

CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. Las siguientes condiciones son de aplicación en la contratación directa entre el usuario y el titular de un alojamiento asociado a la RAAAR-Red Andaluza de Alojamientos Rurales. A este efecto, es contratación directa también aquella donde interviene el Servicio de Reservas de la RAAAR-Red Andaluza de Alojamientos Rurales, cuya actuación no tiene carácter de intermediación, sino se realiza por mandato de representación del asociado - titular del alojamiento según art. 1709 ss. del Código Civil, en nombre y por cuenta de aquel, con efectos directos entre las partes, y con las limitaciones que establece al efecto el Código Civil. En ningún momento, deriva una responsabilidad propia del Servicio de Reservas frente al usuario. La entidad RAAAR queda obligada a facilitar a cualquiera de las partes los datos personales de la otra si le fuese solicitado.

2.- OBJETO. Es objeto del presente contrato la reserva de plazas en un Alojamiento Rural. Además de las condiciones generales conforme a los artículos 1 a 9 del presente, según tipología de alojamiento son de aplicación las condiciones particulares de los artículos (10) - *Empresas Turísticas* o bien (11) - *Viviendas Turísticas*. El contrato se realiza por escrito cuando una de las partes lo pide.

3.- DURACIÓN. La duración del contrato será aquella estipulada como "Período de Ocupación", con un mínimo de dos días a partir del momento de ocupación, durante todo el año; con excepción de las fechas clasificadas como "Temporada Alta", cuando el titular puede exigir otro mínimo de días a su discreción.

Se entiende como fechas de Temporada Alta las siguientes: la semana antes y después de Domingo de Resurrección; sábado anterior a Noche Buena hasta el día 7-enero del año siguiente; último sábado del mes de junio hasta el domingo más cercano al día 15-septiembre; "Puentes" por días festivos nacionales, autonómicos, provinciales, o locales; demás Fiestas Locales; o cuando se estime por parte del titular con carácter previo dentro de su calendario anual.

Con independencia del momento real de ocupación, el contrato comienza a regir a las 18 horas del día estipulado como "Día de Llegada". Si en este día el usuario no se presenta hasta las 20 horas sin avisar de su retraso, el alojamiento se puede adjudicar a otro interesado. Quedará extinguido a las 12 horas del mediodía del día estipulado como "Día de Salida", salvo que se acuerde expresamente otra hora. Queda excluida la tácita reconducción o la renovación automática del contrato, por lo que el alojamiento deberá estar disponible de acuerdo con la clausula anterior.

4. - RENTA. En función de la duración del contrato, el canon de arrendamiento o precio de hospedaje, se calcula en base a tarifas establecidas por día o por semana, según temporada y para la duración mínima de las estancias según art. 3. De ellos, se aplicará siempre aquel que en función de la duración del contrato sea más beneficioso para el usuario. Estos precios quedan sujetos al libre acuerdo entre las partes. Sin perjuicio de ello, el titular se compromete a no superar los valores que previamente haya comunicado a la Asociación RAAAR, según las temporadas y el periodo de vigencia que aquella establezca y siempre incl. IVA cuando sea aplicable. En defecto de acuerdo expreso distinto, se aplican los valores publicados en la lista de precio vigente publicada por RAAAR, salvo error.

La renta a satisfacer por esta ocupación, se fija en el importe resultante del apartado anterior, para el número acordado de ocupantes. Cualquier exceso en el número de ocupantes, en el momento de ocupación o posterior, faculta al titular a su criterio al cobro de un suplemento, o bien a la resolución inmediata del contrato por incumplimiento de lo pactado, sin obligación a ningún tipo de indemnización.

5.- FORMA DE PAGO. En el momento de contratación según art. 2 del presente contrato, deviene un pago a cuenta en concepto de señal por la cuantía que fue estipulada entre las partes. En defecto de acuerdo expreso, será el máximo permitido según legislación vigente en el caso de Empresas Turísticas, y del 25% sobre el total del canon de arrendamiento en caso de Viviendas Turísticas. El contrato se entiende automáticamente extinguido si el titular o su representante no reciben este pago a cuenta en un plazo de 10 días (extranjero, 20 días) desde el momento de contratación, sea aquella verbal o por escrito. La forma de pago puede ser a través de transferencia bancaria, talón nominativo, giro postal, tarjeta de crédito, o en efectivo.

El resto será pagado según normativa turística vigente para Empresas Turísticas, y en el

momento de la ocupación del inmueble por parte del Arrendatario en el caso de Viviendas Turísticas. El titular puede exigir la presentación del justificante de haber efectuado el pago a cuenta, y en su defecto, pedir pago total.

6.- RESCISIÓN. En caso de rescindir el usuario del contrato sin por ello poder alegar razones de fuerza mayor, sigue obligado a pagar el importe total del precio estipulado, con las siguientes reducciones:

- hasta 15 días de antelación, sin reducción y con reintegro del pago a cuenta realizado;
- de 15 hasta 7 días, el 50% del canon total;
- menos de 7 días, sin ninguna reducción.

En todos los casos de rescisión, en concepto de indemnización por gastos ocasionados deviene un importe adicional a favor del titular de 20,- EUR.

Si la rescisión se produce por parte del titular, y siempre que no sea consecuencia de fuerza mayor incluyendo catástrofes naturales o hechos similares, aquel debe devolver al usuario el importe íntegro recibido, más una indemnización de 20,- EUR y con independencia de posibles reclamaciones adicionales por daños y perjuicios del usuario a cualquier lugar.

7.- RECIBOS y FACTURACIÓN. A la recepción del pago a cuenta según art. 5, se entregará al usuario un recibo donde figuran los importes totales a pagar, pago realizado, e importe pendiente de pago. A finalizar la estancia, se entregará al usuario un justificante legal de los importes pagados, desglosados entre todos los conceptos, y que forzosamente debe incluir los datos fiscales completos de ambas partes.

8. - RECLAMACIONES. Las reclamaciones se deberán dirigir inmediatamente a la parte contraria, que tiene un plazo de 24 horas para subsanar el eventual defecto. Reclamaciones de usuarios que se dirigen al Servicio de Reservas, tienen el mismo efecto como si se hubieran presentado directamente al titular, pero en este caso el plazo de 24 horas se inicia a partir del momento en que recibe la reclamación dentro de su horario de oficina.

9.- ACEPTACIÓN DE LAS CONDICIONES Y FUERO DE LOS TRIBUNALES. El hecho de contratar como usuario un alojamiento asociado a la RAAAR-Red Andaluza de Alojamientos Rurales implica la total aceptación de todas y cada una de las condiciones contenidas en el presente clausulado. Para el conocimiento de todas las reclamaciones que puedan formularse sin acuerdo, ambas partes se someten al arbitrio de la Junta Arbitral de Consumo correspondiente a la ubicación del alojamiento, y posteriormente a la jurisdicción de los tribunales del mismo domicilio, con renuncia a cualquier otro fuero.

CONDICIONES PARTICULARES

10.- EMPRESAS TURÍSTICAS. A efecto de la reserva en establecimientos turísticos, en lo no previsto en las presentes condiciones se aplicará la legislación turística vigente; en especial, la Ley 12/1999 de Turismo de Andalucía y el Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural.

11.- VIVIENDAS TURÍSTICAS.

11.1.- OBJETO. El titular del inmueble, legalizado como Vivienda Turística según art. 43 o 44 de la Ley 12/1999 de Turismo de Andalucía, cede como Arrendador en arrendamiento por temporadas al amparo del Art. 4.3 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos al usuario como Arrendatario el inmueble objeto del contrato y tantas instalaciones le sean anejas, para su disfrute por el tiempo establecido entre las partes según art. 3.

11.2.- CONTRATACIÓN. El contrato queda legalmente establecido en el momento de su confirmación verbal por parte del Arrendador o su representante, sin que para ello sea preciso la forma por escrito. En todos los casos, el Arrendador queda directa y personalmente responsable del inmueble, de sus condiciones adecuadas de uso, y del cumplimiento del presente contrato.

11.3.- SUPLIDOS. Se incluye en la renta el consumo de un uso normal de energía eléctrica, establecido en 1,5 KVH/día/ocupante; la energía o combustible necesario para los medios de calefacción durante la ocupación efectiva de la vivienda; el consumo de agua; y en su caso, la disponibilidad inicial de una bombona nueva de butano. Igualmente se pone a disposición lencería de cama, baño, y cocina suficiente para la duración del contrato en base a un ritmo semanal de cambio, y un aseo y limpieza previas a la ocupación. El uso de alberca o piscina, si

existiera, sólo está incluido en el canon de arrendamiento durante las fechas de Temporada Alta según art. 3. En caso del arrendamiento de habitaciones dentro de la propia vivienda del Arrendatario, aquel pondrá a disposición del Arrendador los productos y equipamientos para la preparación del desayuno.

Salvo expreso acuerdo, no estarán incluidos en el canon estipulado en el presente contrato los siguientes: la carga de leña o de cualquier otro combustible o energía no necesaria para el funcionamiento de medios de calefacción o de equipamientos opcionales; la reposición de combustibles o energía para equipamientos de la vivienda tales como cocina, calentador, o similar; el exceso en el consumo de energía eléctrica que supera 1,5 KVH/día/ocupante; mantenimiento de una piscina o alberca; su disponibilidad y uso en fechas distintas a Temporada Alta; cualquier otro consumo que se encuentre en opción dentro del inmueble a disposición del Arrendatario. Estos suplidos se cobrarán por separado a precio de su coste.

11.4.- SERVICIOS. Cualquier servicio adicional, y en especial, la prestación de servicios propios de la industria de hostelería que implican la existencia de Actividad Empresarial o Turística, quedan expresamente excluidos del presente contrato de arrendamiento, y en su caso se regirán por la normativa que les sea aplicable.

11.5.- CONSERVACIÓN. El Arrendador viene obligado a entregar el inmueble en perfecto estado de conservación para su uso y disfrute, reflejado además en un listado de todos y cada uno de los enseres que se encuentren dentro del objeto arrendado en el momento de la entrada del Arrendatario. Está además obligada a subsanar inmediatamente cualquier defecto que pueda surgir durante la ocupación del inmueble y que afecte a su responsabilidad de mantenimiento.

El Arrendatario viene obligado a mantener en perfecto estado de uso y conservación el inmueble, sus instalaciones y servicios, tanto comunes dentro del local o con acceso por este, como privativos a su servicio, siendo por su cuenta y riesgo todos los gastos correspondientes y los daños que pueda causar por un uso no adecuado del mismo. El Arrendatario viene obligado a poner en conocimiento del Arrendador o de la persona en quien éste delegue, toda novedad advertible y previsiblemente dañosa o un mal estado de conservación de cualquier instalación general del edificio y sus enseres. Igualmente, viene obligado a devolver el inmueble en las mismas condiciones de limpieza que aquel tenía en el momento de la ocupación.

11.6.- FIANZA. El Arrendatario viene obligado a depositar en el momento de ocupación del inmueble, en poder del Arrendador o de la persona en quien éste delegue, la cantidad acordada como Fianza o, en defecto de acuerdo expreso, de 100,- (cien) Euros para responder de las obligaciones de conservación contraídas, que le será devuelta al Arrendatario o a su representante en el momento de la devolución de llaves, una vez descontado el importe de las obligaciones pendientes si las hubiera, y en su caso, de los daños y perjuicios.

11.7.- SEGUROS. El inmueble objeto del presente contrato está asegurado por un seguro colectivo de Responsabilidad Civil a nombre de la entidad RAAAR-Red Andaluza de Alojamientos Rurales, subrogado a sus asociados, siempre que el Arrendador esté al día en el pago de su cuota anual a dicha Asociación, lo cual se acredita con la presentación del Recibo correspondiente. Dicho seguro cubre los daños fortuitos o por desperfectos del inmueble, pero no eventuales accidentales o demás daños que no sean atribuibles a aquellos.

11.8.- CLÁUSULAS COMPLEMENTARIAS. En lo no previsto en estas Condiciones Generales, será de aplicación la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, en concreto sus artículos 29 a 35; la Ley 12/1999 de Turismo de Andalucía; el Decreto 20/2002 del Turismo en el Medio Rural; las demás Normas Generales de Reserva de la entidad RAAAR; supletoriamente, las disposiciones del Código Civil. En especial, el incumplimiento de cualquier acuerdo adicional según Art. 11,3 y 11,4 del presente contrato, no afecta a la validez del contrato de arrendamiento, ni da lugar al derecho de compensación por ninguna de las partes.

