

I. XEDAPEN OROKORRAK

ESTATUKO BURUZAGITZA

3811 *8/2012 Errege Lege Dekretua, martxoaren 16koa, turismo-ondasunak txandaka aprobetxatzeko kontratuei, iraupen luzeko opor-produktuak eskuratzeko kontratuei, birsaltze-kontratuei eta truke-kontratuei buruzkoa.*

AURKIBIDEA

- I. titulua. Arau orokorrak.
- I. kapitulua. Aplikazio-eremua.
 - 1. artikulua. Aplikazio-eremua.
 - 2. artikulua. Turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko kontratua.
 - 3. artikulua. Iraupen luzeko opor-produktuen kontratua.
 - 4. artikulua. Kontratuen iraupena kalkulatzeari buruzkoa.
 - 5. artikulua. Birsalmenta-kontratua.
 - 6. artikulua. Truke-kontratua.
- II. kapitulua. Kontratuaren aurretiko informazioa eta publizitatea.
 - 7. artikulua. Publizitatea.
 - 8. artikulua. Informazioaren eskakizunak.
 - 9. artikulua. Kontratuaren aurretiko informazioa.
 - 10. artikulua. Uko egiteko eskubideari eta aurrerakinak ordaintzeko debekuari buruzko ohartarazpena.
- III. kapitulua. Kontratua formalizatzea.
 - 11. artikulua. Kontratuaren forma eta edukia.
- IV. kapitulua. Uko egiteko eskubidea, aurrerakinak ordaintzeko debekua, iraupen luzeko kontratuak eta osagarriak.
 - 12. artikulua. Uko egiteko eskubidea.
 - 13. artikulua. Aurrerakinak ordaintzeko debekua.
 - 14. artikulua. Iraupen luzeko opor-produktuen kontratuei buruzko xedapen espezifikoak.
 - 15. artikulua. Kontratu osagarrien eraginkortasunik eza.
- V. kapitulua. Erregimen juridikoa.
 - 16. artikulua. Agindu-izaera.
 - 17. artikulua. Nazioarteko zuzenbide pribatuko arauak.
- VI. kapitulua. Kontsumitzaileari eman beharreko informazioa eta judizioz kanpoko erreklamazioa.
 - 18. artikulua. Kontsumitzaileari eman beharreko informazioa.
 - 19. artikulua. Jokabide-kodeak.
 - 20. artikulua. Judizioz kanpoko erreklamazioa.
- VII. kapitulua. Babes judiziala eta administratiboa.
 - 21. artikulua. Bukarazteko akzioa.
 - 22. artikulua. Zehapen-araubidea.

II. titulua. Turismo-erabilerako ondasun higiezinak txandaka aprobetxatzeari buruzko arau bereziak.

I. kapitulua. Xedapen orokorrak.

23. artikulua. Xedea.

24. artikulua. Iraupena.

II. kapitulua. Erregimen juridikoa.

1. atala. Eratzea.

25. artikulua. Erregimena eratzea.

26. artikulua. Eskritura arautzailea.

27. artikulua. Erregimena erregistratzea eta hura aldatzea.

28. artikulua. Asegurua.

2. atala. Sustapen- eta eskualdatze-baldintzak.

29. artikulua. Erregimen orokorra.

30. artikulua. Kontratuaren gutxieneko edukia eta forma.

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

32. artikulua. Kuotak ez ordaintzeagatik indargabetzea.

33. artikulua. Txandakako aprobetxamendu eskubideen titularrak dituen ahalmenak.

III. kapitulua. Zerbitzuak ez betetzea.

34. artikulua. Zerbitzuak ez betetzea.

III. titulua. Zerga-arauak.

35. artikulua. Aplikazio-eremua.

36. artikulua. Ondarearen gaineko zerga.

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

Xedapen iragankor bakarra. Aurretiazko kontratuak.

Xedapen indargabetzailea. Arauak indargabetzea.

Azken xedapenetatik lehena. Eskumen-titulua.

Azken xedapenetatik bigarrena. Europar Batasuneko Zuzenbidea txertatzea.

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

Azken xedapenetatik laugarrena. Indarrean jartzea.

I. eranskina. Turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko kontratuentzako informazio-formulario normalizatua.

II. eranskina. Iraupen luzeko opor-produktuentzako informazio-formulario normalizatua.

III. eranskina. Birsalmenta-kontratuentzako informazio-formulario normalizatua.

IV. eranskina. Truke-kontratuentzako informazio-formulario normalizatua.

V. eranskina. Uko egiteko formulario normalizatua aparteko agiri batean, uko egiteko eskubidea baliatzea errazteko.

ZIOEN AZALPENA

I

Europako zuzentarauen transposizioa epean egitea da Europako Kontseiluaren lehentasun nagusietako bat; batez ere, barne-merkatuko zuzentarauena. Europako Batzordeak txostenak igortzen dizkio aldizka Lehiakortasun Kontseiluari azter ditzan.

Txosten horiei balio politiko handia ematen zaie, Estatu kideek barne-merkatua martxan jartzeko orduan duten eraginkortasuna eta sinesgarritasuna neurtzeko balio baitute.

Helburu hori lortzeak, gaur egun, are lehentasun handiagoa du, Lisboako Tratatuak diseinatutako agertoki berria dela-eta. Tratatu horrek, Europar Batasuneko Tratatuak eta Europako Erkidegoa eratzeko aldatzen ditu, transposizioak epean ez betetzeari dagokionez; kasu horietan, Batzordeak zigor ekonomiko handiak jartzea eska diezaiotke Europar Batasuneko Justizia Auzitegiari, eta gainera, zigor horiek azkar jartzea (Europar Batasunaren funtzionamenduari buruzko Tratatuaren – EBFT 260.3 artikulua).

Errege lege-dekretua transposizio-tresna gisa erabiltzeko dagokionez, esan beharra dago Konstituzio Auzitegiak, urtarrilaren 21eko 23/1993 Epaian ezarritakoaren arabera, Lege Dekretua egoera ekonomiko zailei aurre egiteko legezko tresna dela, eta hala dagoela jasota Konstituzioan; horrez gain, urtarrilaren 13ko 1/2012 Epaian Konstituzioaren 86.1 artikuluan adierazitako aparteko eta premia larriko beharizanaren egoera betetzen dela bermatzen du, «transposizioaren atzerapen nabarmena» gertatzen denean eta «Espainiako Erresumaren aurkako ez-betetze prozedurak» daudenean.

Bestalde, ez da tresna juridiko horretara jotzen den lehenengo aldia, aurretik ere erabili izan baita Europar Batasuneko Zuzenbidea ez betetzeagatik ezartzen diren zigor ekonomikoak jasotzeko benetako eta berehalako arriskuari aurre egiteko. Horregatik, segurtasun pribatuari buruzko uztailaren 30eko 23/1992 Legearen artikulua jakin batzuk aldatzen dituen irailaren 14ko 8/2007 Errege Lege Dekretua emateko arrazoia honakoa izan zen: «Auzitegi Konstituzionalaren jurisprudentziak aipaturiko aparteko eta premia larriko alde aurreko egoera betetzea, eta, hor, araua sortu beharra hain izaera berezikoa izango da, non ezingo baitzaio premiazko legegintza-prozeduraz erantzun, eskatzen duen berehalakotasunagatik». Egoera horixe bera betetzen da 2009ko urtarrilaren 14ko 2008/122/EE Zuzentarauan, turismo-erabilerako ondasun higiezinak txandaka aprobetxatzearen, iraupen luzeko opor-produktuen erosketaren, birsalmentaren eta truke-kontratuetako zenbait alderdiren aurrean kontsumitzaileak babesten dituen.

II

Turismoaren garapenetik sortu diren harreman ekonomiko eta juridikoen eraginez, sektore hori fenomeno unibertsal bihurtu da, eta bertan, mundu osoko herritar eta eragileak turismo-zerbitzuen hartzaile edo emaile bihurtu dira. Dinamismoa, etengabeko bilakaera eta merkatura egokitzeko gaitasuna dira zerbitzu horien ezaugarri nagusiak, baina baita nazioartean duten garrantzia, eta zerbitzu horiek eskaintzen dituzten eragile ekonomikoen eta horiek jasotzen dituzten kontsumitzaileen arteko interesen gatazka edo konkurrentzia ere.

Multijabetzari dagokionez, 1994ko urriaren 26ko 94/47/EE Zuzentarauan jasotzen zen erregulazioa azpimarratu behar da, bertan higiezinak denbora partekatuko erregimenean erabiltzeko eskubidearen kontratua –zuzenean nahiz zeharka– bakarrik begiesten baitzen. Estatu kideen zuzenbideak bateratzea zen arau horren helburua, horretarako, hau da, eskuratzailen babesa hobetu ahal izateko, gutxieneko arau orokor batzuk finkatuta. Ondorioz, horrela, kontratuan jaso beharreko informazioa, kontratuaren gutxieneko edukia, hura idazteko erabiliko den hizkuntza, uko egiteko eskubidea, aurrerakinak ordaintzeko debekua eta finantzaketa-mailegu batzuen eraginkortasunik eza finkatu ziren.

Turismo-erabilerako ondasunen txandakako aprobetxamenduari, iraupen luzeko opor-produktuen erosketari, birsalmentari eta trukeari buruzko zenbait alderdiri dagokionez kontsumitzaileak babesten dituen 2009ko urtarrilaren 14ko 2008/122/EE Zuzentaruak 1994ko Zuzentaruak indargabetzen du. Honako hauek dira, hain zuzen ere, Zuzentaru berriaren oinarriak: zehaztasunez definitzen ditu opor-produktu berriak, hutsuneak betetzen ditu, Estatu Barne Antolamenduen harmonizazioa areagotzen du, kontsumitzaileari informazio gehiago ematen dio, zehaztasun handiagoz arautzen ditu uko egin ahal izateko epeak, eskubide hori indarrean den bitartean aurrerakinak ordaintzeko debekua azpimarratzen eta zabaltzen du, ordaintzen egutegi bat eskatzen die iraupen luzeko kontratuei, eta uko egiten den kasuetan finantzaketa-mailegu batzuek duten eraginkortasunik eza zehazten du.

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

Konstituzioko 86.1 artikuluari jarraiki, Gobernuari errege lege-dekretu bidezko neurriak hartzeko gaitasuna ematen dioten premia larriko eta aparteko egoerak Europar Batasuneko kide izateak dakartzan betekizunak bete behar izateak zehazten ditu. Aintzat hartu behar da, 2008/122/EE Zuzentaraua gurean txertatzeko epea 2011ko otsailaren 23an amaitu zela, eta beraz, Europako Batzordeak hasi dituela dagoeneko Espainiari isun handia jartzeko dagozkion jardunak. Horrenbestez, Europar Batasunaren isun horrek Espainiari eragingo lizkiokeen ondorio ekonomiko negatiboak saihestea da errege lege-dekretu honen helburua. Horrez gain, arau bat indarrean jartzeko epea aurreratuko da, horren bidez, kontsumitzaileen babesa hobetuko baita, eta bestetik, Espainiako ekonomiaren sektore garrantzitsu bat sustatzeko balioko baitu.

III

1994ko Zuzentaraua abenduaren 15eko 42/1998 Legearen bidez ekarri zen gure antolamendu juridikora; lege hori, turismo-erabilerako ondasun higiezin txandakako aprobetxamendu eskubideei eta zerga-arauei buruzkoa da. Legeak izendapen hori hartu zuen eta «multijabetzarena» alde batera utzi zuen, ez zelako egokia. Orduan, formula instituzional batzuk edo bakarra arautu behar zen planteatu zuen legegileak, gainerako guztiak legez kanpo utzita. Azkenik, tarteko formula bat hautatu zuen: eskubide erreal berri bat modu xehatua arautzea, baina, eskubidea denboraldi bateko errentamenduaren aldagai gisa eratuta. Bestalde, 1998ko Legea, Zuzentarauaren transposizioa zehatz-mehatz jasotzeaz gain, erakundearen arauketa osoa jasotzen ahalegindu zen.

Gero, 42/1998 Legearen ondare higiezin txandakako aprobetxamenduaren eraketa-erregimen bereziak hura azaroaren 16ko 1/2007 Legegintzako Errege Dekretuak onesten duen Kontsumitzaile eta Erabiltzaileen Defentsarako Lege Orokorren eta beste lege osagarri batzuen testu bateginean ez sartzea aholkatu zuen. Gainera, berezitasun horrek eragin handia zuen erregistroaren eta zergen arloan, kontsumitzaileak babesteko oinarritzko nukleotik at baitaude. Nolanahi ere, testu bategin horren araudi nagusia aplikagarri zaio gaiari.

IV

Aurrekari horiek oinarritzat hartuta, arau berri horretatik testu bategin bat egitea erabaki da, honako hauek barnean hartuko dituena: 2008/122/EE Zuzentarauaren transposizioa (I. titulua) eta 42/1998 Legea (II. eta III. tituluak), Zuzentarauari beharrezko egokitzapenak eginda. 42/1998 Legearekin jarraitutako irizpide berari eutsi zaio; alegia, 1994ko Zuzentarauko transposizio-arauez gain, Espainiako Zuzenbidearenak berarenak ere gaineratzea. Arauen aniztasuna eta gerta litezkeen antinomiak saihestea da konponbide horren helburua.

I. tituluan Zuzentarauaren transposizioa jorratu da zazpi kapitulutan.

I. kapituluan arauaren aplikazio-eremua mugatzera bideraturiko xedapenak jasotzen dira. Ereku objektiboan lau kontratu moten definizioa jaso da; kontratuok, Zuzentarauaren baldintza beretan arautu dira eta honako hauek dira: turismo-erabilerako ondasunen txandakako aprobetxamendu-kontratua, iraupen luzeko opor-produktuak erosteko kontratua, birsalmenta-kontratua eta truke-kontratua.

Turismo-erabilerako ondasunen aprobetxamendu-kontratuaren definizioak ondasun higiezin kontratuak eta ontzietan eta karabanetan ostatu hartzeari buruzko kontratuak hartzen ditu barnean, besteak beste. Bestalde, ez ditu ostatu bati buruzkoak ez diren bestelako kontratuak biltzen, karabanentzako lurren alokairuari buruzkoak, esate baterako; era berean, ez ditu hotel-logelak hainbat urterako erreserbatzeko formulak

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

Iraupen luzeko opor-produktuen kontratuen kasuan, kontsumitzaileak ostatuan beharpenak edo bestelako abantailak jasotzeko eskubidea bereganatzen du, modu isolatuan nahiz beste bidaia edo zerbitzu batzuekin batera. Horrenbestez, eskubide hori kontrapartida baten truke lortzen da eta opor-beharpenen klubak eta produktu analogoak hartzen ditu barnean. Ez die estaldurarik ematen hotel-kateetako establezimenduetan etorkizunerako egonaldietarako beharpenak eskaintzen dituzten leialtze-programei, ezta urtebete baino gutxiagoko epean eskaintako beharpenei edo beharpen puntualeri ere. Era berean, ez ditu biltzen helburu nagusi gisa beharpenak edo hobariak eskaintzea ez duten kontratuak.

Birsalmenta-kontratuak barnean hartzen ditu turismo-erabilerako ondasunen txandakako aprobetxamendu eskubide bat edo iraupen luzeko opor-produktu bat artesari edo komisio baten truke saldu edo erosi nahi duen kontsumitzailearen eta birsalmenta-agentearen arteko bitartekaritza-kontratuak. Enpresari batek bitartekari gisa jarduten ez duenean, hau da, txandakako aprobetxamendu eskubide bat edo iraupen luzeko opor-produktu bat erosi, eta gero hura kontsumitzaileari birsaltzen dionean, kontratua eskubide edo produktu hori saltzekoa izango da eta hori 2. eta 3. artikuluetan dago jasota, hurrenez hurren, paragrafo horiek ez baitira lehen eskuko erosketetara mugatzen.

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

Arauren eremu subjektiboari dagokionez, terminologia bateratu egin da «enpresari» eta «kontsumitzaile» hitzetan. Eremu subjektiboaren mugaketa desberdina dela azpimarratu behar da. Izan ere, I. titulua, Zuzentaraua bezala, enpresarien eta kontsumitzaileen arteko kontratuei aplikatzen zaie, eta II. titulua, ordea, 42/1998 Legea bezala, enpresarien arteko kontratuei; enpresaritzat joko dira jabe, sustatzaile edo ondasun higiezin txandakako aprobetxamendu eskubideen eskualdaketan modu profesionalean diharduten pertsona fisiko edo juridikoak, eta eskubide horiek eskuratzen dituztenak.

II. kapituluan kontratuaren aurretiko informazioari eta publizitateari buruzko Zuzentarauaren arauak jaso dira, kontsumitzaileak uko egiteko duen eskubidea eta eskubide horrek diharduen bitartean aurrerakinak ordaintzearen debekuari erreferentzia berezia eginda. Kontratuaren aurretiko informazioa emateko moduari dagokionez, Europako arauak erabateko harmonizazioa bilatzen du, eta horretarako, formulario normalizatu jakin batzuk betetzea eskatzen du. Formulario horiek arau honetako eranskinetan daude.

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

IV. kapituluan uko egiteko eskubidea arautu da, «ad nutum» izaera bakarreko eskubide gisa, eta horretarako arrazoiak eman beharrik izan gabe; eta hori, enpresariak kontratuaren aurretiko informazioa behar bezala eskaini, nahiz hura ezkutatu edo informazio nahikoa eman ez arren. Ez dira izaera desberdineko bi eskubide, izaera bakarrekoak baizik, eskubidea baliatzeko epearen zenbaketa bakarrik aldatzen baita bi kasuetan. Horrela, 2008ko Zuzentarauaren irizpide berari eusten zaio, haren bertsio frantsesean eta ingelesean «se retracter» eta «withdraw» terminoak erabiltzen dituen, hurrenez hurren. Horrela, alde batera uzten du 1994ko Zuzentarauaren dualismoa, termino horiek «ad nutum» uko egiteko erabiltzen zituena, enpresariak informazioa behar bezala aurkezten zuen kasuetan; bestalde, frantsesezko eta ingelesezko «resiliation» eta «cancelation» terminoak erabiltzen zituen, hurrenez hurren, kontratuaren aurretiko informazio-gabeziaren edo informazio zuzena eskaintzen ez zen kasuetarako. Tratamendu bateratu horren bidez, bukatutzat ematen da 1994ko Zuzentarauaren gaztelaniazko itzulpenak sortutako nahasketa, bertan «resolución» hitza erabiltzen baitzen (indargabetu), 1998ko Legea eraman zena; hark, «uko egiteko» (desistimiento) sistema duala aplikatu zuen informazio zuzena ematen zen kasuetarako, eta «indargabetzea» (resolución) kontratuaren aurretiko informazio-gabezia edo informazio okerra ematen zen kasuetarako.

Uko egiteko eskubidea baliatzeko epean kontsumitzailearen konturako ordainketak edo aurrerakinak debekatzeari buruzko arauak ere Zuzentarauaren transposizioa dira; baita uko egiten denean kontratu osagarriek duten eraginkortasunik eza –baita maileguek ere–, eta iraupen luzeko opor-produktuen kontratueterako mailaz mailako ordainketa-planak antolatu beharra ere.

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

Nazioarteko Zuzenbide Pribatuko arauak ere jasotzen dira kapitulu horretan. Oro har, I. tituluan jasotzen diren kontratuei aplikatu beharreko zuzenbidea kontratueterako betebeharreari aplikatu beharreko legerari buruzko (Erroma I) Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2008ko ekainaren 17ko 593/2008 (EE) Erregelamendua da, haren 6. artikuluan nazioarteko kontsumo-kontratuei aplikatu beharreko legerari dagozkion irizpideak jasotzen baitira. Erregelamendu horri jarraiki, hirugarren herrialde bateko legeria aplikagarria izan daiteke, esaterako enpresariak kontsumitzaileengana zuzentzen direnean haiek beren bizilekua ez den beste herrialde batean daudenean. Horregatik, Zuzentarauak babes gehigarri bat jasotzen du, estatu kideetako organo juridikzional batek kontratuan eskumena duenean, kontsumitzaileak arau europar horren babesa izan dezan; horregatik, gure ordenamendu juridikoan txertatu da aipatutako babes hori.

VI. kapituluan enpresariak kontsumitzaileari eman beharreko informazioari buruzko aurreikuspenak jaso dira –informazio orokorra eta jokabide-kodeei buruzko informazioa–, eta enpresarien eta kontsumitzaileen artean sor daitezkeen arazoak arbitrajearen menpe jar daitezkeela adierazten da.

«Babes judiziala eta administratiboa» izeneko VII. kapituluan, bukarazteko akzioa eta zehapen-erregimena arautzen dira, eta legeria orokorra eta kontsumitzaileen eta erabiltzaileen legeria zehatza aipatzen dira.

«Turismo-erabilerako ondasun higiezin txandakako aprobetxamendu eskubideei buruzko arau bereziak» izenburupean, II. tituluan 42/1998 Legea jasotzen da, Zuzentarauaren eskakizunen araberako egokitzapenak eginda. Gainera, Erkidegoko Erregelamenduen eskakizunei jarraiki, Erroma I Erregelamenduari batik bat, lege horretan zehazten den tarteko bidearen helburua txandakako aprobetxamendu eskubide erreala xehetasunez arautu eta eskubide hori denboraldi baterako errentamenduaren aldaera gisa konfiguratu dadin ahalbidetzea da; horrela, hainbat kontratu modalitate egin ahal izango dira izaera pertsonaleko edo elkarte-izaerako eskubidea eratzeko, baina ostatu hartzea izango da horien guztien helburua, okupazio-aldi batean baino gehiagotan gaua igartzeko, hain zuzen ere. Gainera, legegintzako errege-dekretuko xedapenak eta kontsumitzailea babesten duen legeria orokorreko xedapenak aplikatu beharko dira.

Azkenik, III. tituluan II. tituluan araututako eskubideei aplikagarri zaizkien zerga-arauak eguneratzen dira, legegintzako errege-dekretuak zerga-arloa arautzeko orduan duen onargarritasunari dagokionez, Auzitegi Konstituzionalaren jurisprudentzia errespetatuz; izan ere, arau horiek izaera kontinuista dute 42/1998 Legean jasotzen denarekin alderatuta, eta erregulazio horren garrantzia murrizten dute zerga-sistema osoari dagokionez eta zerga ordaintzera behartuta daudenen gaitasun ekonomikoaren eraginari dagokionez.

Horrenbestez, Espainiako Konstituzioaren 86. artikuluan jasotako baimena baliatuz, Justizia Ministroaren eta Osasun, Gizarte Zerbitzu eta Berdintasuneko ministroaren proposamenari jarraiki, eta Ministroen Kontseiluak 2012ko martxoaren 16ko bileran eztabaidatu ondoren, honako hau

XEDATU DUT:

I. TITULUA

Arau orokorrak

I. KAPITULUA

Aplikazio-eremua

1. artikulua. *Aplikazio-eremua.*

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

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

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

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

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

3. artikulua. *Iraupen luzeko opor-produktuen kontratua.*

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

4. artikulua. *Kontratuen iraupena kalkulatzea.*

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

5. artikulua. *Birsalmenta-kontratua.*

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

6. artikulua. *Truke-kontratua.*

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

II. KAPITULUA

Kontratuaren aurretiko informazioa eta publizitatea

7. artikulua. *Publizitatea.*

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

2. Kontsumitzaileari legegintzako errege-dekretu honetan araututako kontraturen bat eskaintzen zaion sustapen- edo salmenta-ekitaldietan argi eta garbi adieraziko da ekitaldi horren izaera eta merkataritza-helburua.

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

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

8. artikulua. *Informazioaren eskakizunak.*

Legegintzako errege-dekretu honen arabera, kontratuaren aurretik nahiz hura formalizatu ahal izateko edo hura indarrean den bitartean kontsumitzaileari eskaini beharreko informazioa paperean edo beste edozein euskarri iraunkorretan jasoko da. Euskarri iraunkortzat jotzen da kontsumitzaileari edo enpresariari zuzenean helarazi zaion informazioa biltzeko aukera ematen dion tresna oro, etorkizunean hura kontsultatu ahal izateko, informazio horri dagokion denbora-tartean, eta bestalde, bildutako informazioa aldaketarik gabe erreproduzitzeko aukera emango diona.

9. artikulua. *Kontratuaren aurretiko informazioa.*

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

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

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

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

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

2. Enpresariak doan emango dio kontsumitzaileari 1. paragrafoan aipatzen den informazioa, paperean nahiz kontsumitzailearentzat sarbide errazekoa den beste edozein euskarri iraunkorretan.

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

4. Enpresariak kontratuaren aurretiko informazio guztia argitaratu ahal izango du enpresaren web orrian edo berak aukeratzen duen lanbide-elkartearen edo enpresa-elkartearen web orrian; gainera, hura etengabe eguneratzeaz gain, web orria eraginkor

mantendu beharko du informazio horren xede diren eskubideak merkaturatzen diren bitartean.

10. artikulua. *Uko egiteko eskubideari eta aurrerakinak ordaintzeko debekuari buruzko ohararazpena.*

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

III. KAPITULUA

Kontratua formalizatzea

11. artikulua. *Kontratuaren forma eta edukia.*

1. Turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko kontratuak, iraupen luzeko opor-produktuen kontratuak, eta birsalmenta- eta truke-kontratuak idatziz formalizatu dira, paperean edo beste euskarri iraunkor batean; tamaina tipografiko eta inprimatze-kontraste egokian idatziko dira, irakurterrazak izan daitezen, kontsumitzailea bizi den edo herritartasuna duen estatu kideko hizkuntzan edo hizkuntzetako batean, betiere hark aukeratutakoan, baldin eta Europar Batasuneko hizkuntza ofiziala bada. Gainera, kontratua espainieraz idatzi beharko da kontsumitzailea Espainian bizi bada edo enpresariak bere jarduerak bertan gauzatzen baditu.

2. Kontsumitzaileari eskainitako kontratuaren aurretiko informazioa ere –behar bezala sinatuta–, kontratuaren parte izango da eta ez da inola ere aldatuko bertan parte hartzen duten alderdiek aurkakoa adierazi ezean, edo aldaketa horiek ezohiko, ezin aurreikusizko eta enpresariaren borondatearen aurkako egoeren eraginez gertatu badira eta, bitarteko guztiak erabilita ere, horien ondorioak saihestu ezin izan badira. Aldaketa horiek kontsumitzaileari jakinaraziko zaizkio, paperean edo harentzat sarbide errazekoa den beste edozein euskarri iraunkorretan, kontratua egin aurretik eta bertan esanbidez aipatuta.

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

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

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

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

IV. KAPITULUA

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

12. artikulua. *Uko egiteko eskubidea.*

1. errege lege-dekretu honetan arautzen diren kontratuetan, kontsumitzaileak uko egiteko eskubidea izango du inolako justifikaziorik eman beharrik izan gabe.

Errege lege-dekretu honetan xedatutakoaren arabera arautzerik ez bada, uko egiteko eskubidea Kontsumitzaileen eta Erabiltzaileen Defentsarako Lege Orokorraren eta beste lege osagarri batzuen testu bateginaren arabera arautuko da, azaroaren 16ko 1/2007 Legegintzako Errege Dekretuak onartua.

2. Horretarako epea hamalau egun naturalekoa izango da, eta honela kalkulatu da:
 - a) Kontratua edo aurretiko edozein kontratu lotesle egin den egunetik aurrera zenbatzen hasita, kontsumitzaileak kontratu-agiria momentu horretan jaso badu, edo bestela, kontratu-agiria jasotzen duen unetik aurrera.
 - b) Enpresariak 11.4 artikuluan aurreikusitako uko egiteko formularioa bete eta hura kontsumitzaileari eman ez badio, kontsumitzaileari uko egiteko formularioa behar bezala beteta ematen dion unetik aurrera; edonola ere, kontratua edo aurretiko edozein kontratu lotesle egiten den egunetik, edo kontratu-agiria jasotzen den egunetik urtebete eta hamalau egun natural igaro ondoren amaituko da epea.
 - c) Enpresariak ez badio kontsumitzaileari 9. artikuluan adierazitako kontratuaren aurretiko informazioa ematen –formularioak barne–, epea informazio hori ematen zaion egunetik hasiko da zenbatzen, eta kontratua edo aurretiko edozein kontratu lotesle egiten den egunetik hiru hilabete eta hamalau egun natural igaro ondoren amaituko da, kontsumitzaileak kontratua momentu horretan bertan jaso badu; bestela, agiria jasotzen duen unean hasiko da zenbatzen.
3. Truke-kontratua turismo-erabilerako ondasunen txandakako aprobetxamendu-kontratuarekin batera eta aldi berean ematen bazaio kontsumitzaileari, bi kontratuetan uko egiteko epe bakarria aplikatuko da, aurreko paragrafoetan adierazitakoari jarraiki.
4. Kontsumitzaileak modu frogagarrian jakinaraziko dio enpresariari uko egingo duela, idatziz edo beste euskarri iraunkor batean, eta V. eranskineko formularioa erabili ahal izango du horretarako. Jakinarazpena legezko epean egin edo bidali beharko da eta eraginkorra izango da, enpresariak jasotzen duen eguna gorabehera.
5. Kontsumitzaileak uko egiteko eskubidea baliatzen badu, kontratua indarrrik gabe geratuko da.
6. Uko egiteko eskubidea erabiltzen duen kontsumitzaileak ez du inolako kosturik ordaindu beharrik izango, ezta uko egin aurretik eman ahal izan den zerbitzuari dagozkion kontraprestaziorik ere.
7. Artikulu honetan xedatzen dena ez da oztopo izango eskubidearen arabera dagozkion baliogabetasun-ekintzak, edo legezko edo kontratu bidezko indargabetze ekintzak gauzatzeko, azaroaren 16ko 1/2007 Legegintzako Errege Dekretuak onarturiko Kontsumitzaile eta Erabiltzaileen Defentsarako Lege Orokorraren eta beste lege osagarri batzuen testu bateginekoko 78. artikuluan aurreikusitakoari jarraiki.

13. artikulua. *Aurrerakinak ordaintzeko debekua.*

1. Turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko, iraupen luzeko opor-produktuak erabiltzeko eta trukerako kontratuetan debekatuta dago aurrerakinak ordaintzea, bermeak eratzea, dirua kontuetan gordetzea, eta enpresari edo hirugarren bati zorra edo beste edozein ordain esplizituki aitortzea, uko egiteko epea amaitu baino lehen.
2. Birsalmenta-kontratuetan ere debeku berak aplikatuko dira salmenta gauzatu aurretik edo birsalmenta-kontratua beste bide batzuen bitartez amaitutzat jo baino lehen.
3. Debeku horren aurkako ekintzak erabat deusezak izango dira eta kontsumitzaileak kontzeptu horien truke eman edo bermatutako kopuruaren bikoitza eskatu ahal izango du.

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

1. Iraupen luzeko opor-produktuak erabiltzeko kontratuen prezioa mailaz mailako ordainketa-plan baten arabera ordainduko da. Guztiz debekatuta dago kontratuan zehaztutako prezioa alde aurretik edo mailaz mailako ordainketa-planean finkatzen ez den beste modu batera ordaintzea.
2. Ordainketak, balizko afiliazio-kuotak barne, urteko epeetan banatuko dira, eta horiek guztiek zenbateko bera izango dute.

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

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

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

15. artikulua. *Kontratu osagarrien eraginkortasunik eza.*

1. Kontsumitzaileak turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko edo iraupen luzeko opor-produktuak erabiltzeko kontratuari uko egiteko duen eskubidea baliatzen badu, kontratu osagarriek ez dute inolako eraginkortasunik izango, ezta truke- edo birsالتها-kontratuak ere, eta horrek ez dio kontsumitzaileari inolako kosturik eragingo.

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

2. Prezioaren zati bati edo prezio osoari aurre egiteko enpresariak edo hirugarren batek kontsumitzaileari emaniko mailegua erabili bada, hirugarrenaren eta enpresariaren artean hitzartutakoaren arabera, mailegu-kontratuak baliorik gabe geratuko da eta ez dio inolako kosturik ekarriko kontsumitzaileari, hark turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko, iraupen luzeko opor-produktuak erabiltzeko, eta horiek birsaltzeko edo trukatzeko kontratuari uko egiteko duen eskubidea baliatzen badu.

3. Ezin izango dira uko egitearen kasurako kontsumitzailearentzako zehapenak edo zigorrak biltzen dituzten klausulak sartu maileguetan. Kontsumitzailea saltzaileari emandako mailegu batean subrogatzen bada, uko egitea baliatuta, subrogazioa inolako ondorioz gabe geratuko da.

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

5. Kontratu indargabetzeko epea bi urtekoa izango da, aurreko paragrafoan aipatutako kontratuari uko egiteko eskubidea baliatzen denetik zenbatzen hasita.

6. Epe horretan, kontsumitzaileak hura indargabetu ahal izango du judizioz kanpo, kontratu osagarriaren parte den enpresariari jakinarazpen fede-emaile bat igorrita; bertan behar bezala adieraziko du turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatzeko edo iraupen luzeko opor-produktuak erabiltzeko kontratuari uko egiteko eskubidea noiz baliatu duen.

7. Kontratu osagarria indargabetu ondoren, kontratugileek haren bidez jaso dituzten zerbitzuak itzuli beharko dizkiote elkarri. Espezieetan itzultzea posible izango ez balitz, horien balioa itzuli beharko dute.

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

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

V. KAPITULUA

Erregimen juridikoa

16. artikulua. *Agindu-izaera.*

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

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

17. artikulua. *Nazioarteko zuzenbide pribatuko arauak.*

Enpresari baten eta turismo-erabilerako ondasunak txandaka aprobetxatu, iraupen luzeko opor-produktuak erabili, horiek birsaldu edo trukatzeko eskubideak bereganatzen dituen kontsumitzailearen arteko kontratuari Europako Esparru Ekonomikoko kide ez den estatu bateko legea aplikatzen bazaio, kontratuetako betebeharrei aplikatu beharreko legerari (Erroma I) buruzko Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2008ko ekainaren 17ko 593/2008/EE Erregelamenduari jarraiki, kontsumitzaileak errege lege-dekretu honek ematen dion babes juridikoa eskatu ahal izango du, honako kasu hauetan:

a) Dagokion higiezinetakoa bat Europako Esparru Ekonomikoko estatu kide batean dagoenean.

b) Ondasun higiezinekin zerikusi zuzena ez duten kontratuen kasuan, enpresariak bere jarduerak estatu kide batean gauzatzen dituen edo, zeinahi bitarteko erabiliz, jarduera horiek estatu kide batera zuzendu eta kontratua jarduera horien esparruan sartzen denean.

VI. KAPITULUA

Kontsumitzaileari eman beharreko informazioa eta judizioz kanpoko erreklamazioa

18. artikulua. *Kontsumitzaileari eman beharreko informazioa.*

Kontsumo-araudia kontuan hartuta, eta hala dagokionean, enpresariak errege lege-dekretu honetako aurreikuspenei buruzko doako informazio orokorra nola eska dezakeen jakinaraziko dio kontsumitzaileari; era berean, jarraian aipatzen diren profesional ofizial eta erakunde hauei dagokienez izango dituen eskubideak jakinaraziko dizkio: turismo-bulegoak, Kontsumoko Institutu Nazionala, turismoaren eta kontsumoaren arloan eskumena duten Autonomia Erkidegoetako erakundeak, kontsumoko udal-bulegoak, jabetza-erregistratzaileak eta notarioak. Informazio horretan, ondasunaren txandakako aprobetxamendu-kontratuaren, eta haren birsalmenta- edo truke-kontratuaren xede den turismo-erabilerako ondasunetik gertuen dauden erakundeen eta profesionalen helbide eta telefonoak jakinaraziko zaizkio.

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

19. artikulua. *Jokabide-kodeak.*

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

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

20. artikulua. *Judizioz kanpoko erreklamazioa.*

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

VII. KAPITULUA

Babes judiziala eta administratiboa

21. artikulua. *Bukarazteko akzioa.*

Errege lege-dekretu honetan jasotakoaren aurkako jokabideen kontra, bukarazteko akzioa gauzatu ahal izango da, horiek kontsumitzaileen interesei kalte egiten badiete, betiere Prozedura Zibilarren Legean, eta Kontsumitzaileen eta Erabiltzaileen Defentsarako Lege Orokorren eta beste lege osagarri batzuen testu bateginean finkatutako forma eta baldintzak kontuan hartuta.

22. artikulua. *Zehapen-araubidea.*

Enpresek titulu honetan jasotako xedapenak betetzen ez badituzte, hori kontsumoaren alorreko arau-hauste gisa hartuko da, eta beraz, Kontsumitzaileen eta Erabiltzaileen Defentsarako Legearen eta beste lege osagarri batzuetan testu bategineko lehen liburuko IV. tituluaren aurreikusitako zehapen araubide orokorrean eta aplikagarri den araudi autonomikoan xedaturikoa aplikatuko zaie.

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

II. TITULUA

Turismo-erabilerako ondasun higiezinak txandaka aprobetxatzeari buruzko arau bereziak

I. KAPITULUA

Xedapen orokorrak

23. artikulua. *Xedea.*

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

Higiezinaren txandakako aprobetxamendu eskubideak ahalmena ematen dio eskubide horren jabe denari urteko garai jakin batean –jarraian nahiz txandaka–, bide publikora edo eraikinaren elementu komun batera irteera izateagatik modu independentean erabil daitekeen ostatuaz modu eskusiboan gozatzeko; dena den, hark dagokion erabilerarako altzari egokiak izan beharko ditu modu iraunkorrean. Horrez gain, zerbitzu osagarriak emateko eskubidea izango du. Nolanahi ere, gozamen-eskubide horretan ez dira sartuko ostatuaren edo altzarien aldaketak. Txandaka aprobetxatzeko eskubidea, eskubide erreal mugatu gisa edo obligazioz eratu ahal izango da, artikulua honetan xedatzen denaren arabera.

2. Txandakako aprobetxamendu-erregimena eraikin bati, ondasun higiezinaren multzo bati edo haiengandik arkitektonikoki bereizitako sektore bati bakarrik aplikatu ahalko zaio. Horiek osatzen dituzten ostatu independente guztiek, lokalek salbu, erregimen hori bete beharko dute. Nolanahi ere, multzoak hamar ostatu izan beharko ditu gutxienez. Halere, ondasun higiezinaren multzo bat txandakako aprobetxamendu eskubideen erregimenari eta beste turismo-ustiapen bati atxikita egon daiteke aldi berean, baldin eta txandakako aprobetxamendu eskubideak ostatu konkretuetan eta aldi jakin batzuetarako erabiltzen badira.

3. Urteko aprobetxamendu-aldia ez da inoiz ondoz ondoko zazpi egun baino txikiagoa izango eta, erregimen beraren barruan, txandek iraupen bera izan dezakete. Horrez gain, erregimen horri lotutako ostatu bakoitzarentzat gutxienez zazpi eguneko

tartea gorde beharko da, konponketak edo garbiketa egiteko, edo beste helburu batzuetarako.

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

Ondasun higiezinaren txandakako aprobetxamendu eskubidearen publizitatea egin, hura merkaturatu eta eskualdatu nahi izanez gero, beste edozein izendapen erabili ahal izango da, betiere azken eskuratzailleak nahasten ez baditu, eta izenaren bitartez haren gozamen-gaitasunari dagozkion izaera, ezaugarriak eta baldintza juridiko eta ekonomikoak argi ikusten badira.

Txandakako aprobetxamendu eskubide erreala bakoitzak ostatuaren edo ondasun higiezinaren jabetza osoa zergapetuko du, haren gainean jabetza horizontal bat sortu den ala ez kontuan hartuta. Pertsona bakar batek aprobetxamendu eskubide erreala eta jabetza biltzeak, edo haren kuota bat, ez dakar eskubide erreala mugatua iraungitzea, hark erregimenaren bizitza osoan iraungo baitu.

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

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

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

6. Opor-ondasun higiezinak denboraldika alokatzeko kontratuak titulu honetan xedatutakoa bete beharko dute, baldin eta horiek denboraldi bat baino gehiagorako alokatzen badira, kontratatutako denboraldi batzuei edo guztiei dagozkien errentak aurreratu edo ez, eta urtebete baino gehiagoko kontratuak egiten badira, eskubide erreala bat ez izanik ere, ostatu hori edo horiek okupazio-aldi batean baino gehiagoan erabili nahi badira, betiere Hiri Errentamenduei buuzko azaroaren 24ko 29/1994 Legean aurreikusitakoari eta kontsumitzailea babesten duen legeria orokorrean jasotzen denari kalterik egin gabe. Horiek ezin izango dute multijabetza izena hartu, ezta jabetza hitza duen beste izenik ere.

7. Kontratu baten bidez beste edozein eskubide erreala nahiz pertsonal sortu edo eskualdatzen bada urtebete baino gehiagorako, eta kontratu horrek ondasun higiezin bat edo gehiago urtean denboraldi zehatz batean edo zehazteko modukoan erabiltzearekin zerikusia badu, titulu hau alde batera utzita, eta hurrengo paragrafoan aipatzen den salbuespena kontuan hartuta, kontratu hori erabat baliogabea izango da; horrenbestez, eskuratzaileri edo lagapen-hartzaileari dagozkion errentak edo kontraprestazioak itzuli beharko zaizkio, eta jasandako kalte-galeren ordaina eman beharko zaio.

8. Titulu honetan xedatutakoak ez du izaera pertsonal edo elkarte-izaerako beste kontratu mota batzuen baliozkotasuna oztopatuko, baldin eta horien xedea okupazio-aldi batean baino gehiagotan gaua igarotzeko ostatua edo ostatuak erabiltzea bada, betiere Europar Batasuneko arauetan jasotzen dena betetzen badute, eta bereziki, kontratuetako betebeharreri aplikatu beharreko legeria buruzko (Erroma I) Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2008ko ekainaren 17ko 593/2008 (EE) Erregelamendua eta Espainiari dagozkion nazioarteko hitzarmenak. Kontratu mota horiei guztiei errege lege-dekretu honetako I. tituluaren xedatutakoa aplikatuko zaie.

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

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

Lege-ondorio guztietarako, publizitate bidez jakitera eman diren arau guztiak indarrean daudela pentsatuko da, horien aldaketa jakinarazten ez den bitartean. Erregimenean edo haren arau erregulatzaillean egindako aldaketa guztiak behar bezala jakinarazi beharko dira, eta jabeak bere gain hartuko ditu erregimeneko arauak behar bezala eguneratuta ez izateagatik hirugarrenei sor dakizkiekeen kalteak, hirugarren horrek aldaketak ondo ezagutzen dituela egiaztatzen duenean salbu.

24. artikulua. *Iraupena.*

1. Erregimenaren iraupena urtebetetik gorakoa izango da, eta ez ditu inoiz berrogeita hamar urteak gaindituko, erregimena erregistratzen den egunetik zenbatzen hasita, edo eraikitze-bidean dauden ondasun higiezinaren kasuan, obren amaiera erregistratzen den egunetik zenbatzen hasita.

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

II. KAPITULUA

Erregimen juridikoa

1. atala. *Eratzea*

25. artikulua. *Erregimena eratzea.*

1. Txandakako aprobetxamendu-erregimena ondasun higiezinaren erregistro-jabeak eratu beharko du. Horretarako, honako hauek egin beharko ditu aldez aurretik:

a) Jabetza Erregistroan obrak amaitu izana jaso eta hura Higiezinaren Katastroan txertatu. Eraikitze-lanak dagoeneko abian badaude, eraikitzen ari den obra berriari buruzko adierazpena erregistratu beharko du.

b) Turismo-jarduera gauzatu ahal izateko zehaztuta dauden baldintzak bete beharko ditu; horrez gain, ostatua ireki ahal izateko baimenak eta ostatuak, gunekomunak eta eraikinaren xederako beharrezkoak diren zerbitzu osagarriak lehenengoz okupatzeko baimenak beharko ditu. Lanak hasita baino ez badaude, nahikoa izango da obra-baimena eta turismo-jarduerarako beharrezko baimena eskuratzea.

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

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

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

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

2. Eraikitze-bidean dagoen ondasun higiezin baten jabeak haren inguruko erregimena eratzen duenean, banku-abal bat kontratatu beharko du Espainiako Bankuan

erregistratuta dagoen erakunde batekin, txandakako aprobetxamendu eskubideen etorkizuneko eskuratzailen alde, edo bestela, Europar Batasuneko edozein estatu kideetan esparru horretan jarduteko baimena emango dion kauzio-aseguru bat kontratatu beharko du horretarako ahalmena duen erakunde batekin; horrela, eskubidea eskuratzeko asmoarekin kontura emandako diru-kopuruak itzuli egingo direla bermatuko da. Diru-kopuru horiek Kontsumo Prezioen Indizearen arabera eguneratuko dira, lanak finkatutako datan amaitu ez badira, edo eskubidearen eskuratzailak kontratua amaitutzat ematea erabakitzen duenean, eskritura arautzailean deskribatutako altzariak gaineratu ez badira. Horrela jasotako diru-kopuruek ez dute zerikusirik izango jabeak edo sustatzaileak kalte-galeren ordain gisa eman behar dituen diru-kopuruekin, azken horiek beren betebeharrak ez betetzearen ondorio izango baitira.

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

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

3. Ondasun higiezin baten txandakako aprobetxamendu-erregimena eratzeko eskritura publikoan formalizatu beharko da, eta hura Jabetza Erregistroan jaso. Eskritura, zerbitzuak administratu eta eskaintzea bere gain hartu duen enpresak sinatu beharko du, jabeak zerbitzu horiek zuzenean bere gain hartzen dituela adierazten duenean salbu.

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

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

26. artikulua. *Eskritura arautzailea.*

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

1. Txandakako aprobetxamendu-erregimenari dagokion finkaren deskribapena eta bertan dauden eraikinen deskribapena; gainera, aprobetxamenduetako titularrek zein zerbitzu komun erabiltzeko eskubidea duten adieraziko du. Eraikuntza-lanak hasi besterik ez badira egin, horiek amaitzeko epemuga adieraziko da.

2. Eraikuntza bakoitza osatzen duten ostatuen deskribapena. Horietako bakoitzari zenbaki korrelatibo bat emango zaio, finkari erreferentzia egingo diona. Ondasun higiezina turismo-ustiapenera bideratu behar bada, eta aldi berean, ondasun higiezin horren txandakako aprobetxamendu-erregimena eratzen bada, behar bezala zehaztuko da txandakako aprobetxamendu eskubideen kargak zein ostaturi eta urteko zein alditarako ezar daitezkeen.

3. Txandakako aprobetxamendura xedaturiko ostatu bakoitzean honako datu hauek adieraziko dira: horien kopurua, iraupena, eta hasierako eta amaierako eguna eta ordua; ostatua kontuan hartuta, txanda bakoitzari dagokion kuota, zatiketa horizontala aldeztu aurretik egin badago, edo ondasun higiezin osoa kontuan hartuta, zatiketarik egin ez bada; hark dituen altzariak, horien balioa, eta txandakako aprobetxatzekoak ez diren urteko egunak, horiek hobekuntza- eta mantentze-lanetarako erreserbatuta daudelako, hain zuzen ere. Aprobetxamendu bakoitzari zenbaki korrelatibo bat emango zaio, ostatu bakoitzari dagokiona.

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

5. Hala badagokio, txandakako aprobetxamendu-erregimenak kontuan hartu beharko dituen estatutuak. Estatutu horietatik ezin izango da titulu honetan ezarritakoaren aurkako betebeharrak edo mugarik sortu eskubideen titularrentzat.

6. Ondasun higiezinak erregistroan, katastroan, hirigintzan eta, hala badagokio, turismoari dagokionez, duen egoera. Higiezina deskribatzen duen katastro-ziurtagiri grafikoduna eta solairu bakoitzeko ostaturen banaketa-planoa gehituko dira.

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

8. Erregimenaren iraupena.

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

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

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

3. Erregimena eraikitze-bidean dagoen ondasun higiezin bati badagokio, eraikitze-lanen amaiera Jabetza Erregistroan agerrarazi beharko da hiru hileko epean, lanak amaitzen direnetik zenbatzen hasita. Horretarako, 25.1 artikuluko b) idatz-zatian aipatzen diren baimenak gaineratu beharko dira, horiek eraikitzen ari den obra berria erregistratzeko unean ekarri ez baziren.

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

27. artikulua. *Erregimena erregistratzea eta hura aldatzea.*

1. Eskritura arautzailea erregistratzeko hura Jabetza Erregistroan aurkeztu ondoren, erregistratzaileak estatutuen paragrafo edo artikuluko batzuen erregistroa etengo du, baldin eta paragrafo edo artikuluko horiek titulu honetan finkatutakoaren aurkako betebeharrak edo mugaren bat ezartzen badiete txandakako aprobetxamendu eskubideen titularrei.

Eskritura arautzailearen bidez erregimena Jabetza Erregistroan sartzean, txandaka aprobetxatzerako bideratutako ostatuak erregistroko finka independente gisa agertuko ez balira, erregistratzaileak folioa irekiko die, eskritura arautzailean ondasun higiezinaren zatiketa horizontalik egin ez arren. Hori egitean, aurreko artikuluko 1. paragrafoko 3. zenbakian aipatutako txandak eta gainerako egoerak adierazi beharko dira horietako bakoitzean.

Txandakako aprobetxamendu eskubide baten lehen eskuraketa erregistratzean, ondasun higiezin osoari ezarritako hipoteka-kredituaren zati proportzionala subrogatu dadila ere jaso daiteke, eskrituran edo kontratu publikoan hala itunduz gero; horretarako ez da hipoteka-hartzekodunaren adostasunik behar izango, hipoteka egin zen unean, hipoteka-erantzukizuna txandakako aprobetxamendu eskubide guztien artean banatzeko sistema objektiboa itundu bazen, eskubide horiek erregimena eratzearen ondoriozkoak izanik.

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

3. Erregimena eratu ondoren, Erregistrora zerbitzu-enpresa batekin egindako kontratu berri bat ekartzen bada hura artxibatzeko asmotan, erregistratzaileak kopia artxibatu eta hura erregimenaren inskripzioan jasoko du albo-ohar baten bidez, kontratuak artxibatuta dauden paper sortari erreferentzia eginez, honako kasu hauetan: jabeak horien gaineko ardura bere gain gehiago hartu nahi ez duenean, kontratua iraungitzen denean,

edo hura suntsiarazten denean, edo jabeak zerbitzuen gaineko zuzeneko ardura hartzeko duen adierazpen-akta baten kasuan, edo 29.2 artikuluan aipatzen den informazio-agiria ekartzen denean. Erregistratzaileak horien artxibatzea etengo du, honakorik gertatzen bada: jabeak ez baditu aurrekoaren baldintzak berariaz jasotzen aktan, edo zerbitzu-enpresak ez badu halakorik egiten kontratu berrian; kontratua erregimena eratu aurretik egin bada, edo informazio-agirian ez badira 29.2 artikuluan eskatutako aipamenak txertatu. Era berean, erregistratzaileak kontratu horien artxibatzea etengo du, sinadurak notario bidez legitimatuta ez badaude.

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

4. Erregimena erregistroko jabeak bakarrik aldatu ahal izango du, betiere zerbitzu-enpresaren eta titularren komunitatearen adostasuna jaso ondoren, eta 32. artikuluan zehaztutakoari jarraiki. Aldaketa hori eskritura publikoan agertu eta Jabetza Erregistroan jasoko da, 25.3 artikuluan adierazitakoa betez.

28. artikulua. *Asegurua.*

Txandaka aprobetxatzeko erregimena eratu aurretik, jabeak aseguru-poliza edo bestelako berme baliokideren bat harpidetu eta indarrean eduki beharko du, sustapenak irauten duen bitartean eta txandakako aprobetxamendu eskubide guztiak eskualdatu arte, hark edo haren menpekoren batek eskualdaketa gauzatu arte hirugarrenei eragin diezazkiekeen kalteak ordaintzeko.

Kontratu hori urtebeterako sinatu ahal izango da, eta erregimena indarrean den bitartean berrituko da. Aseguratutako zenbatekoa ez da multzoari esleitutako balioaren zati proportzionala baino txikiagoa izango, haren hasierako kontratazio aldian merkaturatu gabe utzitako zatiari dagokiona.

Horrez gain, ostatuko erabiltzaileek horiek erabiltzean eragin dezaketen erantzukizun zibila estaltzeko aseguru harpidetu eta hura indarrean izan beharko du, baita suteen aurkako aseguru eta eraikinaren edo instalazio eta ekipoen multzoan eragindako bestelako kalte orokorren aseguru ere. Aseguruen hartzailea jabea edo sustatzailea izango da, eta primen ordainketa zerbitzu-enpresak bere gain hartzea itundu ahal izango du, dagokion zerbitzu-enpresarekin.

2. atala. *Sustapen- eta eskualdatze-baldintzak*

29. artikulua. *Erregimen orokorra.*

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

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

30. artikulua. *Kontratuaren gutxieneko edukia eta forma.*

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

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

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

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

4. Eraikuntza-lanak amaituta dauden edo hura eraikitzen ari den adierazi behar da. Azken kasu horretan, honako hauek adierazi beharko dira:

- a) Eraikuntza zer fasetan dagoen.
- b) Ondasun higiezina amaitzeko epemuga.
- c) Obra-baimenaren aipamena eta hura igorri duen Udalaren helbidea.
- d) Ondasun higiezina erabiltzea ahalbidetzen duten zerbitzu komunak zer fasetan dauden.
- e) Eskuratzailleak adierazitako helbidea (bertara igorriko da obra-amaieraren erregistroaren jakinarazpena) eta erregimenaren iraupena zein datatik aurrera zenbatuko den.
- f) Kontratuaren xede den ostatuaren ezaugarriei buruzko txostena.
- g) Ostatuak izango dituen altzarien eta gauzen zerrenda xehea, eta 25.2 artikuluan aipatutako bermeen edo aseguruaren arabera eman zaion balioa.
- h) Bermearen edo aseguruaren berariazko aipamena, eta hura zer erakundetan egin edo norekin kontratatu den; eskuratzailleak hura betearaz edo erreklamatu ahal izango du obra finkatutako epemugan amaitzen ez bada, edo zehaztutako altzariak ostatura gehitzen ez badira.

5. Eskuratzailleak ordaindu beharko duen zenbatekoa eta, eskubidea eskuratu ondoren, eskritura arautzailearen arabera zerbitzu-enpresari edo zerbitzuen ardura hartu duen jabeari urtero ordaindu beharreko diru-kopurua. Nolanahi ere, diru-kopuru hori Estatistikako Institutu Nazionalak argitaratzen duen Kontsumoko Prezioen Indizearen arabera eguneratuko da, alderdiek hura eguneratzeko beste moduren bat finkatzen dutenean salbu. Eguneratze hori ezin izango da alderdi baten esku bakarrik utzi, eta indize horrek azken bost urteetan izan duen gutxi gorabeherako batez bestekoa adieraziko da. Errege lege-dekretu honen arabera erosketari dagozkion zergen zenbatekoa ere aipatuko da, baita notarioaren ordainsariak eta Jabetza Erregistroan alta eman izanaren gutxi gorabeherako kostuak ere, kontratua eskritura publikoan jaso eta Jabetza Erregistroan izena eman bada.

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

7. Aprobetxamendu-aldiak elkarrekin trukatzeko zerbitzuetan parte hartzeko aukera dagoen ala ez. Horretarako aukera egongo balitz, balizko kostuak adieraziko dira.

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

- a) Jabearena edo sustatzailearena.
- b) Eskualdatzailearena; gainera, kontratua egin den unean jabearekin edo sustatzailearekin duen lotura juridikoa adieraziko da.
- c) Eskuratzaillearena.
- d) Zerbitzu-enpresarena.
- e) Hala dagokionean, trukearen ardura bere gain hartu duen hirugarrenarena. Hirugarren hori pertsona juridikoa bada, Espainian sukurtsal bat izan beharko du irekita eta erregistratuta.

9. Erregimenaren iraupena; eskritura arautzailea eta haren inskripzio-data ere aipatuko dira. Ondasun higiezina eraikitzen ari badira, obraren amaierari buruzko akta inskribatzeko epemuga aipatuta.

10. Eskuratzailleak honako hauetarako eskubidea izango duela adieraziko da:

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

- b) Eskritura publikoa eman diezaiotela eskatzeko.
- c) Eskuratzea Jabetza Erregistroan sartzeko.

11. Alderdi kontratugileek berariaz izendatutako helbide elektronikoa eta helbidea, mota guztietako eskaerak eta jakinarazpenak egiteko. Kontratua egin ostean, alderdi bakoitzak helbide edo helbide elektronikoko hori aldatu ahal izango du, mezua jaso duela bermatuko duen bitartekoren baten bitartez, beste alderdiari jakinarazi ondoren.

12. Kontratua egin den lekua eta sinadura.

13. Kontratuaren xede den eskubidea hirugarrenei lagatzeko sistema antolatu batean parte har daitekeen ala ez. Aukera hori dagoenean, sistema horrek eskuratzailari eragingo dizkion balizko kostuak adieraziko dira, gutxi gorabeherakoak izan arren.

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

3. Kontratua eta titulu honetan aurreikusitako informazio-agiriak eskuratzailak bizi den edo herritartasuna duen Europar Batasuneko estatu kideko hizkuntzaren edo hizkuntzen artean aukeratutakoan idatziko dira, betiere, hura Batasuneko hizkuntza ofiziala bada. Horrez gain, gaztelaniaz edo kontratua egin den lekuan ofiziala den beste hizkuntza batean idatziko dira. Era berean, eta ondasun higiezinak Europar Batasuneko zein estatu kidean dagoen kontuan hartuta, eskualdatzailak estatu kide horretako hizkuntza ofizialera edo ofizialetako batera egindako kontratuaren zinpeko itzulpena eman beharko dio eskuratzailari, hura Batasuneko hizkuntza ofizialetako bat bada.

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

Jabeek, sustatzaileek edo txandakako aprobetxamendu eskubideen eskualdaketa modu profesionalean diharduten pertsona fisiko edo juridikoek behar bezala gorde beharko dituzte edozein eskuratzailari eman beharreko agirien eta baldintza orokor izaera duten klausulen itzulpenak, haiek kontsumitzaile-erakundeen eskura izateko, eta, hala badagokio, turismo-agintarien eskura izateko.

Kasuan kasu sor daitezkeen erantzukizunei kalterik egin gabe, bertsio desberdinen artean desadostasunik egongo balitz, eskuratzailarentzat mesedegarriena dena aplikatuko da.

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

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

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

Txandakako aprobetxamendu eskubide baten lehenengo eskualdaketa erregistratzean, hark azken bi kuotak ordaintzeko izaera erreala izango duela jakinaraziko du erregistratzaileak albo-ohar baten bidez, epailearen edo notarioaren bidez erreklamazioa egiten den unetik aurrera zenbatuta, erregimenak irauten duen bitartean. Bermea kobratzeko, Jabetza Horizontalaren Legeak gastu komunaren kuotak eskatzeko jabeen komunitateari baimentzen dizkion prozedura betearazleak eta hipoteka-betearazpenaren epaiketaz kanpoko prozedura erabili ahal izango ditu zerbitzu-hornitzaileak.

2. Kontratua notarioaren aurrean egiten bada, azken horrek behar bezala ohartarazi beharko du, 12. artikulua araberak, eskuratzailak uko egiteko eskubidea izango duela;

notario-aktaren bidez egin daiteke hori. Horrez gain, errege lege-dekretu honetan aitortzen zaizkion gainerako eskubideak jakinarazi beharko dizkio.

3. Notarioak ez du eskritura baimenduko, eta erregistratzaileak ez du eskubidea erregistratuko, kontratuak 25. artikuluan eskatutako aipamenak jasotzen ez baditu.

32. artikulua. *Kuotak ez ordaintzeagatik indargabetzea.*

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

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

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

Dena den, zigor-klausula bidez, aurreko lerrokadari jarraiki indargabeturiko eskubidearen titularrari jasotzea dagokion diru-kopuru osoa edo haren zati bat galtzea itundu ahalko da. Hori guztia, Kode Zibileko 1.154. artikuluan finkatzen den auzitegien ahalmen moderatzaileari kalterik egin gabe.

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

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

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

2. Txandakako aprobetxamendu eskubideen titularrak modu profesionalean parte hartzen badu horien gain sortutako eskubide errealean eskualdaketa edo merkaturatzean, titulu honetan xedatutakoa bete beharko du. Errege lege-dekretu honen arabera, eskubide horien eskuratzailerak subrogatuta geratuko dira txandakako aprobetxamendu eskubidearen titularrei dagozkien eskubideetan, ondasun higiezinaren jabearen aurrean dituzten eskubideetan batik bat.

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

4. Txandakako aprobetxamenduaren erregimenari dagokion eskritura arautzailean titular-komunitate baten sorrera aurreikusi beharko da. Titularren komunitatea eskritura arautzailean aurreikusitako estatutuek edo eskubideen titularrek askatasunez hartutakoek arautuko dute, eta horien erabakiei honako arau hauek aplikatuko zaizkie:

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

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

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

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

5. Jabeen komunitateen funtzionamendua arautzen duten Jabetza Horizontalari buruzko Legearen arauak aplikatuko dira arau hauen ordezeko eta subsidiario gisa.

III. KAPITULUA

Zerbitzuak ez betetzea

34. artikulua. *Zerbitzuak ez betetzea.*

Txandakako aprobetxamendu eskubideen titularren aurrean jabea edo sustatzailea izango da zerbitzuak behar bezala eskaintzearen erantzule. Zerbitzu-enpresak bere zereginak betetzen ez baditu, jabeak edo sustatzaileak kontratua indargabetu eta kalte-galerak ordaindu daitezzen eskatu beharko du. Kontratua indargabetzea jabeari edo sustatzaileari dagokio. Dena den, txandakako aprobetxamendu eskubidearen titularrak zerbitzuak behar bezala eskain ditzan eskatu ahal izango dio jabeari, eta hala gertatzen ez bada, dagozkion kalte-ordainak eskatu ahal izango dizkio. Kontratua bete ez duen zerbitzu-enpresarekin egindako kontratua indargabetu ondoren, jabeak edo sustatzaileak bere gain hartu beharko du zerbitzua, edo beste zerbitzu-enpresa batekin kontratatu. Kontratuan izandako aldaketek ez diete kalterik eragingo, inola ere, txandakako aprobetxamendu eskubideen titularrei.

III. TITULUA

Zerga-arauak

35. artikulua. *Aplikazio-eremua.*

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

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

36. artikulua. *Ondarearen gaineko zerga.*

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

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

Errege lege-dekretu honetan jasotzen diren eskubideen balio erantsiaren gaineko zergaren edo Kanarietako zeharkako zerga orokorraren menpe ez dauden partikularren arteko eskualdaketei, horien izaera edozein dela ere, % 4ko karga-tasa aplikatuko zaie ondare eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergan.

Xedapen iragankor bakarra. *Aurretiazko kontratuak.*

1. Errege lege-dekretu hau ez zaie aplikatuko 1. eta 23. artikuluetan aipatutako enpresariari eta kontsumitzailearen arteko kontratuei, horien izendapena edozein dela ere, horiek aurretiaz egin badira eta hura indarrean sartzerako garaian indarrean badiraute, salbu eta kontratuko alderdiek errege lege-dekretu honetan aitortutako modalitatearen batera egokitzea adosten badute.

2. Egokitze-egintzen forma eta edukia errege lege-dekretu honetan negozio juridiko bakoitzarentzat xedatutakoak izango dira.

3. Aurretiazko erregimen guztiek 50 urteko iraupena izango dute gehienez ere, eta abenduaren 15eko 42/1998 Legea indarrean sartu aurretik egindakoen kasuan, horien iraupena data horretatik aurrera hasiko da zenbatzen, iraupen laburragoak direnean

edo egokitze-eskrituran iraupen mugagaberako edo epe jakin baterako izango direla adierazten denean salbu.

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

Xedapen indargabetzaile bakarra. *Arauk indargabetzea.*

Indargabetuta geratzen da turismo-erabilerako ondasun higiezinen txandakako aprobetxamendu eskubideei eta zerga-arauei buruzko abenduaren 15eko 42/1998 Legea.

Azken xedapenetatik lehena. *Eskumen-titulua.*

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

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

Azken xedapenetatik bigarrena. *Europar Batasuneko Zuzenbidea txertatzea.*

Errege lege-dekretu honen bitartez, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2008ko urtarrilaren 14ko 2008/122/EE Zuzentaraua txertatzen da Espainiako ordenamendu juridikoan, hau da, turismo-erabilerako ondasun higiezinen txandakako aprobetxamendu-, iraupen luzeko opor-produktuen erosketak, eta horien birsalmenta- eta truke-kontratuak zenbait alderdiri dagokionez, kontsumitzailea babesten duena.

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

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

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

Azken xedapenetatik laugarrena. *Indarrean jartzea.*

Errege lege-dekretu hau Estatuko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean.

Madriren, 2012ko martxoaren 16an.

JUAN CARLOS E.

Gobernuko presidentea,
MARIANO RAJOY BREY

I. ERANSKINA

Turismo-erabilerako ondasunen txandaka aprobetxatzeko kontratuentzako informazio-formulario normalizatua

1. zatia:

Kontratuan parte hartuko duen merkatariaren edo merkatarien nortasuna, helbidea eta estatutu juridikoa:

Produktuaren deskribapen laburra (ondasun higiezinaren deskribapena, adibidez):

Eskubidearen edo eskubideen izaera eta eduki zehatzak:

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

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

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

Kontsumitzaileak eskubidea edo eskubideak bereganatzeagatik ordaindu beharko duen zenbatekoa:

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

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

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

Horiek lehen adierazitako kostuetan sartzen al dira?

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

Posible al da truke-sistema bateko kide egitea?

Horrela bada, adierazi truke-sistemaren izena:

Afiliazio edo truke horretatik eratorritako kostuak adierazi:

Merkataria jokabide-kode batera edo gehiagora atxiki al da? Horrela bada, non kokatu daiteke edo daitezke?

2. zatia:

Informazio orokorra:

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

– Uko egiteko epe horretan kontsumitzaileak ezin izango du inolako aurrerakinik ordaindu. Debeku horrek kontrapartida guztiei eragingo die, baita ordainketari, bermeraketari, kontuetako diru-erreserbei, zorraren berariazko aitopenari eta abarri ere. Gainera, merkatariari egin beharreko ordainketez gain hirugarrenei egin beharrekoak biltzen ditu.

– Kontsumitzaileak ez ditu kontratuan zehazten ez diren kostuak edo obligazioak jasan beharko.

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

Kontsumitzailearen sinadura:

3. zatia:

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

1) ESKURATUTAKO ESKUBIDEEI BURUZKO INFORMAZIOA

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

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

2) ONDASUNEI BURUZKO INFORMAZIOA

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

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

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

3) ERAIKITZEN ARI DIREN OSTATUENTZAKO BALDINTZA GEHIGARRIAK (hala badagokio)

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

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

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

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

4) KOSTUEI BURUZKO INFORMAZIOA

– Turismo-erabilerako ondasunen txandakako aprobetxamendu-kontratuari atxikitako kostu guztien deskribapen zehatza eta egokia; kostuak kontsumitzaileei nola esleituko zaizkien eta kostu horiek nola eta noiz handitu ahal izango zaizkien; ondasunaren okupazio-kargen, nahitaezko karga legalen (zergak eta kontribuzioak, adibidez) eta administrazio-izaerako gastu orokorren (kudeaketa, mantenua eta konponketak, esate baterako) batura egiteko metodoa;

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

5) KONTRATUA DESEGITEARI BURUZKO INFORMAZIOA

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

6) INFORMAZIO GEHIGARRIA

- Ondasunaren mantenua eta konponketak antolatzeko moduari, eta horien administrazio eta kudeaketari buruzko informazioa; kontsumitzaileak gai horien eta parte hartzeko moduen inguruko erabakietan eragin eta parte hartzeko aukera barne.
- Kontratu-eskubideen birsالتها-sisteman afiliatzea posible den edo ez adieraziko duen informazioa, dagokion sistemari buruzko informazioa eta sistema horren bitartez egindako birsالmentarekin lotutako kostuen adierazpena.
- Merkatariarekin kontratuari buruz hitz egiteko erabiliko den edo erabiliko diren hizkuntza edo hizkuntzak adieraztea, adibidez, kudeaketaren, kostuen igoeraren eta informazio-eskaeren eta erreklamazioen tratamendurako erabakietan.
- Hala dagokionean, gatazkak epaitegitik kanpo ebazteko bitarteko batera jotzeko aukera.

Informazioa jaso izanaren agiria:
Kontsumitzailearen sinadura:

II. ERANSKINA

Iraupen luzeako opor-produktuentzako informazio-formulario normalizatua

1. zatia:

Kontratuan parte hartuko duen merkatariaren edo merkatarien nortasuna, helbidea eta estatutu juridikoa:

Produktuaren deskribapen laburra:

Eskubidearen edo eskubideen izaera eta eduki zehatzak:

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

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

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

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

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

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

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

Horiek arestian aipatutako kostuen barnean sartzen al dira?

Ezezkoa bada, zehaztu kostuetan zer sartzen den eta aparte zer ordaindu behar den (adibidez: urteko kotizazioan sartzen den hiru gaueko egonaldia; beste edozein ostatu aparte ordaindu beharko da):

Merkataria jokabide-kode batera edo gehiagora atxiki al da? Horrela bada, non kokatu daiteke edo daitezke?

2. zatia:

Informazio orokorra:

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

– Uko egiteko epe horretan kontsumitzaileak ezin izango du inolako aurrerakinik ordaindu. Debeku horrek kontrapartida guztiei eragingo die, baita ordainketari, bermeraketari, kontuetako diru-erreserbei, zorraren berariazko aitopenerari eta abarri ere. Gainera, merkatariari egin beharreko ordainketez gain hirugarrenei egin beharrekoak biltzen ditu.

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

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

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

Kontsumitzailearen sinadura:

3. zatia:

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

1) ESKURATUTAKO ESKUBIDEEI BURUZKO INFORMAZIOA

– Etorbizuneko erreserbetarako beherapenen deskribapen egokia eta zuzena, egin berri diren eskaintzen adibideak emanez.

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

2) KONTRATUA DESEGITEARI BURUZKO INFORMAZIOA

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

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

3) INFORMAZIO GEHIGARRIA

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

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

Informazioa jaso izanaren agiria:

Kontsumitzailearen sinadura:

III. ERANSKINA

Birsalmenta-kontratuentzako informazio-formulario normalizatua

1. zatia:

Kontratuan parte hartuko duen merkatoriaren edo merkatarien nortasuna, helbidea eta estatutu juridikoa:

Zerbitzuen deskribapen laburra (merkaturatzea, adibidez):

Kontratuaren iraupena:

Zerbitzuak bereganatzeagatik kontsumitzaileak ordaindu beharko duen zenbatekoa:

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

Merkataria jokabide-kode batera edo gehiagora atxiki al da? Horrela bada, non kokatu daiteke edo daitezke?

2. zatia:

Informazio orokorra:

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

– Kontsumitzaileak ezin izango du inolako aurrerakinik ordaindu salmenta gauzatu edo birsalmenta-kontratua beste bide batzuetatik amaitu arte. Debeku horrek kontrapartida guztiei eragingo die, baita ordainketari, berme-eraketari, kontuetako diru-erreserbei, zorraren berariazko aitortpenari eta abarri ere. Gainera, merkatoriari egin beharreko ordainketez gain hirugarrenei egin beharrekoak biltzen ditu.

– Kontsumitzaileak ez ditu kontratuan zehazten ez diren kostuak edo obligazioak jasan beharrik izango.

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

Kontsumitzailearen sinadura:

3. zatia:

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

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

– Merkatoriarekin kontratuari buruz hitz egiteko erabiliko den edo erabiliko diren hizkuntza edo hizkuntzak adieraztea, informazio-eskaeren eta erreklamazioen tratamenduari buruz hitz egiteko, adibidez.

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

Informazioa jaso izanaren agiria:

Kontsumitzailearen sinadura:

IV. ERANSKINA**Truke-kontratuentzako informazio-formulario normalizatua**

1. zatia:

Kontratuan parte hartuko duen merkatariaren edo merkatarien nortasuna, helbidea eta estatutu juridikoa:

Produktuaren deskribapen laburra:

Eskubidearen edo eskubideen izaera eta eduki zehatzak:

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

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

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

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

Kontsumitzaileak erabil ditzakeen zerbitzu nagusien laburpena:

Horiek arestian aipatutako kostuen barnean sartzen al dira?

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

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

2. zatia:

Informazio orokorra:

– Kontsumitzaileak kontratu honi uko egiteko eskubidea izango du, inolako justifikaziorik eman beharrik izan gabe; horretarako, hamalau egun naturaleko epea izango du kontratua egiten den edo aurretiazko beste edozein kontratu lotesle egiten den egunetik zenbatzen hasita, edo kontratu horiek jasotzen diren egunetik zenbatzen hasita, horiek geroago jaso badira. Truke-kontratua turismo-erabilerako ondasunen txandakako aprobetxamendu-kontratuarekin batera eta aldi berean eskaintzen bazaio kontsumitzaileari, bi kontratuetan uko egiteko epe bera aplikatuko da.

– Uko egiteko epe horretan kontsumitzaileak ezin izango du inolako aurrerakinik ordaindu. Debeku horrek kontrapartida guztiei eragingo die, baita ordainketari, bermeraketari, kontuetako diru-erreserbei, zorraren berariazko aitopenari eta abarri ere. Gainera, merkatariari egin beharreko ordainketez gain hirugarrenei egin beharrekoak biltzen ditu.

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

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

Kontsumitzailearen sinadura:

3. zatia:

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

1) ESKURATUTAKO ESKUBIDEEI BURUZKO INFORMAZIOA

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

– Truke-sistemako parte-hartzaileen kopurua eta turismo-gune erabilgarrien kopurua. Kontsumitzaileak hautatutako ostatu jakin batzuen erabilgarritasunari eragin diezaioketen mugak adieraziko dira (eskaera gehien izaten den garaietan, erreserba aurrerapen handiarekin egiteko beharra, adibidez). Era berean, kontsumitzaileak truke-sisteman jasotako txandakako aprobetxamendu eskubideetatik eratorritako aukeraketari eragingo dioten gainerako alderdiak adieraziko dira.

2) ONDASUNEI BURUZKO INFORMAZIOA

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

3) KOSTUEI BURUZKO INFORMAZIOA

– Behar bezala jakinaraziko da, truke bat adostu aurretik, merkatariak proposatutako edozein truke-erabilerari buruzko informazioa, baita trukearekin lotuta kontsumitzaileari ezarri ahalko zaizkion gastu gehigarriei buruzkoa ere.

4) KONTRATUA DESEGITEARI BURUZKO INFORMAZIOA

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

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

5) INFORMAZIO GEHIGARRIA

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

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

Informazioa jaso izanaren agiria:

Kontsumitzailearen sinadura:

V. ERANSKINA

Uko egiteko formulario normalizatua aparteko agiri batean, uko egiteko eskubidea baliatzea errazteko

Uko egiteko eskubidea

Kontsumitzaileak kontratu honi uko egiteko eskubidea izango du hamalau egun naturaleko epean eta inolako justifikaziorik eman beharrik gabe.

Uko egiteko eskubidea egun honetan hasiko da: (merkatariak formularioa kontsumitzaileari eman aurretik bete beharreko datua).

Kontsumitzaileak formulario hau jasotzen ez badu, formularioa jasotzen duen unetik aurrera hasiko da zenbatzen uko egiteko epea; edonola ere, urtebete eta hamalau egun natural igarotzen direnean amaituko da.

Kontsumitzaileak ez badu eskatutako informazio guztia jasotzen, informazio hori jasotzen duenean hasiko da zenbatzen uko egiteko epea; edonola ere, hiru hilabete eta hamalau egun natural igarotzen direnean amaituko da.

Uko egiteko eskubidea baliatu ahal izateko, kontsumitzaileak euskarri iraunkor bidez egingo dio jakinarazpena merkatariari (postaz bidalitako eskutitz edo posta elektronikoko baten bidez, esate baterako), jarraian aipatzen diren izen eta helbidera. Kontsumitzaileak formulario hau erabili ahal izango du, baina ez da nahitaezkoa izango.

Kontsumitzaileak uko egiteko eskubidea baliatzea erabakitzen badu, ezin izango zaio inolako kosturik egotzi.

Aurrerakinak ordaintzeko debekua

Uko egiteko epean zehar kontsumitzaileak ezin izango du inolako aurrerakinik ordaindu. Debeku horrek kontrapartida guztiei eragingo die, baita berme-eraketari, ordainketari, kontuetako diru-erreserbei, zorraren berariazko aitopenerari eta abarri ere.

Gainera, merkatariari egin beharreko ordainketez gain hirugarrenei egin beharrekoak biltzen ditu.

Uko egitea jakinaraztea

- Hartzailea (merkatariaren izena eta helbidea) (*):
- Honako honen bitartez jakinarazten dizut/dizugu (**) kontratuari uko egitea erabaki dudala/dugula (**)
- Kontratua egin den eguna (*):
- Kontsumitzailearen edo kontsumitzaileen izena (***):
- Kontsumitzailearen edo kontsumitzaileen helbidea (***):
- Kontsumitzailearen edo kontsumitzaileen sinadura (formulario hau paperean jakinarazten bada bakarrik) (***):
- Data (***):

(*) Merkatariak bete beharko du formularioa kontsumitzaileari eman aurretik.

(**) Ezabatu ez dagokiona.

(***) Kontsumitzaileak edo kontsumitzaileek bete beharrekoa, formulario honen bitartez uko egitea erabakitzen bada.

Informazioa jaso izanaren agiria:

Kontsumitzailearen sinadura: