Ley, el consumidor tendrá derecho de desistimiento sin necesidad de justificación alguna.

En defecto de lo dispuesto en la presente Ley, el derecho de desistimiento se regirá por el texto refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios y otras leyes



arabera –azaroaren 16ko 1/2007 Legegintzako Errege Dekretuak onartua– arautuko da.

2. Horretarako epea hamalau egun naturalekoa izango da, eta honela kalkulatu da:

a) Kontratua edo aurretiko edozein kontratu lotesle egin den egunetik aurrera zenbatzen hasita, kontsumitzaileak kontratu-agiria momentu horretan jaso badu, edo bestela, kontratu-agiria jasotzen duen unetik aurrera.

b) Enpresariak 11.4 artikuluan aurreikusitako uko egiteko formularioa bete eta hura kontsumitzaileari eman ez badio, kontsumitzaileari uko egiteko formularioa behar bezala beteta ematen dion unetik aurrera; edonola ere, kontratua edo aurretiko edozein kontratu lotesle egiten den egunetik, edo kontratu-agiria jasotzen den egunetik kontatzen hasita urtebete eta hamalau egun natural igaro ondoren amaituko da epea.

c) Enpresariak ez badio kontsumitzaileari 9. artikuluan aipatutako kontratuaren aurretiko informazioa eman, formularioak barne, epea informazio hori ematen denetik aurrera hasiko da kontatzen, eta kontratua edo aurretiko edozein kontratu lotesle egiten den egunetik kontatzen hasita hiru hilabete eta hamalau egun natural igaro ondoren amaituko da, baldin eta une horretan kontsumitzaileak kontratu-dokumentua jaso badu, edo, bestela, dokumentu hori jasotzen denetik kontatzen hasita.

3. Truke-kontratua turismo-erabilerako ondasunen txandakako aprobetxamendu-kontratuarekin batera eta aldi berean ematen bazaio kontsumitzaileari, bi kontratuetan uko egiteko epe bakarra aplikatuko da, aurreko paragrafoetan adierazitakoari jarraiki.

4. Kontsumitzaileak modu frogagarrian jakinaraziko dio enpresariari uko egingo duela, idatziz edo beste euskarri iraunkor batean, eta V. eranskineko formularioa erabili ahal izango du horretarako. Jakinarazpena legezko epean egin edo bidali beharko da eta eraginkorra izango da, enpresariak jasotzen duen eguna gorabehera.

5. Kontsumitzaileak uko egiteko eskubidea baliatzen badu, kontratua ondorerik gabe utziko du.

6. Uko egiteko eskubidea erabiltzen duen kontsumitzaileak ez du inolako kosturik ordaindu beharrik izango, ezta uko egin aurretik eman ahal izan den zerbitzuari dagozkion kontraprestaziorik ere.

complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

2. El plazo para su ejercicio es de catorce días naturales y se computará:

a) A contar desde la fecha de celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, si en ese momento el consumidor recibió el documento contractual o, en otro caso, desde la recepción posterior de dicho documento.

b) Si el empresario no hubiere cumplimentado y entregado al consumidor el formulario de desistimiento previsto en el artículo 11.4, el plazo empezará a contar desde que se entregue al consumidor el formulario de desistimiento debidamente cumplimentado y vencerá, en cualquier caso, transcurrido un año y catorce días naturales a contar desde el de la celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante o el de la recepción posterior del documento contractual.

c) Si el empresario no hubiera facilitado al consumidor la información precontractual mencionada en el artículo 9, incluidos sus formularios, el plazo empezará a contar desde que se facilite dicha información y vencerá transcurridos tres meses y catorce días naturales a contar desde el de la celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante si en ese momento el consumidor recibió el documento contractual o el de la recepción posterior de dicho documento.

3. Cuando el contrato de intercambio se ofrezca al consumidor junto con el contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y al mismo tiempo que éste, se aplicará a ambos contratos un único plazo de desistimiento de conformidad con las mismas reglas de los apartados anteriores.

4. El consumidor notificará de forma fehaciente al empresario el desistimiento por escrito en papel u otro soporte duradero, pudiendo utilizar el formulario previsto en el anexo V. La expedición o envío de la notificación deberá hacerse dentro del plazo legal y será eficaz cualquiera que sea la fecha de recepción por el empresario.

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

6. El consumidor que ejerza el derecho de desistimiento no soportará coste alguno ni tendrá que pagar ninguna contraprestación correspondiente al servicio que pudiera haberse llevado a cabo con anterioridad a la fecha del ejercicio de desistimiento.



7. Artikulu honetan xedatzen dena ez da oztopo izango eskubidearen arabera dagozkion baliogabetasun-ekintzak, edo legezko edo kontratu bidezko indargabetze-ekintzak gauzatzeko, azaroaren 16ko 1/2007 Legegintzako Errege Dekretuak onarturiko Kontsumitzaile eta Erabiltzaileen Defentsarako Lege Orokorren eta beste lege osagarri batzuen testu bategineko 78. artikuluan aurreikusitakoari jarraiki.

13. artikulua. Aurrerakinak ordaintzeko debekua.

1. Turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko, iraupen luzeko opor-produktuak erabiltzeko eta trukerako kontratuetan debekatuta dago aurrerakinak ordaintzea, bermeak eratzea, dirua kontuetan gordetzea, eta enpresari edo hirugarren bati zorra edo beste edozein ordain esplizituki aitortzea, uko egiteko epea amaitu baino lehen.

2. Birsalmenta-kontratuetan ere debeku berak aplikatuko dira salmenta gauzatu aurretik edo birsalmenta-kontratua beste bide batzuen bitartez amaitutzat jo baino lehen.

3. Debeku horren aurkako ekintzak erabat deusezak izango dira eta kontsumitzaileak kontzeptu horien truke eman edo bermatutako kopuruen bikoitza eskatu ahal izango du.

14. artikulua. Iraupen luzeko opor-produktuen kontratuei buruzko xedapen espezifikoak.

1. Iraupen luzeko opor-produktuak erabiltzeko kontratuen prezioa mailaz mailako ordainketa-plan baten arabera ordainduko da.

Guztiz debekatuta dago kontratuan zehaztutako prezioa aldeztu aurretik edo mailaz mailako ordainketa-planean finkatzen ez den beste modu batera ordaintzea.

2. Ordainketak, balizko afiliazio-kuotak barne, urtebeteko epeetan banatuko dira, eta horiek guztiek zenbateko bera izango dute.

3. Enpresariak ordainketa-eskaera bat bidaliko du idatziz, paperean edo beste edozein euskarri iraunkorretan, epe bakoitza amaitu baino hamalau egun natural lehenago gutxienez.

4. Bigarren epetik aurrera, kontsumitzaileak kontratua deuseztatu ahal izango du inolako zigorrik izan gabe, betiere enpresariari asmo hori jakinarazten badiu epe bakoitzari dagokion ordainketa-eskaera jaso eta hurrengo hamalau egun naturalen barruan.

7. Lo dispuesto en este artículo no obsta al ejercicio de las acciones de nulidad o resolución legal o contractual que procedan conforme a derecho, de acuerdo con lo previsto en el artículo 78 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Artículo 13. Prohibición del pago de anticipos.

1. En los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de producto vacacional de larga duración y de intercambio se prohíbe el pago de anticipos, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento expreso de deuda o cualquier contraprestación a favor del empresario o de un tercero y a cargo del consumidor, antes de que concluya el plazo de desistimiento.

2. Las mismas prohibiciones se establecen respecto a los contratos de reventa, antes de que la venta haya tenido efectivamente lugar o se haya dado por terminado el contrato por otras vías.

3. Los actos realizados en contra de esta prohibición son nulos de pleno derecho y el consumidor podrá reclamar el duplo de las cantidades entregadas o garantizadas por tales conceptos.

Artículo 14. Disposiciones específicas para los contratos de productos vacacionales de larga duración.

1. El pago del precio en los contratos de productos vacacionales de larga duración se efectuará conforme a un plan escalonado.

Queda prohibido que el precio especificado en el contrato se pague por anticipado o de cualquier otra manera que no sea conforme al plan de pago escalonado.

2. Los pagos, incluidas las eventuales cuotas de afiliación, se dividirán en plazos anuales, todos ellos de igual cuantía.

3. El empresario enviará por escrito una solicitud de pago, en papel o en cualquier otro soporte duradero, como mínimo catorce días naturales antes de cada vencimiento.

4. A partir del segundo plazo, el consumidor podrá rescindir el contrato, sin incurrir en penalización alguna, notificándolo al empresario en un plazo de catorce días naturales a partir de la recepción de la solicitud de pago correspondiente a cada plazo.



5. Artikulu honetan xedatzen denak ez dio kalterik eragingo legeak kontratua amaitutzat emateko ezartzen dituen gainerako eskubideei.

15. artikulua. Kontratu osagarrien eraginkortasunik eza.

1. Kontsumitzaileak turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko kontratuari edo iraupen luzeko opor-produktuen kontratuari uko egiteko eskubidea erabiltzen badu, kontratu osagarriak eraginkortasunik gabe geldituko dira automatikoki, truke- eta birsalmenta-kontratuak barne, inolako kosturik gabe.

Kontratu osagarritzat jotzen dira kontsumitzaileari aurreko lerrokadan aipatutako kontratu horiekin loturiko zerbitzuak jasotzea ahalbidetzen diotenak, zerbitzu horiek enpresariak nahiz hirugarren batek eskaintzen dituenean (hirugarren horren eta enpresariaren artean hitzartutakoaren arabera).

2. Prezioa enpresariak edo hirugarren batek kontsumitzaileari emandako mailegu baten bidez estali bada, guztiz edo partzialki, hirugarrenaren eta enpresariaren artean adostutakoarekin bat, mailegu-kontratua ondorerik gabe geldituko da, kontsumitzailearentzako inongo kosturik gabe, baldin eta horrek turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko kontratuari, iraupen luzeko opor-produktuen kontratuari, birsalmenta-kontratuari edo truke-kontratuari uko egiteko eskubidea erabiltzen badu.

3. Ezin izango dira uko egitearen kasurako kontsumitzailearentzako zehapenak edo zigorrak biltzen dituzten klausulak sartu maileguetan.

Kontsumitzailea saltzaileari emandako mailegu batean subrogatzen bada, uko egitea baliatuta, subrogazioa inolako ondoriorik gabe geratuko da.

4. Kontratu osagarria indargabetzeko, kontsumitzaileak turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko edo iraupen luzeko opor-produktuak erabiltzeko kontratuari uko egin diola egiaztatu beharko du.

5. Indargabetze-ekintza erabiltzeko epea bi urtekoa da, aurreko paragrafoan aipatzen den kontratuari uko egiteko eskubidea erabiltzen den egunetik kontatzen hasita.

6. Epe horretan, kontsumitzaileak hura indargabetu ahal izango du judizioz kanpo, kontratu osagarriaren parte den enpresariari jakinarazpen fede-emaile bat igorrita; bertan, behar bezala adieraziko du turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko edo iraupen

5. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de los demás derechos que la Ley establece para poner fin al contrato.

Artículo 15. Ineficacia de contratos accesorios.

1. Si el consumidor ejerce su derecho de desistimiento del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de producto vacacional de larga duración, los contratos accesorios quedarán automáticamente sin eficacia, incluidos los de intercambio o de reventa, sin coste alguno para aquél.

Se entiende por contrato accesorio todo contrato en virtud del cual el consumidor adquiere servicios relacionados con uno de los contratos enumerados en el párrafo anterior, cuando dichos servicios son prestados por el empresario o un tercero según lo convenido entre este y el empresario.

2. En caso de que el precio haya sido total o parcialmente cubierto mediante un préstamo concedido al consumidor por el empresario o por un tercero, según lo convenido entre el tercero y el empresario, el contrato de préstamo quedará sin efecto, sin coste alguno para el consumidor, si este ejerce su derecho a desistir del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de producto vacacional de larga duración, de reventa o de intercambio.

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

Si el consumidor se hubiera subrogado en un préstamo concedido al transmitente, ejercitado el desistimiento, quedará sin efecto la subrogación.

4. Para la anulación del contrato accesorio, corresponde al consumidor probar que ha ejercitado el derecho de desistimiento del correspondiente contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de producto vacacional de larga duración.

5. El plazo para ejercitar la acción de anulación es de dos años a contar desde la fecha del ejercicio del derecho de desistimiento del contrato a que se refiere el apartado anterior.

6. Dentro de igual plazo, el consumidor podrá también ejercitar extrajudicialmente la facultad de anulación, mediante notificación fehaciente dirigida al empresario parte del contrato accesorio, con expresión de la fecha en que ha ejercitado el derecho de desistimiento del correspondiente contrato de aprovechamiento por turno de bienes



luzeko opor-produktuak erabiltzeko kontratuari uko egiteko eskubidea noiz baliatu duen.

7. Kontratu osagarria indargabetu ondoren, kontratugileek haren bidez jaso dituzten zerbitzuak itzuli beharko dizkiote elkarri.

Ezin bada espezetan itzuli, horien balioa itzuli beharko dute.

Kontratugileetako batek ez badu itzulketa egiten, bestea ezin izango da dagokiona betetzera behartu.

Kontsumitzaileak ez du inolako kopururik ordaindu beharrik izango ondasunaren balioa jaitsi egin bada, betiere beherapen hori hitzartutakoaren arabera erabiltzearen edo haren izaeraren ondorioz gertatu bada.

V. KAPITULUA

Araubide Juridikoa

16. artikulua. Agindu-izaera.

1. Kontsumitzaileek ezin izango diete uko egin lege honetan aitortzen zaizkien eskubideei.

2. Lege honek kontsumitzaileei aitortzen dizkien eskubideei uko egiteak ez du baliorik izango, eta lege-iruzurreko ekintzak ere baliogabeak izango dira, Kode Zibileko 6. artikuluan aurreikusitakoari jarraiki.

17. artikulua. Nazioarteko zuzenbide pribatuko arauak.

Enpresari baten eta turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko eskubideak, iraupen luzeko opor-produktuen eskubideak, birsalmenta-eskubideak eta truke-eskubideak eskuratzen dituen kontsumitzailearen arteko kontratuari aplikagarri zaion legeak kontratuetako betebeharrei aplikatu beharreko legeari buruzko (Erroma I) Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2008ko ekainaren 17ko 593/2008 (EE) Erregelamendua jarraitu behar badu – Europako Esparru Ekonomikoko kide ez den estatu baten legea –, kontsumitzaileak lege honek ematen dion babes juridikoa eskatu ahal izango du, honako kasu hauetan:

a) Aipatutako higiezinetakoren bat Europako Esparru Ekonomikoko estatu kide baten lurraldean kokatuta dagoenean.

b) Kontratua ondasun higiezin batekin zuzenean lotuta ez dagoenean, baizik eta enpresariak estatu kide batean egiten dituen jarduerekin edo estatu kide batean proiektioa dutenekin lotuta dagoenean.

de uso turístico o de producto vacacional de larga duración.

7. Anulado el contrato accesorio, los contratantes deberán restituirse recíprocamente las prestaciones que hubieran recibido en virtud del mismo.

Si la devolución en especie no es posible, deberá restituirse su valor.

Mientras uno de los contratantes no realice la devolución de aquello a lo que esté obligado, no puede el otro ser compelido a cumplir por su parte lo que le incumba.

El consumidor no tendrá que reembolsar cantidad alguna por la disminución del valor del bien, que sea consecuencia de su uso conforme a lo pactado o a su naturaleza.

CAPÍTULO V

Régimen jurídico

Artículo 16. Carácter imperativo.

1. Los consumidores no podrán renunciar a los derechos que se les reconoce en esta Ley.

2. La renuncia a los derechos reconocidos por esta Ley a los consumidores es nula, siendo asimismo nulos los actos realizados en fraude de ley, conforme a lo previsto en el artículo 6 del Código Civil.

Artículo 17. Normas de Derecho Internacional Privado.

En el caso de que la ley aplicable al contrato entre un empresario y el consumidor adquirente de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de productos vacacionales de larga duración, de reventa o de intercambio, sea, con arreglo al Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (ROMA I), la ley de un Estado no miembro del Espacio Económico Europeo, el consumidor podrá invocar la protección jurídica que le otorga la presente Ley, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando alguno de los inmuebles en cuestión esté situado en el territorio de un Estado miembro del Espacio Económico Europeo.

b) Cuando el contrato, no estando directamente relacionado con un bien inmueble, lo esté con las actividades que el empresario ejerza en un Estado miembro o que tengan proyección en un Estado miembro.



VI. KAPITULUA

Kontsumitzaileari eman beharreko informazioa eta judizioz kanpoko erreklamazioa

18. artikulua. Kontsumitzaileari eman beharreko informazioa.

Kontsumo-araudia kontuan hartuta, eta hala dagokionean, enpresariak lege honetako aurreikuspenei buruzko doako informazio orokorra nola eska dezakeen jakinaraziko dio kontsumitzaileari; era berean, jarraian aipatzen diren profesional ofizial eta erakunde hauei dagokienez izango dituen eskubideak jakinaraziko dizkio:

turismo-bulegoak, Kontsumoko Institutu Nazionala, turismoaren eta kontsumoaren arloan eskumena duten erakunde autonomikoak, kontsumoko udal-bulegoak, jabetza-erregistratzaileak eta notarioak.

Informazio horretan, ondasunaren txandakako aprobetxamendu-kontratuaren, eta haren birsalmanta- edo truke-kontratuaren xede den turismo-erabilerako ondasunetik gertuen dauden erakundeen eta profesionalen helbide eta telefonoak jakinaraziko zaizkio.

Hori guztia, arkitektoen elkargo ofizialek, ondasun higiezinaren jabetzako agenteek, finken administratzaileek eta abokatuek eman dezaketen informazioari kalterik egin gabe.

19. artikulua. Jokabide-kodeak.

1. Turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko, iraupen luzeko opor-produktuak eskuratzeko, eta horiek birsaldu eta trukatzeko kontratuetan, enpresariak dagozkien jokabide-kodeak jakinaraziko dizkiete kontratua gauzatu duten kontsumitzaileei, horiek beren eskubideak balia ditzaten.

2. Enpresarien lanbide-elkarteek jokabide-kodeak sustatu ditzatela eskatuko diete beren bazkideei eta horien berri emango diete hala eskatzen duten kontsumitzaileei.

20. artikulua. Judizioz kanpoko erreklamazioa.

Enpresariak eta kontsumitzaileak kontsumo-arbitrajearen mende jarri ahalko dituzte beren gatazkak, hura kontsumoko arbitraje-sistemara edo gatazkak konpontzeko judizioz kanpoko beste sistema batera atxikitzen bada; dena den, sistema horiek Europako Batzordeak kontsumitzaileekin gatazkak ebazteko sistema alternatiboen inguruan argitaratzen duen zerrendan egon beharko dute, eta horrez gain,

CAPÍTULO VI

Información al consumidor y reclamación extrajudicial

Artículo 18. Información al consumidor.

El empresario informará al consumidor, de acuerdo, en su caso, con la normativa de consumo, sobre cómo puede solicitar información genérica y gratuita acerca de las previsiones contenidas en esta Ley, así como de los derechos que le asisten ante los organismos y profesionales oficiales siguientes:

las oficinas de turismo, el Instituto Nacional del Consumo, los organismos de las Comunidades Autónomas competentes en materia de turismo y consumo, las oficinas municipales de consumo, los registradores de la propiedad y los notarios.

En esta información se indicará la dirección y el teléfono de los organismos y profesionales más próximos al lugar donde se encuentre el bien de uso turístico objeto del contrato de aprovechamiento por turno, así como del contrato de reventa o de intercambio sobre este bien.

Todo ello sin perjuicio de la información que puedan prestar los colegios profesionales de arquitectos, los agentes de la propiedad inmobiliaria, los administradores de fincas y los abogados.

Artículo 19. Códigos de conducta.

1. En los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio, los empresarios informarán a los consumidores con los que contraten, de los códigos de conducta que hubieran suscrito para facilitar el ejercicio de sus derechos.

2. Las asociaciones profesionales de empresarios instarán a sus asociados a promover códigos de conducta e informarán de los mismos a los consumidores que lo soliciten.

Artículo 20. Reclamación extrajudicial.

El empresario y el consumidor podrán someter sus conflictos al arbitraje de consumo, mediante adhesión de aquel al sistema arbitral del consumo o a otros sistemas de resolución extrajudicial de conflictos, que figuren en la lista que publica la Comisión europea sobre sistemas alternativos de resolución de conflictos con consumidores y que respete los principios establecidos por la normativa en materia de consumo.



kontsumoaren arloko araudiak finkatzen dituen printzipioak errespetatu beharko dituzte.

VII. KAPITULUA

Babes judiziala eta administratiboa

21. artikulua. Bertan behera uzteko akzioa.

Lege honetan jasotakoaren aurkako jokabideetan bertan behera uzteko akzioa gauzatu ahal izango da, horiek kontsumitzaileen interesei kalte egiten badiete, betiere Prozedura Zibilar buruzko urtarrilaren 7ko 1/2000 Legean, eta Kontsumitzaileen eta Erabiltzaileen Defentsarako Lege Orokorren eta beste lege osagarri batzuen testu bateginean –azaroaren 16ko 1/2007 Legegintzako Errege Dekretuak onartutakoa– finkatutako forma eta baldintzak kontuan hartuta.

22. artikulua. Zehapen-araubidea.

Enpresek titulu honetan jasotako xedapenak betetzen ez badituzte, hori kontsumoaren alorreko arau-hauste gisa hartuko da, eta beraz, azaroaren 16ko 1/2007 Legegintzako Errege Dekretuak onartzen duen Kontsumitzaileen eta Erabiltzaileen Defentsarako Lege Orokorren eta beste lege osagarri batzuen testu bategineko I. liburuko IV. tituluan aurreikusitako zehapen-araubide orokorrean eta aplikagarri den araudi autonomikoan xedaturikoa aplikatuko zaie.

Arau-hauste larritzat joko da, uko egiteko epea igaro ondoren, enpresariak lege honetan eskatzen diren informazio-betekizunak bete ez izana, eta hala badagokio, oso larritzat jo ahal izango da, aipatutako testu bategineko 50. artikuluan aurreikusitako irizpideen arabera.

II. TITULUA

Turismo-erabilerako ondasun higiezinak txandaka aprobetxatzeari buruzko arau bereziak

I. KAPITULUA

Xedapen orokorrak.

23. artikulua. Esparru objektiboa eta subjektiboa.

1. Titulu honen xedea da ondasun higiezinak txandaka aprobetxatzeko eskubidea eratzea, baliatzea, eskualdatzea eta iraungitzea.

Higiezinak txandaka aprobetxatzeko eskubideak eskumena ematen dio titularrari, bide publikora edo txertatuta dagoen eraikinaren elementu komun batera irteera propioa duela-eta modu independentean erabil daitekeen eta altzari

CAPÍTULO VII

Tutela judicial y administrativa

Artículo 21. Acción de cesación.

Podrá ejercitarse la acción de cesación contra las conductas contrarias a lo prevenido en esta Ley que lesionen intereses de los consumidores, en la forma y con las condiciones establecidas en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Artículo 22. Régimen sancionador.

El incumplimiento por las empresas de las disposiciones de este Título será sancionado como infracción en materia de consumo, aplicándosele lo dispuesto en el régimen sancionador general previsto en el Título IV del Libro I del texto refundido de la Ley para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, y en la normativa autonómica que resulte de aplicación.

Se considerará infracción grave el que, una vez vencido el plazo de desistimiento, el empresario no haya cumplido los requisitos de información exigidos en la presente Ley, pudiendo ser, en su caso, considerada como muy grave atendiendo a los criterios previstos en el artículo 50 del citado texto refundido.

TÍTULO II

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

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 23. Ámbitos objetivo y subjetivo.

1. Es objeto de este Título la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

El derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, consecutivo o alterno, un alojamiento susceptible de utilización





egokiak dituen ostatu bat urteroko epe jakin batean, bata bestearen segidan edo txandaka, modu eskusioan gozatzeko, bai eta zerbitzu osagarriak emateko eskubidea ere.

Nolanahi ere, gozamen-eskubide horretan ez dira sartuko ostatuaren edo altzarien aldaketak.

Txandaka aprobetxatzeko eskubidea eskubide erreal mugatua izan daiteke, bai eta behartze-izaera eduki ere, artikulua honetan xedatutakoarekin bat.

2. Txandakako aprobetxamendu-erregimena eraikin bati, ondasun higiezin multzo bati edo haiengandik arkitektonikoki bereizitako sektore bati bakarrik aplikatu ahalko zaio.

Horiek osatzen dituzten ostatu independente guztiek, lokalek salbu, erregimen hori bete beharko dute.

Nolanahi ere, multzoak hamar ostatu izan beharko ditu gutxienez.

Halere, ondasun higiezin multzo bat txandakako aprobetxamendu-eskubideen erregimenari eta beste turismo-ustiapen bati atxikita egon daiteke aldi berean, baldin eta txandakako aprobetxamendu-eskubideak ostatu konkretuetan eta aldi jakin batzuetarako erabiltzen badira.

Kasu honetan, eraikinak –higiezin-multzoa, edo horien sektorea, arkitektonikoki berezia– txandaka aprobetxatzeko erregimenari buruzko araudira nahiz dagokion ustiapen-motaren araudira egokitu beharko du.

3. Urteko aprobetxamendu-aldia ez da inoiz ondoko ondoko zazpi egun baino txikiagoa izango eta, erregimen beraren barruan, txandek iraupen bera izan dezakete edo ez.

Horrez gain, erregimen horri lotutako ostatu bakoitzarentzat gutxienez zazpi eguneko tartea gorde beharko da, konponketak edo garbiketa egiteko, edo beste helburu batzuetarako.

4. Txandakako aprobetxamendu-eskubide erreal ezin izango zaio, inola ere, jabetzaren zatitu gabeko kuota bati lotu; era berean, ezin izango da multijabetza gisa izendatu, ezta jabetza hitza duen beste modu batera ere.

Ondasun higiezin txandakako aprobetxamendu-eskubidearen publizitatea egin, hura merkaturatu eta eskualdatu nahi izanez gero, beste edozein izendapen erabili ahal izango da, betiere azken eskuratzailak nahasten ez baditu,

independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, así como del derecho a la prestación de los servicios complementarios.

La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario.

El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o con carácter obligacional, de conformidad con lo dispuesto en este artículo.

2. El régimen de aprovechamiento por turno sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado.

Todos los alojamientos independientes que lo integren, con la necesaria excepción de los locales, deben estar sometidos a dicho régimen.

Será necesario que el conjunto tenga, al menos, diez alojamientos.

Se permite, no obstante, que un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto, al tiempo, a un régimen de derechos de aprovechamiento por turno y a otro tipo de explotación turística, siempre que los derechos de aprovechamiento por turno recaigan sobre alojamientos concretos y para períodos determinados.

En este caso el edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado deberá adecuarse tanto a la normativa relativa al régimen de aprovechamiento por turno como a la normativa del tipo de explotación que corresponda.

3. El período anual de aprovechamiento no podrá ser nunca inferior a siete días seguidos y, dentro de un mismo régimen, los turnos podrán tener o no la misma duración.

Deberá, además, quedar reservado para reparaciones, limpieza u otros fines comunes un período de tiempo que no podrá ser inferior a siete días por cada uno de los alojamientos sujetos al régimen.

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

A los efectos de publicidad, comercialización y transmisión del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, podrá utilizarse cualquier otra denominación, siempre que no induzca a confusión a los adquirentes finales y del



eta izenaren bitartez haren gozamen-gaitasunari dagozkion izaera, ezaugarriak eta baldintza juridiko eta ekonomikoak argi ikusten badira.

Txandakako aprobetxamendu-eskubide erreal bakoitzak ostatuaren edo ondasun higiezinaren jabetza osoa zergapetuko du, haren gainean jabetza horizontal bat sortu den ala ez kontuan hartuta.

Pertsona bakar batek aprobetxamendu-eskubide erreala eta jabetza biltzeak, edo haren kuota bat, ez dakar eskubide erreal mugatua iraungitzea, hark erregimenaren bizitza osoan iraungo baitu.

Zuzenbide pribatuko arauen arabera, ondasun higiezinaren jabeak askatasunez baliatu ahal izango du bere jabetza-eskubidea, oso-osorik nahiz zati batean, betiere txandakako aprobetxamendu-eskubideak dituzten titularren ahalmenetatik eta erregimenetik sortutako mugei kalterik egin gabe.

5. Titulu honetan xedatutakoa aplikatuko zaie jabeari, sustatzaileari eta txandakako aprobetxamendu-eskubideen eskualdaketan edo merkaturatzean modu profesionalean parte hartzen duen edozein pertsona fisiko edo juridikori.

Eskuratzaitzat joko da, titulu honen esparruko kontratuetan parte hartzen duenari, kontratuaren xede den objektuaren eskubidea bereganatzen edo jasotzen duen pertsona fisiko edo juridikoa.

6. Opor-ondasun higiezinak denboraldika alokatzeko kontratuek titulu honetan xedatutakoa bete beharko dute, baldin eta horiek denboraldi bat baino gehiagorako alokatzen badira, kontratatutako denboraldi batzuei edo guztiei dagozkien errentak aurreratu edo ez, eta urtebete baino gehiagoko kontratuak egiten badira, eskubide erreal izan gabe ere, ostatu hori edo horiek okupazio-aldi batean baino gehiagoan erabili nahi badira, betiere Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legean aurreikusitakoari eta kontsumitzailea babesten duen legeria orokorrean jasotzen denari kalterik egin gabe.

Horiek ezin izango dute multijabetza izena hartu, ezta jabetza hitza duen beste izenik ere.

7. Kontratu baten bidez beste edozein eskubide erreal nahiz pertsonal sortu edo eskualdatzen bada urtebete baino gehiagorako, eta kontratu horrek ondasun higiezin bat edo gehiago urtean denboraldi zehatz batean edo zehazteko modukoan erabiltzearekin zerikusia badu, titulu hau alde batera utzita, eta hurrengo paragrafoan

mismo se desprenda con claridad la naturaleza, características y condiciones jurídicas y económicas de la facultad de disfrute.

Cada uno de los derechos reales de aprovechamiento por turno gravará, en conjunto, la total propiedad del alojamiento o del inmueble, según esté previamente constituida o no una propiedad horizontal sobre el mismo.

La reunión de un derecho real de aprovechamiento y la propiedad, o una cuota de ella, en una misma persona no implica extinción del derecho real limitado, que subsistirá durante toda la vida del régimen.

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

5. Lo dispuesto en este Título se aplicará al propietario, promotor y a cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de derechos de aprovechamiento por turno.

Se entiende por adquirente la persona física o jurídica a la que, actuando en los contratos comprendidos en el ámbito de este Título, se transfiera el derecho objeto del contrato o sea, la destinataria del derecho objeto del contrato.

6. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de una de ellas, se anticipen o no las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, y cualesquiera otras modalidades contractuales de duración superior a un año, que sin configurar un derecho real tengan por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, quedarán sujetos a lo dispuesto en este Título, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en la legislación general de protección del consumidor.

Tampoco podrá denominarse multipropiedad ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad.

7. El contrato por virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a un año y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año, al margen del presente Título, y con la sola excepción de lo dispuesto en el apartado



aipatzen den salbuespena kontuan hartuta, kontratu hori erabat baliogabea izango da; horrenbestez, eskuratzailari edo lagapen-hartzaileari dagozkion errentak edo kontraprestazioak itzuli beharko zaizkio, eta jasandako kalte-galeren ordaina eman beharko zaio.

8. Titulu honetan xedatutakoaz gain, hainbat kontratu-modalitate egin ahal izango dira izaera pertsonaleko edo elkarte-izaerako eskubidea eratzeko, baina ostatu hartzea izango da horien guztien helburua, okupazio-aldi batean baino gehiagotan gaua igartzeko, hain zuzen ere. Horiek Europar Batasunaren arauen babespean eta horietan jasotako terminoetan eratzen dira, batik bat kontratuetako betebeharrei aplikatu beharreko legeari buruzko (Erroma I) Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2008ko ekainaren 17ko 593/2008 (EE) Erregelamenduan eta Espainia parte den nazioarteko hitzarmenetan.

Kontratu-mota horiei guztiei lege honetako I. tituluan xedatutakoa aplikatuko zaie.

Erregimen horien eta erregimen horiek erregulatzen dituzten arauen publizitatea errazteko eta haiek hobeto ezagutu ahal izateko, nazioarteko araudiaren babespean sortutako nahitaez bete beharreko erregimenak eta horien arauak higiezinari dagokion Jabetza Erregistroan zabaldu ahal izango dira, haren erregistroko titularrak beharrezkotzat jotzen badu, eta publizitate-ondorioetarako bakarrik.

Erregimenaren publizitatea ondasun higiezinaren jabeak eman beharreko eskritura publiko bidez egingo da, eta haren helburua erregimenaren ezaugarriak eta haren arauak jakinaraztea izango da, lege honetan jasotzen diren arauak kontuan hartuta.

Lege-ondorio guztietarako, publizitate bidez jakitera eman diren arau guztiak indarrean daudela pentsatuko da, horien aldaketa jakinarazten ez den bitartean.

Erregimenean edo haren arau erregulatzailaetan egindako aldaketa guztiak behar bezala jakinarazi beharko dira, eta jabeak bere gain hartuko ditu erregimeneko arauak behar bezala eguneratuta ez izateagatik hirugarrenei sor dakizkiekeen kalteak, hirugarren horrek aldaketak ondo ezagutzen dituela egiaztatzen duenean salbu.

24. artikulua. Iraupena.

1. Erregimenaren iraupena urtebetetik gorakoa izango da, eta ez ditu inoiz berrogeita hamar urteak gaindituko, erregimena erregistratzen den

siguiente, será nulo de pleno derecho, debiéndole ser devueltas al adquirente o cesionario cualesquiera rentas o contraprestaciones satisfechas, así como indemnizados los daños y perjuicios sufridos.

8. Lo dispuesto en el presente título no es obstáculo para la validez de cualquier otra modalidad contractual de constitución de derecho de naturaleza personal o de tipo asociativo, que tenga por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, constituidas al amparo y en los términos contenidos en las normas de la Unión Europea, en particular, en el Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (ROMA I) y en los convenios internacionales en que España sea parte.

A todas estas modalidades contractuales les será de aplicación lo dispuesto en el título I de esta Ley.

Para facilitar la publicidad y mejor conocimiento general de dichos regímenes y de sus normas reguladoras, y con efectos meramente publicitarios, los citados regímenes obligacionales constituidos al amparo de la normativa internacional, así como sus normas reguladoras podrán, si su propietario titular registral lo considera oportuno, ser publicitados en el Registro de la Propiedad donde radique el inmueble.

Dicha publicidad, que consistirá en dar publicidad al régimen existente conforme a las normas de la presente Ley, se hará por medio de escritura pública, a otorgar por el propietario del inmueble, donde haga constar las características del régimen existente y sus normas reguladoras.

Se presumirá, a todos los efectos legales, que las normas publicitadas están en vigor, mientras no sea publicitada su modificación.

Cualquier modificación del régimen o de sus normas reguladoras habrán de ser publicitadas en igual forma, siendo el propietario responsable de los perjuicios que pudieran derivarse a los terceros por no estar debidamente actualizadas las reglas reguladoras del régimen, a menos que se acredite el efectivo conocimiento de las mismas por el tercero.

Artículo 24. Duración.

1. La duración del régimen será superior a un año y no excederá de cincuenta años, a contar desde la inscripción del mismo o desde la inscripción de



egunetik zenbatzen hasita edo, eraikitze-bidean dauden ondasun higiezinaren kasuan, obraren amaiera erregistratzen den egunetik zenbatzen hasita.

2. Iraupen-epea igaro eta erregimena iraungi egin bada, titularrek ez dute konpentsaziorik jasotzeko eskubiderik izango.

II. KAPITULUA Araubide Juridikoa

1. atala. Eratzea

25. artikulua. Erregimena eratzea.

1. Txandakako aprobetxamendu-erregimena ondasun higiezinaren erregistro-jabeak eratu beharko du.

Horretarako, honako hauek egin beharko ditu aldezturik:

a) Jabetza Erregistroan obrak amaitu izana jaso eta hura Higiezinaren Katastroan txertatu.

Eraikitze-lanak dagoeneko abian badaude, eraikitzen ari den obra berriari buruzko adierazpena erregistratu beharko du.

b) Turismo-jarduera gauzatu ahal izateko zehaztuta dauden baldintzak bete beharko ditu; horrez gain, ostalua ireki ahal izateko baimenak eta ostalutxoak, gune komunak eta eraikinaren xederako beharrezkoak diren zerbitzu osagarriak lehenengoz okupatzeko baimenak beharko ditu.

Lanak hasita baino ez badaude, nahikoa izango da obra-baimena eta turismo-jarduerarako beharrezko baimena eskuratzea.

Azken hori nahitaezkoa izango da, lanak amaituta egon nahiz hasita baino ez egon, Autonomia Erkidego batzuetan, bertako legeriaren arabera, urteko denboraldi batean ostalutxoak gozatzeko ahalmena eragiten duten eskubideak merkaturatzea lizentziapeko turismo-jardueratzat hartzen denean, hain zuzen.

c) Kapitulu honetan ezarritakoaren arabera, kontratua zerbitzu-enpresa batekin egin beharko da, eta hark horrelako enpresei eskatzen zaizkien baldintzak bete beharko ditu, jabeak, baldintza horiek beteta, zerbitzu horiek zuzenean bereganatzea erabakitzen duenean salbu.

Zerbitzu-enpresa horiek ezin izango dira zerga-paradisuetan kokatu, eta gutxienez sukurtsal bat izan beharko dute Europar Batasuneko estatu kide batean.

la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción.

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

CAPÍTULO II Régimen jurídico

Sección 1.ª Constitución

Artículo 25. Constitución del régimen.

1. El régimen de aprovechamiento por turno deberá ser constituido por el propietario registral del inmueble.

Para poder hacerlo, deberá previamente:

a) Haber inscrito la conclusión de la obra en el Registro de la Propiedad y haberla incorporado al Catastro Inmobiliario.

En el caso de que la obra esté iniciada, deberá haber inscrito la declaración de obra nueva en construcción.

b) Cumplir con los requisitos establecidos para ejercer la actividad turística, disponer de las licencias de apertura y las de primera ocupación de los alojamientos, zonas comunes y servicios accesorios que sean necesarias para el destino.

En el caso de que la obra esté tan sólo iniciada, bastará haber obtenido la licencia de obra y la necesaria para la actividad turística.

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

c) Haber celebrado, de conformidad con lo establecido en el presente capítulo, el contrato con una empresa de servicios que reúna los requisitos que a éstas se exijan, salvo que el propietario, cumpliendo los mismos requisitos, haya decidido asumirlos directamente.

Las empresas de servicios no podrán estar domiciliadas en paraísos fiscales y tendrán que tener, al menos, una sucursal domiciliada en algún Estado miembro de la Unión Europea.



d) 28. artikuluan aipatutako aseguruak edo bermeak hitzartu izana, eta hala badagokio, baita Eraikuntza Antolatzeari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legean aurreikusten diren eraikitze-akatsek eragindako kalte materialen bermeak ere, hura higiezinaren eraikitzailea edo sustatzailea bada; bestela, haren berri emango zaie txandakako aprobetxamendu-eskubideen titularrei.

2. Eraikitze-bidean dagoen ondasun higiezin baten jabeak haren inguruko erregimena eratzten duenean, banku-abal bat kontratatu beharko du Espainiako Bankuan erregistratuta dagoen erakunde batekin, txandakako aprobetxamendu-eskubideen etorkizuneko eskuratzaileren alde, edo bestela, Europar Batasuneko edozein estatu kidetan esparru horretan jarduteko baimena emango dion kauzio-aseguru bat kontratatu beharko du horretarako ahalmena duen erakunde batekin; horrela, eskubidea eskuratzeko asmoarekin kontura emandako diru-kopuruak itzuli egingo direla bermatuko da. Diru-kopuru horiek Kontsumo Prezioen Indizearen arabera eguneratuko dira, lanak finkatutako datan amaitu ez badira, edo eskubidearen eskuratzailak kontratua amaitutzat ematea erabakitzen duenean, eskritura arautzailean deskribatutako altzariak gaineratu ez badira.

Horrela jasotako diru-kopuruek ez dute zerikusirik izango jabeak edo sustatzaileak kalte-galeren ordain gisa eman behar dituen diru-kopuruekin, azken horiek beren betebeharrak ez betetzearen ondorio izango baitira.

Txandakako aprobetxamendu-eskubidea bereganatu ahal izateko kontura emandako diru-kopuruen bermeak 27ko 57/1968 Legearen eta hura garatzeko arauen bitartez arautuko dira, hura aplikagarria denean. Lege horrek, etxebizitzaren eraikuntzan eta salmantan jasotako aurrerakinak arautzen ditu.

Eraikuntza-lanak amaitu direla adierazten duen notario-akta erregistratzen ez den bitartean, egindako bermea ezin izango da inola ere kitatu, eta aseguru-kontratua ere ez da iraungiko.

3. Ondasun higiezin baten txandakako aprobetxamendu-erregimena eratzeko, eskritura publikoan formalizatu beharko da, eta hura Jabetza Erregistroan jaso.

Eskritura zerbitzuak administratu eta eskaintzea bere gain hartu duen enpresak sinatu beharko du, jabeak zuzenean bere gain hartzen dituela adierazten duenean salbu.

d) Haber concertado los seguros o las garantías a que se refiere el artículo 28, así como, en su caso, las garantías por daños materiales por vicios o defectos de la construcción previstas en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, si fuere el constructor o promotor del inmueble, o en otro caso haber facilitado información del mismo a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno.

2. El propietario que constituya el régimen sobre un inmueble en construcción deberá, además, contratar a favor de los futuros adquirentes de derechos de aprovechamiento por turno un aval bancario con alguna de las entidades registradas en el Banco de España, o un seguro de caución celebrado con entidad autorizada para operar en dicho ramo en cualquier Estado miembro de la Unión Europea, que garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición del derecho, actualizadas con arreglo al Índice de Precios de Consumo, si la obra no ha sido finalizada en la fecha fijada o no se ha incorporado el mobiliario descrito en la escritura reguladora cuando el adquirente del derecho opte por la resolución del contrato.

Las cantidades así recibidas serán independientes de las que deba satisfacer el propietario o promotor en concepto de indemnización de daños y perjuicios, consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones.

Las garantías de las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición del derecho de aprovechamiento por turno, se registrarán, en todo aquello que les sea aplicable, por la Ley 57/1968, de 27 de julio, reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, y sus normas de desarrollo.

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

3. El régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble se constituirá mediante su formalización en escritura pública, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Al otorgamiento de la escritura deberá concurrir la empresa que haya asumido la administración y prestación de los servicios, salvo manifestación expresa del propietario de que son por él asumidos directamente.



Erregimena baliozkotasunez eratu aurretik txandakako aprobetxamendu-eskubideak sortu edo eskualdatzen dituzten kontratuei, 23.7 artikuluan xedatutakoa aplikatuko zaie.

4. Notarioek ez dute txandakako aprobetxamendu-erregimenaren eskritura arautzailerik baimenduko, eta erregistratzaileek ez dute hura inskribatuko artikuluko honetako 1. eta 2. paragrafoetan ezarritako baldintzak behar bezala betetzen direla egiaztatzen ez den bitartean.

26. artikulua. Eskritura arautzailea.

1. Txandakako aprobetxamendu-erregimenaren eskritura publiko arautzaileak honako datu hauek jaso beharko ditu gutxienez:

1. Txandakako aprobetxamendu-erregimenari dagokion finkaren deskribapena eta bertan dauden eraikinen deskribapena; gainera, aprobetxamenduetako titularrek zein zerbitzu komun erabiltzeko eskubidea duten adieraziko du.

Eraikuntza-lanak hasi besterik ez badira egin, horiek amaitzeko epemuga adieraziko da.

2. Eraikuntza bakoitza osatzen duten ostatuen deskribapena. Horietako bakoitzari zenbaki korrelatibo bat emango zaio, finkari erreferentzia egingo diona.

Ondasun higiezinaren turismo-ustiapenera bideratu behar bada, eta aldi berean, ondasun higiezin horren txandakako aprobetxamendu-erregimena eratzen bada, behar bezala zehaztuko da txandakako aprobetxamendu-eskubideen kargak zein ostaturentzat eta urteko zein alditarako ezar daitezkeen.

3. Txandakako aprobetxamendura xedaturiko ostatu bakoitzean honako datu hauek adieraziko dira: kopurua, iraupena, eta hasierako eta amaierako eguna eta ordua; ostatua kontuan hartuta txanda bakoitzari dagokion kuota, zatiketa horizontala aldeztu aurretik egina badago, edo ondasun higiezin osoa kontuan hartuta, zatiketarik egin ez bada; altzariak, horien balioa, eta hobekuntza- eta mantentze-lanetarako erreserbatuta daudelako txandak aprobetxatzekoak ez diren urteko egunak.

Aprobetxamendu bakoitzari zenbaki korrelatibo bat emango zaio, ostatu bakoitzari dagokiona.

4. Eskaini behar diren eta txandakako aprobetxamendu-eskubideek berezko dituzten zerbitzuak aipatzea, haiek zuzenean jabeak edo zerbitzu-enpresa batek hartzen dituen adierazita.

A los contratos por virtud de los cuales se constituyan o transmitan derechos de aprovechamiento por turno antes de estar válidamente constituido el régimen, se les aplicará lo dispuesto en el artículo 23.7.

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

Artículo 26. Escritura reguladora.

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

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

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

2.^a La descripción de cada uno de los alojamientos que integren cada edificación, a los que se dará una numeración correlativa con referencia a la finca.

Si el inmueble se ha de destinar a explotación turística, al tiempo que se constituye sobre él un régimen de aprovechamiento por turno, se determinará cuáles de los alojamientos son susceptibles de ser gravados con derechos de aprovechamiento por turno y para qué períodos al año.

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

A cada aprovechamiento se le dará también un número correlativo respecto a cada alojamiento.

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



5. Hala badagokio, txandakako aprobetxamendu-erregimenak kontuan hartu beharko dituen estatutuak.

Estatutu horietatik ezin izango da titulu honetan ezarritakoaren aurkako betebeharrak edo mugarik sortu eskubideen titularrentzat.

6. Ondasun higiezinak erregistroan eta katastroan duen egoera, bai eta hirigintzaren eta, hala badagokio, turismoaren arloan ere.

Higiezina deskribatzen duen katastro-ziurtagiri grafikoduna eta solairu bakoitzeko ostatuen banaketa-planoa gehituko dira.

7. Zerbitzuen ordainketa eta, hala badagokio, komunitateko gastuak.

8. Erregimenaren iraupena.

2. Horrez gain, zerbitzu-enpresarekin egindako kontratua eta 28. artikuluan aipatutako aseguru-kontratuak gehitu beharko zaizkio eskriturari, jatorrizkoak nahiz notario-lekukotzak. Horien kopia kautotua erantsi beharko da Jabetza Erregistroan artxibatu ahal izateko.

Ondasun higiezina eraikitze-bidean egonez gero, 25.2 artikuluan aipatutako bermea edo kausio-asegurua sortu izanaren egiaztagiria erantsiko da.

Eskritura aurkezten duen pertsona fisikoa edo pertsona fisikoak izango dira erantsitako kontratuen egiazkotasunaren arduradun.

3. Erregimena eraikitze-bidean dagoen ondasun higiezin bati badagokio, eraikitze-lanen amaiera Jabetza Erregistroan agerrarazi beharko da hiru hileko epean, lanak amaitzen direnetik zenbatzen hasita.

Horretarako, 25.1 artikuluko b) idatz-zatian aipatzen diren baimenak gaineratu beharko dira, eraikitzen ari den obra berria erregistratzeko unean aurkeztu ez baziren.

Eraikitze-lanen amaiera erregistratu ondoren, jabeak edo sustatzaileak horien amaiera jakinarazi beharko die ondasun higiezina eraikitzen ari zen bitartean haren txandakako aprobetxamendu-eskubideak eskuratu zituztenei.

27. artikulua. Erregimena erregistratzea eta hura aldatzea.

1. Eskritura arautzailea erregistratzeko hura Jabetza Erregistroan aurkeztu ondoren,

5.^a Los estatutos a los que se somete el régimen de aprovechamiento por turnos, si se hubiesen establecido.

De los mismos no podrá resultar para los titulares de los derechos ninguna obligación o limitación contraria a lo establecido en el presente Título.

6.^a La situación registral, catastral, urbanística y, en su caso, turística del inmueble.

Se acompañará la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble, así como el plano de distribución de los distintos alojamientos en la respectiva planta.

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

8.^a Duración del régimen.

2. Además deberán incorporarse a la escritura, originales o por testimonio notarial, el contrato celebrado con la empresa de servicios y los contratos de seguro a que se refiere el artículo 28. Deberá acompañarse una copia autenticada de éstos para su archivo en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que el inmueble se encuentre en construcción, deberá incorporarse documento acreditativo de haberse constituido el aval o el seguro de caución a los que se refiere el artículo 25.2.

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

3. En el caso de que el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción, la terminación de la obra deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses, a contar desde su conclusión.

Para realizar tal constancia, será necesario aportar las licencias a las que se refiere el artículo 25.1, letra b), y que no se aportaron en el momento de inscribir la obra nueva en construcción.

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

Artículo 27. Inscripción del régimen y su modificación.

1. Presentada la escritura reguladora para su inscripción en el Registro de la Propiedad, el



erregistratzaileak estatutuen paragrafo edo artikulua batzuen erregistroa etengo du, baldin eta paragrafo edo artikulua horiek titulu honetan finkatutakoaren aurkako betebeharrak edo mugaren bat ezartzen badiete txandakako aprobetxamendu-eskubideen titularrei.

Eskritura arautzailearen bidez erregimena Jabetza Erregistroan sartzean, txandaka aprobetxatzera bideratutako ostatuak erregistroko finka independente gisa agertzen ez badira, erregistratzaileak folioa irekiko die, eskritura arautzailean ondasun higiezinaren zatiketa horizontalik egin ez arren.

Hori egitean, aurreko artikuluko 1.3 paragrafoan aipatutako txandak eta gainerako egoerak adierazi beharko dira horietako bakoitzean.

Txandaka aprobetxatzeko eskubide baten lehenengo erosketan inskribatzerakoan, higiezinaren totalaren hipoteka-kredituaren zati proportzionaleko subrogazioa inskribatu ahal izango du, halaber, baldin eta hala hitzartu bada eskrituran edo publiko bilakatutako kontratuan, hipoteka-hartzekodunaren baimenik gabe, baldin eta, hipoteka eratzerakoan, hipoteka-erantzukizuna erregimena eratzearen ondoriozko txandaka aprobetxatzeko eskubide guztien artean banatzeko sistema objektibo bat hitzartu bada.

2. Eskritura arautzailea erregistratu ondoren, eta aurkezleari titulua itzuli aurretik, erregistratzaileak hari erantsitako kontratuen kopia artxibatuko du; hori behar bezala agerrarazi beharko du erregimenaren inskripzioan eta ondasun higiezinari eta txandakako aprobetxamendu-eskubideei buruz egindako publizitatean. Gainera, kontratu horien kopia gehitu beharko da erregimena eratu den ondasun higiezinari buruzko ziurtagirietan, ziurtagiri-eskabidean hala eskatzen denean.

3. Erregimena eratu ondoren, Erregistroan gordetzeko ematen bada, batetik, zerbitzu-enpresa batekin egindako kontratu berri bat (baldin eta jabeak horiek bere gain hartzen jarraitu nahi ez bada edo kontratua iraungi bada edo amaitu bada), edo, bestetik, adierazpenen akta bat (zeinetan jabeak zerbitzuak bere gain hartuko baitituen zuzenean edo 9. artikuluan aipatzen den kontratuaren aurretiko informazioa ematen denean) erregistratzaileak kopia agiritegian gordeko du eta horren berri emango du erregimenaren inskripzioaren alde batean idatzita, zer paper-sortatan gorde diren aipatuta.

Erregistratzaileak horien artxibatzea etengo du, honako kasu hauetakoren bat gertatzen bada:

registrador suspenderá la inscripción de aquellos apartados o artículos de los estatutos que impongan a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno alguna obligación o limitación contraria a lo establecido en este Título.

Si al inscribir el régimen en el Registro de la Propiedad mediante la escritura reguladora no constaren como fincas registrales independientes los distintos alojamientos destinados a aprovechamientos por turno, el registrador les abrirá folio, aunque en la escritura reguladora no se haga división horizontal del inmueble.

Al hacerlo, deberá expresar, en cada uno de ellos, los turnos y las demás circunstancias a que se refiere el apartado 1.3.^a del artículo anterior.

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

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

3. Si después de constituido el régimen se aportaran para su archivo en el Registro un nuevo contrato con una empresa de servicios, en el caso de que el propietario no quiera seguir haciéndose cargo de los mismos o por haberse extinguido el contrato o en caso de resolución, o un acta de manifestaciones en la que el propietario se haga cargo directamente de los servicios o cuando se aporte la información precontractual a que se refiere el artículo 9, el registrador archivará copia y hará constar el hecho por nota al margen de la inscripción del régimen con referencia al legajo donde hayan sido archivados.

El registrador suspenderá el archivo si en el acta el propietario o, en el nuevo contrato, la empresa



jabeak ez baditu aurrekoaren baldintzak berariaz jasotzen aktan, edo zerbitzu-enpresak ez badu halakorik egiten kontratu berrian; kontratua erregimena eratu aurretik egin bada, edo kontratuaren aurretiko agirietan ez badira 9. artikuluan eskatutako aipamenak txertatu. Era berean, erregistratzaileak kontratu horien artxibatzea etengo du, sinadurak notario bidez legitimatuta ez badaude.

Aurreko kontratu eta agirietan egindako aldaketak ez dira baliozkoak izango, titulu honek baimentzen dituen neurrian, horiek Jabetza Erregistroan agerrarazten ez badira, aurreko lerrokadan xedatutakoari jarraiki.

4. Erregimena erregistroko jabeak bakarrik aldatu ahal izango du, betiere zerbitzu-enpresaren eta titularren komunitatearen adostasuna jaso ondoren, eta 33.4. artikuluan zehaztutakoari jarraiki. Aldaketa hori eskritura publikoan agertu eta Jabetza Erregistroan jasoko da, 25.3 artikuluan adierazitakoa betez.

28. artikulua. Asegurua.

Txandaka aprobetxatzeko eskubideen erregimena eratu baino lehen, jabeak aseguru-poliza bat edo beste berme baliozkoa bat sinatu eta indarrean mantendu beharko du. Horrek berak edo mendekoren batek sortutako kalteengatik hirugarrenei ordaintzeko betebeharra sortzeko arriskua estaliko du sustapenak irauten duen denboran eta txandaka aprobetxatzeko eskubide guztiak transmititu arte.

Kontratu hori urtebeterako sinatu ahal izango da, eta erregimena indarrean den bitartean berrituko da.

Aseguratutako zenbatekoa ez da multzoari esleitutako balioaren zati proportzionala baino txikiagoa izango, haren hasierako kontratazio-aldian merkaturatu gabe utzitako zatiari dagokiona.

Horrez gain, erabiltzaileek ostatuak erabiltzean eragin dezaketen erantzukizun zibila estaltzeko aseguru harpidetu eta hura indarrean izan beharko du, baita suteen aurkako aseguru eta eraikinaren edo instalazio eta ekipoen multzoan eragindako bestelako kalte orokorren aseguru ere.

Aseguruaren hartzailea jabea edo sustatzailea izango da, eta primen ordainketa zerbitzu-enpresak bere gain hartzea itundu ahal izango du, dagokion zerbitzu-enpresarekin.

de servicios no hacen asunción expresa de las condiciones del anterior, si el contrato se hubiera celebrado antes de la constitución del régimen o si la documentación precontractual no contuviera las menciones exigidas en el artículo 9. También suspenderá el registrador el archivo de aquellos contratos que no tengan las firmas legitimadas notarialmente.

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

4. El régimen sólo podrá ser modificado por el propietario registral, con el consentimiento de la empresa de servicios y de la comunidad de titulares, conforme a lo establecido en el artículo 33.4, debiendo constar tal modificación en escritura pública y ser inscrita en el Registro de la Propiedad, en los términos señalados en el artículo 25.3.

Artículo 28. Seguro.

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

El citado contrato podrá suscribirse por periodos anuales y se renovará durante la vigencia del régimen.

La suma asegurada deberá ser no inferior a la parte proporcional del valor asignado al conjunto, correspondiente a la parte no comercializada al inicio del periodo de contratación del mismo.

Además, deberá suscribir y mantener en vigor un seguro que cubra la responsabilidad civil en que puedan incurrir los ocupantes de los alojamientos derivada de la utilización de los mismos, así como un seguro de incendios y otros daños generales del edificio o del conjunto de sus instalaciones y equipos.

El tomador de estos seguros será el propietario o promotor, que podrá pactar con la empresa de servicios que esta última se haga cargo del coste de las primas.



2. atala. Sustapen- eta eskualdatze-baldintzak

29. artikulua. Erregimen orokorra.

1. Errege-dekretu honetako 23.4 artikuluan xedatutakoari jarraiki, erabat debekatuta dago txandakako aprobetxamendu-eskubideak multijabetza edo jabetza hitza duen beste edozein izendapen erabilita eskualdatzea.

2. Ondasun higiezin txandakako aprobetxamendu-eskubidearen sustapena eta eskualdaketa I. tituluan xedatutakoaren arabera arautuko da, atal honetan adierazitako zehaztapenak kontuan hartuta.

30. artikulua. Kontratuaren gutxienezko edukia eta forma.

1. Errege-dekretu honetako 11. artikuluan aurreikusitakoaz gain, pertsona fisiko edo juridiko orok bere lanbide-jardueran baitan eta ondasun higiezin txandakako aprobetxamendu-eskubideen inguruan egindako kontratuetan honako alderdi hauek jasoko ditu, gutxienez:

1. Erregimenaren eskritura arautzailearen datuak, hots, hura eman den eguna, baimena eman duen notarioa eta haren protokolo-zenbakia, eta Jabetza Erregistroko inskripzio-datuak.

2. Eskualdatutako eskubidearen izaera errealean edo pertsonalaren berariazko aipamena. Era berean, eta titulu honetako xedapenak kontuan hartuta, erregimena noiz iraungiko den adieraziko da.

3. Ondasun higiezinaren identifikazioa. Horretarako, haren katastro-erreferentzia eta eskubideari dagokion ostatuaren, horren kokapenaren eta eraikinaren deskribapen zehatza eman beharko dira; bertan, erregistroko datuak eta kontratuaren xede den txanda adieraziko dira, baita hura hasi eta amaituko den eguna eta orduak ere.

4. Eraikuntza-lanak amaituta dauden edo hura eraikitzen ari den adierazi behar da.

Azken kasu horretan, honako hauek adierazi beharko dira:

- a) Eraikuntza zer fasetan dagoen.
- b) Ondasun higiezina amaitzeko epemuga.
- c) Obra-baimenaren aipamena eta hura igorri duen Udalaren helbidea.
- d) Ondasun higiezina erabiltzea ahalbidetzen duten zerbitzu komunak zer fasetan dauden.

Sección 2.ª Condiciones de promoción y transmisión

Artículo 29. Régimen general.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 23.4, está prohibida la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno con la denominación de multipropiedad o cualquier otra que contenga la palabra propiedad.

2. La promoción y transmisión del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles se rige por lo dispuesto en el Título I, con las especificaciones señaladas en esta Sección.

Artículo 30. Forma y contenido mínimo del contrato.

1. Además de lo previsto en el artículo 11, en el contrato celebrado por toda persona física o jurídica en el marco de su actividad profesional y relativo a derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles se expresarán, al menos, los siguientes extremos:

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

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

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

4.º Expresión de que la obra está concluida o se encuentra en construcción.

En este último caso, habrá de indicarse:

- a) Fase en que se encuentra la construcción.
- b) Plazo límite para la terminación del inmueble.
- c) Referencia a la licencia de obra e indicación y domicilio del Ayuntamiento que la ha expedido.
- d) Fase en que se encuentran los servicios comunes que permitan la utilización del inmueble.



e) Eskurtazaileak adierazitako helbidea; bertan jakinarazi beharko da obra amaitu dela eta noiztik aurrera kontatuko den erregimenaren iraupena.

f) Kontratuaren xede den ostatuaren ezaugarriei buruzko txostena.)

g) Ostatuak izango dituen altzarien eta gauzen zerrenda xehea, eta 25.2 artikuluan aipatutako bermeen edo aseguruaren arabera eman zaion balioa.

h) Bermearen edo aseguruaren berariazko aipamena, eta hura zer erakundetan egin edo norekin kontratatu den; eskurtazaileak hura betearazi edo erreklamatu ahal izango du obra finkatutako epemugan amaitzen ez bada, edo zehaztutako altzariak ostatura gehitzen ez badira.

5. Eskurtazaileak ordaindu beharko duen zenbatekoa eta, eskubidea eskuratu ondoren, eskritura arautzailearen arabera zerbitzu-enpresari edo zerbitzuen ardura hartu duen jabeari urtero ordaindu beharreko diru-kopurua. Nolanahi ere, diru-kopuru hori Estatistikako Institutu Nazionalak argitaratzen duen Kontsumoko Prezioen Indizearen arabera eguneratuko da, alderdiek hura eguneratzeko beste moduren bat finkatzen dutenean salbu. Eguneratze hori ezin izango da alderdi baten esku bakarrik utzi, eta indize horrek azken bost urteetan izan duen gutxi gorabeherako batez bestekoa adieraziko da.

Lege honen arabera erosketari dagozkion zergen zenbatekoa ere aipatuko da, baita notarioaren ordainsariak eta Jabetza Erregistroan alta eman izanaren gutxi gorabeherako kostuak ere, kontratua eskritura publikoan jaso eta Jabetza Erregistroan izena eman bada.

6. Eskurtazaileak erabil ditzakeen zerbitzu eta instalazio komunak eta, hala badagokio, horiek erabiltzeko baldintzak.

7. Aprobetxamendu-aldiak elkarrekin trukatzeko zerbitzuetan parte hartzeko aukera dagoen ala ez.

Horretarako aukerarik badago, balizko kostuak adieraziko dira.

8. Honako hauen izena edo sozietate-izena, helbidea, eta sozietateak izanez gero, Merkataritza Erregistroko erregistro-datuak:

a) Jabearena edo sustatzailearena.

e) Domicilio indicado por el adquirente donde habrá de notificársele la inscripción de la terminación de la obra y la fecha a partir de la cual se computará la duración del régimen.

f) Una memoria de las calidades del alojamiento objeto del contrato.

g) Relación detallada del mobiliario y ajuar con que contará el alojamiento, así como el valor que se le ha atribuido a efectos del aval o del seguro a los que se refiere el artículo 25.2.

h) Referencia expresa a dicho aval o seguro, con indicación de la entidad donde se ha constituido o con quien se ha contratado y que el mismo podrá ser ejecutado o reclamado por el adquirente en el caso de que la obra no esté concluida en la fecha límite establecida al efecto o si no se incorpora al alojamiento el mobiliario establecido.

5.º El precio que deberá pagar el adquirente y la cantidad que conforme a la escritura reguladora deba satisfacer anualmente, una vez adquirido el derecho, a la empresa de servicios o al propietario que se hubiera hecho cargo de éstos en la escritura reguladora, con expresión de que se actualizará con arreglo al Índice de Precios de Consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística, salvo que las partes hayan establecido otra forma de actualización, que no podrá quedar al arbitrio de una de ellas, indicando, a título orientativo, cuál ha sido la media de dicho índice en los últimos cinco años.

También se hará expresión del importe de los impuestos que, conforme a lo establecido en la presente Ley, lleva aparejada la adquisición, así como una indicación somera de los honorarios notariales y registrales para el caso de que el contrato se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

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

7.º Si existe o no la posibilidad de participar en servicios de intercambio de períodos de aprovechamiento.

Cuando exista esta posibilidad, se expresarán los eventuales costes.

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

a) Del propietario o promotor.



b) Eskualdatzailearena; gainera, kontratua egin den unean jabearekin edo sustatzailearekin duen lotura juridikoa adieraziko da.

c) Eskuratzzailearena.

d) Zerbitzu-entresarena.

e) Hala dagokionean, trukearen ardura bere gain hartu duen hirugarrenarena.

Hirugarren hori pertsona juridikoa bada, Espainian sukurtsal bat izan beharko du irekita eta erregistratuta.

9. Erregimenaren iraupena; eskritura arautzailea eta haren inskripzio-data ere aipatuko dira.

Ondasun higiezinaren eraikitzen ari badira, obraren amaierari buruzko akta inskribatzeko epemuga aipatuko da.

10. Eskuratzzaileak honako hauetarako eskubidea izango duela adieraziko da:

a) Ondasun higiezinaren titulartasuna eta kargak egiaztatzeko; horretarako, erregistratzaile eskudunaren informazioa eskatuko du, eta bertan haren helbidea eta fax-zenbakia jasoko dira.

b) Eskritura publikoa eman diezaiotela eskatzeko.

c) Eskuratzzailea Jabetza Erregistroan sartzeko.

11. Alderdi kontratugileek berariaz aukeratutako helbide elektronikoa eta helbidea, mota guztietako eskaerak eta jakinarazpenak egiteko.

Kontratua egin ostean, alderdi bakoitzak helbide edo helbide elektronikoa hori aldatu ahal izango du, mezua jaso duela bermatuko duen bitartekoren baten bitartez, beste alderdiari jakinarazi ondoren.

12. Kontratua egin den lekua eta sinadura.

13. Kontratuaren xede den eskubidea hirugarrenei lagatzeko sistema antolatu batean parte har daitekeen ala ez.

Aukera hori dagoenean, sistema horrek eskuratzzaileari eragingo dizkion balizko kostuak adieraziko dira, gutxi gorabeherakoak izan arren.

2. Inbentarioa eta, hala badagokio, kontratuan jaso ez diren baldintza orokorrak; inskribatutako estatutu-klausulak bi alderdiek sinatutako eranskin banaezin gisa agertuko dira.

3. Titulu honetan aurreikusitako kontratua eta kontratuaren aurretiko informazioa eskuratzzailea bizi den edo herritartasuna duen estatu kideko hizkuntzan edo hizkuntzetako batean idatziko da,

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

c) Del adquirente.

d) De la empresa de servicios.

e) Del tercero que se hubiera hecho cargo del intercambio, en su caso.

Este tercero, si es una persona jurídica, deberá tener sucursal abierta e inscrita en España.

9.º Duración del régimen, con referencia a la escritura reguladora y a la fecha de la inscripción de ésta.

Si el inmueble está en construcción, con referencia a la fecha límite en que habrá de inscribirse el acta de terminación de la obra.

10. Expresión del derecho que asiste al adquirente a:

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

b) Exigir el otorgamiento de escritura pública.

c) Inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad.

11. El domicilio o dirección electrónica designado expresamente por las partes contratantes para la práctica de toda clase de requerimientos y notificaciones.

Cada una de las partes podrá, con posterioridad al contrato, modificar dicho domicilio o dirección electrónica, siempre que lo comunique a la otra por medio que acredite su recepción.

12. Lugar y firma del contrato.

13. Si existe la posibilidad de participar en un sistema organizado de cesión a terceros del derecho objeto del contrato.

Cuando exista esta posibilidad, se expresarán los eventuales costes, al menos aproximados, que dicho sistema supondrá para el adquirente.

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

3. El contrato y la información precontractual previstos en este título se redactarán en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro en que resida el adquirente o del que este sea



betiere kontsumitzaileak aukeratutakoan, baldin eta Europar Batasuneko hizkuntza ofiziala bada.

Eskuratzailerak Espainian bizi bada edo enpresaburuak bertan jarduten badu, kontratua gaztelaniaz idatziko da, eta, alderdietakoren batek eskatzen badu, kontratua egiten den tokian ofiziala den Espainiako gainerako hizkuntzaren batean idatzi ahalko da, halaber.

Era berean, eta ondasun higiezinak Europar Batasuneko zein estatu kideetan dagoen kontuan hartuta, eskualdatzaileak estatu kide horretako hizkuntza ofizialera edo ofizialetako baterako zinpeko itzulpena eman beharko dio eskuratzailerari, betiere Batasuneko hizkuntza ofizialetakoren bat bada.

Europar Batasuneko estatu kideren batekoak ez diren eta horietan bizi ez diren atzerriko eskuratzailerak kontratua eta gainerako agiriak Europar Batasuneko estatu kide bateko hizkuntzara itzulita entregatzea eskatu ahal izango dituzte; beraiek aukeratzen duten hizkuntzara itzulita.

Jabeek, sustatzaileek edo txandaka aprobetxatzeko eskubideak transmititzen lan egiten duen edozer pertsona fisikok edo juridikok edozer eskuratzailerari entregatu behar dizkieten dokumentuen itzulpenak gorde behar dituzte, kontsumitzaileen erakundeek eta, hala badagokio, turismo-agintariek eskuratu ahal izan ditzaten, bai eta baldintza orokortzat hartzen diren klausulenak ere.

Kasuan kasu sor daitezkeen erantzukizunei kalterik egin gabe, bertsio desberdinen artean desadostasunik badago, eskuratzailerarentzat mesedegarriena dena aplikatuko da.

4. Hala badagokio, eskuratzailerari eraikinaren edo eskuratutako eraikin-zatiaren energia-eraginkortasunari buruzko ziurtagiria emango zaio kontratuarekin batera.

31. artikulua. Kontratua notarioaren bidez formalizatzea eta kontratuaren erregistro-publizitatea.

1. Txandakako aprobetxamendu-eskubideak eskuratu eta eskualdatu izana Jabetza Erregistroan jaso ahal izango da, kontratua eskritura publiko bidez egin edo formalizatu bada, eta erregistratzaileak aprobetxamendu-eskubidearen xede den txanda eskualdatu eta horri buruzko folioa irekitzen badu, betiere Hipoteka Legean xedatutakoari kalterik egin gabe.

Txandakako aprobetxamendu-eskubide baten lehenengo eskualdaketa erregistratzean, hark

nacional, a su elección, siempre que se trate de una lengua oficial de la Unión Europea.

Si el adquirente es residente en España o el empresario ejerce aquí sus actividades, el contrato deberá redactarse además en castellano y, en su caso, a petición de cualquiera de las partes, podrá redactarse también en cualquiera de las otras lenguas españolas oficiales en el lugar de celebración del contrato.

Asimismo, el transmitente deberá entregar al adquirente la traducción jurada del contrato a la lengua o a una de las lenguas oficiales del Estado miembro de la Unión Europea en que esté situado el inmueble, siempre que sea una de las lenguas oficiales de la Unión.

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

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

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

4. En su caso, junto con el contrato se entregará al adquirente el certificado de eficiencia energética del edificio o de la parte adquirida, según corresponda.

Artículo 31. Formalización notarial y publicidad registral del contrato.

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

Al inscribir la primera transmisión de un derecho de aprovechamiento por turno, el registrador hará



azken bi kuotak ordaintzeko izaera erreala izango duela jakinaraziko du erregistratzaileak albo-ohar baten bidez, epailearen edo notarioaren bidez erreklamazioa egiten den unetik aurrera zenbatuta, erregimenak irauten duen bitartean.

Bermea kobratzeko, Jabetza Horizontalari buruzko uztailaren 21eko 46/1960 Legeak gastu komunak eskatzeko jabeen komunitateari baimentzen dizkion prozedura betearazleak eta hipoteka-betearazpenaren epaiketaz kanpoko prozedura erabili ahal izango ditu zerbitzu-hornitzaileak.

2. Kontratua notarioaren aurrean egiten bada, azken horrek behar bezala ohartarazi beharko du, 12. artikulua araberak, eskuratzailerak uko egiteko eskubidea izango duela; notario-aktaren bidez egin daiteke hori. Horrez gain, lege honetan aitortzen zaizkion gainerako eskubideak jakinarazi beharko dizkio.

3. Notarioak ez du eskritura baimenduko, eta erregistratzaileak ez du eskubidea erregistratuko, kontratuak 30. artikuluan eskatutako aipamenak jasotzen ez baditu.

32. artikulua. Kuotak ez ordaintzeagatik indargabetzea.

1. Aurkako itunik egin ezean, jabeak kontratua indargabetzeko ahalmena izango du, txandakako aprobetxamendu-eskubidearen eskuratzailerak titularrak, eskatuta ere, emandako zerbitzuengatik kuotak ordaintzen ez baditu, gutxienez, urtebetez.

Jabeak indargabetzeko ahalmen hori erabili ahal izango du, zerbitzu-entresak hala eskatuta, alde aurretik zordunari ordain dezan eskatuta, errekerimendu fede-emailearen bidez. Errekerimenduan, hogeita hamar eguneko epean eskatutako diru-kopuruak osorik ordaindu ezean kontratua baliogabetu egingo duela jakinarazi beharko du. Ordainketa, bestalde, erregistro-helbidean edo, hala badagokio, kontratuan xede horretarako agertzen den helbidean egin beharko du zordunak.

2. Kontratua indargabetu ahal izateko, jabeak, kontratua iraungi arte geratzen den denborari dagokion prezioaren zati proportzionala kontsignatu beharko du eskubidearen titularraren alde.

Dena den, zigor-klausula bidez, aurreko lerrokadari jarraiki indargabeturiko eskubidearen titularrari jasotzea dagokion diru-kopuru osoa edo haren zati bat galtzea itundu ahalko da.

constar, mediante nota marginal, que el mismo queda gravado con carácter real para responder de las dos últimas cuotas, a contar desde el momento de la reclamación por vía judicial o notarial, por todo el tiempo de vida del régimen.

Para hacer efectiva la garantía, el prestador de los servicios podrá recurrir a cualquiera de los procedimientos ejecutivos que la Ley 46/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal permite utilizar a la comunidad de propietarios para reclamar las cuotas por gastos comunes y al procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria.

2. Si el contrato se celebra ante Notario, éste advertirá del derecho de desistimiento que el artículo 12 establece en favor del adquirente, que podrá hacerse por acta notarial, y de los demás derechos que le reconoce la presente Ley.

3. El notario no autorizará la escritura, ni el registrador inscribirá el derecho si el contrato no contiene las menciones exigidas por el artículo 30.

Artículo 32. Resolución por falta de pago de las cuotas.

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

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

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

No obstante, mediante cláusula penal podrá pactarse la pérdida en todo o en parte de las cantidades que con arreglo al párrafo anterior corresponda percibir al titular del derecho resuelto.



Hori guztia, Kode Zibileko 1.154. artikuluan finkatzen den auzitegien ahalmen moderatzaileari kalterik egin gabe.

3. Artikulu honetan arautzen den ebazpen-ahalmena baliatzen duen jabeak bere gain hartu beharko du txandakako aprobetxamendu-eskubidearen titularrak zerbitzu-enpresari ordaindu beharreko zorren ardura, azken horrekin aurkakoa itundu ezean.

33. artikulua. Txandakako aprobetxamendu-eskubideen titularrak dituen ahalmenak.

1. Txandakako aprobetxamendu-eskubide baten titularrak askatasunez baliatu ahal izango du bere eskubidea, legeetan ezarritako mugak kontuan hartuta eta eskubide hori eskualdatzeak erregimenetik eratorritako betebeharrei eragiten ez dien neurrian.

2. Txandakako aprobetxamendu-eskubideen titularrak modu profesionalean parte hartzen badu horien gain sortutako eskubide errealean eskualdaketan edo merkaturatzean, titulu honetan xedatutakoa bete beharko du.

Lege honen arabera, eskubide horien eskuratzailerak subrogatuta geratuko dira txandakako aprobetxamendu-eskubidearen titularrei dagozkien eskubideetan, ondasun higiezinaren jabearen aurrean dituzten eskubideetan batik bat.

3. Aurreko paragrafoan deskribatutako kasuan, txandakako aprobetxamendu-eskubidea ez badago eskubide errealean eskualdatzailearen edo eskubide pertsonalaren lagatzailearen izenean erregistratuta, eskuratzailerak edo lagapen-hartzaileak txandakako aprobetxamendu-eskubidea eskualdatzailearen edo lagatzailearen izenean erregistra dadila eska dezake, Hipoteka Erregelamenduaren 312. artikuluan araututako prozeduraren arabera.

4. Txandakako aprobetxamenduaren erregimenari dagokion eskritura arautzailean titular-komunitate baten sorrera aurreikusi beharko da.

Titularren komunitatea eskritura arautzailean aurreikusitako estatutuek edo eskubideen titularrek askatasunez hartutakoek arautuko dute, eta horien erabakiei honako arau hauek aplikatuko zaizkie:

1. Erregimena aldatzeko joera duten erabakiak titularren gehiengoak (bi herenak) hartu beharko ditu.

2. Gainerako erabakietan txandakako aprobetxamendu-eskubidea duten titularren gehiengo soilak beharko da.

Todo ello sin perjuicio de la facultad moderadora de los Tribunales establecida en el artículo 1154 del Código Civil.

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

Artículo 33. Facultades del titular de derechos de aprovechamiento por turno.

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

2. El titular de derechos de aprovechamiento por turno que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de derechos reales constituidos sobre los mismos quedará sujeto a lo dispuesto en el presente título.

Los adquirentes de estos derechos quedarán subrogados en los que correspondan al titular del derecho de aprovechamiento por turno con arreglo a esta Ley y, en especial, los que le corresponden frente al propietario del inmueble.

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

4. La escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turno deberá prever la constitución de una comunidad de titulares.

La comunidad de titulares se regirá por los estatutos previstos en la escritura reguladora o los que libremente adopten los titulares de los derechos y sus acuerdos se regirán por las siguientes normas:

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

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



3. Pertsona bakoitzak titular den eskubide-kopurua bezainbeste boto izango ditu.

4. Gehiengorik lortzen ez bada, edo gehiengoaren erabakia interesdunentzat oso kaltegarria bada, epaileak dagokiona erabakiko du alderdietako batek hala eskatuta.

5. Jabeen komunitateen funtzionamendua arautzen duten Jabetza Horizontalari buruzko uztailaren 21eko 46/1960 Legearen arauak aplikatuko dira arau hauen ordezkotako eta subsidiario gisa.

III. KAPITULUA Zerbitzuak ez betetzea

34. artikulua. Zerbitzuak ez betetzea.

Txandakako aprobetxamendu-eskubideen titularren aurrean jabea edo sustatzailea izango da zerbitzuak behar bezala eskaintzearen erantzule.

Zerbitzu-enpresak bere zereginak betetzen ez baditu, jabeak edo sustatzaileak kontratua indargabetu eta kalte-galerak ordaindu daitezzen eskatu beharko du.

Kontratua indargabetzea jabeari edo sustatzaileari dagokio.

Dena den, txandakako aprobetxamendu-eskubidearen titularrek zerbitzuak behar bezala eskain ditzan eskatu ahal izango dio jabeari, eta hala gertatzen ez bada, dagozkion kalte-ordainak eskatu ahal izango dizkio.

Kontratua bete ez duen zerbitzu-enpresarekin egindako kontratua indargabetu ondoren, jabeak edo sustatzaileak bere gain hartu beharko du zerbitzua, edo beste zerbitzu-enpresa batekin kontratatu.

Kontratuan izandako aldaketek ez diete kalterik eragingo, inola ere, txandakako aprobetxamendu-eskubideen titularrei.

III. TITULUA Zerga-arauak

35. artikulua. Aplikazio-eremua.

Titulu honetan aurreikusitako zerga-arauak II. tituluaren araututako eskubideei aplikatuko zaizkie, Espainiak izenpetutako nazioarteko Itun eta Hitzarmenetan xedatutakoari kalterik egin gabe.

Titulu honetan aurreikusten ez denari, zerga-xedapen orokorrak aplikatuko zaizkio.

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

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

5.^a Las normas de la Ley 46/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal reguladoras del funcionamiento de las comunidades de propietarios se aplicarán supletoria y subsidiariamente a las presentes.

CAPÍTULO III Incumplimiento de los servicios

Artículo 34. Incumplimiento de los servicios.

El propietario o promotor es responsable, frente a los titulares de derechos de aprovechamiento por turno, de la efectiva prestación de los servicios.

En caso de incumplimiento por la empresa de servicios, el propietario o promotor deberá resolver el contrato y exigir el resarcimiento de daños y perjuicios.

La acción de resolución corresponde al propietario o promotor.

En todo caso, cualquier titular de un derecho de aprovechamiento por turno podrá reclamar del propietario la efectiva prestación de los servicios y las indemnizaciones que correspondan en el caso de que tal prestación no se efectúe.

Una vez resuelto el contrato celebrado con la empresa de servicios que lo ha incumplido, el propietario o promotor deberá asumir directamente la prestación del servicio o contratarla con otra empresa de servicios.

Cualquier alteración del contrato no perjudicará, en ningún caso, a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno.

TÍTULO III Normas tributarias

Artículo 35. Ámbito de aplicación.

Las normas tributarias contempladas en este título se aplicarán a los derechos regulados en el título II, sin perjuicio de lo dispuesto en los Tratados y Convenios internacionales en los que España sea parte.

En lo no previsto en el presente título, se aplicarán las disposiciones tributarias generales.



36. artikulua. Ondarearen gaineko zerga.

Dekretu honetako II. tituluan jasotako eskubideak, horien izaera edozein dela ere, ondarearen gaineko zergari buruzko ekainaren 6ko 19/1991 Legearen 10.3.b) artikuluan aurreikusitakoaren arabera balioetsiko dira, horien eskuratze-prezioaren arabera.

37. artikulua. Ondare eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zerga.

Lege honetan jasotzen diren eskubideen balio erantsiaren gaineko zergaren edo Kanarietako zeharkako zerga orokorraren menpe ez dauden partikularren arteko eskualdaketei, horien izaera edozein dela ere, % 4ko karga-tasa aplikatuko zaie ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergan, autonomia-erkidegoek arlo horretan dituzten eskumenak salbu.

Xedapen iragankor bakarra. Aurretiazko kontratuak.

1. Lege hau ez zaie aplikatuko 1. eta 23. artikuluetan aipatutako enpresarien eta kontsumitzaileen arteko kontratuei, aurretiaz egin badira eta hura indarrean sartzerakoan indarrean badiraute, salbu eta kontratuko alderdiek lege honetan aitortutako modalitatearen batera egokitzea adosten badute.

2. Egokitze-ekintzen forma eta edukia lege honetan xedatutakoak izango dira, negozio juridiko bakoitzerako.

3. Aurretiazko erregimen guztiek 50 urteko iraupena izango dute gehienez ere, eta abenduaren 15eko 42/1998 Legea indarrean sartu aurretik egindakoen kasuan, horien iraupena data horretatik aurrera hasiko da zenbatzen, iraupen laburragoak direnean edo egokitze-eskrituran iraupen mugagaberako edo epe jakin baterako izango direla adierazten denean salbu.

4. Errege lege-dekretu honetako 23. artikuluko 8. paragrafoan aipatzen diren eta Espainian kokatuta dauden ondasun higiezin buruzko kontratu- edo elkartze-izaerako txandakako aprobetxamendu-erregimenei, lege hau indarrean sartu aurretik sortu zirenek, higiezina dagoen lekuko jabetza-erregistroan egin ahal izango dute erregimenaren publikitatea, arestian aipatutako 8. paragrafoan aurreikusten den moduan.

Xedapen indargabetzaile bakarra. Arauak indargabetzea.

Indargabetu egin da turismo-ondasunak txandaka aprobetxatzeko kontratuei, iraupen luzeko opor-

Artículo 36. Impuesto sobre el Patrimonio.

Los derechos contemplados en el título II, cualquiera que sea su naturaleza, se valorarán, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.3.b) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, por su precio de adquisición.

Artículo 37. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

A las transmisiones entre particulares no sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido o al Impuesto General Indirecto Canario de los derechos contemplados en la presente Ley, cualquiera que sea su naturaleza, les será aplicable el tipo de gravamen del 4 por 100 en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, a salvo las competencias de las Comunidades Autónomas en la materia.

Disposición transitoria única. Contratos preexistentes.

1. La presente Ley no se aplicará a los contratos entre empresarios y consumidores, cualquiera que sea su denominación, referidos en los artículos 1 y 23, celebrados con anterioridad y vigentes al tiempo de entrada en vigor de la misma, salvo que las partes contractuales acuerden adaptarlas a alguna de las modalidades reconocidas por la presente Ley.

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

3. Todos los regímenes preexistentes tendrán una duración máxima de 50 años, que en el caso de los celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, se computará desde esta fecha, salvo que sean de duración inferior o que hubieran hecho en la escritura de adaptación, declaración expresa de continuidad por tiempo indefinido o por plazo cierto.

4. Los regímenes de aprovechamiento por turno de naturaleza contractual o asociativa relativos a bienes inmuebles sitos en España a que se refiere el apartado 8 del artículo 23, constituidos antes de la entrada en vigor de la presente Ley podrán publicar el régimen en el Registro de la Propiedad donde radique el inmueble conforme a lo previsto en el referido apartado 8.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Queda derogado el Real Decreto-ley 8/2012, de 16 de marzo, de contratos de aprovechamiento



produktuak eskuratzeko kontratuei, birsaltze-kontratuei eta truke-kontratuei buruzko martxoaren 16ko 8/2012 Errege Lege Dekretua.

Azken xedapenatariko lehena. Eskumen-titulua.

1. Lege hau Estatuak merkataritza-legeriaren, prozesuei buruzko legeriaren eta legeria zibilaren esparruan duen eskumenaren babespean eman da, Espainiako Konstituzioaren 149.1 artikuluko 6. eta 8. puntuetan ezarritakoari jarraiki, eta Autonomia Erkidegoek zuzenbide zibil, foru-zuzenbide edo zuzenbide bereziak –halakorik dagoen lekuetan– gorde, aldatu eta garatzeko dituzten eskumenei kalterik egin gabe.

2. Bestalde, III. titulua Espainiako Konstituzioaren 149.1 artikuluko 14. puntuan ezarritakoaren arabera eman da, Estatuari ogasun orokorraren gaineko eskumena ematen diona.

Azken xedapenatariko bigarrena. Europar Batasuneko Zuzenbidea txertatzea.

Lege honen bitartez, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2008ko urtarrilaren 14ko 2008/122/EE Zuzentaraua txertatzen da Espainiako ordenamendu juridikoan, hau da, kontsumitzaileak babesteari buruzkoa, turismo-erabilerako ondasun higiezin txandakako baliatze-, iraupen luzeko opor-produktuen eroste-, birsalmenta- eta truke-kontratuak zenbait alderdiri dagokionez.

Azken xedapenatariko hirugarrena. Balio erantsiaren gaineko zergari buruzko abenduaren 28ko 37/1992 Legea aldatzea.

Balio Erantsiaren gaineko Zergari buruzko abenduaren 28ko 37/1992 Legearen 91. artikuluko 2. paragrafoa 18. zenbakia txertatuko da, honako hau jasotzen duena:

«18. Eraikinen, ondasun higiezin multzoen edo haiengandik arkitektonikoki bereizita dauden sektoreen txandakako aprobetxamendu-eskubideak lagatzea, ondasun higiezinak gutxienez hamar ostatu dituenean, zerbitzu horiek arautzen dituen araudian zehaztutakoari jarraiki.»

Azken xedapenatariko laugarrena. Indarrean jartzea.

Lege hau «Estatuko Aldizkari Ofizialean» argitaratzen den egunaren biharamunean jarriko da indarrean.

Horrenbestez,

Agintzen diet espainiar guztiei, banakoei zein agintariei, bete eta betearaz dezatela lege hau.

por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio.

Disposición final primera. Título competencial.

ç Ley se dicta al amparo de la competencia del Estado en materia de legislación mercantil, procesal y de legislación civil, de acuerdo con lo establecido en el artículo 149.1.6.^a y 8.^a de la Constitución española, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan.

2. El título III se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.14.^a de la Constitución española, que atribuye al Estado la competencia sobre la hacienda general.

Disposición final segunda. Incorporación de Derecho de la Unión Europea.

Mediante esta Ley se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2008, relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio.

Disposición final tercera. Modificación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Se añade un nuevo número 18.^o en el apartado uno.2 del artículo 91 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, con la siguiente redacción:

«18.^o La cesión de los derechos de aprovechamiento por turno de edificios, conjuntos inmobiliarios o sectores de ellos arquitectónicamente diferenciados cuando el inmueble tenga, al menos, diez alojamientos, de acuerdo con lo establecido en la normativa reguladora de estos servicios.»

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta ley.



Madrilen, 2012ko uztailaren 6an.

JUAN CARLOS E.

Gobernuko presidentea,

I. ERANSKINA

Turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko kontratuentzako informazio-formulario normalizatua

1. zatia:

Kontratuan parte hartuko duten merkatarien nortasuna, helbidea eta estatutu juridikoa:

Produktuaren deskribapen laburra (ondasun higiezinaren deskribapena, adibidez):

Eskubidearen edo eskubideen izaera eta eduki zehatzak:

Kontratuaren xede den eskubidea baliatu ahal izango den denbora-tarte zehatza, eta beharrezkoa izanez gero, haren iraupena:

Kontsumitzaileak kontratuaren xede den eskubidea noiztik aurrera baliatu ahal izango duen:

Kontratua eraikitzen ari den ondasun jakin bati badagokio, ostatua eta instalazioetako zerbitzuak noiz amaituko diren eta erabilgarri noiz egongo diren:

Kontsumitzaileak eskubidea edo eskubideak bereganatzeagatik ordaindu beharko duen zenbatekoa:

Kontratuaren arabera finkatutako nahitaezko kostu gehigarriak adierazi; kostu-mota eta dagozkion zenbatekoen adierazpena (urteko zergak, bestelako zerga errepikariak, zerga bereziak eta tokiko zergak, adibidez):

Kontsumitzaileak bertan jaso ditzakeen zerbitzu nagusien laburpena (elektrizitatea, ura, mantenua eta zabor-bilketa, adibidez) eta zerbitzu horiengatik ordaindu beharko dituen zenbatekoen adierazpena:

Kontsumitzaileak erabil ditzakeen instalazioen laburpena (igerilekua edo sauna, adibidez):

Horiek lehen adierazitako kostuetan sartzen al dira?

Ezezkoa bada, zehaztu kostuetan zer sartzen den eta aparte zer ordaindu behar den:

Posible al da truke-sistema bateko kide egitea?

Madrid, 6 de julio de 2012.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,

ANEXO I

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

Parte 1:

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

Breve descripción del producto (por ejemplo, descripción del bien inmueble):

Naturaleza y contenido exactos del derecho o derechos:

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

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

Si el contrato se refiere a un bien específico que se halla en construcción, fecha en que el alojamiento y los servicios/las instalaciones estarán terminados/disponibles:

Precio que deberá pagar el consumidor por la adquisición del derecho o derechos:

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

Resumen de los principales servicios de los que puede disfrutar el consumidor (por ejemplo, electricidad, agua, mantenimiento, recogida de basuras) e indicación de los importes que deberá pagar por dichos servicios:

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

¿Están incluidas en los costes indicados anteriormente?:

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

¿Es posible afiliarse a un sistema de intercambio?:



Horrela bada, adierazi truke-sistemaren izena:

Afiliazio edo truke horretatik eratorritako kostuak adierazi:

Merkataria jokabide-kode bati edo gehiagori atxiki al zaio? Horrela bada, non aurki daiteke edo daitezke?

2. zatia:

Informazio orokorra:

Kontsumitzaileak kontratu honi uko egiteko eskubidea izango du, inolako justifikaziorik eman beharrik izan gabe; horretarako, hamalau egun naturaleko epea izango du kontratua egiten den edo aurretiazko beste edozein kontratu lotesle egiten den egunetik zenbatzen hasita, edo kontratu horiek jasotzen diren egunetik zenbatzen hasita, horiek geroago jaso badira.

Uko egiteko epe horretan kontsumitzaileak ezin izango du inolako aurrerakinik ordaindu.

Debeku horrek kontrapartida guztiei eragingo die, baita ordainketari, berme-eraketari, kontuetako diru-erreserbei, zorraren berariazko aitopenerari eta abarri ere. Gainera, merkataria egin beharreko ordainketez gain, hirugarrenei egin beharrekoak biltzen ditu.

Kontsumitzaileak ez ditu jasan beharko kontratuan zehazten ez diren kostu edo obligazioak.

Nazioarteko zuzenbide pribatuarekin bat, kontratua kontsumitzaileak bere egoitza edo ohiko etxebizitza duen estatu kideari ez dagokion beste legeria baten arabera arautu daiteke, eta gerta litezkeen auziak ere kontsumitzaileak bere egoitza edo ohiko etxebizitza duen estatu kideari kanpoko organo jurisdikzionaletara bidali ahal izango dira.

Kontsumitzailearen sinadura:

3. zatia:

Kontsumitzaileak eskuragarri izan behar duen informazio gehigarria eta hura lortzeko leku konkretua (liburuxka orokor bateko atala, adibidez), jarraian adierazten ez bada:

1. Eskuratutako eskubideei buruzko informazioa:

Hizpide den ondasuna edo ondasunak kokatuta dauden estatu kideko edo estatu kideetako lurraldean kontratuaren xede den eskubidea arautzen duten baldintzak, eta baldintza horiek bete diren edo ez adierazten duen informazioa; bete ez badira, betetzeko geratzen diren baldintzak.

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

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

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

Parte 2:

Información general:

El consumidor tiene derecho a desistir del presente contrato, sin necesidad de justificación alguna, en un plazo de catorce días naturales a partir de la fecha de celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, o a partir de la fecha de la recepción de dichos contratos si esta es posterior.

Durante ese plazo de desistimiento, se prohíbe todo pago de anticipos por el consumidor.

La prohibición afecta a cualquier conpartida, incluido el pago, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento explícito de deuda, etc. Incluye no solo los pagos al comerciante, sino también a terceros.

El consumidor no soportará costes ni obligaciones distintos de los que se especifican en el contrato.

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

Firma del consumidor:

Parte 3:

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

1. Información sobre los derechos adquiridos:

Condiciones que rigen el ejercicio del derecho objeto del contrato en el territorio del Estado o Estados miembros en los que estén situados el bien o los bienes de que se trata e información sobre si se han cumplido esas condiciones o, en caso contrario, las condiciones que quedan por cumplir,



Kontratuan bizileku-multzo batetik aukeratutako ostatu bat okupatzeko eskubideak aurreikusten badira, kontsumitzaileak multzo horretako edozein ostatu edozein unetan erabiltzeko dituen mugei buruzko informazioa.

2. Ondasunei buruzko informazioa:

Kontratua ondasun higiezin jakin bati buruzkoa bada, ondasunaren eta haren kokapenaren deskribapen zehatza eta xehatua; kontratua hainbat ondasunei buruzkoa bada (turismoko guneak), ondasunen eta horien kokapenaren deskribapen egokia; kontratua ondasun higiezin bat ez den ostatu baten ingurukoa bada, ostatuaren eta haren instalazioen deskribapen egokia.

Kontsumitzaileak erabili ditzakeen edo erabili ahal izango dituen zerbitzuak (elektrizitatea, ura, mantenua eta zabor-bilketa, adibidez), eta horiek erabili ahal izateko baldintzak.

Hala dagokionean, kontsumitzaileak eskuragarri dituen edo eskuragarri izan ditzakeen instalazio komunak (igerilekuak, saunak eta abar) eta horiek erabili ahal izateko baldintzak.

3. Eraikitzen ari diren ostatuentzako baldintza gehigarriak (hala badagokio):

Ostatuaren eta hura guztiz erabilgarri egiten duten zerbitzuen amaiera-egoera (gas-, elektrizitate-, ur- eta telebista-konexioak), eta kontsumitzaileak erabili ahal izango duen beste ezein instalaziora.

Ostatua eta hura guztiz erabilgarri egiten duten zerbitzuak (gas-, elektrizitate-, ur- eta telefono-konexioak) amaitzeko epea, eta kontsumitzaileak erabili ahal izango duen ezein instalazio amaitzeko epearen estimazioa.

Obra-baimenaren zenbakia eta agintari eskudunaren edo eskudunen izena eta helbidea.

Ostatuaren amaiera-bermea edo, hura amaitzen ez den kasuan, egindako ordainketak itzultzeko bermea; hala badagokio, baita berme horien funtzionamendua arautzen duten baldintzak ere.

4. Kostuei buruzko informazioa:

Turismo-erabilerako ondasunen txandakako aprobetxamendu-kontratuari atxikitako kostu guztien deskribapen zehatza eta egokia; kostuak kontsumitzaileei nola esleituko zaizkien eta kostu horiek nola eta noiz handitu ahal izango zaizkien;

en caso de que el contrato prevea derechos de ocupación de un alojamiento seleccionado de entre un conjunto de alojamientos, información sobre las restricciones a que está sometida la capacidad del consumidor de utilizar cualquier alojamiento de dicho conjunto en cualquier momento.

2. Información sobre los bienes:

En caso de que el contrato se refiera a un bien inmueble específico, una descripción precisa y detallada del bien y de su ubicación; en caso de que el contrato se refiera a varios bienes (complejos turísticos), una descripción apropiada de los bienes y de su ubicación; en caso de que el contrato se refiera a un alojamiento que no sea un bien inmueble, una descripción apropiada del alojamiento y de sus instalaciones,

los servicios (por ejemplo, electricidad, agua, mantenimiento, recogida de basuras) de los que puede o podrá disfrutar el consumidor, y las condiciones de tal disfrute,

cuando proceda, las instalaciones comunes, como piscinas, saunas, etc., a las que el consumidor tiene o podría tener acceso en su momento y las condiciones de este acceso.

3. Requisitos adicionales para los alojamientos en construcción (si procede):

El estado de terminación del alojamiento y de los servicios que lo hacen completamente operativo (conexiones de gas, electricidad, agua y teléfono) y cualesquiera instalaciones de que podrá disfrutar el consumidor,

plazo para la terminación del alojamiento y de los servicios que lo hacen completamente operativo (conexiones de gas, electricidad, agua y teléfono) y una estimación razonable del plazo para la terminación de cualesquiera instalaciones de que podrá disfrutar el consumidor,

el número del permiso de construcción y el nombre y la dirección completa de la autoridad o autoridades competentes,

una garantía relativa a la terminación del alojamiento o una garantía relativa al reembolso de cualquier pago efectuado en caso de que no se termine y, si procede, las condiciones que rigen el funcionamiento de tales garantías.

4. Información sobre los costes:

Una descripción precisa y adecuada de todos los costes asociados al contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico; la forma en que los costes se asignarán a los consumidores y cómo y cuándo podrán incrementarse dichos



ondasunaren okupazio-kargen, nahitaezko karga legalen (zergak eta kontribuzioak, adibidez) eta administrazio-izaerako gastu orokorren (kudeaketa, mantenua eta konponketak, esate baterako) batura egiteko metodoa;

Hala dagokionean, karga, hipoteka, zerga edo ostatu-eskubidea kargatzen duten bestelako erregistro-oharrei buruzko informazioa.

5. Kontratua desegiteari buruzko informazioa:

Hala dagokionean, kontratu osagarriak desegiteko modalitateei eta kontratua desegiteak izan ditzakeen ondorioei buruzko informazioa.

Kontratua desegiteko baldintzak, horren ondorioak, eta kontratua desegitean sor daitezkeen kostuen aurrean kontsumitzaileak duen erantzukizunari buruzko informazioa.

6. Informazio osagarria:

Ondasunaren mantentze-lanak eta konponketak antolatzeke moduari buruzko informazioa, bai eta kudeatzeko moduari buruzkoa ere, kontsumitzaileak gai horiekin lotutako erabakietan eragiteko eta parte hartzeko aukera eta parte-hartze horren modalitateak barne.

Kontratu-eskubideen birsalmanta-sisteman afiliatzea posible den edo ez adieraziko duen informazioa, dagokion sistemari buruzko informazioa eta sistema horren bitartez egindako birsalmantarekin lotutako kostuen adierazpena.

Merkatariarekin kontratuari buruz hitz egiteko erabiliko diren hizkuntzak adieraztea, adibidez, kudeaketaren, kostuen igoeraren eta informazio-eskaeren eta erreklamazioen tratamendurako erabakietan.

Hala dagokionean, gatazkak epaitegitik kanpo ebazteko bitarteko batera jotzeko aukera.

Informazioa jaso izanaren agiria:

Kontsumitzailearen sinadura:

II. ERANSKINA

Iraupen luzeko opor-produktuentzako informazio-formulario normalizatua

1. zatia:

Kontratuan parte hartuko duten merkatarien nortasuna, helbidea eta estatutu juridikoa:

Produktuaren deskribapen laburra:

costes; el método para el cálculo de la suma correspondiente a las cargas relativas a la ocupación del bien, las cargas legales obligatorias (por ejemplo, impuestos y contribuciones) y los gastos generales de carácter administrativo (por ejemplo, gestión, mantenimiento y reparaciones),

cuando proceda, información sobre la existencia de cargas, hipotecas, gravámenes o cualquier otra anotación registral que grave el derecho al alojamiento.

5. Información sobre la rescisión del contrato:

Cuando proceda, información sobre las modalidades de rescisión de contratos accesorios y consecuencias de dicha rescisión,

condiciones de rescisión del contrato, consecuencias de la misma e información sobre la responsabilidad del consumidor por todo coste que pueda derivarse de dicha rescisión.

6. Información adicional:

Información sobre la forma en que se organizan el mantenimiento y las reparaciones del bien, así como su administración y gestión, incluida la posibilidad de que el consumidor influya y participe en las decisiones relativas a estas cuestiones y las modalidades de esta participación,

información sobre si es posible o no afiliarse a un sistema de reventa de los derechos contractuales, información sobre el sistema pertinente e indicación de los costes relacionados con la reventa por medio de dicho sistema,

indicación de la lengua o lenguas que podrán utilizarse para la comunicación con el comerciante relativa al contrato, por ejemplo en relación con las decisiones de gestión, el incremento de los costes y el tratamiento de las solicitudes de información y las reclamaciones,

cuando proceda, la posibilidad de recurrir a un medio de resolución extrajudicial de litigios.

Acuse de recibo de la información:

Firma del consumidor:

ANEXO II

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

Parte 1:

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

Breve descripción del producto:



Eskubidearen edo eskubideen izaera eta eduki zehatzak:

Kontratuaren xede den eskubidea baliatu ahal izango den denbora-tarte zehatza, eta beharrezkoa izanez gero, haren iraupena:

Kontsumitzaileak kontratuaren xede den eskubidea noiztik aurrera baliatu ahal izango duen:

Kontsumitzaileak eskubidea edo eskubideak bereganatzeko ordaindu beharko duen zenbatekoa; bertan zehazten diren ostatuaz, bidaiaz eta bestelako produktu eta zerbitzuez gozatzeko duen eskubidearen eraginez kontsumitzaileak jasan beharko dituen kostu errepikakorrak:

Mailaz mailako ordainketen egutegia; bertan, kontratuaren iraupen-urte bakoitzerako zenbateko bereko epeak eta epe horiek ordaintzeko egunak zehaztuko dira:

Lehen urtea igaro ondoren, geroago ordaindu beharreko zenbatekoak doitu egin ahalko dira, epe horien benetako balioari eutsi egin zaiola bermatzeko, inflazioa gogoan izateko, esate baterako.

Kontratuaren arabera finkatutako nahitaezko kostu gehigarrien aipamena; kostu-mota eta dagozkion zenbatekoak adierazita (urteko zergak, adibidez):

Kontsumitzaileak izan ditzakeen zerbitzu nagusien laburpena (hotel-egonaldiak eta beherapenak dituzten hegaldiak, adibidez):

Horiek lehen adierazitako kostuetan sartzen al dira?

Ezezkoa bada, zehaztu kostuetan zer sartzen den eta aparte zer ordaindu behar den (adibidez):

urteko kotizazioan sartzen den hiru gaueko egonaldia; beste edozein ostatu aparte ordaindu beharko da):

Merkataria jokabide-kode bati edo gehiagori atxiki al zaio? Horrela bada, non aurki daiteke edo daitezke?

2. zatia:

Informazio orokorra:

Kontsumitzaileak kontratu honi uko egiteko eskubidea izango du, inolako justifikaziorik eman beharrik izan gabe; horretarako, hamalau egun naturaleko epea izango du kontratua egiten den edo aurretiazko beste edozein kontratu lotesle egiten den egunetik zenbatzen hasita, edo kontratu horiek jasotzen diren egunetik zenbatzen hasita, horiek geroago jaso badira.

Naturaleza y contenido exactos del derecho o derechos:

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

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

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

Calendario de pago escalonado en el que se fijan plazos de igual cuantía para cada año de duración del contrato y fechas en que deben pagarse los plazos:

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

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

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

¿Están incluidos en los costes indicados anteriormente?:

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

estancia de tres noches incluida en la cotización anual, cualquier otro alojamiento deberá pagarse por separado):

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

Parte 2:

Información general:

El consumidor tiene derecho a desistir del presente contrato, sin necesidad de justificación alguna, en un plazo de catorce días naturales a partir de la fecha de celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, o a partir de la fecha de su recepción si esta es posterior.



Uko egiteko epe horretan kontsumitzaileak ezin izango du inolako aurrerakinik ordaindu.

Debeku horrek kontrapartida guztiei eragingo die, baita ordainketari, berme-eraketari, kontuetako diru-erreserbei, zorraren berariazko aitopenari eta abarri ere. Gainera, merkatariari egin beharreko ordainketez gain hirugarrenei egin beharrekoak biltzen ditu.

Kontsumitzaileak kontratua deuseztatu ahal izango du, inolako zigorrik jaso gabe, merkatariari bere asmoa epe bakoitzari dagokion ordainketa-eskaera jaso eta hurrengo hamalau eguneko epean jakinarazten badio.

Kontsumitzaileak ez ditu kontratuan zehazten ez diren kostu edo obligazioak jasan beharko.

Nazioarteko zuzenbide pribatuarekin bat, kontsumitzaileak bere egoitza edo ohiko etxebizitza duen estatu kideari ez dagokion beste legeria baten arabera arautu daiteke kontratua, eta gerta litezkeen auziak ere kontsumitzaileak bere egoitza edo ohiko etxebizitza duen estatu kideatik kanpoko organo jurisdikzionaletara bidali ahal izango dira.

Kontsumitzailearen sinadura:

3. zatia:

Kontsumitzaileak eskuragarri izan behar duen informazio gehigarria eta hura lortzeko leku konkretua (liburuxka orokor bateko atala, adibidez), jarraian adierazten ez bada:

1. Eskuratutako eskubideei buruzko informazioa:

Etorkizuneko erreserbetarako beharpenen deskribapen egokia eta zuzena, egin berri diren eskaintzen adibideak emanez.

Kontsumitzaileak eskubide horiek erabiltzeko orduan izango dituen murrizketei buruzko informazioa, lehen bezeroari esleitzen zaizkion eskaintzen eskuragarritasun mugatua, edo beharpen bereziek edo promozio zehatzetatik eratorritakoek izango duten indarraldia, adibidez.

2. Kontratua desegiteari buruzko informazioa:

Hala dagokionean, kontratu osagarriak desegiteko modalitatei eta kontratua desegiteak izan ditzakeen ondorioei buruzko informazioa.

Kontratua desegiteko baldintzak, desegitearen ondorioak, eta kontratua desegitean sor daitezkeen kostuen aurrean kontsumitzaileak duen erantzukizunari buruzko informazioa.

Durante ese plazo de desistimiento, se prohíbe todo pago de anticipos por el consumidor.

La prohibición afecta a cualquier contrapartida, incluido el pago, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento explícito de deuda, etc. Incluye no solo los pagos al comerciante, sino también a terceros.

El consumidor tiene derecho a poner término al contrato, sin incurrir en penalización alguna, notificándolo al comerciante en un plazo de catorce días naturales a partir de la recepción de la solicitud de pago correspondiente a cada plazo anual.

El consumidor no soportará costes ni obligaciones distintos de los que se especifican en el contrato.

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

Firma del consumidor:

Parte 3:

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

1. Información sobre los derechos adquiridos:

Una descripción adecuada y correcta de los descuentos existentes para futuras reservas, ilustrada con una serie de ejemplos de ofertas recientes,

información sobre las restricciones a que está sometida la capacidad del consumidor de utilizar los derechos, como la disponibilidad limitada de las ofertas que se adjudican al primer cliente o los límites de tiempo en que están vigentes los descuentos especiales o debidos a promociones específicas.

2. Información sobre la rescisión del contrato:

Cuando proceda, información sobre las modalidades de rescisión de contratos accesorios y consecuencias de dicha rescisión,

condiciones de rescisión del contrato, consecuencias de la misma e información sobre la responsabilidad del consumidor por todo coste que pueda derivarse de dicha rescisión.



3. Informazio osagarria:

Merkatariarekin kontratuari buruz hitz egiteko erabiliko diren hizkuntzak adieraztea, informazio-eskaeren eta erreklamazioen tratamenduari buruz hitz egiteko, adibidez.

Hala dagokionean, gatazkak epaitegitik kanpo ebazteko bitarteko batera jotzeko aukera.

Informazioa jaso izanaren agiria:

Kontsumitzailearen sinadura:

III. ERANSKINA

Birsalmenta-kontratuentzako informazio-formulario normalizatua

1. zatia:

Kontratuan parte hartuko duten merkatarien nortasuna, helbidea eta estatutu juridikoa:

Zerbitzuen deskribapen laburra (merkaturatzea, adibidez):

Kontratuaren iraupena:

Zerbitzuak bereganatzeagatik kontsumitzaileak ordaindu beharko duen zenbatekoa:

Kontratuaren arabera finkatutako nahitaezko kostu gehigarrien aipamena; kostu-mota eta dagozkion zenbatekoen adierazpena (tokiko zergak, notario-gastuak eta publizitate-kostuak, adibidez):

Merkataria jokabide-kode bati edo gehiagori atxiki al zaio? Horrela bada, non aurki daiteke edo daitezke?

2. zatia:

Informazio orokorra:

Kontsumitzaileak kontratu honi uko egiteko eskubidea izango du, inolako justifikaziorik eman beharrik izan gabe; horretarako, hamalau egun naturaleko epea izango du kontratua egiten den edo aurretiazko beste edozein kontratu lotesle egiten den egunetik zenbatzen hasita, edo kontratu horiek jasotzen diren egunetik zenbatzen hasita, horiek geroago jaso badira.

Kontsumitzaileak ezin izango du inolako aurrerakinik ordaindu salmenta gauzatu edo birsalmenta-kontratua beste bide batzuetatik amaitu arte.

Debeku horrek kontrapartida guztiei eragingo die, baita ordainketari, berme-eraketari, kontuetako diru-erreserbei, zorraren berriarazko aitopenerari eta abarri ere. Gainera, merkatariari egin beharreko

3. Información adicional:

Indicación de la lengua o lenguas que podrán utilizarse para la comunicación con el comerciante relativa al contrato, por ejemplo en relación con el tratamiento de las solicitudes de información y las reclamaciones,

cuando proceda, la posibilidad de recurrir a un medio de resolución extrajudicial de litigios.

Acuse de recibo de la información:

Firma del consumidor:

ANEXO III

Formulario de información normalizado para contratos de reventa

Parte 1:

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

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

Duración del contrato:

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

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

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

Parte 2:

Información general:

El consumidor tiene derecho a desistir del presente contrato, sin necesidad de justificación alguna, en un plazo de catorce días naturales a partir de la fecha de celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, o a partir de la fecha de su recepción si esta es posterior.

Se prohíbe todo pago de anticipos por el consumidor hasta que la venta haya tenido efectivamente lugar o hasta que se haya puesto término al contrato de reventa por otras vías.

La prohibición afecta a cualquier contrapartida, incluido el pago, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento



ordainketez gain hirugarrenei egin beharrekoak biltzen ditu.

Kontsumitzaileak ez ditu kontratuan zehazten ez diren kostu edo obligazioak jasan beharko.

Nazioarteko zuzenbide pribatuarekin bat, kontratua kontsumitzaileak bere egoitza edo ohiko etxebizitza duen estatu kideari ez dagokion beste legeria baten arabera arautu daiteke, eta gerta litezkeen auziak ere, kontsumitzaileak bere egoitza edo ohiko etxebizitza duen estatu kidearen kanpoko organo jurisdikzionaletara bidali ahal izango dira.

Kontsumitzailearen sinadura:

3. zatia:

Kontsumitzaileak eskuragarri izan behar duen informazio gehigarria eta hura lortzeko leku konkretua (liburuxka orokor bateko atala, adibidez), jarraian adierazten ez bada:

Kontratua desagiteko baldintzak, horren ondorioak, eta kontratua desagitean sor daitezkeen kostuen aurrean kontsumitzaileak duen erantzukizunari buruzko informazioa. Merkatariekin kontratuari buruz hitz egiteko erabiliko diren hizkuntzak adieraztea, informazio-eskaeren eta erreklamazioen tratamenduari buruz hitz egiteko, adibidez. Hala dagokionean, gatazkak epaitegitik kanpo ebazteko bitarteko batera jotzeko aukera.

Informazioa jaso izanaren agiria:

Kontsumitzailearen sinadura:

IV. ERANSKINA

Truke-kontratuentzako informazio-formulario normalizatua

1. zatia:

Kontratuan parte hartuko duten merkatarien nortasuna, helbidea eta estatutu juridikoa:

Produktuaren deskribapen laburra:

Eskubidearen edo eskubideen izaera eta eduki zehatzak:

Kontratuaren xede den eskubidea baliatu ahal izango den denbora-tarte zehatza, eta beharrezkoa izanez gero, haren iraupena:

Kontsumitzaileak kontratuaren xede den eskubidea noiztik aurrera baliatu ahal izango duen:

explícito de deuda, etc. Incluye no solo los pagos al comerciante, sino también a terceros.

El consumidor no soportará costes ni obligaciones distintos de los que se especifican en el contrato.

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

Firma del consumidor:

Parte 3:

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

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

Acuse de recibo de la información:

Firma del consumidor:

ANEXO IV

Formulario de información normalizado para contratos de intercambio

Parte 1:

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

Breve descripción del producto:

Naturaleza y contenido exactos del derecho o derechos:

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

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



Kontsumitzaileak truke-sistemara egin beharreko kotizazioengatik ordaindu beharko duen zenbatekoa:

Kontratua araberako finkatutako nahitaezko kostu gehigarriak aipatzea; kostu-mota eta dagozkion zenbatekoak adieraztea (berritze-zergak, beste kontribuzio batzuk, zerga bereziak eta tokiko zergak, adibidez):

Kontsumitzaileak erabil ditzakeen zerbitzu nagusien laburpena:

Horiek lehen adierazitako kostuetan sartzen dira?

Ezezkia bada, zehaztu kostuetan zer sartzen den eta aparte zer ordaindu behar den (kostu-motak eta horiei dagozkien zenbatekoak; truke-transakzio bakoitzeko ordaindu beharko den prezioaren estimazioa adibidez, kostu osagarriak barne):

Merkataria jokabide-kode bati edo gehiagori atxiki al zaio? Horrela bada, non aurki daiteke edo daitezke?

2. zatia:

Informazio orokorra:

Kontsumitzaileak kontratu honi uko egiteko eskubidea izango du, inolako justifikaziorik eman beharrik izan gabe; horretarako, hamalau egun naturaleko epea izango du kontratua egiten den edo aurretiazko beste edozein kontratu lotesle egiten den egunetik zenbatzen hasita, edo kontratu horiek jasotzen diren egunetik zenbatzen hasita, horiek geroago jaso badira.

Truke-kontratua turismo-erabilerako ondasunen txandakako aprobetxamendu-kontratuarekin batera eta aldi berean eskaintzen bazaio kontsumitzaileari, bi kontratuetan uko egiteko epe bera aplikatuko da.

Uko egiteko epe horretan kontsumitzaileak ezin izango du inolako aurrerakinik ordaindu.

Debeku horrek kontrapartida guztiei eragingo die, baita ordainketari, berme-eraketari, kontuetako diru-erreserbei, zorraren berriarazko aitortzen eta abarri ere. Gainera, merkataria egin beharreko ordainketez gain hirugarrenei egin beharrekoak biltzen ditu.

Kontsumitzaileak ez ditu jasan beharko kontratuan zehazten ez diren kostu edo obligazioak.

Nazioarteko zuzenbide pribatuarekin bat, kontratua kontsumitzaileak bere egoitza edo ohiko etxebizitza duen estatu kideari ez dagokion beste legeria baten araberako arautu daiteke, eta gerta

Precio que deberá pagar el consumidor por las cotizaciones al sistema de intercambio:

Reseña de los costes obligatorios adicionales impuestos en virtud del contrato; tipo de costes e indicación de los importes respectivos (por ejemplo, tasas de renovación, otras contribuciones, impuestos especiales, impuestos locales):

Resumen de los principales servicios de los que puede disfrutar el consumidor:

¿Están incluidos en los costes indicados anteriormente?:

En caso negativo, especifíquese lo que está incluido y lo que debe pagarse aparte (tipo de costes e indicación de los importes respectivos; por ejemplo, estimación del precio que deberá pagarse por cada transacción de intercambio, incluidos cualesquiera costes adicionales):

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

Parte 2:

Información general:

El consumidor tiene derecho a desistir del presente contrato, sin necesidad de justificación alguna, en un plazo de catorce días naturales a partir de la fecha de celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, o a partir de la fecha de su recepción si esta es posterior.

Cuando el contrato de intercambio se ofrezca junto con el contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y al mismo tiempo que este, se aplicará a ambos contratos un único plazo de desistimiento.

Durante ese plazo de desistimiento, se prohíbe todo pago de anticipos por el consumidor.

La prohibición afecta a cualquier conpartida, incluido el pago, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento explícito de deuda, etc. Incluye no solo los pagos al comerciante, sino también a terceros.

El consumidor no soportará costes ni obligaciones distintos de los que se especifican en el contrato.

De conformidad con el Derecho internacional privado, el contrato podrá regirse por una legislación distinta de la del Estado miembro en que el consumidor tenga su residencia o domicilio



litezkeen auziak ere kontsumitzaileak bere egoitza edo ohiko etxebizitza duen estatu kideak kanpoko organo jurisdikzionaletara bidali ahal izango dira.

Kontsumitzailearen sinadura:

3. zatia:

Kontsumitzaileak eskuragarri izan behar duen informazio gehigarria eta hura lortzeko leku konkretua (liburuxka orokor bateko atala, adibidez), jarraian adierazten ez bada:

1. Eskuratutako eskubideei buruzko informazioa:

Truke-sistemaren funtzionamenduari buruzko azalpena; truke-rako aukerak eta modalitateak; truke-sisteman kontsumitzaileari dagokion turismo-erabilerako ondasunen txandakako aprobetxamenduari esleitutako balioaren adierazpena eta truke-aukera zehatzen adibideak.

Erabilgarri dauden turismoko guneen kopurua eta truke-sisteman parte hartzen dutenen kopurua, kontsumitzaileak aukeratutako zenbait ostatu erabilgarri egoteari eragin diezaiokkeen edozer muga aipatuta, esaterako, eskari handiagoko aldiak direla-eta, aurrez denbora askorekin erreserbatu behar izateko aukera edo kontsumitzaileak truke-sisteman jarritako txandaka aprobetxatzeko eskubideetatik eratorritako aukeraketa eragin dezakeen edozer murrizketa.

2. Ondasunei buruzko informazioa:

Ondasunen eta horien kokapenaren deskribapen zehatza eta egokia; ondasun higiezina ez den ostatu baten kontratua egiten bada, ostatuaren eta instalazioen deskribapen egokia; kontsumitzaileak informazio gehiago non jaso dezakeen deskribatuko da.

3. Kostuei buruzko informazioa:

Trukea adostu baino lehen, merkatariak proposatutako edozer truke-ri buruz eta truke-ari dagokionez kontsumitzaileari egotz dakiokkeen edozer gastu osagarri-ri buruz jakinarazteko duen betebeharrari buruzko informazioa.

4. Kontratua desegiteari buruzko informazioa:

Hala dagokionean, kontratu osagarriak desegiteko modalitatei eta kontratua desegiteak izan ditzakeen ondorioei buruzko informazioa. Kontratua desegiteko baldintzak, horren ondorioak, eta kontratua desegitean sor daitezkeen kostuen aurrean kontsumitzaileak duen erantzukizunari buruzko informazioa.

habitual y los posibles litigios podrán remitirse a órganos jurisdiccionales distintos de los del Estado miembro en que el consumidor tenga su residencia o domicilio habitual.

Firma del consumidor:

Parte 3:

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

1. Información sobre los derechos adquiridos:

Explicación de cómo funciona el sistema de intercambio; las posibilidades y las modalidades del intercambio; indicación del valor asignado al aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico que corresponde al consumidor en el sistema de intercambio y ejemplos de posibilidades concretas de intercambio,

indicación del número de complejos turísticos disponibles y del número de participantes en el sistema de intercambio, con mención de cualquier limitación que afecte a la disponibilidad de determinados alojamientos seleccionados por el consumidor, por ejemplo, debido a los períodos de mayor demanda, la posible necesidad de reservar con gran antelación, así como cualquier restricción que afecte a la elección derivada de los derechos de aprovechamiento por turno depositados por el consumidor en el sistema de intercambio.

2. Información sobre los bienes:

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

3. Información sobre los costes:

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

4. Información sobre la rescisión del contrato:

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



5. Informazio osagarria:

Merkatariarekin kontratuari buruz hitz egiteko erabiliko diren hizkuntzak adieraztea, informazio-eskaeren eta erreklamazioen tratamenduari buruz hitz egiteko, adibidez.

Hala dagokionean, gatazkak epaitegitik kanpo ebazteko bitarteko batera jotzeko aukera.

Informazioa jaso izanaren agiria:

Kontsumitzailearen sinadura:

V. ERANSKINA

Uko egiteko formulario normalizatua aparteko agiri batean, uko egiteko eskubidea errazago baliatzeko

Uko egiteko eskubidea

Kontsumitzaileak kontratu honi uko egiteko eskubidea izango du hamalau egun naturaleko epean eta inolako justifikaziorik eman beharrik gabe.

Uko egiteko eskubidea egun honetan hasiko da:
.....

(merkatariak formularioa kontsumitzaileari eman aurretik bete beharreko datua).

Kontsumitzaileak formulario hau jasotzen ez badu, formularioa jasotzen duen unetik aurrera hasiko da zenbatzen uko egiteko epea; edonola ere, urtebete eta hamalau egun natural igarotzen direnean amaituko da.

Kontsumitzaileak ez badu eskatutako informazio guztia jasotzen, informazio hori jasotzen duenean hasiko da zenbatzen uko egiteko epea; edonola ere, hiru hilabete eta hamalau egun natural igarotzen direnean amaituko da.

Uko egiteko eskubidea baliatu ahal izateko, kontsumitzaileak euskarri iraunkor bidez egingo dio jakinarazpena merkatariari (postaz bidalitako eskutitz baten edo mezu elektronikoko baten bidez, esate baterako), jarraian aipatzen diren izen eta helbidean.

Kontsumitzaileak formulario hau erabili ahal izango du, baina ez da nahitaezkoa izango.

Kontsumitzaileak uko egiteko eskubidea baliatzea erabakitzen badu, ezin izango zaio inolako kosturik egotzi.

Aurrerakinak ordaintzeko debekua

Uko egiteko epean zehar kontsumitzaileak ezin izango du inolako aurrerakinik ordaindu.

5. Información adicional:

Indicación de la lengua o lenguas que podrán utilizarse para la comunicación con el comerciante relativa al contrato, por ejemplo en relación con el tratamiento de las solicitudes de información y las reclamaciones,

cuando proceda, la posibilidad de recurrir a un medio de resolución extrajudicial de litigios.

Acuse de recibo de la información:

Firma del consumidor:

ANEXO V

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

Derecho de desistimiento

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

El derecho de desistimiento comienza el
.....

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

Si el consumidor no ha recibido el presente formulario, el plazo de desistimiento comenzará a contar cuando el consumidor haya recibido el formulario, pero vencerá en cualquier caso transcurrido un año y catorce días naturales.

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

Para ejercer el derecho de desistimiento, el consumidor lo notificará al comerciante mediante un soporte duradero (por ejemplo, una carta enviada por correo postal o un correo electrónico), al nombre y la dirección que se indican a continuación.

El consumidor podrá utilizar el presente formulario, aunque no es obligatorio.

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

Prohibición del pago de anticipos

Durante el plazo de desistimiento, se prohíbe todo pago de anticipos por el consumidor.



Debeku horrek kontrapartida guztiei eragingo die, baita berme-eraketari, ordainketari, kontuetako diru-erreserbei, zorraren berariazko aitopenari eta abarri ere.

Gainera, merkatariari egin beharreko ordainketez gain, hirugarrenei egin beharrekoak biltzen ditu.

Uko egitea jakinaraztea

Hartzailea (merkatariaren izena eta helbidea) (*):

Honako honen bitartez jakinarazten dizut/dizugu (**)
kontratuari uko egitea erabaki dudala/dugula (**)

Kontratua egin den eguna (*):

Kontsumitzailearen edo kontsumitzaileen izena (***):

Kontsumitzailearen edo kontsumitzaileen helbidea (***):

Kontsumitzailearen edo kontsumitzaileen sinadura (formulario hau paperean jakinarazten bada bakarrik) (***):

Data (***):

Informazioa jaso izanaren agiria:

Kontsumitzailearen sinadura:

(*) Merkatariak bete beharko du, formularioa kontsumitzaileari eman aurretik.

(**) Ezabatu ez dagokiona.

(***) Kontsumitzaileak edo kontsumitzaileek bete beharrekoa, formulario honen bitartez uko egitea erabakitzen bada.

La prohibición afecta a cualquier contrapartida, incluido el pago, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento explícito de deuda, etc.

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

Notificación de desistimiento

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

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

Fecha de celebración del contrato (*):

Nombre del consumidor o consumidores (***):

Dirección del consumidor o consumidores (***):

Firma del consumidor o consumidores (únicamente si este formulario se notifica en papel) (***):

Fecha (***):

Acuse de recibo de la información:

Firma del consumidor:

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

(**) Táchese lo que no proceda.

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