



COMISIÓN DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS

Bruselas, 7.6.2007
COM(2007) 303 final

2007/0113 (COD)

Propuesta de

DIRECTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO

**relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos del
aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, los productos vacacionales de
larga duración, la reventa y el intercambio**

(presentada por la Comisión)

{SEC(2007) 743}
{SEC(2007) 744}

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1) CONTEXTO DE LA PROPUESTA

- **Motivación y objetivos de la propuesta**

La propuesta es resultado de una revisión de la Directiva 94/47/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.

Desde la adopción de la Directiva 94/47/CE se han producido importantes novedades en el mercado, en particular la oferta de nuevos productos que se comercializan de forma semejante al aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico (también conocido como «tiempo compartido») y que son, desde el punto de vista económico, muy similares a ese régimen, en tanto en cuanto requieren el desembolso de una suma importante en un primer momento, seguido de pagos posteriores relacionados con la utilización efectiva del alojamiento de vacaciones (de forma aislada o en combinación con viajes). Estos productos no entran dentro del ámbito de aplicación de la Directiva 94/47/CE. El hecho de que estos productos eludan la normativa vigente ha generado graves problemas a consumidores y empresas que actúan conforme a la normativa, y prueba de ello es el número de reclamaciones presentadas ante los Centros Europeos del Consumidor, organizaciones de consumidores y otras autoridades públicas.

De los datos disponibles se desprende que cada vez son menos las quejas relativas al aprovechamiento por turno, un claro indicio de que muchos de los problemas a los que habían de enfrentarse los consumidores antes de la adopción de la Directiva han quedado zanjados. Con todo, los consumidores siguen presentando numerosas denuncias, la mayoría de ellas relacionadas con los nuevos productos, como los clubes de descuentos vacacionales y los contratos de reventa.

- **Contexto general**

El 13 de abril de 2000, el Consejo adoptó unas Conclusiones sobre la aplicación de la Directiva 94/47/CE. En ellas se enumeraban una serie de aspectos que convendría tener en cuenta al revisar la Directiva, con el fin de ayudar a la Comisión a elaborar una propuesta tendente a su modificación.

En su Resolución de 4 de julio de 2002, el Parlamento Europeo recomendó a la Comisión que tomase medidas para resolver los problemas a los que se enfrentan los consumidores de productos de tiempo compartido, garantizándoles al mismo tiempo el mayor nivel de protección posible.

En la propuesta se han tomado en consideración ambos documentos.

La Comisión, en su Comunicación titulada «Estrategia en materia de política de los consumidores 2002-2006» preveía la revisión de la Directiva 94/47/CE. La presente propuesta se inscribe en el Programa Continuo de la Comisión para la Actualización y la Simplificación del Acervo Comunitario, así como en su Programa Legislativo y de Trabajo [COM(2006) 629 final], con la referencia 2006/SANCO/038.

- **Disposiciones vigentes en el ámbito de la propuesta**

Directiva 94/47/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 presente propuesta viene a complementar otros actos legislativos de la UE en vigor, en particular la Directiva 2005/29/CE, sobre prácticas comerciales desleales (PCD), que será aplicable, a más tardar, el 12 de diciembre de 2007. Dicha Directiva debería reducir los problemas que ocasionan las prácticas comerciales agresivas o engañosas, pero no establece ni el derecho de desistimiento ni la prohibición del pago de señales, dos elementos esenciales de la protección que ofrece la Directiva 94/47/CE. La única forma de conferir esos derechos contractuales a los consumidores es ampliar el ámbito de aplicación de la Directiva 94/47/CE.

- **Coherencia con otras políticas y objetivos de la Unión**

La Comisión ha emprendido una revisión global de todo el acervo en materia de protección de los consumidores, que comprende ocho Directivas, entre ellas la Directiva 94/47/CE. El 8 de febrero de 2007 se adoptó un Libro Verde en el que se presentan distintas opciones con vistas a la reforma del acervo en este campo. Entre ellas destaca una fórmula mixta que combina, por una parte, un instrumento horizontal destinado a actualizar de manera sistemática los aspectos comunes del acervo (p. ej. las definiciones) y, por otra, una revisión vertical, en las directivas, de algunos aspectos específicos de sectores concretos. En lo tocante al aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, esta revisión vertical pasa esencialmente por la modificación de las definiciones y el ámbito de aplicación de la Directiva 94/47/CE a fin de regular asimismo los nuevos productos vacacionales, así como por la aclaración y actualización de las disposiciones relativas a los requisitos relativos al contenido y a la lengua en que deberán redactarse la información dirigida al consumidor y los contratos.

Los problemas a los que han de hacer frente los consumidores en este campo son tan apremiantes, sobre todo por lo que respecta a la reventa y a los nuevos productos, que la revisión de la Directiva 94/47/CE, objeto de la presente propuesta, se ha convertido en una prioridad.

2) CONSULTA DE LAS PARTES INTERESADAS Y EVALUACIÓN DE IMPACTO

- **Consulta de las partes interesadas**

Métodos y principales sectores de consulta, perfil general de los consultados

Las principales partes interesadas fueron consultadas en una serie de reuniones que se organizaron entre 2004 y 2006 y en tres consultas escritas que tuvieron lugar en 2006. En febrero de 2006 se presentó a los Estados miembros y a las partes interesadas un cuestionario sobre temas reglamentarios y datos disponibles.

Los puntos sometidos a consulta se debatieron asimismo en marzo de 2006 en la reunión del Grupo de Trabajo Permanente para la Revisión del Acervo, compuesto por

expertos de los Estados miembros.

El 1 de junio de 2006, la Comisión publicó en su sitio internet un documento de consulta e invitó a las partes interesadas a presentar contribuciones hasta el 15 de agosto de ese mismo año, inclusive. La Comisión recibió más de cien respuestas de todas las partes implicadas, incluidos catorce Estados miembros, un Estado miembro del EEE y de la AELC, representantes de la industria y de los consumidores, autoridades encargadas de la aplicación de la ley y profesionales del Derecho. Estas contribuciones pueden consultarse en

http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/timeshare/index_es.htm

El 19 de julio de 2006, la Comisión organizó un taller que contó con una amplia participación de partes interesadas y de Estados miembros.

En julio de 2006, se publicó en la página web de la Dirección General de Sanidad y Protección de los Consumidores un segundo cuestionario sobre la incidencia de una eventual revisión vertical y la carga administrativa que ello supondría.

Durante todo el proceso se siguieron las normas mínimas aplicables a las consultas emprendidas por la Comisión con las partes interesadas.

Resumen de las respuestas y forma en que se han tenido en cuenta

La consulta confirmó que los consumidores tenían graves problemas con los productos vacacionales de larga duración y los servicios de intermediación para la reventa y, en menor medida, con el tiempo compartido en su sentido clásico (es decir el regulado por la actual directiva) y con el intercambio.

Se observan, sin embargo, puntos de vista discrepantes acerca de la amplitud de estos problemas y la manera de resolverlos. La mayoría de los Estados miembros, los consumidores y otras partes interesadas son partidarios de una revisión. En cambio, la industria organizada del aprovechamiento por turno se opone, en su mayoría, a la revisión de la Directiva 94/47/CE, argumentando que no es el instrumento adecuado para regular los nuevos productos o que sería más eficaz mejorar los mecanismos de aplicación de la legislación, autorregulación e información al consumidor.

La Comisión considera que, en líneas generales, la consulta ha venido a confirmar la necesidad de abordar los problemas y que conviene ampliar el ámbito de aplicación de la Directiva.

La mayoría de las partes interesadas se pronunció a favor de la actualización de los requisitos en materia de información en los folletos y en los contratos, así como de la introducción de disposiciones destinadas a asegurar que se pone en conocimiento del consumidor el derecho de desistimiento que le ampara. La presente propuesta establece tales disposiciones.

El artículo 6 de la Directiva prohíbe el pago de anticipos durante el plazo de ejercicio del derecho de desistimiento. Todos los Estados miembros han transpuesto esta disposición, aunque las consecuencias que se derivan de su incumplimiento varían de un país a otro, y algunos de ellos permiten, en cierta medida, el pago de señales a

terceros. Además, las distintas interpretaciones de esta disposición se han materializado en divergencias en las legislaciones nacionales a la hora de decidir cuál es la situación cuando se prorroga el plazo de desistimiento. En algunos Estados miembros, la prohibición sólo se aplica al plazo normal de ejercicio del derecho de desistimiento.

La industria del aprovechamiento por turno es partidaria de la supresión de la prohibición, alegando que obstaculiza sus actividades, constituye un elemento disuasorio para las grandes cadenas hoteleras internacionales que desean invertir en el sector y propicia la creación y venta de productos que no están incluidos en el ámbito de aplicación de la Directiva. Sostiene además que el pago de una señal refuerza el compromiso del consumidor con el contrato (es decir, éste se lo pensaría dos veces antes de desistir del mismo). De esta forma, las empresas del sector podrían organizarse mejor, al disminuir el número de casos de desistimiento. En lugar de la prohibición, la industria propone implantar mecanismos que recurran a la intervención de terceros para proteger los fondos depositados por los consumidores, por ejemplo cuentas de garantía bloqueadas, acuerdos fiduciarios, garantías constituidas por terceros, letras de crédito, etc.

Otras partes interesadas sostienen que la relajación de la prohibición desvirtuaría, en la práctica, el derecho de desistimiento. La recuperación de la señal puede resultar difícil si tenemos en cuenta el procedimiento administrativo que requiere, la falta de familiaridad del consumidor con los distintos mecanismos de intervención de terceros implantados por los Estados miembros o, simplemente, el hecho de que el consumidor suele encontrarse, en el momento de la firma del contrato, en un entorno que le resulta ajeno. En el caso de comerciantes poco escrupulosos, la tarea puede resultar prácticamente imposible. Por otra parte, las mismas partes interesadas sostienen que sería muy difícil tener la seguridad de que el tercero es verdaderamente independiente de la empresa de aprovechamiento por turno y de que se implantan en toda la UE medidas similares para este tipo de mecanismos (por ejemplo, unos Estados miembros podrían introducir mecanismos de pagos mediante notarios, otros, mediante instituciones financieras, etc.).

Las organizaciones de consumidores insisten en que la prohibición es una manera eficaz de permitir al consumidor ejercer su derecho de desistimiento. En su opinión, el pago de señales hace más difícil para el consumidor desistir del contrato. El consumidor podría decidir no hacerlo, no porque esté convencido de las virtudes de la operación, sino debido a la burocracia y los procedimientos que tendría que seguir para recuperar su dinero. La prohibición del pago de señales constituye una regla clara y fácil de comprender para los consumidores. En cambio, si se aceptaran otras alternativas, como la autorización del pago de señales a terceros, no sería fácil para el consumidor juzgar la fiabilidad del tercero o su independencia respecto del vendedor.

Por consiguiente, se mantiene la prohibición del pago de cualquier tipo de señal durante el plazo de ejercicio del derecho de desistimiento. Esta decisión obedece a que existen pruebas abrumadoras de que los consumidores necesitan un periodo de reflexión para decidir si desean mantener un contrato que, en la gran mayoría de casos, no tenían planeado. La naturaleza de estos productos, que a menudo se venden utilizando técnicas de venta muy agresivas, justifica un nivel de protección de los consumidores adaptado a este contexto. La nueva propuesta precisa los términos de la prohibición, a fin de garantizar que quede prohibida cualquier forma de contrapartida al comerciante o a cualquier tercero y que la prohibición se aplica no sólo durante el

plazo normal de desistimiento, sino también en caso de que éste se prolongue porque no se ha facilitado en el contrato toda la información requerida.

La posibilidad de introducir sanciones penales contó con el respaldo de los representantes de los consumidores. Los Estados miembros y la industria, en general, se pronunciaron en contra, alegando que se debería dejar a los Estados miembros libertad para decidir las distintas sanciones aplicables, así como su naturaleza. La red de cooperación entre las autoridades encargadas de la aplicación de la legislación de protección de los consumidores, establecida por el Reglamento (CE) nº 2006/2004, funciona desde el 31 de diciembre de 2006. La Comisión espera que dicho Reglamento refuerce la acción transfronteriza contra las infracciones de la legislación en este campo. Convendría evaluar la eficacia de esta nueva herramienta antes de introducir, a nivel de la Unión, una disposición que obligue a los Estados miembros a introducir sanciones penales.

Entre el 1 de junio y el 15 de agosto de 2006 se llevó a cabo en internet una consulta pública sobre esta cuestión. La Comisión recibió cien respuestas. Los resultados de esta consulta están disponibles en

http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/timeshare/index_es.htm.

- **Obtención y utilización de asesoramiento técnico**

No hubo necesidad de recurrir a asesoramiento técnico externo, pues se recabaron, por medio de cuestionarios y consultas públicas, datos exhaustivos de los Estados miembros, las partes interesadas y los Centros Europeos del Consumidor. Esta información fue posteriormente analizada y, cuando fue necesario, se recabó información adicional.

- **Evaluación de impacto**

La evaluación de impacto pone en relación los resultados del proceso de consulta sobre cuestiones específicas con las tres opciones de actuación más probables. Los resultados del análisis indican que la opción consistente en mantener el *statu quo* (opción nº 1) tendría consecuencias negativas para la mayoría de las partes interesadas y que pocas de ellas se beneficiarían del mantenimiento de la Directiva 94/47/CE en su versión actual.

El mismo análisis es aplicable a la opción no legislativa (opción nº 3).

En cambio, el análisis de impacto de la opción consistente en una revisión vertical de la Directiva 94/47/CE (opción nº 2), sugiere que este método aseguraría un mejor funcionamiento del mercado para la mayoría de las partes implicadas. Las principales ventajas de esta opción son que amplía la protección de que ahora gozan los consumidores de aprovechamiento por turno a los de otros productos vacacionales de larga duración, de servicios de intermediación para la reventa y de intercambio; crea condiciones de competencia más equitativas para las empresas; y permite clarificar la legislación gracias a definiciones actualizadas y flexibles de los productos y al establecimiento de un plazo de catorce días para ejercer el derecho de desistimiento totalmente armonizado en todo el territorio de la UE. Por consiguiente, se propone la opción nº 2 como la más apropiada para resolver los problemas detectados.

3) ASPECTOS JURÍDICOS DE LA PROPUESTA

- **Resumen de la acción propuesta**

El principal objetivo de la revisión de la Directiva es proteger a los consumidores en relación con la reventa y los nuevos productos que han aparecido en el mercado, como los clubes de descuentos vacacionales. La propuesta sustituirá la Directiva 94/47/CE por un marco moderno, simplificado y coherente que abarcará el aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y los productos vacacionales de larga duración, así como el intercambio y la reventa.

- **Base jurídica**

Artículo 95 del Tratado.

- **Principio de subsidiariedad**

El principio de subsidiariedad se aplica en la medida en que el ámbito de la propuesta no es competencia exclusiva de la Comunidad.

Los objetivos de la propuesta no pueden ser alcanzados de manera suficiente por los Estados miembros por los motivos que se exponen a continuación.

La propuesta tiene por objeto reforzar la protección de los consumidores y ayudar a éstos y a los profesionales del sector a sacar el mejor partido posible del mercado interior, en un sector en el que los contratos son a menudo de naturaleza transfronteriza. Los Estados miembros no pueden alcanzar este objetivo de manera adecuada, porque las disparidades entre las legislaciones nacionales crean obstáculos al buen funcionamiento del mercado interior, distorsiones de la competencia e incertidumbre jurídica.

Una actuación comunitaria permitirá cumplir mejor los objetivos de la propuesta por las razones que se exponen a continuación.

Un acto comunitario es aplicable en todos los Estados miembros, cubre aspectos que no abordan las legislaciones nacionales y ofrece a los consumidores un alto nivel de protección para los contratos transfronterizos.

La abrumadora mayoría de las reclamaciones de los consumidores es de naturaleza transfronteriza.

La propuesta regula una cuestión que ya está regulada a nivel comunitario y reemplazará a la Directiva 94/47/CE. Dado que las transacciones en cuestión son muy a menudo de naturaleza transfronteriza, se requieren normas transfronterizas, lo que significa que el acto debería ser de ámbito comunitario.

Para abordar aquellos aspectos internos que ya están cubiertos por la legislación y por tradiciones firmemente arraigadas en los Estados miembros, deberían utilizarse las legislaciones nacionales. Así, por ejemplo, la propuesta no impone una naturaleza

jurídica común para los derechos de aprovechamiento por turno; al contrario, se respeta plenamente la posición de los Estados miembros a este respecto, al igual que sucede en lo tocante a la gestión y el mantenimiento de los bienes. La propuesta aborda únicamente aquellos aspectos que deben regularse a nivel comunitario.

La propuesta se atiene, pues, al principio de subsidiariedad.

- **Principio de proporcionalidad**

La propuesta se atiene al principio de proporcionalidad por las razones que se exponen a continuación.

Al igual que la Directiva 94/47/CE, la propuesta no regula todos los aspectos del aprovechamiento por turno, sino sólo los que se consideran más problemáticos y que requieren, por tanto, una acción comunitaria. Los demás aspectos serán regulados por la legislación nacional. Así, por ejemplo, serán aplicables las disposiciones nacionales de carácter general en materia de Derecho contractual y las relativas a los regímenes de autorización y concesión de licencias.

Una directiva es, por consiguiente, el instrumento apropiado, y la propuesta se atiene, pues, al principio de proporcionalidad.

- **Instrumentos elegidos**

Instrumentos propuestos: directiva.

Otros medios no serían adecuados por las razones que se exponen a continuación.

La solución a los problemas que la propuesta busca resolver sólo puede alcanzarse a nivel comunitario. Por otra parte, la Comisión considera que las legislaciones nacionales deberían encargarse de los aspectos internos que estén cubiertos por la legislación y por tradiciones firmemente arraigadas en los Estados miembros.

El instrumento adecuado es, por tanto, una directiva. Un reglamento sería demasiado rígido y no dejaría a los Estados miembros la libertad necesaria para regular la cuestión de manera adecuada y para determinar la naturaleza jurídica de los derechos que son objeto de los contratos cubiertos por la presente Directiva. Una decisión no abarcaría a todos los Estados miembros y una recomendación no posee la naturaleza vinculante requerida para regular eficazmente esta cuestión.

4) REPERCUSIONES PRESUPUESTARIAS

La propuesta no tiene repercusiones para el presupuesto comunitario.

5) INFORMACIÓN ADICIONAL

- **Simplificación**

La propuesta representa una simplificación de la legislación.

Contribuye a ello empleando un lenguaje jurídico más claro y transparente, precisando las definiciones y el ámbito de aplicación de la Directiva, garantizando a las partes

interesadas la seguridad jurídica, actualizando y simplificando los requisitos en materia de información a fin de asegurar la eficacia y de minimizar los costes administrativos, e incluyendo una cláusula de revisión que evitará que la Directiva quede obsoleta y asegurará que se vaya adaptando a las nuevas circunstancias.

La propuesta se inscribe en el Programa Continuo de la Comisión para la Actualización y la Simplificación del Acervo Comunitario, así como en su Programa Legislativo y de Trabajo, con la referencia 2006/SANCO/038.

- **Derogación de disposiciones legales vigentes**

La adopción de la propuesta supondrá la derogación de legislación en vigor.

- **Cláusula de reexamen/revisión/expiración**

La propuesta incluye una cláusula de revisión.

- **Tabla de correspondencias**

Los Estados miembros deben comunicar a la Comisión el texto de las disposiciones nacionales por las que se transpone la Directiva, así como una tabla de correspondencias entre las mismas y la presente Directiva.

- **Espacio Económico Europeo**

El acto propuesto es pertinente a efectos del Espacio Económico Europeo y, por consiguiente, debe hacerse extensivo al mismo.

- **Explicación detallada de la propuesta**

Artículo 1 «Ámbito de aplicación»

La propuesta sustituirá la Directiva 94/47/CE por un marco moderno, simplificado y coherente que cubrirá el aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y los productos vacacionales de larga duración, así como el intercambio y la intermediación para la reventa. Las disposiciones de la Directiva serán aplicables a todos estos productos, tal y como se definen en el artículo 2, a menos que se disponga lo contrario. En particular, la lista de puntos que deben incluirse en los folletos y en el contrato está redactada de manera que se adapte a los diferentes productos.

Las cuestiones horizontales se abordarán en la revisión global del acervo. Por consiguiente, el artículo 1, apartado 2, prevé, para estas cuestiones, una excepción al principio de plena armonización. Por otra parte, en ese mismo artículo se precisa que la Directiva se entiende sin perjuicio de la legislación nacional que prevé el derecho a dar por terminado el contrato. Ello significa, por ejemplo, que pueden mantenerse las disposiciones nacionales relativas a la terminación anticipada de un contrato o al derecho a resolver un contrato si el consumidor ha sido inducido a error.

Artículo 2 «Definiciones»

En el artículo 2, apartado 1, letra a), se define la noción de «aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico». Además de los productos cubiertos por la Directiva

94/47/CE, la propuesta incluye otros que son equivalentes al aprovechamiento por turno, pero con los que no se cumplen uno o varios de los criterios de la definición actual (contrato de más de tres años relativo a un «bien inmueble»). Habida cuenta de que la definición ya no hace referencia exclusivamente a los bienes inmuebles, también estarán cubiertos los contratos relativos a un alojamiento en una embarcación de turismo fluvial, una caravana o un buque de crucero. En cambio, no lo estarán otros contratos que no se refieren a un alojamiento, como los de alquiler de terrenos para caravanas, instalaciones para guardar embarcaciones de recreo, etc. También quedarán excluidas fórmulas tales como la reserva de plazas en espacios cubiertos para acontecimientos deportivos, pues el término «alojamiento» supone la pernoctación. La definición cubre los contratos de duración superior a un año, incluyendo pues las «ofertas de prueba» de treinta y cinco meses de duración relativas a un alojamiento. En cambio, no estará cubierto el alojamiento en hotel en dos estancias prepagadas a lo largo de un año, puesto que la duración de este tipo de contrato es inferior a un año. Tampoco lo estarán las reservas 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. Puesto que el alojamiento debe ser para «más de un periodo», no se incluirán los contratos de arrendamiento ordinarios, incluso si su duración es superior a un año. La definición requiere que el derecho se adquiera «a título oneroso», lo que podría traducirse, por ejemplo, en un pago en efectivo, con tarjeta de crédito o mediante el traspaso de un derecho de aprovechamiento por turno. La definición no requiere que la contrapartida se ofrezca en su totalidad en la fase inicial del contrato. También estarán cubiertos aquellos contratos en virtud de los cuales el consumidor abona una suma inicial para adquirir el derecho y, posteriormente, efectúa pagos adicionales cada vez que usa el alojamiento.

La definición de «producto vacacional de larga duración» del artículo 2, apartado 1, letra b), engloba productos tales como los clubes de descuentos vacacionales. Este producto consiste esencialmente 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». Únicamente están cubiertos los contratos en los que este derecho se obtiene a cambio de una contrapartida. Por consiguiente, quedan excluidos los programas de fidelización convencionales, que ofrecen descuentos para futuras estancias en establecimientos de una cadena hotelera. Tampoco estarán cubiertos los descuentos ofrecidos durante un plazo más breve o los descuentos puntuales. Este podría ser el caso, por ejemplo, de una cadena hotelera que vende «bonos de descuento estivales», en el que el consumidor paga cien euros por una tarjeta que le da derecho a descuentos de hasta el 10 % en estancias en los establecimientos de la cadena durante un verano. Tampoco estarán incluidos los contratos cuyo propósito principal no sea ofrecer descuentos o bonificaciones. Ello significa, por ejemplo, que una tarjeta de crédito no será considerada un «producto vacacional de larga duración», aun cuando la empresa que emite la tarjeta ofrezca reducciones en hoteles y el consumidor tenga que pagar una suma en concepto de emisión y una cuota anual, ya que el objeto principal del contrato no es ofrecer descuentos.

La «reventa», que se define en el artículo 2, apartado 1, letra c), 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. No se contempla el contrato de venta entre dos consumidores, dado que la propuesta sólo

regula las prácticas entre empresas y consumidores. En cambio, cuando un comerciante no actúa como intermediario, sino que compra un derecho de aprovechamiento por turno y posteriormente lo revende a un consumidor, el contrato será un contrato de venta de un derecho de aprovechamiento por turno del tipo contemplado en la letra a) y estará, por tanto, cubierto, pues el ámbito de aplicación no se limita a las ventas de primera mano.

La definición de «intercambio», en el artículo 2, apartado 1, letra d), está concebida para cubrir los contratos de participación en un sistema de intercambio. No se refiere a cada uno de los intercambios enmarcados en el contrato. Debe considerarse que un contrato entra dentro de esta definición aun en los casos en que se ofrece un periodo inicial gratuito o la cuota correspondiente al primer periodo es abonada por un tercero, por ejemplo el comerciante que vende el derecho de aprovechamiento por turno al que está asociado el intercambio.

Las definiciones de «comerciante» y «consumidor» que figuran en el artículo 2, apartado 1, letras e) y f), sustituyen a las definiciones de «vendedor» y «adquirente» de la Directiva. El término «adquirente» no es apropiado para designar a un consumidor que vende su derecho de aprovechamiento por turno (en caso de reventa). Las nuevas definiciones corresponden a las de la Directiva sobre prácticas comerciales desleales.

Según la definición establecida en el artículo 2, apartado 1, letra g), se entiende por «contrato accesorio» un contrato subordinado a otro, como es el caso del intercambio en relación con el aprovechamiento por turno.

Los artículos 3 y 4 («Información precontractual y publicidad» y «Contrato») reproducen en gran medida los artículos correspondientes de la Directiva 94/47/CE. Con el artículo 3 se garantiza que el consumidor recibe toda la información necesaria para poder decidir con conocimiento de causa. Al igual que ocurre en la Directiva actual, la obligación de informar del comerciante deriva del hecho de que el consumidor muestre interés por el producto y solicite información sobre el mismo. El artículo 4 contiene además una disposición destinada a asegurar que se pone en conocimiento del consumidor el derecho de desistimiento que le ampara y se simplifican las reglas relativas a la lengua. La propuesta no mantiene la posibilidad que se ofrecía a los Estados miembros en la Directiva 94/47/CE de exigir el uso de otras lenguas.

El artículo 5 «Derecho de desistimiento» corresponde en líneas generales a la disposición de la Directiva 94/47/CE, pero el plazo para ejercer este derecho se amplía a catorce días y se armoniza en toda la Unión Europea. También se precisa la disposición del artículo 5, apartado 2, relativa a la prolongación del plazo de desistimiento en caso de que se incumplan los requisitos del artículo 4: para que empiece a correr dicho plazo, la información adicional ha de facilitarse por escrito.

Artículo 6 «Pago de anticipos»

La propuesta, en el artículo 6, apartado 1, reproduce en líneas generales la prohibición del pago de señales durante el plazo de desistimiento, establecida en el artículo correspondiente de la Directiva 94/47/CE. Por otra parte, la propuesta trata de aclarar la prohibición: ésta afecta no sólo a los pagos, sino también a cualquier otra forma de contrapartida que pudiera ofrecer el consumidor al comerciante o a cualquier otro

beneficiario. La prohibición es aplicable mientras no haya expirado el plazo de ejercicio del derecho de desistimiento. En caso de que éste se prolongue debido al incumplimiento de los requisitos de información, también se amplía la prohibición. La propuesta también precisa este extremo.

El artículo 6, apartado 2, establece la prohibición del pago de anticipos en el caso de la reventa. Esta prohibición se extiende más allá del plazo de ejercicio del derecho de desistimiento, hasta que la venta haya tenido efectivamente lugar o hasta que se haya dado por terminado el contrato de reventa por otras vías.

Artículo 7 «Terminación de contratos accesorios»

El artículo 7, apartado 1, prescribe la cancelación de cualquier contrato accesorio si el consumidor desiste del contrato principal. Como ya se ha expuesto, se entiende por «contrato accesorio» un contrato subordinado a otro, como por ejemplo el intercambio en relación con el aprovechamiento por turno. Para determinados acuerdos de préstamo asociados es aplicable el artículo 7, apartado 2. El derecho de desistimiento de los contratos de intercambio que se reconoce en el artículo 5 se aplica independientemente cuando ha expirado el derecho de desistimiento del contrato principal.

El artículo 7, apartado 2, reproduce la norma de la Directiva 94/47/CE que prevé la terminación de determinados acuerdos de préstamo asociados en caso de que el consumidor ejerza su derecho de desistimiento del contrato principal.

La obligación que se impone a los Estados miembros en el artículo 7, apartado 3, de establecer las modalidades de la terminación del acuerdo de préstamo reproduce la disposición correspondiente de la Directiva 94/47/CE, pero se amplía a los contratos accesorios.

El artículo 8 reproduce en gran medida la disposición correspondiente de la Directiva 94/47/CE.

Los artículos 9 a 11 contienen disposiciones —relativas a las sanciones, la aplicación de la legislación, la información al consumidor y los medios de reparación— similares a las que figuran en recientes directivas en materia de protección de los consumidores. Los Centros Europeos del Consumidor ayudan a remitir las reclamaciones de carácter transfronterizo a los organismos competentes para la solución extrajudicial de litigios, si existen. Uno de los objetivos del artículo 10 es fomentar la implantación de tales organismos.

Los artículos 12 a 16 contienen modificaciones de orden técnico o disposiciones y fórmulas estándar y no requieren mayor comentario.

Propuesta de

DIRECTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO

relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos del aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, los productos vacacionales de larga duración, la reventa y el intercambio

(Texto pertinente a efectos del EEE)

EL PARLAMENTO EUROPEO Y EL CONSEJO DE LA UNIÓN EUROPEA,

Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea y, en particular, su artículo 95,

Vista la propuesta de la Comisión¹,

Visto el dictamen del Comité Económico y Social Europeo²,

De conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 251 del Tratado³,

Considerando lo siguiente:

- (1) Desde la adopción de la Directiva 94/47/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 compartido⁴, esta fórmula se ha desarrollado y han aparecido en el mercado nuevos productos vacacionales similares. Estos nuevos productos vacacionales y determinadas transacciones relacionadas con el régimen de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico (conocido también como «tiempo compartido»), como la reventa y el intercambio, no están cubiertos por la Directiva 94/47/CE. Además, la experiencia adquirida en la aplicación de dicha Directiva ha demostrado que algunos aspectos que ya estaban cubiertos necesitan una actualización o una precisión.
- (2) Las lagunas existentes en la normativa crean importantes distorsiones de la competencia y plantean graves problemas a los consumidores, obstaculizando así el buen funcionamiento del mercado interior. Conviene, pues, sustituir la Directiva 94/47/CE por una nueva directiva actualizada.

¹ DO C [...] de [...], p. [...].

² DO C [...] de [...], p. [...].

³ DO C [...] de [...], p. [...].

⁴ DO L 280 de 29.10.1994, p. 83.

- (3) A fin de reforzar la seguridad jurídica y poner plenamente a disposición de los consumidores y las empresas las ventajas que ofrece el mercado interior, conviene aproximar más las legislaciones pertinentes de los Estados miembros. Sin embargo, en relación con ciertos aspectos, los Estados miembros deben poder continuar aplicando normas más estrictas.
- (4) La presente Directiva se entiende sin perjuicio de las disposiciones nacionales relativas a la inscripción en el registro de bienes muebles o inmuebles, las condiciones de los regímenes de establecimiento o autorización, los requisitos relativos a la concesión de licencias, o la determinación de la naturaleza jurídica de los derechos que son objeto de los contratos cubiertos por ella.
- (5) Conviene definir claramente los diferentes productos cubiertos por la presente Directiva y precisar y actualizar las disposiciones relativas a la información precontractual y al contrato.
- (6) El consumidor debe tener derecho a elegir la lengua en la que se va a redactar la información precontractual y el contrato.
- (7) Para dar al consumidor la posibilidad de comprender cabalmente cuáles son sus derechos y obligaciones en virtud del contrato debe concedérsele un plazo durante el cual pueda desistir del mismo sin necesidad de justificación. En la actualidad, la duración de ese plazo varía de un Estado miembro a otro, y la experiencia demuestra que la duración prevista en la Directiva 94/47/CE no es suficiente. Conviene, pues, prolongar y armonizar dicho plazo.
- (8) A fin de reforzar la protección de los consumidores, conviene precisar la prohibición del pago de anticipos al comerciante o a terceros durante el plazo de desistimiento. Por lo que hace a la reventa, la prohibición del pago de anticipos debe aplicarse hasta que la venta haya tenido efectivamente lugar o se haya dado por terminado el contrato de reventa.
- (9) En caso de desistimiento de un contrato cuyo precio esté total o parcialmente cubierto por un préstamo concedido al consumidor por el comerciante o por un tercero previo acuerdo celebrado entre el tercero y el comerciante, conviene prever la terminación del contrato de préstamo sin penalización. El mismo principio debe aplicarse a los contratos accesorios, como los de participación en sistemas de intercambio.
- (10) El consumidor no debe ser desposeído de la protección que le otorga la presente Directiva. Este principio debe seguir siendo válido incluso si la legislación aplicable al contrato es la de un país tercero.
- (11) Es necesario que los Estados miembros establezcan sanciones efectivas, proporcionadas y disuasorias para las infracciones de la presente Directiva.
- (12) Es preciso velar por que las personas u organizaciones que, conforme al Derecho nacional, tengan un interés legítimo en la cuestión cuenten con los recursos jurídicos para incoar acciones contra las infracciones de la presente Directiva.
- (13) Es necesario implantar procedimientos de recurso apropiados y eficaces en los Estados miembros para resolver los litigios entre consumidores y comerciantes. A tal fin, los

Estados miembros deben fomentar la implantación de organismos públicos o privados para la solución extrajudicial de litigios.

- (14) Los Estados miembros deben velar por que los consumidores sean efectivamente informados de las disposiciones nacionales por las que se transpone la presente Directiva y han de animar a los comerciantes a que informen sobre sus códigos de prácticas.
- (15) Dado que los objetivos de la presente Directiva no pueden ser alcanzados de manera suficiente por los Estados miembros y, por consiguiente, pueden lograrse mejor a nivel comunitario, la Comunidad puede adoptar medidas, de acuerdo con el principio de subsidiariedad establecido en el artículo 5 del Tratado. De conformidad con el principio de proporcionalidad enunciado en dicho artículo, la presente Directiva no excede de lo necesario para suprimir los obstáculos al mercado interior y conseguir un nivel común elevado de protección de los consumidores.
- (16) La presente Directiva respeta los derechos fundamentales y cumple los principios reconocidos, en particular, en el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales y en la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea.

HAN ADOPTADO LA PRESENTE DIRECTIVA:

Artículo 1 *Ámbito de aplicación*

- 1. La presente Directiva se aplicará a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de la comercialización y venta de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y de productos vacacionales de larga duración. También se aplicará a la reventa de derechos de aprovechamiento por turno y de productos vacacionales de larga duración, y al intercambio de derechos de aprovechamiento por turno.

La presente Directiva es aplicable a las transacciones entre comerciantes y consumidores.

La presente Directiva se entiende sin perjuicio de la legislación nacional que prevea disposiciones de Derecho contractual que permitan al consumidor dar por terminado el contrato.
- 2. En el ámbito armonizado por la presente Directiva, los Estados miembros podrán seguir aplicando disposiciones nacionales más estrictas a fin de asegurar un nivel más elevado de protección de los consumidores, que se refieran a:
 - a) el momento a partir del cual se puede ejercer el derecho de desistimiento;
 - b) las modalidades de ejercicio del derecho de desistimiento;
 - c) los efectos del ejercicio del derecho de desistimiento.

Artículo 2

Definiciones

1. A efectos de la presente Directiva se entenderá por:
 - a) «aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico»: un contrato de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos durante más de un periodo de ocupación;
 - b) «producto vacacional de larga duración»: un contrato 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 en el alojamiento, de forma aislada o en combinación con viajes u otros servicios;
 - c) «reventa»: un contrato en virtud del cual un comerciante, a título oneroso, ayuda a un consumidor a vender o comprar derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o un producto vacacional de larga duración;
 - d) «intercambio»: un contrato en virtud del cual un consumidor se afilia, a título oneroso, a un sistema que le permite modificar el lugar o el momento en el que ejercerá su derecho de aprovechamiento por turno por medio de un intercambio;
 - e) «comerciante»: toda persona física o jurídica que actúe con fines relacionados con sus actividades comerciales, empresariales o profesionales y cualquier persona que actúe en nombre o por cuenta de un comerciante;
 - f) «consumidor»: toda persona física que actúe con fines ajenos a sus actividades comerciales, empresariales, ocupacionales o profesionales;
 - g) «contrato accesorio»: todo contrato que esté subordinado a otro contrato.
2. Para calcular la duración del contrato, según lo definido en las letras a) y b) del apartado 1, se tomará en consideración cualquier ampliación resultante de una renovación o prolongación tácita.

Artículo 3

Información precontractual y publicidad

1. Los Estados miembros velarán por que en toda la publicidad se indique la posibilidad de obtener por escrito la información contemplada en el apartado 2 y dónde puede obtenerse.
2. El comerciante facilitará a todo consumidor que se lo pida información por escrito en la que, además de una descripción general del producto, constarán al menos, cuando proceda, los siguientes extremos, de forma concisa y precisa:
 - a) en el caso de aprovechamiento por turno, la información contemplada en el anexo I y, si el contrato se refiere a un alojamiento en construcción, la información contemplada en el anexo II;

- b) en el caso de un producto vacacional de larga duración, la información contemplada en el anexo III;
 - c) en el caso de reventa, la información contemplada en el anexo IV;
 - d) en el caso de intercambio, la información contemplada en el anexo V.
- 3. En caso de reventa, la obligación del comerciante de facilitar la información contemplada en el apartado 2 se aplicará con respecto al consumidor que vaya a formalizar el contrato de reventa.
 - 4. La información a la que se hace referencia en el apartado 2 se redactará en una de las lenguas oficiales de la Comunidad, a elección del consumidor.

Artículo 4

Contrato

- 1. Los Estados miembros velarán por que el contrato se extienda por escrito y se redacte en una de las lenguas oficiales de la Comunidad, a elección del consumidor.
- 2. La información escrita a la que se hace referencia en el artículo 3, apartado 2, formará parte integrante del contrato y no se alterará a menos que las partes dispongan expresamente lo contrario o que los cambios sean resultado de circunstancias ajenas a la voluntad del comerciante.

Los cambios resultantes de circunstancias ajenas a la voluntad del comerciante se comunicarán al consumidor antes de que se concluya el contrato.

Estos cambios deberán hacerse constar explícitamente en el contrato.

- 3. Antes de la firma del contrato, el comerciante pondrá explícitamente en conocimiento del consumidor la existencia del derecho de desistimiento y la duración del plazo para ejercer dicho derecho, contemplado en el artículo 5, así como la prohibición del pago de anticipos durante dicho plazo, contemplada en el artículo 6.

Las cláusulas contractuales correspondientes serán firmadas aparte por el consumidor.

Artículo 5

Derecho de desistimiento

- 1. Los Estados miembros velarán por que, después de formalizar un contrato, el consumidor tenga derecho a desistir del mismo, sin necesidad de justificación, en los catorce días siguientes a la firma del contrato por ambas partes o a la firma por ambas partes de un contrato preliminar vinculante. En caso de que el decimocuarto día sea festivo se prolongará dicho plazo hasta el siguiente día laborable.
- 2. En caso de que el contrato no contuviera toda la información mencionada en las letras a) a p) del anexo I y a) y b) del anexo II, pero la información en cuestión se facilitara por escrito en los tres meses siguientes a la firma del contrato, el plazo de

desistimiento empezará a correr a partir de la fecha en que el consumidor reciba esa información.

3. En caso de que la información mencionada en las letras a) a p) del anexo I y a) y b) del anexo II no se facilitara por escrito en los tres meses siguientes a la firma del contrato, el derecho de desistimiento expirará transcurridos tres meses y catorce días desde la firma del contrato.
4. Si el consumidor tiene intención de ejercer el derecho de desistimiento, lo notificará, antes de que expire el plazo, a la persona cuyo nombre y dirección figuren a tal fin en el contrato, de conformidad con la letra p) del anexo I. Se considerará que se ha respetado el plazo, si la notificación, hecha por escrito, es enviada antes de su expiración.
5. En caso de que el consumidor ejerza su derecho de desistimiento, sólo estará obligado al reembolso de aquellos gastos que, de acuerdo con la legislación nacional, se hayan producido como resultado de la celebración del contrato y de su desistimiento para sufragar trámites legales que hayan de realizarse antes de que expire el plazo al que se hace referencia en el apartado 1. Estos gastos deberán hacerse constar explícitamente en el contrato.
6. En caso de que el consumidor ejerza el derecho de desistimiento establecido en el apartado 3, no estará obligado a reembolso alguno.

Artículo 6 ***Pago de anticipos***

1. Los Estados miembros velarán por que se prohíba el pago de anticipos, la constitución de garantías, la reserva de sumas monetarias mediante tarjeta de crédito, el reconocimiento explícito de deuda o cualquier otra contrapartida al comerciante o a un tercero por parte del consumidor antes de que concluya el plazo de desistimiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5, apartados 1 a 3.
2. Quedan prohibidos cualquier tipo de pago, constitución de garantías, reserva de sumas monetarias mediante tarjetas de crédito, reconocimiento de deuda o cualquier otra contrapartida al comerciante o a un tercero por parte del consumidor para la reventa antes de que la venta haya tenido efectivamente lugar o se haya dado por terminado el contrato de reventa por otras vías.

Artículo 7 ***Terminación de contratos accesorios***

1. Los Estados miembros velarán por que, si el consumidor ejerce su derecho de desistimiento del contrato de aprovechamiento por turno o del producto vacacional de larga duración, cualquier contrato accesorio, incluido el intercambio, quede automáticamente terminado, sin penalización.
2. En caso de que el precio haya sido total o parcialmente cubierto mediante un préstamo concedido al consumidor por el comerciante o por un tercero previo acuerdo celebrado entre el tercero y el comerciante, el acuerdo de préstamo se dará

por terminado, sin penalización, si el consumidor ejerce su derecho a desistir del contrato principal, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.

3. Los Estados miembros establecerán normas detalladas relativas a la terminación de tales contratos.

Artículo 8

Carácter imperativo de la Directiva

1. Los Estados miembros velarán por que, si la legislación aplicable al contrato es la de un Estado miembro, ninguna cláusula contractual mediante la cual el consumidor renuncie a los derechos que le reconoce la presente Directiva tenga carácter vinculante.
2. Sea cual fuere la normativa aplicable, no se desposeerá al consumidor de la protección que le otorga la presente Directiva si el bien inmueble en cuestión está situado en el territorio de un Estado miembro o el contrato ha sido formalizado en un Estado miembro.

Artículo 9

Reparación judicial y administrativa

1. Los Estados miembros velarán por que existan medios adecuados y eficaces para asegurar el cumplimiento de las disposiciones de la presente Directiva en interés de los consumidores.
2. Los medios a los que se hace referencia en el apartado 1 incluirán disposiciones en virtud de las cuales uno o varios de los organismos que figuran a continuación, según determine la legislación nacional, puedan emprender acciones de conformidad con el Derecho nacional ante los tribunales o los organismos administrativos competentes para asegurar la aplicación de las disposiciones nacionales destinadas a la implementación de la presente Directiva:
 - a) organismos públicos o sus representantes;
 - b) organizaciones de consumidores que tengan un interés legítimo en la protección de los consumidores;
 - c) organizaciones profesionales que tengan un interés legítimo para actuar.

Artículo 10

Información al consumidor y reparación extrajudicial

1. Los Estados miembros tomarán las medidas apropiadas para informar a los consumidores de las disposiciones de Derecho interno por las que se transpone la presente Directiva y animarán, en su caso, a los comerciantes a que informen a los consumidores de sus códigos de conducta.

2. Los Estados miembros fomentarán la creación o el desarrollo de procedimientos adecuados y efectivos de reclamación y recurso para la solución extrajudicial de litigios en materia de consumo en el ámbito cubierto por la presente Directiva.

Artículo 11 ***Sanciones***

1. Los Estados miembros establecerán las sanciones adecuadas aplicables en caso de incumplimiento por parte de los comerciantes de las disposiciones nacionales adoptadas de conformidad con la presente Directiva.
2. Estas sanciones deberán ser efectivas, proporcionadas y disuasorias.

Artículo 12 ***Transposición***

1. Los Estados miembros adoptarán y publicarán, a más tardar el [...], las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Directiva. Comunicarán inmediatamente a la Comisión el texto de dichas disposiciones, así como una tabla de correspondencias entre las mismas y la presente Directiva.

Aplicarán dichas disposiciones a partir del [...].

Cuando los Estados miembros adopten dichas disposiciones, éstas harán referencia a la presente Directiva o irán acompañadas de dicha referencia en su publicación oficial. Los Estados miembros establecerán las modalidades de la mencionada referencia.

2. Los Estados miembros comunicarán a la Comisión el texto de las disposiciones básicas de Derecho interno que adopten en el ámbito regulado por la presente Directiva.

Artículo 13 ***Revisión***

La Comisión revisará la presente Directiva e informará al Parlamento Europeo y al Consejo a más tardar cinco años después de la fecha de aplicación de las disposiciones nacionales por las que se transpone la presente Directiva.

En su caso, presentará nuevas propuestas para adaptarla a la evolución en este campo.

La Comisión podrá recabar información de los Estados miembros y de las autoridades reguladoras nacionales.

Artículo 14
Derogación

Queda derogada la Directiva 94/47/CE.

Las referencias a la Directiva derogada se entenderán hechas a la presente Directiva con arreglo a la tabla de correspondencias que figura en el anexo VI.

Artículo 15
Entrada en vigor

La presente Directiva entrará en vigor el vigésimo día siguiente al de su publicación en el *Diario Oficial de la Unión Europea*.

Artículo 16
Destinatarios

Los destinatarios de la presente Directiva serán los Estados miembros.

Hecho en Bruselas, el [...]

Por el Parlamento Europeo
El Presidente

Por el Consejo
El Presidente

ANEXO I (aprovechamiento por turno)
Información a que se refiere el artículo 3, apartado 2

- a) La identidad y el domicilio de las partes, con indicación precisa de la forma jurídica del comerciante en el momento de la celebración del contrato, las firmas de las partes y la fecha y el lugar en que se celebra el contrato;
- b) la naturaleza precisa del derecho objeto del contrato y una cláusula en la que se indiquen las condiciones que rigen el ejercicio de ese derecho en el territorio del Estado o Estados miembros en los que estén situados el bien o los bienes y si se han cumplido esas condiciones o, en caso contrario, las condiciones que quedan por cumplir;
- c) en caso de que el contrato se refiera a un bien inmueble específico, una descripción precisa del bien y de su ubicación; en caso de que el contrato se refiera a varios bienes (multi 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;
- d) los servicios (p. ej. electricidad, suministro de agua, mantenimiento, recogida de basuras) de los que puede o podrá disfrutar el consumidor, y las condiciones de tal disfrute;
- e) las instalaciones comunes, como piscinas, saunas, etc., a las que el consumidor tiene o podría tener acceso en su momento y, si procede, las condiciones de este acceso;
- f) los principios con arreglo a los cuales se organizarán el mantenimiento y las reparaciones del alojamiento, 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;
- g) una descripción precisa de la forma en que los costes se asignarán a los consumidores y cómo y cuándo podrán incrementarse dichos costes; cuando proceda, información sobre la existencia de cargas, hipotecas, gravámenes o cualquier otra anotación registral que grave el derecho al alojamiento;
- h) el periodo exacto durante el cual podrá ejercerse el derecho objeto del contrato y, si es necesario, su duración; la fecha a partir de la cual el consumidor podrá ejercer el derecho objeto del contrato;
- i) el precio que deberá pagar el consumidor; una estimación del importe que deberá abonar por la utilización de las instalaciones y servicios comunes; la base para el cálculo de la suma correspondiente a las cargas relativas a la ocupación del bien, las cargas legales obligatorias (p. ej. impuestos y contribuciones) y los gastos generales de carácter administrativo (p. ej. gestión, mantenimiento y reparaciones);
- j) una cláusula que disponga que el consumidor no soportará otros costes u obligaciones distintos de los especificados en el contrato;

- k) si es posible o no participar en un sistema de intercambio o de reventa de los derechos contractuales, información sobre los sistemas pertinentes e indicación de los costes relacionados con la reventa y el intercambio por medio de dichos sistemas;
- l) indicación de la lengua o lenguas que podrán utilizarse para la comunicación posterior a la venta 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;
- m) información sobre el derecho a desistir del contrato y sobre las consecuencias de este desistimiento, con indicación precisa de la naturaleza y del importe de los costes que el consumidor tendrá que reembolsar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5, apartado 5, si ejerce su derecho de desistimiento; en su caso, información sobre las modalidades de terminación del acuerdo de préstamo y del contrato accesorio vinculados al contrato, en caso de desistimiento; información sobre las consecuencias de dicho desistimiento;
- n) información sobre la prohibición del pago de anticipos durante el plazo durante el cual el consumidor tiene derecho a desistir del contrato de conformidad con el artículo 5, apartados 1 a 3;
- o) indicación del destinatario al que se debe enviar la notificación de desistimiento y las modalidades de dicho envío;
- p) la existencia, el contenido y las vías de control y ejecución de los códigos de conducta;
- q) la posibilidad de recurrir a un medio de solución extrajudicial de litigios.

ANEXO II (aprovechamiento por turno)

Requisitos adicionales para los alojamientos en construcción a los que se hace referencia en el artículo 3

- a) El estado de terminación del alojamiento y de los servicios que lo hacen completamente operativo (conexiones de gas, electricidad, agua y teléfono);
- b) una estimación razonable del plazo para la terminación del alojamiento y de los servicios que lo hacen plenamente operativo (conexiones de gas, electricidad, agua y teléfono);
- c) si se trata de un bien inmueble específico, el número del permiso de construcción y el nombre y la dirección completa de la autoridad o autoridades competentes;
- d) 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.

ANEXO III (productos vacacionales de larga duración)
Información a que se refiere el artículo 3, apartado 2

- a) La identidad y el domicilio de las partes, con indicación precisa de la forma jurídica del comerciante en el momento de la celebración del contrato, las firmas de las partes y la fecha y el lugar en que se celebra el contrato;
- b) la naturaleza precisa del derecho objeto del contrato;
- c) el periodo exacto durante el cual podrá ejercerse el derecho objeto del contrato y, si es necesario, su duración; la fecha a partir de la cual el consumidor podrá ejercer el derecho objeto del contrato;
- d) el precio que deberá pagar el consumidor;
- e) una cláusula que disponga que el consumidor no soportará otros costes u obligaciones distintos de los especificados en el contrato;
- f) indicación de la lengua o lenguas que podrán utilizarse para la comunicación posterior a la venta relativa al contrato, por ejemplo en relación con el tratamiento de las solicitudes de información y las reclamaciones;
- g) información sobre el derecho a desistir del contrato y sobre las consecuencias de este desistimiento, con indicación precisa de la naturaleza y del importe de los costes que el consumidor tendrá que reembolsar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5, apartado 5, si ejerce su derecho de desistimiento; en su caso, información sobre las modalidades de terminación del acuerdo de préstamo y del contrato accesorio vinculados al contrato, en caso de desistimiento; información sobre las consecuencias de dicho desistimiento;
- h) información sobre la prohibición del pago de anticipos durante el plazo durante el cual el consumidor tiene derecho a desistir del contrato de conformidad con el artículo 5, apartados 1 a 3;
- i) indicación del destinatario al que se debe enviar la notificación de desistimiento y las modalidades de dicho envío;
- j) la existencia, el contenido y las vías de control y ejecución de los códigos de conducta;
- k) la posibilidad de recurrir a un medio de solución extrajudicial de litigios.

ANEXO IV (reventa)
Información a que se refiere el artículo 3, apartado 2

- a) La identidad y el domicilio de las partes, con indicación precisa de la forma jurídica del comerciante en el momento de la celebración del contrato, las firmas de las partes y la fecha y el lugar en que se celebra el contrato;
- b) el precio que deberá pagar el consumidor por los servicios de reventa;
- c) una cláusula que disponga que el consumidor no soportará otros costes u obligaciones distintos de los especificados en el contrato;
- d) indicación de la lengua o lenguas que podrán utilizarse para la comunicación con el comerciante, por ejemplo en relación con el tratamiento de las solicitudes de información y las reclamaciones;
- e) información sobre el derecho a desistir del contrato y sobre las consecuencias de este desistimiento, con indicación precisa de la naturaleza y del importe de los costes que el consumidor tendrá que reembolsar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5, apartado 5, si ejerce su derecho de desistimiento;
- f) información sobre la prohibición del pago de anticipos hasta que la venta haya tenido efectivamente lugar o hasta que se haya dado por terminado el contrato de reventa por otras vías;
- g) indicación del destinatario al que se debe enviar la notificación de desistimiento y las modalidades de dicho envío;
- h) la existencia, el contenido y las vías de control y ejecución de los códigos de conducta;
- i) la posibilidad de recurrir a un medio de resolución extrajudicial de litigios.

ANEXO V (intercambio)
Información a que se refiere el artículo 3, apartado 2

- a) La identidad y el domicilio de las partes, con indicación precisa de la forma jurídica del comerciante en el momento de la celebración del contrato, las firmas de las partes y la fecha y el lugar en que se celebra el contrato;
- b) la naturaleza precisa del derecho objeto del contrato;
- c) 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;
- d) el periodo exacto durante el cual podrá ejercerse el derecho objeto del contrato y, si es necesario, su duración; la fecha a partir de la cual el consumidor podrá ejercer el derecho objeto del contrato;
- e) el precio que deberá pagar el consumidor; una estimación del importe que deberá abonar por la utilización de las instalaciones y servicios comunes; la base para el cálculo de la suma correspondiente a las cargas relativas a la ocupación del bien, las cargas legales obligatorias (p. ej. impuestos y contribuciones) y los gastos generales de carácter administrativo (p. ej. gestión, mantenimiento y reparaciones);
- f) una cláusula que disponga que el consumidor no soportará otros costes u obligaciones distintos de los especificados en el contrato;
- g) indicación de la lengua o lenguas que podrán utilizarse para la comunicación con el comerciante, por ejemplo en relación con el tratamiento de las solicitudes de información y las reclamaciones;
- h) explicación de cómo funciona el sistema de intercambio; las posibilidades y las modalidades de intercambio, así como una indicación del número de complejos turísticos disponibles y el número de participantes en el sistema de intercambio, así como ejemplos de posibilidades concretas de intercambio;
- i) información sobre el derecho a desistir del contrato y sobre las consecuencias de este desistimiento, con indicación precisa de la naturaleza y del importe de los costes que el consumidor tendrá que reembolsar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5, apartado 5, si ejerce su derecho de desistimiento; en su caso, información sobre las modalidades de terminación del acuerdo de préstamo y del contrato accesorio vinculados al contrato, en caso de desistimiento; información sobre las consecuencias de dicho desistimiento;
- j) información sobre la prohibición del pago de anticipos durante el plazo en que el consumidor tiene derecho a desistir del contrato de conformidad con el artículo 5, apartados 1 a 3;
- k) indicación del destinatario al que se debe enviar la notificación de desistimiento y las modalidades de dicho envío;
- l) la existencia, el contenido y las vías de control y ejecución de los códigos de conducta;
- m) la posibilidad de recurrir a un medio de resolución extrajudicial de litigios.

ANEXO VI

TABLA DE CORRESPONDENCIAS

Directiva 94/47/CE	Presente Directiva
Artículo 1, párrafo primero	Artículo 1, apartado 1, párrafos primero y segundo
Artículo 1, párrafo segundo	
Artículo 1, párrafo tercero	Artículo 1, apartado 1, párrafo tercero
	Artículo 1, apartado 2
Artículo 2, primer guión	Artículo 2, apartado 1, letra a)
-	Artículo 2, apartado 1, letra b) (nueva)
-	Artículo 2, apartado 1, letra c) (nueva)
-	Artículo 2, apartado 1, letra d) (nueva)
Artículo 2, segundo guión	
Artículo 2, tercer guión	Artículo 2, apartado 1, letra e)
Artículo 2, cuarto guión	Artículo 2, apartado 1, letra f)
-	Artículo 2, apartado 1, letra g) (nueva)
-	Artículo 2, apartado 2
Artículo 3, apartado 1	Artículo 3, apartado 2
Artículo 3, apartado 2	Artículo 4, apartado 2
Artículo 3, apartado 3	Artículo 3, apartado 1
Artículo 4, primer guión	Artículo 4, apartados 1 y 2
Artículo 4, segundo guión	Artículo 4, apartado 1
-	Artículo 4, apartado 3 (nuevo)
Artículo 5, apartado 1, frase introductoria	Artículo 1, apartado 1, párrafo tercero
Artículo 5, apartado 1, primer guión	Artículo 5, apartado 1
Artículo 5, apartado 1, segundo guión	Artículo 5, apartado 2
Artículo 5, apartado 1, tercer guión	Artículo 5, apartado 3

Artículo 5, apartado 2
Artículo 5, apartado 3
Artículo 5, apartado 4
Artículo 6
-
-
Artículo 7, párrafo primero
Artículo 7, párrafo segundo
Artículo 8
Artículo 9
Artículo 10
Artículo 11
-
-
Artículo 12
-
-
-
Artículo 13
Anexo
Anexo, letra a)
Anexo, letra b)
Anexo, letra c)
Anexo, letra d), punto 1)
Anexo, letra d), punto 2)
Anexo, letra d), punto 3)
Anexo, letra d), punto 4)

Artículo 5, apartado 4
Artículo 5, apartado 5
Artículo 5, apartado 6
Artículo 6, apartado 1
Artículo 6, apartado 2 (nuevo)
Artículo 7, apartado 1 (nuevo)
Artículo 7, apartado 2
Artículo 7, apartado 3
Artículo 8, apartado 1
Artículo 8, apartado 2
Artículos 9 y 11
Artículo 1, apartado 2
Artículo 10, apartado 1 (nuevo)
Artículo 10, apartado 2 (nuevo)
Artículo 12
Artículo 13 (nuevo)
Artículo 14 (nuevo)
Artículo 15 (nuevo)
Artículo 16
Anexos I y II
Anexo I, letra a)
Anexo I, letra b)
Anexo I, letra c)
Anexo II, letra a)
Anexo II, letra b)
Anexo II, letra c)
Anexo II, letra a)

Anexo, letra d), punto 5)

Anexo, letra e)

Anexo, letra f)

Anexo, letra g)

Anexo, letra h)

-

Anexo, letra i)

Anexo, letra j)

Anexo, letra k)

-

-

Anexo, letra l)

Anexo, letra m)

-

-

-

-

Anexo II, letra d)

Anexo I, letra d)

Anexo I, letra e)

Anexo I, letra f)

Anexo I, letra h)

Anexo I, letra g) (nueva)

Anexo I, letra i)

Anexo I, letra j)

Anexo I, letra k)

Anexo I, letra l) (nueva)

Anexo I, letras m) y o)

Anexo I, letra a)

Anexo I, letra o) (nueva)

Anexo I, letra p) (nueva)

Anexo I, letra q) (nueva)

Anexos III a V (nuevos)