

I. XEDAPEN OROKORRAK

ESTATUKO BURUZAGITZA

14115 27/2012 Errege Lege Dekretua, azaroaren 15ekoa, zordun hipotekarioen babesa sendotzeko neurri urgenteei buruzkoa.

ZIOEN AZALPENA

Gure herrialdeko egungo egoera, ekonomia- eta finantza-krisiaren ondorioz, berezia da eta ohiko etxebizitza erosteko hipoteka-mailegua kontratatu zuten zenbaitek zailtasunak dituzte beren betebeharrei erantzuteko. Egoera horri aurre egiteko, hipoteka-zordunen egoera arintzeko neurriak hartu behar dira.

Berankortasun-tasa gure herrialdean baxua den arren, kontuan izan behar da ordainketak egiteko zailtasunak dituzten pertsona edo familientzat drama soziala dela egoera horren ondorioz zorra areagotu edo ohiko etxebizitza galdu dezaketela jakitea.

Herritarrak ahalegin kolektiboa egiten ari dira egoera zail hau elkarrekin gainditzeko eta, halaber, sektore guztietatik neurriak hartu behar dira bermatzeko herritarrek ez dutela gizarte-bazterkeriarik jasaten.

Hartara, beharrezkoa da azkenaldiko ildoan jarraitzea zordunak babesteko esparrua hobetu eta indartzeko, bereziki aparteko egoera horren ondorioz ekonomia- edo ondare-egoera aldatu zaienez babes-premia handia duten zordunak babesteko.

Gainzorpetutakoen tratamendu juridikoaren esparruaren erreforma sakonago aztertu eta, bereziki, hipoteka betearazteko bitartekoen gaineko hobekuntzak aztertu behar diren arren, orain berehalako esku-hartze publikoa behar da larritasun sozial handieneko egoerak arintzeko.

Horretarako onartu da errege lege-dekretu hau, bazterkeria jasateko arrisku berezia duten familiek etxebizitza utzarazteko ekintza berehala eteteko bi urterako. Neurri hau apartekoa eta aldi baterakoa da eta kolektibo jakin batzuetako kideen ohiko etxebizitza hartzekodunari esleitzen dion hipoteka-betearazpeneko edozein prozesu judizial edo estrajudizial eragingo dio. Kasu horietan, errege lege-dekretuak, pertsonak etxetik kanpo utziko lituzkeen egintza burutzea eragozten du, hipoteka betearazteko prozedura aldatu gabe.

Egoera bereziki larrian dauden prozedurak etengo dira. Izan ere, hipoteka-zordun bati xedapen hauek aplikatu ahal izateko, bi baldintza-mota bete behar ditu. Alde batetik, familia ugariak, beren kargura bi seme-alaba dituzten familia gurasobakarrek, beren kargura hiru urte baino gutxiagoko haur bat edo desgaituren bat duten familiek baliatu ahal izango dituzte neurri horiek, bai eta langabezian dauden eta gizarte-prestazio guztiak agortu dituzten hipoteka-zordunek nahiz, azkenik, genero-indarkeriaren biktimek ere.

Halaber, etete horri atxikitzen zaizkion familiek ezingo dute Eragin Anitzeko Errenten Adierazle Publikoaren mugaren hirukoitza baino gehiagoko sarrerarik izan. Horrez gain, eskaeraren aurreko lau urteetan familia-unitatearen baldintza ekonomikoak nabarmen aldatu behar izango dute, etxebizitza ordaintzeko ahaleginari dagokionez.

Baldintza ekonomikoen aldaketa neurtzeko, hipotekaren kargak errentaren gainean azken lau urteetan izan duen aldaketari begiratuko zaio. Azkenik, neurri hauek aplikatu ahal izateko, beste baldintza batzuk ere bete behar dira, hala nola, hipoteka-kuota familia-unitateko kide guztien artean jasotzen dituzten sarrera garbien % 50 baino gehiago izatea, edo zordunaren jabetzako etxebizitza bakarra berme duen hipotekarekin bermatutako kreditu edo mailegua izatea, betiere etxebizitza hori erosteko eskatu bada.

Inolako zalantzarik gabe, arau-aurreikuspen hau garrantzitsua da, bermatzen baitu epe horretan ez dituztela beren etxeetatik botako egoera bereziki larrian dauden hipoteka-zordunak, pentsatuz epe hori amaitutakoan egungo egoera gaindituta izango dutela.

Horrez gain, errege lege-dekretu honek Gobernuari agintzen dio berehala jartzeko abian, finantza-sektorearekin batera, hipoteka-mailegua ez ordaintzeagatik beren ohiko

etxebizitzatik aterarazi dituztenei estaldura emateko etxebizitzaren fondo soziala eratzeke beharrezko neurriak. Fondo horrek kreditu-entitateen jabetzako etxebizitzak sarrera txikiak dituzten familien eskura jarri beharko lituzke, familia horientzat etxebizitzako izateko aukera bakarria errentak sarrera eskas horietara egokitzea denean.

Errege lege-dekretu honetako neurriak apartekoak eta premiazkoak dira –errege lege-dekretuaren irudia erabiltzeko beharrezko baldintzak– eta Konstituzio Espainolaren 86. artikuluan aurreikusitako baldintzak betetzen dira, xedea baita beren etxeetatik aterarazten dituzten familien zailtasunei aurre egitea berehala eta asmoa, azken batean, zailtasun ekonomiko hori gizarte-bazterkeria bihur dadin saihestea.

Horren arabera, Espainiako Konstituzioaren 86. artikuluko baimena baliatuta, Ekonomia eta Lehiakortasuneko ministroak proposatuta, eta Ministro Kontseiluak 2012ko azaroaren 15eko bileran eztabaidatu ondoren,

XEDATZEN DUT:

1. artikulua. *Egoera bereziki larrian dauden kolektiboak ohiko etxebizitzatik botatzeko prozesua etetea.*

1. Errege lege-dekretu hau indarrean sartzen denetik bi urtera arte ez da inor etxetik botako hipoteka betearazteko prozesu judizial edo estrajudizial batean hartzekodunari edo horren kontura jarduten denari esleitzen bazaio larritasun bereziko kasuetan eta artikulua honetan aurreikusitako egoera ekonomikoetan daudenen ohiko etxebizitza.

2. Hauek dira aurreko paragrafoan aipatutako larritasun bereziko kasuak:

a) Familia ugaria izatea, indarrean dagoen legeriaren arabera.
b) Familia-unitate gurasobakarra izatea eta bi seme-alaba edukitzea bere kargura.
c) Familia-unitatean eta hiru urte baino gutxiagoko haurra edukitzea.
d) Familia-unitatean kideren bat desgaitua izatea (% 33 baino gehiagoko desgaitasunen bat, mendekotasuna edo lan-jardueraren bat burutzeko ezgaitzen duen gaixotasunen bat aitortuta duena).

e) Familia unitatean hipoteka-zorduna langabezia egotea eta langabezia-prestazioak agortuta izatea.

f) Familia-unitatean, etxebizitza berean, hipotekaren titularrarekin edo haren ezkontidearekin odolkidetasuneko edo ahaidetasuneko hirugarren mailara arteko senidetasuna duen eta aldi baterako edo modu iraunkorrean lan-jarduerarako ezgaitzen duen desgaitasun, mendekotasun edo gaixotasun larria duen pertsona bat edo gehiago bizitzea.

g) Familia-unitateko kideren bat genero-indarkeriaren biktima izatea eta biktimaren ohiko etxebizitza izatea utzi beharrekoa.

3. 1. paragrafoan ezarritakoa aplikatzeko, aurreko paragrafoan ezarritako larritasun bereziko kasu izateaz gain, honako baldintza ekonomiko hauek bete beharko dira:

a) Familia-unitateko kideen baterako sarrerak ez izatea Eragin Anitzeko Errenten Adierazle Publikoaren muga baino hiru aldiz handiagoak.

b) Eskaeraren aurreko lau urteetan, familia-unitatearen baldintza ekonomikoak nabarmen aldatu izatea, etxebizitza ordaintzeko ahaleginari dagokionez.

c) Hipoteka-kuota familia-unitateko kide guztiek jasotzen dituzten diru-sarrera garbien ehuneko 50 baino handiagoa izatea.

d) Zordunak jabetzan duen etxebizitza bakarraren gaineko hipotekaren bidez bermatutako kreditua edo mailegua izatea, etxebizitza hori eskuratzeko emandakoa, hain zuzen.

4. Artikulu honetan aurreikusitakoaren ondorioetarako ulertuko da:

a) Baldintza ekonomikoak nabarmen aldatu direla, hipotekak familia-errentaren gainean eragindako karga, gutxienez, 1,5 handitu bada.

b) Familia-unitatea honako hauek osatuko dute: zordunak, legez banatu gabeko ezkontideak edo inskribatutako izatezko bikotekideak eta etxebizitzan bizi diren seme-alabek, horien adina edozein dela ere, tutoretza, zaintza edo familia-harrera bidez hartutakoak barne.

2. artikulua. *Egiaztatzea.*

Errege lege-dekretu honetan aipatutako baldintzak betetzen dituela egiaztatu beharko du zordunak, hipoteka betearazteko prozeduraren edozein momentutan eta etxetik botatzeko egintza betearazi aurretik; horretarako, prozeduraz arduratzen den epaileari edo notarioari aurkeztu beharko dizkio honako dokumentu hauek:

a) Familia-unitateko kideen sarrerak:

1. Errenten ziurtagiria eta, hala badagokio, Ondarearen gaineko Zergaren ziurtagiria (azken lau ekitaldiak), Tributu Administrazioiko Estatu Agentziak emana.

2. Azken hiru nominak.

3. Prestazioak kudeatzen dituen erakundeak emandako ziurtagiria, langabezia-prestazio edo -laguntza gisa jasotzen duen hileko zenbatekoa adierazten duena.

4. Gizarte-laguntzako soldaten, laneratzeko gutxieneko errenten edo autonomia-erkidegoek eta tokiko erakundeek emandako gizarte-laguntzako antzeko laguntzen egiaztagiria.

5. Norberaren konturako langilea bada, Tributu Administrazioiko Estatu Agentziak emandako ziurtagiria aurkeztuko du edo, jarduera amaitu izanagatik prestazioa jasotzen ari bada, prestazioa kudeatzen duen organoak emandako ziurtagiria, jasotako hileko zenbatekoa adierazten duena.

b) Etxebizitzan bizi diren pertsonen kopurua:

1. Familia-liburua edo izatezko bikote gisa izena eman dutela adierazten duen egiaztagiria.

2. Etxebizitzan erroldatutako pertsonen erroldatze-agiria, egiaztagiriak aurkezteko momentuari eta aurreko sei hilabetei erreferentzia eginda.

c) Ondasunen titulartasuna:

1. Jabetza Erregistroak familia-unitateko kide bakoitzari buruz emandako titulartasun-ziurtagiriak.

2. Etxebizitzaren salerosketa-eskriturak eta hipoteka-bermearen eraketari dagozkionak, bai eta eraturako gainerako berme erreal edo pertsonalak frogatzen dituzten beste agiriak ere, horrelakorik egonez gero.

d) Zordunen erantzukizunpeko adierazpena, adierazteko betetzen dituztela errege-dekretu hau aplikatzeko baldintzak.

Xedapen gehigarri bakarra. *Etxebizitzen fondo soziala.*

Gobernuari agintzen zaio finantza-sektorearekin batera sustatzeko kreditu-erakundeen jabetzako etxebizitzen fondo sozial baten eraketa, hipoteka-mailegua ez ordaintzeagatik beren ohiko etxebizitzatik aterarazi dituztenei estaldura emateko, betiere errege lege-dekretu honen 1. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen badituzte. Etxebizitzen fondo sozial horren xedea izango da pertsona horiei errentamendu-kontratuak eskuratzea, sarreren arabera arrazoizkoak diren errentak ordain ditzaten.

Xedapen iragankor bakarra. *Abian diren prozedurak.*

Arau hau aplikatuko zaie errege lege-dekretu hau indarrean sartzen denean abian diren hipoteka betearazteko prozesu judizial edo estrajudizialei, botatzea gauzatu ez bada.

Azken xedapenetako lehena. *Eskumen-tituluak.*

Errege lege-dekretu hau Espainiako Konstituzioaren 149.1 artikularen 6., 8., 11., 13. eta 14. erregeletan xedatutakoaren babesean eman da; artikulua horrek Espainiako Estatuari esleitzen dio gai hauen gaineko eskumena: merkataritza eta auzibideen inguruko legeria, legeria zibila, kreditua, banku-jarduera eta aseguruak antolatzeko oinarriak, ekonomia-jardueraren plangintza orokorraren oinarriak eta koordinazioa eta ogasun nagusiari eta estatu-zorrari buruzko eskumen eskusiboa, hurrenez hurren.

Azken xedapenetako bigarrena. *Indarlean sartzea.*

Errege lege-dekretu hau Estatuko Aldizkari Ofizialean argitaratzen den egunean sartuko da indarlean.

Madrilen emana, 2012ko azaroaren 15ean.

JUAN CARLOS E.

Gobernuko presidentea,
MARIANO RAJOY BREY