

## 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**

EL PARLAMENTO EUROPEO Y EL CONSEJO DE LA UNIÓN EUROPEA,

Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea y, en particular, su artículo 100 A,

Vista la propuesta de la Comisión <sup>(1)</sup>,

Visto el dictamen del Comité Económico y Social <sup>(2)</sup>,

Con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 189 B del Tratado <sup>(3)</sup>,

1. Considerando que las diferencias entre las legislaciones nacionales en materia de contratos relativos a la adquisición de derechos de utilización en régimen de tiempo compartido de uno o más inmuebles pueden crear obstáculos para el buen funcionamiento del mercado interior, distorsiones de competencia y compartimentación de los mercados nacionales;
2. Considerando que el objetivo de la presente Directiva es la creación de una base mínima de normas comunes que permita garantizar el buen funcionamiento del mercado interior y, a través de ello, la protección de los adquirentes; que es suficiente que dichas normas se refieran a las transacciones contractuales sólo en sus aspectos relativos a la información sobre los elementos constitutivos del contrato, a las modalidades de transmisión de dicha información y a los procedimientos y modalidades de resolución; que el instrumento adecuado para alcanzar el objetivo que se pretende es una Directiva; que las disposiciones de la presente Directiva, por lo tanto, respetan por consiguiente el principio de subsidiariedad;
3. Considerando que la naturaleza jurídica de los derechos objeto de los contratos a que se refiere la presente Directiva varía considerablemente entre los Estados miembros; que, por consiguiente, procede referirse de forma sintética a esta diversidad formulando una definición suficientemente amplia de tales contratos, sin que ello suponga una armonización a escala comunitaria de la naturaleza jurídica de los derechos objeto de los mismos;
4. Considerando que la presente Directiva no tiene por objeto regular en qué medida pueden celebrarse contratos de utilización de uno o más inmuebles en

régimen de tiempo compartido en los Estados miembros ni el fundamento jurídico de estos contratos;

5. Considerando que en la práctica los contratos relativos a la adquisición de un derecho de utilización en régimen de tiempo compartido de uno o más inmuebles difieren de los contratos de arrendamiento; que esta diferencia se manifiesta, entre otros aspectos, en la forma de pago;
6. Considerando que en el mercado puede observarse que existen ciertos hoteles, residencias hoteleras u otras estructuras turísticas residenciales similares afectados por transacciones contractuales similares a las que han hecho necesaria la presente Directiva;
7. Considerando que deben evitarse las indicaciones engañosas o incompletas en la información relativa específicamente a la venta de los derechos de utilización a tiempo parcial de uno o más inmuebles; que dicha información habrá de completarse con un documento complementario que deberá estar a disposición de cualquier persona que lo solicite; que los elementos de información contenidos en dicho documento complementario deberán formar parte del contrato de adquisición de un derecho de utilización a tiempo parcial de uno o más bienes inmuebles;
8. Considerando que, para procurar al adquirente un nivel de protección elevado y habida cuenta de las características particulares de los sistemas de utilización en régimen de tiempo compartido de bienes inmuebles, el contrato de adquisición de un derecho de utilización en régimen de tiempo compartido de uno o más bienes inmuebles debe contener ciertos elementos mínimos;
9. Considerando que, para establecer una protección eficaz de los adquirentes en este ámbito, conviene precisar las obligaciones mínimas que los vendedores deben cumplir con respecto a los adquirentes;
10. Considerando que el contrato de adquisición de un derecho de utilización en régimen de tiempo compartido de uno o más inmuebles deberá estar redactado, de entre las lenguas de la Comunidad, en la lengua del Estado miembro en que resida el adquirente o en la lengua del Estado miembro del que éste sea nacional; que, no obstante, el Estado miembro en que resida el adquirente podrá imponer la obligación de que el contrato esté redactado, de entre las lenguas oficiales de la Comunidad, en su o sus lenguas; que procede exigir una traducción conforme del contrato a efectos de las formalidades que deberán cumplirse en el Estado miembro en que esté situado el bien;

<sup>(1)</sup> DO nº C 299 de 5. 11. 1993, p. 8.

<sup>(2)</sup> DO nº C 108 de 19. 4. 1993, p. 1.

<sup>(3)</sup> Dictamen del Parlamento Europeo (DO nº C 176 de 28. 6. 1993, p. 95 y DO nº C 255 de 20. 9. 1993, p. 70), confirmado el 2 de diciembre de 1993 (DO nº C 342 de 20. 12. 1993, p. 3). Posición común del Consejo de 4 de marzo de 1994 (DO nº C 137 de 19. 5. 1994, p. 42), Decisión del Parlamento Europeo de 4 de mayo de 1994 (DO nº C 205 de 25. 7. 1994). Posición común del Comité de conciliación de 22 de septiembre de 1994.

11. Considerando que, para ofrecer al adquirente la posibilidad de evaluar mejor las obligaciones derivadas de los contratos celebrados, así como los derechos correspondientes, debe concedérsele un plazo durante el cual pueda resolverse sin alegar motivo del contrato habida cuenta de que el bien inmueble está situado, en muchos casos, en otro Estado y sometido a una legislación diferente de la del adquirente ;
12. Considerando que la exigencia, por parte del vendedor, de pagos por anticipado antes de la expiración del plazo durante el que el adquirente puede resolver el contrato sin alegar motivo, puede disminuir la protección del adquirente ; que por lo tanto procede prohibir los anticipos antes de la expiración de dicho plazo ;
13. Considerando que en caso de resolución de un contrato de adquisición de un derecho de utilización en régimen de tiempo compartido de uno o más inmuebles cuyo precio esté total o parcialmente cubierto por un préstamo concedido al adquirente por el vendedor o por un tercero sobre la base de un acuerdo celebrado entre éste y el vendedor conviene prever que el contrato de préstamo sea resuelto sin penalidad ;
14. Considerando que existe el riesgo, en algunos casos, de privar al consumidor de la protección que le concede la presente Directiva si se designa el Derecho de un país tercero como el Derecho aplicable al contrato ; que, por lo tanto, conviene prever en la presente Directiva disposiciones dirigidas a evitar dicho riesgo ;
15. Considerando que corresponde a los Estados miembros adoptar medidas tendentes a garantizar el cumplimiento de las obligaciones del vendedor,

HAN ADOPTADO LA PRESENTE DIRECTIVA :

#### *Artículo 1*

La presente Directiva tiene por objeto aproximar las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros referentes a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos relativos, directa o indirectamente, a la adquisición de un derecho de utilización de uno o más inmuebles en régimen de tiempo compartido.

La presente Directiva se refiere únicamente a las disposiciones sobre contratos en sus aspectos relativos a :

- la información referente a los elementos constitutivos del contrato y las condiciones de transmisión de dicha información ;
- los procedimientos y formas de resolución.

Sin perjuicio del respeto de las normas generales del Tratado, los Estados miembros conservan su competencia sobre los demás aspectos, entre otras cosas para determinar la naturaleza jurídica de los derechos objeto de los contratos a los que se refiere la presente Directiva.

#### *Artículo 2*

A efectos de la presente Directiva, se entenderá por :

- « contrato relativo, directa o indirectamente, a la adquisición de un derecho de utilización de uno o más inmuebles en régimen de tiempo compartido » (en lo sucesivo denominado « contrato ») : todo contrato o grupo de contratos celebrado para un período mínimo de tres años, por el que, mediante el pago de un determinado precio global, se cree, se transfiera o se establezca compromiso de transferir, directa o indirectamente, un derecho real o cualquier otro derecho relativo a la utilización de uno o más inmuebles, durante un período determinado o determinable del año que no podrá ser inferior a una semana ;
- « inmueble » : todo inmueble o parte de un inmueble para uso de vivienda al que se refiera el derecho objeto del contrato ;
- « vendedor » : toda persona física o jurídica que, en los contratos comprendidos en el ámbito de la presente Directiva y en el marco de su actividad profesional, cree, transfiera o se comprometa a transferir el derecho objeto del contrato ;
- « adquirente » : toda persona física a la que, actuando en los contratos comprendidos en el ámbito de la presente Directiva, con fines que se pueda considerar que no pertenecen al marco de su actividad profesional, se le transfiera el derecho objeto del contrato, o sea la destinataria de la creación del derecho objeto del contrato.

#### *Artículo 3*

1. Los Estados miembros dispondrán en sus legislaciones medidas a fin de que el vendedor esté obligado a proporcionar un documento a cualquier persona que solicite información sobre el o los bienes inmuebles, el cual deberá incluir, además de una descripción general de dicho bien o de dichos bienes, por lo menos información concisa y precisa sobre los datos indicados en las letras a) a g), i) y l) del Anexo, así como indicaciones sobre la forma de obtener información complementaria.

2. Los Estados miembros dispondrán en sus legislaciones que toda la información mencionada en el apartado 1 y que deba incluirse en el documento a que se refiere el apartado 1 forme parte integrante del contrato.

Salvo que las partes acuerden expresamente otra cosa, los cambios introducidos en la información contenida en el documento contemplado en el apartado 1 sólo podrán ser resultado de circunstancias ajenas a la voluntad del vendedor.

Los cambios introducidos en dicha información deberán comunicarse al adquirente antes de la celebración del contrato. El contrato deberá hacer constar explícitamente dichos cambios.

3. Cualquier publicidad que se refiera al inmueble de que se trate indicará la posibilidad de obtener el documento mencionado en el apartado 1 y dónde puede solicitarse dicho documento.

#### Artículo 4

Los Estados miembros dispondrán en su legislación :

- que el contrato, que se hará obligatoriamente por escrito, deberá contener al menos los datos que se mencionan en el Anexo ;
- que el contrato y el documento contemplado en el apartado 1 del artículo 3, deberán estar redactados, de entre las lenguas oficiales de la Comunidad en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro en que resida el adquirente o en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro del que éste sea nacional, a elección del adquirente. No obstante, el Estado miembro en que resida el adquirente podrá imponer la obligación de que el contrato esté redactado, de entre las lenguas oficiales de la Comunidad, en su lengua o en sus lenguas y
- la obligación de que el vendedor facilite una traducción conforme del contrato en la lengua o en una de las lenguas oficiales de entre las lenguas oficiales de la Comunidad del Estado miembro en que esté situado el inmueble.

#### Artículo 5

Los Estados miembros dispondrán en sus legislaciones lo siguiente :

- 1) Además de lo que las legislaciones nacionales permitan al adquirente en materia de invalidez de los contratos, el adquirente tendrá derecho :
  - a resolver el contrato sin alegar motivos (*ad nutum*) dentro de un plazo de diez días naturales a partir de la firma del contrato por ambas partes o de la firma por ambas partes de un contrato preliminar vinculante. En caso de que el décimo día sea festivo se prolongará dicho plazo hasta el primer día laborable siguiente ;
  - si el contrato no contiene, en el momento de la firma por ambas partes del contrato o de la firma por ambas partes de un contrato preliminar vinculante, la información mencionada en el Anexo en las letras a), b), c), d) 1, d) 2, h), i), k), l), y m), a resolver el contrato en un plazo de tres meses a partir de ese momento. En caso de que en el plazo de tres meses se facilitara la información en cuestión, el adquirente dispondrá, a partir de ese momento, del plazo de resolución que se menciona en el primer guión ;
  - si, transcurrido el plazo de tres meses contemplado en el segundo guión, no ha hecho uso del derecho de resolución y el contrato no contiene la información mencionada en el Anexo en las letras a), b), c), d) 1, d) 2, h), i), k), l) y m), el adquirente dispondrá del plazo de resolución *ad nutum* contemplado en el primer guión a partir del día siguiente al vencimiento de dicho plazo.
- 2) Para ejercer los derechos contemplados en el punto 1, el adquirente enviará antes de la expiración del plazo, a la persona cuyo nombre y dirección figuren a tal fin en el contrato, una comunicación de forma que pueda ser

probada conforme a la legislación nacional, con arreglo a las condiciones especificadas en el contrato en virtud de la letra l) del Anexo. Por lo que se refiere al respeto del plazo, bastará que la notificación, cuando se haga por escrito, sea enviada antes de la expiración del plazo.

- 3) Si el adquirente ejerce el derecho a que se refiere el primer guión del punto 1, sólo podrá obligársele al pago, si procede, de los gastos que, de acuerdo con las legislaciones nacionales, se hayan producido debido a la perfección del contrato y a su resolución, y que correspondan a actos que deban realizarse preceptivamente antes del final del período contemplado en el primer guión del punto 1. Estos gastos deberán mencionarse explícitamente en el contrato.
- 4) Si el adquirente ejerce el derecho de resolución a que se refiere el segundo guión del apartado 1, no podrá exigírsele pago alguno.

#### Artículo 6

Los Estados miembros establecerán en sus legislaciones medidas encaminadas a prohibir cualquier pago de anticipos por el adquirente antes del final del período de ejercicio del derecho de resolución contemplado en el primer guión del punto 1 del artículo 5.

#### Artículo 7

Los Estados miembros dispondrán en sus legislaciones que :

- en caso en que el precio haya sido total o parcialmente cubierto mediante un préstamo concedido por el vendedor, o
- en caso de que el precio haya sido total o parcialmente cubierto mediante un préstamo concedido al adquirente por un tercero previo acuerdo celebrado entre el tercero y el vendedor,

el contrato de préstamo quedará resuelto sin penalización en caso de que el adquirente ejerza cualquiera de los derechos de resolución del contrato previsto en el artículo 5.

Los Estados miembros establecerán las modalidades de la resolución del contrato de préstamo.

#### Artículo 8

Los Estados miembros dispondrán en sus legislaciones que toda cláusula mediante la cual el adquirente renuncie a los beneficios de los derechos mencionados en la presente Directiva o mediante la cual el vendedor quede liberado de las obligaciones derivadas de la presente Directiva, no vincule al adquirente, en las condiciones fijadas por sus ordenamientos jurídicos nacionales.

#### Artículo 9

Los Estados miembros adoptarán las medidas necesarias a fin de que, sea cual fuere la normativa aplicable, el adquirente no quede privado de la protección que otorga la presente Directiva, en caso de que el bien inmueble esté situado en el territorio de un Estado miembro.

*Artículo 10*

Los Estados miembros establecerán en sus legislaciones las consecuencias del incumplimiento de las disposiciones de la presente Directiva.

*Artículo 11*

La presente Directiva no será obstáculo para que los Estados miembros adopten o mantengan disposiciones más favorables en materia de protección del adquirente en el ámbito regulado por la misma, sin perjuicio de sus obligaciones resultantes del Tratado.

*Artículo 12*

1. Los Estados miembros pondrán en vigor las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Directiva a más tardar treinta meses después de su publicación en el *Diario Oficial de las Comunidades Europeas*. Informarán de ello inmediatamente a la Comisión.

Cuando los Estados miembros adopten dichas disposiciones, éstas incluirán una 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 de derecho interno que adopten en el ámbito regulado por la presente Directiva.

*Artículo 13*

Los destinatarios de la presente Directiva serán los Estados miembros.

Hecho en Estrasburgo, el 26 de octubre de 1994.

*Por el Parlamento Europeo*

*El Presidente*

K. HÄNSCH

*Por el Consejo*

*El Presidente*

J. BEKHOFF

## ANEXO

**Datos mínimos que debe contener el contrato contemplado en el artículo 4**

- a) Identidad y domicilio de las partes, con indicación precisa de la condición jurídica del vendedor en el momento de la celebración del contrato, así como de la identidad y domicilio del propietario;
  - b) naturaleza precisa del derecho objeto del contrato, y una cláusula en la que se indiquen las condiciones de ejercicio de ese derecho en el territorio del Estado miembro en el que estén situados el bien o los bienes, y, si estas condiciones han sido cumplidas o, en el caso contrario, las condiciones que todavía deberán cumplirse;
  - c) cuando se determine el bien, descripción precisa del bien y de su situación;
  - d) si se trata de un inmueble en construcción:
    - 1) fase en que se encuentra la construcción;
    - 2) una estimación razonable del plazo para la terminación del inmueble;
    - 3) si es un inmueble determinado, número del permiso de construcción y nombre y dirección completos de la autoridad o autoridades competentes en la materia;
    - 4) fase en que se encuentran los servicios comunes que permiten la utilización del inmueble (conexiones de gas, electricidad, agua, teléfono);
    - 5) garantías sobre la terminación del inmueble y, en caso de que no se termine, sobre la devolución de cualquier cantidad abonada y, si procede, condiciones en que se ofrecen dichas garantías;
  - e) servicios comunes (alumbrado, suministro de agua, mantenimiento, recogida de basuras) de los que puede o podrá disfrutar el adquirente, y condiciones de tal disfrute;
  - f) instalaciones comunes, como piscina, sauna, etc., a las que el adquirente tiene o podría tener acceso en su momento y, si procede, condiciones de este acceso;
  - g) principios con arreglo a los cuales se organizarán el mantenimiento y su correspondiente servicio, así como la administración y la gestión del inmueble;
  - h) indicación precisa del período durante el cual podrá ejercerse el derecho objeto del contrato y, si procede, duración del régimen en vigor; fecha a partir de la cual el adquirente podrá ejercer el derecho objeto del contrato;
  - i) precio que deberá pagar el adquirente por el ejercicio objeto del contrato; una estimación del importe que deberá abonar por la utilización de las instalaciones y servicios comunes; base del cálculo de la cuantía correspondiente a los gastos derivados de la ocupación del bien inmueble por el adquirente, de los gastos legales obligatorios (impuestos, contribuciones) y de los gastos administrativos complementarios (gestión, mantenimiento y su correspondiente servicio);
  - j) cláusula que estipule que la adquisición no supondrá desembolso, gasto u obligación alguna distintos de los mencionados en el contrato;
  - k) si existe la posibilidad de participar en un sistema de intercambio o reventa, o ambas posibilidades, del derecho objeto del contrato, así como posibles costes en caso de que el sistema de intercambio o reventa esté organizado por el vendedor o por un tercero designado por éste en el contrato;
  - l) información sobre el derecho de resolución del contrato e indicación de la persona a la que deberá comunicarse la posible resolución, con indicación, asimismo, del modo o los modos de efectuar dicha comunicación; indicación precisa de la naturaleza e importe de los gastos que debería pagar el adquirente con arreglo al apartado 3 del artículo 5, en caso de ejercer su derecho de resolución *ad nutum*; si procede, información sobre las modalidades de resolución del contrato de préstamo vinculado al contrato en cualquiera de los casos de resolución del mismo;
  - m) fecha y lugar de la firma del contrato por cada una de las partes.
-