

# TURISMORAKO ERAIKINEN TXANDAKAKO ERABILPENA



 **Kontsumo**  
EUROPAK BULEGOA

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

INDUSTRIA BERRIKANTZARITZA  
ETA TURISMOA

DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA,  
COMERCIO Y TURISMO

## ZERTAN DATZA TXANDAKAKO ERABILPENERAKO ESKUBIDEA:



Termino hori esanda, kontsumitzaileen eskubide batez ari gara, hau da, ondorengo baldintzak beteta, etxebizitza batean ostatu hartzerakoan duten eskubideaz. Etxebizitzak altzariz jantzita egon behar du, eremu turistiko batean kokatuta, eta ostatu hartze horretan baldintza jakin batzuk bete behar dira:

- Iraupena: kontsumitzaileak denbora-tarte jakin batean ostatu hartu ahal izango du. Denbora-tarte hori kontratuan zehaztuko da, eta hurrenez hurreneko zazpi eguneko izango da gutxienez.
- Denbora-tarte edo txanda horretan ostatu hartzean dagozkien zerbitzuak jasotzeko eskubidea izango dute erabiltzaileek.

Espanian kokatutako apartamentu edo egoitza bat aste beterako edo gehiagorako erosi eta edukiz gero, babes legal berezia ezartzen da 1999ko urtarrilaz geroztik. Europako Batzordeko araudia oinarritzat hartuta, turismo-produktu hau merkaturatzeko oinarritzko arau batzuk finkatu dira, kontsumitzaileen eskubideak babestearren.

Berez, **turismorako eraikinen txandakako erabilpena** deritzo zerbitzu honi, baina kalean *denbora banatua* edo *timesharing* izena ematen zaio sistema honi, besteak beste. Nolanahi ere, argi utzi behar da ezin dela *jabetza anitza* edo *jabetza hitza* darabilen esapiderik erabili sistema honi buruz aritzean, sistema honek ez baitu ostatuaren gaineko inolako *jabetzarik* ematen.

Turismo-gune gehienetan truke-sistema osagarri bat kontratatzeko aukera ematen dute, gordetako txanda libre dagoen beste tokiren batean erabiltzeko aukera emanez.

### KONTUZ!

\_\_\_\_\_ Badira beste zenbait turismo-eskaintza, **txandakako erabileran** oinarrituta diruditen arren, berez ez direnak, eta beraz, ez dute goian aipatutako legezko babes BERA.

Hiru urtetik beherako programak edo opor-aukerak, eta berrogeita hamar urtera arte edo gehiago berriztatu daitezkeen krontatuen bidez saldutako aste-multzook. Opor-sistema hauek, eta beste hainbat, ez dira



inolaz ere txandakako erabilpenerako eskubidearen barne hartzen. Sistema hauetako batzuk ustezko **Opor Klub** batek saltzen dituen aste-sortez osatzen dira, baina batzuetan saltzaileak ez ditu aukeran izaten eskaintzen dituen ostatuak.

Kontuz gero, nahastu gabe: sistema horien bidez ez duzu zure astea edo asteak truke-sare batean trukatzeko aukera kontratatzen.

Gogoan izan, Espainiako legeriari jarraiki, kasu horietan ez duzula gogo-eta egiteko epe bat izango, nahi izanez gero kontratuari uko egin ahal izateko, eta gainera, kontratua deuseztuz gero, ezin izango duzu gordailutarako utzitako zenbatekoa berreskuratu.

### TXANDAKAKO ERABILPENA SALTZEKO MODUAK:



Noizbait telefono-deiren bat edo gutun bat jasoko zenuen etxean, sari bat irabazi duzula esanez. Sari horiek turismo-gune batean hainbat egunetako doako egonaldiak izaten dira gehienetan. Bestela, oporretan zaudela, zozketa, loteria edo sustapenetan parte hartzeko gonbiteak egiten dira, saria eskuratu duzula ziurtatuz.

Saria eskuratzeko bilera batera joan behar izaten da. Bertan, zure egoera berean dauden pertsonak aurkituko dituzu, eta hitzaldi, bideo, katalogo eta abarren bidez, txandakako erabileraren bidezko opor-sistemaren onuren berri emango dizute.

Puntu honetara helduta, zuhur jokatzeko gomendatzen dizugu: ez azkarregi ibili, aztertu ezazu zure egoera pertsonala eta ekonomikoa, eta saltzaileari edo dagokionari egizkiozu bururatzen zaizkizun galdera guztiak, eskaintako produktuaren ezaugarri guztiak ulertu arte. Nahi izanez gero, kontratua etxera edo hotelera sinatu gabe eramateko eska dezakezu, han lasai irakurri ahal izateko, kontratu hori sinatzeak 50 urte arte iraun dezakeen konpromisoa ekarriko lizuke eta.

**Gogoan izan** kontsumitzaile elkarteetan edo kontsumitzaileak babesteko bulego publikoetan ere aholkua eska dezakezula, baita Kontsumitzaileen Zentro Europarretan ere, jakina.

## ALDEZ AURREKO INFORMAZIOA:

Txandakako erabilpenerako eskubidea erostea erabakiz gero, jakin ezazu saltzailea behartuta dagoela eskatzen dion orori eskaintza loteslearen izaera izango duen agiri bat luzatzeko. Saltzailea agiri horretan jasotako baldintza guztiak betetzera behartuta egongo da, eta gutxienez ondoko puntuak agertuko dira agiri horretan:



1. Txandakako erabilerarako eskubidearen jabearen edo/eta saltzailearen nortasuna eta helbidea.
2. Besterentzen den eskubidearen izaera eta txandakako erabilerarako erregimenaren iraingipena, jabetzaren erregistroan jasotakoaren arabera.
3. Oraindik eraikitzen ari diren eraikinei dagokienez, eraikitze-lanak bukatuko direneko data adieraziko da, eta data horretatik aurrera, txandakako erabilerarako erregimenaren amaiera-data.
4. Eraikinaren deskribapena.
5. Turismo-gune osoan dagoen ostatu-kopurua eta txandak, eta txanda horiek erosteko batez besteko eta gehieneko salneurria.
6. Gunearen mantenimenduaz arduratuko den zerbitzu-sozietatearen identifikazioa.
7. Zerbitzu komunak eta eskainitako instalazioak, eta horiek erabiltzeko baimenak, urteko lehen kuota, eta kuota eguneratzeko mekanismoak.
8. Truke-sistemaren baldintzak, aukera hori ere eskainiz gero, eta zerbitzu hori bere gain hartzen duen enpresari buruzko informazio-agiria.
9. Eraikinaren txandakako erabilpenerako erregimena erregistroan (dagokion jabetzaren erregistroan) inskribatuta egoteko erreferentzia. Era berean, eraikinaren titulartasuna eta, baleuzka, ordaintzeke dituen karga edo zergak. Horrenbestez, oso egokia izango litzaiteke aldez aurretik jabetzaren erregistroa jotzea, horren guztiaren berri jasotzeko.
10. **Oroz gain**, zure aldetik kontratuari uko egiteko edo suntsiarazteko eskubideak gauzatzeko aukeraren berri eman behar dizute, eta hala egin nahi izanez gero, zein helbidetan eta nola jakinarazi behar den.



Aurreko informazio guztia kontratuari gehitzen zaio, eta kontratua bera **osatzen du** gerora sinatu ahal izateko.

Saltzaileak, erabakitzen laguntzeko, denbora-epe jakin bat igarotakoan zure txandakako erabilpenerako eskubidea birerosteko aukera eskain diezazuke, produktua probatu ondoren zuk hala nahi izango bazenu. Konpromiso hori idatziz eskatu, salneurri zehatza eta data jakin bat ezarri. Baina, zure azken erabakia ez dadila aukera horren araberakoa izan soilik, birsalmenta ez baita inongo bermea berez: ez ezazu txandakako erabilpenerako eskubidearen erosketa inbertsiotzat hartu. Derrigorrezko informazio guztiak eta kontratua, erosleak aukeratutako Europako Batasuneko hizkuntzan idatzita egon beharko dute, eta kontratua sinatzen den tokiko Espainiako Estatuko hizkuntza ofizialetako batean edo gazteleraz, saltzailearen aukeraketaren arabera.

## KONTRATUA:

Ziurrenik, produktuaren berri ematen dizuten saioan bertan, kontratu bat aurkeztuko dizute, han bertan sinatzeko. Har ezazu beharrezko denbora, dokumentazio guztia behar bezala aztertzeko.

Formaz kontratu **idatzia** da, eta gutxienez ondokoak jaso beharko ditu:

1. Data, kontratua sinatu deneko lekua eta sinadura. Oso garrantzitsua da data agertzea, kontratuari uko egin edo suntsiarazteko epeak zenbatzeko garaian.
2. Kontratuaren sinatzaileei, jabeari edo/eta salerosleari, zerbitzu-empresari eta, truke-zerbitzurik eskainiz gero, zerbitzu horretaz arduratzen den sozietateari buruzko datuak (kostuak eta informazio-agiriaren erreferentzia).
3. Dagokion eraikinaren txandakako erabilpenerako erregimena araupetzen duen eskriturako notario- eta erregistro-datuak. Jabetzaren erregistroan egiaztatzea komeni da. 1999ko urtarrilaren 5a baino lehenagoko erregimenek (egungo araua indarrean sartu aurrekoek) bere horretan jarraituko dute zegokionean eratu ziren moduan –jabetza anitza, eta abar–,

baina, halere, jabetzaren erregistroan inskribatu beharko dute 2001.eko urtarrilaren 5a baino lehen.

4. Besterentzen den eskubidearen izaera juridikoa adierazi beharko da, erabilpenerako erregimenaren iraupenarekin eta iraungipen-datarekin batera.
5. Eraikinaren, ostatuaren eta erregistroko datuen deskribapen xehekatua, eta txandaren zehaztapena (hasiera eta amaierako egun eta ordua).
6. Eraikitze-lanak amaituta dauden ala amaitzeke dauden adierazi beharko da eta, oraindik bukatu gabe egonez gero, lanak amaitzeko epemuga adieraziko da, eroslearen helbidearekin batera, lanak bukatzean bere helbidean jakinarazi dakion. Horrez gain, ostatuaren, altzarien eta abarren memoria aurkeztuko da.
7. Zerbitzu eta instalazio komunak, eta horiek erabiltzeko baldintzak.
8. Salneurria eta ordaintzeko modua. Zerbitzuen urteko kostua eta kostu hori eguneratzeko indizea. Estatistika Institutu Nazionalak argitaratutako Kontsumorako Prezioen Indizea erabiliko da, non eta aldeek ezarri beharreko bestelako indizerik adosten ez duten.  
Ordaindu beharreko zergak adieraziko dira halaber, notario eta erregistrozaileei eman beharreko ordainsariekin batera, baldin eta kontratua eskritura publiko egin eta dagokion jabetzaren erregistroan inskribatu behar bada.
9. Titulartasunak eta eraikinaren gaineko balizko kargak egiaztatze-ko eskumeneko jabetzaren erregistrozailearen datuak.
10. Erosleak kontratua eskritura publiko egiteko eta eskuratutako eskubidea dagokion jabetzaren erregistroan inskribatzeko duen eskubidea aipatuko da.
11. **KONTUZ.** Kontratuan abenduaren 15eko 42/1998 legeko 10. 11 eta 12. artikulua jasotako behar dira HITZETZ HITZ Artikulu horietan, ondoko alderdiak azaltzen dira: epe jakin batzuen barruan kontratuari uko egin edo deusezteko sistema, saltzaileak denborarteko horretan aurrerakinak ordaintzeko duen debekua, eta eros-



ketarekin lotutako maileguen iraungipena, erosketa hori aipatutako metodoen bidez deuseztatuz gero.

12. Kontratuaren eranskin gisa, ostaturako baldintza orokorrak eta inbentarioa jasoko dira.

☐ **Kontratuaren iraupena:**

\_\_\_\_\_ *Dagoeneko eraikitako eraikinen kasuan,* txandakako erabilpenerako erregimena 3tik 50era urte irauten du, dokumentua inskribatzen den egunetik hasita.  
*Bukatu gabeko eraikinen kasuan,* epe bera dago, baina eraikitze-lanen amaiera inskribatzen den egunetik hasita.

☐ **Kontratua sinatu ondoren:**

\_\_\_\_\_ Erosketa bertan behera utzi nahi izanez gero, kontratuari uko egin edo deuseztatzeko aukera dago. Indarreko arauetan ezarritakoari jarraiki, erosleak kontratuari uko egiteko ahalmena izango du, berak hala nahi duenean eta inolako azalpenik eman behar izan gabe, kontratua sinatu eta 10 eguneko epean. Hala eginez gero, saltzaileari edo eskualdatzea burutzen duenari ez zaio inolako zenbatekorik ordaindu behar izango. Hamar egun horiek igaro bitartean (11ra luzagarriak, hamargarren eguna laneguna ez bada) saltzaileak inolako zenbatekorik eskatzerik ez duenez, erosleak aurrerakin gisa zenbatekoren bat ordaindu badu, zenbateko horren bikoitza eskuratzeko eskubidea izango du. Honela, litekeena da saltzaileak atzeratutako prezioaren ordainketa ziurtatzeko itunen bat proposatzea, baina ganbioletrak edo antzekorik ez sinatzeko gomendatzen dizugu.



☐ **Kontratuaren deusezpena:**

a. **Erosleak hala eskatuta:**

Erosleak kontratua deuseztatu dezake, baldin eta:

- ☐ Kontratuan derrigorrezko aipu edo agiriren bat falta bada (ikus *Kontratuari buruzko atala*).
- ☐ Txandakako erabilpenerako eskubidea besterentzerakoan *jabetza anitza* esapidea edo *jabetza hitza* duen beste esapideren bat erabili bada, eta horrela erosleari okerreko informazioa eman bazaio.

- Saltzaileak informazio-dokumentuan edo -foiletoan derrigorrez eman beharreko informazio guztia eman ez badu.
- Erosleari emandako informazio-dokumentua dago-kion jabetzaren erregistroan artxibatutako dokumentuarekin bat ez badator.

Aurreko baldintzaren bat gertatuz gero, kontratua deuseztatu ahal izango da hiru hilabeteren epean, bertan agertzen den datan hasita, **eta erosleari ezin izango zaio inongo zenbaterokik ordaintzeko eskatu.**

Saltzaileak goian aipatutako okerrak zuzentzean –hiru hilabete epearen barruan-, erosleak beste 10 eguneko epea izango du kontratuari uko egin edo kontratuarekin jarraitzeko. Hiru hilabete horiek igarotakoan saltzaileak erosleak eskatutako informazioa osatuko ez balu, azken honek kontratua deuseztatu ahal izango du hurrengo 10 egunen buruan.

#### b. Saltzaileak hala eskatuta:

Aipatzekoa da saltzaileak ere kontratua deusezteko ahalmena duela –kontratuan besterik itundu ez bada, behintzat–, baldin eta erosleak, urtebete zorretan egon ondoren, emandako zerbitzuei dagozkien kuotak ordaintzen ez baditu. Horretarako, eraikina txandaka erabiltzeko eskubidearen titularrari zerbitzuok ordaintzeko eskatu beharko zaio aurrena eta, hala badagokio, kontratua iraungi artean gelditzen den prezioaren zati proportzionala esleitu beharko zaio erosleari. Horregatik, erosleak zerbitzu-emalearen aurka akzio judizialik aurkeztu nahi izanez gero, zorretan dituen zenbatekoak gordailu judizial batean uztea komeni da.





## KONTRATUARI UKO EGITEARI ETA DEUSEZTEARI DAGOZKION ALDERDIAK:

### ➤ Saltzaileari jakinaraztea:

Komunikazioa egon dela eta jakinarazpena hartu dela, eta igorpen-data egiaztatzeko aukera bermatzen duen edozein sistemaren bidez burutu daiteke jakinarazpena, beraz, aski da, hartu izanaren adierazpenaz lagundutako telegrama bat edo hartu izanaren adierazpenaz eta testuaren ziurtapenez lagundutako burofax bat igortzea jabeari edo sustatzaileari, kontratuan adierazitako helbidera.

Gogoan izan, kontratua notario aurrean egin baldin bada, kontratuari uko egitea ere notario-aktan jaso beharko dela.

Bestalde, saltzaileak edo berekin batera diharduen besteren batek emandako maileguak ere deuseztu egingo dira, kontratuari uko egin edo deusezten bada, eta ondorioz, maileguko polizetan ezin da eroslearen aurkako inolako zigorrrik ezarri, azken honek txandakako erabilpenerako eskubidea erosteko kontratuari uko egin edo deusezten badu.

## TURISMO-EGOITZAK ERABILTZERAKOAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO HAINBAT ALDERDI:



Zerbitzuak ematen dituen enpresak edo sozietateak, zerbitzugintza bete ezean, jakin ezazu jabeari edo sustatzaileari dagokiola zerbitzu horiek emateko eta dagozkion kalte-ordainak ordaintzeko erantzukizuna eroslearen aurrean.

Eraikinaren txandakako erabilpenerako erregimena araupetzen duen eskritura publikoan **titularren komunitate** bat eratzeko aukera aurreikusi behar da, baita komunitate honen jarduna arautuko luketen **estatutuak** ere. Dena den, txandakako erabilpenerako eskubideak erosten dituztenek beste estatutu batzuk ezartzeko eskubidea dute.

## GOGOAN IZAN:

- Ez zaitetz fio egoitza soziala paradisu fiskaletan (Gibraltar, eta abar) edo Europako Batasuneko estatuetatik kanpoko herrietan dituzten sozietateekin edo sozietate horien ordezkariekin. Leku horietan zailagoa baita kontsumitzaile eta erabiltzaileen eskubideak babesten dituzten EBko arauak ezartzeko eskatzea.
- Txandakako erabilpenerako eskubide baten edo gehiagoren jabe bazara, eta txanda hori burutzen deneko turismo-guneko zerbitzuak ematen dituen enpresarekin loturarik ez duen sozietate edo enpresa batek eskubide horiek erosteko eskaintzarik egiten badizu, kontuz ibili, eragiketa horretan ekonomikoki kaltetua izango ez zarela ziurtatzeko: kontsulta itzazu enpresa horri buruzko datuak merkataritza-erregistroan, egiaztatu enpresaren jarduera-baimenak eta bere benetako sailkapen ekonomikoa, eska ezazu aholkua enpresa horrek egoitza duen herriko udaleko kontsumo-bulegoan...
- Beharrezko aholku guztiak emango dizkizute Gasteizko edo Bartzelonako Kontsumitzaileentzako Europar Bulegoetan.
- Kontsumitzaile eta erabiltzaileen elkarteek, sustatzaile edo jabearengandik derrigorrez osatu beharreko dokumentu guztien kopia jasotzeko eskubidea dute, dokumentu horiek egiaztatzeko. Behar izanez gero, jo ezazu elkarte horiengana, laguntzeko daude eta.
- Hemen azaldutako arauak, urteko denbora-tarte mugatu edo mugagarri batean zehar **Espaniako Estatuan kokatuta**ko erai-kinen erabilpenari dagozkion eskubideei buruzkoak dira, kontratua noiz eta non sinatu den axola ez duela.

