

I. XEDAPEN OROKORRAK

ESTATUKO BURUZAGITZA

3394 *6/2012 Errege Lege Dekretua, martxoaren 9koa, baliabiderik ez duten hipoteka-zordunak babesteko presako neurriei buruzkoa.*

Duela lau urtetik, Espainia krisialdi ekonomiko larrian murgildurik dagoenez, hipoteka-zorduna babesteko hainbat neurri hartu dira; halere, batzuetan ez dira nahikoak izan baliabiderik gabeko zordunek oraindik pairatzen dituzten ondorio gogorrenak arintzeko. Familia askok egoera dramatikoak bizi dute; izan ere, denbora luzean lanik gabe edo jarduera ekonomikorik gabe egon direnez, ezin dituzte bete etxebizitza erosteko hitzartutako mailegu edo hipoteka-kredituek eragindako betebeharrak.

Egoera horren ondorioz, eta hipoteka exekutatzeko prozesuak abiaraztearekin batera, herritar asko etxebizitzarik gabe gelditu dira, eta arazo larriak dituzte baldintza duinetan bizitzeko. Horrenbestez, etxebizitza duina eta egokia edukitzeko Espainiako Konstituzioaren 47. artikuluan jasotzen den eskubidearen aldarrikapenarekin bat, gobernuak uste du egoera sozioekonomiko hori konpontzeko neurriak luze gabe hartu behar direla, Konstituzioaren 53.3 artikulua araberaren aldarrikapen horrek zuzendu behar baitu botere publikoen jarduna. Oinarritzko arauaren 9.2 artikuluan jasotako aginduak ere horixe bera exijitzen du.

Horretarako, hain zuzen, errege lege-Dekretu honetan zenbait mekanismo ezartzen dira, ordaindu ezinean daudenen hipoteka-zorra berregituratu ahal izateko, bai eta ondasun-bermea malgutasun handiagoz exekutatzeko ere. Neurriok ezartzeko orduan, dena den, ez dira kaltetzen hipoteka-bermearen funtsezko osagaiak, historian zehar horien segurtasuna eta kaudimena izan baitira gure hipoteka-sistemaren oinarriak. Neurri gehienak bazterkeria-mugan daudenei aplikatuko zaizkie. Ildo horretan, erabaki bezala, neurrien onuradunak lanbide- eta ondare-egoeratik hipoteka-betebeharrei eta irauteko oinarritzko beharrezanein aurre egin ezinik dabiltzanak izango dira. Muga horretan badu eragina familia-unitateko gainerako kideen egoera ekonomikoak ere, eta baita, horrelakorik balego, berme pertsonalen edo ondasun-bermeen titularrenak ere. Era berean, hainbat neurri hartuko dira, proposatutako laguntza horietaz baliatzeko orduan iruzur edo gehiegikeriak egon ez daitezen.

Diseinatutako babes-ereduan jardunbide egokien kode bat egitea aurreikusita dago; horrenbestez, kreditu-erakundeek eta lanbide-jardueraren barruan maileguak edo hipoteka-kredituak ematen dituzten gainerako erakundeek horrekin bat egin ahal izango dute. Halaber, kode horri jarraitzen diotela egiaztatzeko, kontrol-batzorde bat sortuko da, eta Ekonomia Ministerio, Espainiako Banku, Balioen Merkatuko Espainiako Batzorde eta Espainiako Hipoteka Elkarteko ordezkariak osatuko dute batzorde hori.

Kode horretan jasotako neurriak aplikatuta –errege lege-dekretu honen eranskin gisa jasota dago–, Espainiako finantza-sektoreak familia askoren egoera ekonomiko eta sozial zaila arintzeko ahaleginean parte hartzeko modua errazten eta bultzatzen da.

Kode horrek hiru jarduketa-fase hartzen ditu barnean. Lehenengoak hipoteka-zorra berregituratzea bilatzen du; horretarako, mailegu edo kredituei kapital-amortizazioaren gabealdia eta lau urtean interes-tasaren murrizketa aplikatzeaz gain, amortizazio-epe osoa ere handitzen da. Bigarrenik, berregituratze hori nahikoa izango ez balitz, erakundeek, hala badagokio, zordunei zor guztiaren zati bat kentzeko aukera eskainiko ahal izango diete. Eta, azkenik, bi neurri horiekin ez bada lortzen zordunen hipoteka-ahalegina finantzaketa bideragarriaren mugetara ekartzea, zordunek, zorra behin betiko kitatzeko, ondasun higiezin ordainean ematea eskatu ahal izango dute, eta erakundeek onartu egin beharko dute. Azken kasu hori gertatzen denean, familiak, errenta onargarria ordainduta, beren etxebizitzan bi urtez gelditu ahal izango dira.

Halaber, hipoteka-kreditu edo -maileguko kontratuei aplikatu beharreko berandutze-tasak ere gutxitzen dira. Murrizketa horren bidez, babestutako zordunak ordaintzen ez duenean sortzen den finantza-karga gutxitu nahi da.

Bestalde, maizterrentzako laguntzak eskura ditzaketenen artean hipoteka-exekuzioko prozesuetan emandako ebazpen judzialaren bidez etxea utzarazi dieten pertsonak zein Jardunbide Egokien Kodean jasotako neurriak aplikatzearen ondorioz errentamendu-kontratuak sinatzen dituztenak (etxebizitzari eta birgaitzeko jarduketei buruzko 2009-2011 estatu-plana arautzen duen abenduaren 12ko 2066/2008 Errege Dekretuan jasotzen dira laguntza horiek).

Neurri horien osagarri, izaera prozesal eta fiskaleko beste lege-aldaketa batzuk ere egiten dira. Arlo prozesalean, epaiz kanpoko exekuzio-prozedura sinplifikatzen eta argitzen da; horrela, enkante bakar bat eta esleitzeko gutxieneko zenbateko bat aurreikusi dira. Eta, horrenbestez, epaiz kanpoko salmentaren erregulazioa araudiaren aurreragoko garapen baterako utziko da, beste neurri batzuen artean, enkantea online egiteko era ere ahalbidetuta. Zerga-arloari dagokionez, Jardunbide Egokien Kodearen babespean kontratua berritzean egin beharreko eskritura publikoek ez dute ordaindu beharko egintza juridiko dokumentatuen modalitateko notario-dokumentuen kuota gradualik.

Errege lege-dekretu honetan jasotako neurriak aplikatzea ezinbestekoa da krisialdi ekonomikoaren ondorioz oso egoera ahulean gelditu den gizarte-kolektiboa babesteko. Langabeziak familia espainiarrei ekarritako ondorioek eta familia horien egoera sozialak narriadura bat eragin dute, eta botere publikoek lehenbailehen heldu behar diote. Hori dela-eta, neurri horiek ezartzeko, errege lege-dekretuaren prozedura baliatu da, Espainiako Konstituzioaren 86. artikuluko baldintzak beteta, neurriak apartekoak eta berehala ezarri beharrekoak baitira.

Horren arabera, Espainiako Konstituzioaren 86. artikuluko baimena baliatuta, Ekonomia eta Lehiakortasunerako ministroak proposatuta eta Ministro Kontseiluak 2012ko martxoaren 9ko bileran eztabaidatu ondoren, honako hau xedatzen dut:

I. KAPITULUA

Xedapen orokorrak

1. artikulua. *Xedea.*

Errege lege-dekretu honen xedea hipoteka-zorra ordaintzeko aparteko zailtasuna dutenei zor hori berregituratzen laguntzea da; eta, era berean, hipoteka-exekuzioko prozedurak malgutzeko mekanismoak ere eman nahi ditu.

2. artikulua. *Aplikazio-eremua.*

Errege lege-dekretu honetan aurreikusitako neurriak ondasun higiezin hipotekaren bidez bermatutako mailegu- edo kreditu-kontratuei aplikatuko zaizkie, zorduna bazterkeria-mugan badago, betiere, eta legea indarrean sartzen den egunean indarrean badaude; 12. eta 13. artikuluetan jasotakoak salbuespen izango dira, aplikazio orokorrekoak baitira.

II. KAPITULUA

Ondasun higiezin hipoteka-zorra berregituratzeko neurriak

3. artikulua. *Bazterkeria-mugaren definizioa.*

1. Ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka baten bidez bermatutako mailegu edo kreditu baten zordunak bazterkeria-mugan daudela joko da, honako baldintza hauek guztiak betetzen direnean:

a) Familia-unitateko kide guztiak lanaren edo jarduera ekonomikoen ondoriozko errentarik gabe egotea. Xede horietarako, familia-unitatetzat honako hauek osatutakoa

hartuko da: zordunak, legez banatu gabeko ezkontideak edo inskribatutako izatezko bikotekideak eta etxebizitzan bizi diren seme-alabek, horien adina edozein dela ere.

b) Hipoteka-kuota familia-unitateko kide guztiek jasotzen dituzten diru-sarrerara garbien ehuneko 60 baino handiagoa izatea.

c) Familia-unitateko kideek zorrari aurre egiteko bestelako ondasun edo ondare-eskubiderik ez edukitzea.

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

e) Bestelako ondasun-bermerik edo berme pertsonalik ez duen kreditu edo mailegua izatea edo, horrelako bermerik izanez gero, bermatzaile guztiek b) eta c) letretan adierazitako baldintzak betetzea.

f) Familia-unitatekoak ez diren zordunkideak baldin badaude, horiek ere aurretik adierazitako a), b) eta c) baldintzak bete beharko dituzte.

2. Zordunak hartzekodun erakundearen aurrean egiaztatu beharko du aurreko paragrafoan azaldutako baldintzak betetzen dituela; eta, horretarako, dokumentu hauek aurkeztuko ditu:

a) Etxebizitzan bizi diren familia-unitateko kideak lanik gabe daudela egiaztatzen duten ziurtagiriak, eskudun Enplegu Zerbitzu Publikoak emandakoak. Errentarik ez duen norberaren konturako langileari dagokionez, Zerga Administrazioako Estatuko Agentziak emandako ziurtagiria emango da.

b) Zerga Administrazioako Estatuko Agentziak emandako errenta-ziurtagiria, azken zerga-ekitaldiari dagokiona.

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

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

e) Etxebizitzan erroldatutako pertsonen erroldatze-agiria, egiaztagiria aurkezteko mementoari eta aurreko sei hilabetei erreferentzia eginda.

f) Etxebizitzaren salerosketa-eskiriturak eta hipoteka-bermearen eraketari dagozkionak, bai eta eraturako gainerako ondasun-bermeak edo berme pertsonalak frogatzen dituzten beste agiriak ere, horrelakorik egonez gero.

g) Zordunaren edo zordunen erantzukizun-adierazpena, bazterkeria-mugan daudela jotzeko eskatutako baldintzak betetzeari buruzkoa, Jardunbide Egokien Kodea betetzen dela egiaztatzeko osatutako batzordeak onartutako ereduaren arabera, betiere.

4. artikulua. *Berandutze- interesen neurribidea.*

1. Zorduna bazterkeria-mugan dagoenean, ondasun higiezinaren hipoteka bidez bermatutako kreditu edo maileguen kontratu guztietan aplikatu beharreko berandutze-interesa hauxe izango da, hark erakundearen aurrean berandutzea egiaztatzen duenetik: gehienez ere, maileguan hitzartutako ordain-interesei maileguan ordaindu gabe dagoen kapitalaren ehuneko 2,5 gehitzean ateratzen dena.

2. Interesen neurribide hori ez zaie aplikagarri errege lege-dekretu honetan araututakoak ez diren zordunei edo kontratuei.

5. artikulua. *Jardunbide Egokien Kodea betetzea.*

1. Kreditu-erakundeek edo lanbide-jarduera gisa hipoteka-maileguak edo -kredituak ematen dituen beste edozein erakundek aukera izango dute eranskinean jasotako Jardunbide Egokien Kodearekin bat egin nahi duten erabakitzeko.

2. Jardunbide Egokien Kodea etxebizitzaren salerosketarako emandako mailegu edo kredituen berme gisa eraturako hipoteketan aplikatuko da, betiere, ondoko balio hauek gainditzen ez badituzte:

- a) 1.000.000 biztanletik gorako udalerrietan: 200.000 euro.
- b) 500.001 eta 1.000.000 biztanle bitarteko udalerrietan edo 1.000.000 biztanletik gorako udalerrien metropoli-inguruetan sartzen direnetan: 180.000 euro.
- c) 100.001 eta 500.000 biztanle bitarteko udalerrietan: 150.000 euro.
- d) 100.000 biztanle arteko udalerrietan: 120.000 euro.

Horretarako, kontuan hartuko dira udal-errola berrikusi ondoren ateratako azken zifrak.

3. Erakunde horiek Altxorraren eta Finantza Politikaren Idazkaritza Nagusiari jakinaraziko diote Jardunbide Egokien Kodearekin bat egiten dutela. Urtarrileko, apirilko, uztailko eta urriko lehen hamar egunetan, Ekonomiako eta Enpresei Laguntzeko Estatu idazkariak, ebazpen baten bidez, agindua emango du bat egin duten erakundeen zerrenda Altxorraren eta Finantza Politikaren Idazkaritza Nagusiaren egoitza elektronikoa eta Estatu Aldizkari Ofizialean argitaratzeko.

4. Kreditu-erakundeak bat egiten duenetik, eta zordunak bazterkeria-mugaren barruan dagoela egiaztatutakoan, nahitaez aplikatu beharko dira Jardunbide Egokien Kodearen aurreikuspenak. Alderdietako edozeinek, nolana ere, Jardunbide Egokien Kodean jasotako aurreikuspenak aplikatzearen ondoriozko kontratu-berritzea eskritura publikoan formalizatzen behartu dezake bestea. Formalizazio horren kostuak eskatzailearen kontura izango dira.

5. Kontratua berritzeak, berriz, martxoaren 30eko 2/1994 Legearen 4.3 artikuluan aurreikusitako ondorio berak izango ditu, (martxoaren 30eko 2/1994 Legea, hipoteka-maileguen subrogazio eta aldarazpenei buruzkoa) berritutako maileguri eta kredituei dagokienez.

6. Erakundearen bat egite hori bi urterako izango da, eta luzapenak ere egin daitezke, urtebetekoak, bat egin duen erakundeak kontraktorik adierazi ezear; azken kasu horretan, dena den, gutxienez hiru hilabeteko aurrerapenez jakinarazi beharko zaio Altxorraren eta Finantza Politikaren Idazkaritza Nagusiari.

7. Jardunbide Egokien Kodearen edukia errege lege-dekretu honetan jasotako erakunde atxikiei, zordunei eta kontratuei baino ez zaie aplikatuko. Hortaz, kodearen aplikazioa, dela arautzeko edo interpretatzeko, ez da beste ezein esparrutara zabaldu behar.

8. Aurreko paragrafoan ezarritakoa baztertu gabe, bat egindako erakundeek, hala nahi izanez gero, 3. artikuluan jasotakoez besteko zordunei aplikatu ahal izango dizkiete Jardunbide Egokien Kodearen aurreikuspenak; eta, gainera, kodea aplikatzerakoan, bertan biltzen diren aurreikuspenak hobetu ahal izango dituzte.

6. artikulua. *Jardunbide Egokien Kodearen betetze-mailaren jarraipena.*

1. Hartarako osatutako kontrol-batzorde batek ikuskatuko du atxikitako erakundeek Jardunbide Egokien Kodea betetzen duten.

2. Kontrol-batzordeak lau kide izango ditu: Espainiako Hipoteka Elkartearen ordezkari bat, Espainiako Bankuak izendatutako bat, idazkari izango dena, Balioen Merkatuko Espainiako Batzordeak izendatutako bat eta Ekonomiako eta Enpresari Laguntzeko Estatu Idazkariak izendatutako bat, batzordeko buru izango dena eta kalitateko botoa izango duena.

Kontrol-batzordeak bere funtzionamendu-arauak zehaztuko ditu, eta batzordeburuak bere ekimenez edo batzordeko bi kidek hala eskatuta deialdia egiten duenean bilduko da. Halaber, deialdi-erregimen propioa ezartzeko ahalmena izango du.

3. Bilkurak eta eztabaidak egiteko eta erabakiak hartzeko balio osoz eraturako bada, gutxienez hiru kidek parte hartu behar dute, eta horien artean batzordeburuak egon behar du. Erabakiak kideen gehiengoak hartuko ditu.

4. Kontrol-batzordeak jaso eta ebaluatuko du Espainiako Bankuak 5. eta 6. idatz-zatiei dagokienez helarazten dion informazioa; era berean, sei hilean behin txosten bat argitaratuko du, eta Jardunbide Egokien Kodearen betetze-maila ebaluatuko du argitalpen horretan. Horretaz gain, kontrol-batzordeak 3.2 artikulua g) letran aipatutako erantzukizun-adierazpenaren eredu normalizatua ere egingo du.

5. Erakunde atxikiek, bestalde, kontrol-batzordeak eskatutako informazioa Espainiako Bankuari igorriko diote, hiru hilean behin. Informazio horretan, Jardunbide Egokien Kodea aplikatuz eskatutako, gauzatutako eta ukatutako eragiketen kopurua, bolumena eta ezaugarriak jasoko dira, eta baita hurrengo idatz-zatian aurreikusitakoaren arabera izapidetuko diren erreklamazioak ere.

6. Kreditu-erakundeek Jardunbide Egokien Kodea ustez bete ez dutela-eta aurkeztutako erreklamazioak Espainiako Bankuaren aurrean aurkeztu ahal izango dira, eta Espainiako Bankuak izapidetu eta ebatzi behar dituen gainerako erreklamazioen antzera aztertuko dira.

7. artikulua. *Zordunak ondasun higiezinaren hipoteka-zorra berregituratzeko neurriak behar bezala ez aplikatzearen ondorioak.*

1. Baldin hipoteka bidez bermatutako kreditu edo mailegu baten zorduna, kapitulu honetan zein Jardunbide Egokien Kodearen aurreikuspenetan ezarritako berregituratze-neurriez baliatu bada 3. artikuluan aurreikusitako baldintzak bete gabe, eta kalteak eragiten baditu, kalte-ordainen erantzule izango da, eta baita malgutze-neurriok aplikatzeak sortutako gastu guztiena ere, betiere, zordunaren jokabide horrek ekar lezakeen beste edozein erantzukizun baztertu gabe.

2. Kalte-ordainen eta gastuen zenbatekoa ez da izango zordunak araua aplikatzean bidegabeki eskuratutako onura baino txikiagoa.

3. Halaber, zordunak bere erantzukizunari aurre egin beharko dio, baldin eta, neurriok aplikatzea lortzeko helburuz, bere borondatez eta nahita, bazterkeria-mugan egotea edo mantentzea bilatzen badu; horrelakoetan, egoera hori egiaztatzea mailegua edo kreditua hitzartuta duen erakundearen esku egongo da.

III. KAPITULUA

Neurri fiskalak

8. artikulua. *Ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren legearen testu bateratuaren aldaketa –lege hori irailaren 24ko 1/1993 Legegintzako Errege Dekretuak onartu zuen–.*

Ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren legearen testu bateratuaren 45.I.B) artikuluari 23. zenbakia gaineratu zaio –lege hori irailaren 24ko 1/1993 Legegintzako Errege Dekretuak onartu zuen–; honako hau, hain zuzen:

«23. Baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko neurriei buruzko Martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuan, babesten diren hipoteka-mailegu eta -kredituen kontratu-berritzeak formalizatzeko eskriturek ez dute ordaindu beharko egintza juridiko dokumentatuen modalitateko notario-dokumentuen kuota gradualak.»

9. artikulua. *Toki Ogasunak arautzen dituen Legearen testu bateratuaren aldaketa –martxoaren 5eko 2/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartu zuen–.*

Toki Ogasunak arautzen dituen Legearen testu bateratuaren 106. artikuluan –martxoaren 5eko 2/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartu zuen testu bateratu hori–, 3. idatz-zatia erantsi da ; honako hau, hain zuzen:

«3. Martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuan, baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko neurriei buruzkoan, 2. artikulua aplikazio-eremuan jasotako zordunek egindako eskualdaketetan, arau horren eranskinaren 3. idatz-zatian aurreikusi bezala etxebizitza ordainean emateko orduan, higiezina eskuratzen duen erakundea zergadunaren ordeko subjektu pasibotzat hartuko da, eta ordekoak ezin izango dio zergadunari eskatu ordaindutako zerga-betebeharren zenbatekoa.»

10. artikulua. *Azaroaren 28ko 35/2006 Legearen aldaketa. Lege horrek pertsona fisikoen errentaren gaineko zerga arautzen du, eta partzialki aldatzen ditu sozietateen gaineko, ez-egoiliarren errentaren gaineko eta ondarearen gaineko zergen legeak.*

Hogeita hamaseigarren xedapen gehigarria erantsi zaio azaroaren 28ko 35/2006 Legeari. Lege horrek pertsona fisikoen errentaren gaineko zerga arautzen du, eta partzialki aldatzen ditu sozietateen gaineko, ez-egoiliarren errentaren gaineko eta ondarearen gaineko zergen legeak. Xedapen gehigarria honela idatzia dator:

«Hogeita hamaseigarren xedapen gehigarria. *Etxebizitza ordainean ematea.*

Martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuan, baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko neurriei buruzkoan, 2. artikulua aplikazio-eremuan jasotako zordunek ez dute zerga hau ordaindu beharko arau horren eranskinaren 3. idatz-zatian aurreikusitakoaren arabera etxebizitza ordainean ematean lor dezaketen ondare-irabaziagatik.»

11. artikulua. *Muga-zergen hobaria.*

Errege lege-dekretu honetan aipatzen den bazterkeria-mugan dagoen hipotekadun zordunak etxebizitza ordainean ematen duenean, hipotekaren eskubide erreala ezeztatzeagatik sortutako notaritz- eta erregistro-zergek ehuneko 50eko hobaria izango dute.

Lehen hipotekatutako ondasunaren titulartasuna hipoteka-zamarik gabe eskuratzen duen finantza-erakundeak ez dio zordunari kostu gehigarririk jasanaraziko.

IV. KAPITULUA

Exekuzio-prozedurak

12. artikulua. *Epaiz kanpoko exekuzio-prozedura.*

Hipotekatutako ondasunen epaiz kanpoko exekuzioak –Hipoteka Legearen 129. artikuluan dago araututa; 234-236 bitarteko artikuluetan edo Hipoteka Erregelamenduan zehaztutako prozedura bete behar du–, ondorengo idatz-zatietan aurreikusitakoari jarraitu beharko dio, prozedura zordunaren ohiko etxebizitzaren aurkakoa denean.

1. Ondasunaren balioa erabakitzeke, enkante bakarra egingo da, eta, hipoteka eratzeko eskrituran hitzartutako tasa baliatuko da bertan. Nolanahi ere, ondasuna enkantean atera den balioaren ehuneko 70eko edo gehiagoko eskaintzak aurkeztuz gero, finka eskaintzarik onena aurkezten duenari esleituko zaio.

2. Aurkeztutako eskaintzarik onena enkanterako zehaztutako tasaren ehuneko 70etik beherakoa denean, zordunak hamar egun izango ditu eskaintza hobetzen duen hirugarren bat aurkezteko; horrela, hirugarren horrek tasazio-balioaren ehuneko 70 baino gehiagoko zenbatekoa eskaini beharko du, edo, zenbateko hori baino txikiagoa izanik ere, nahikoa izan beharko du exekutatzailaren eskubidea guztiz ordaintzeko.

3. Ondasunaren zordunak ez badu epe horren barruan aurreko paragrafoan ezarritakoa betetzen, hartzekodunak aukera izango du, bost eguneko epearen barruan,

finka edo finkak tasazio-balioaren ehuneko 60ko edo gehiagoko zenbatekoan esleitzeko eskatzeko.

4. Hartzekoduna ahalmen horretaz baliatu ezean, eskaintzarik onena aurkeztu duenari esleitu zaio finka, betiere, eskaini duen zenbatekoa tasazio-balioaren ehuneko 50 baino handiagoa bada edo, txikiagoa izanik ere, kontzeptu guztiengatik eskatutako zenbatekoa gutxienez estaltzen badu.

5. Enkantearen ekitaldian eskaintzailerik egongo ez balitz, hartzekodunak, hogeii eguneko epean, tasazio-balioaren ehuneko 60ko edo gehiagoko zenbatekoan esleitzeko eskatu ahal izango du.

6. Hartzekodunak aurreko paragrafoan aipatutako ahalmena erabiltzen ez badu, Hipoteka Erregelamenduaren 236. artikuluan aurreikusitakoa beteko da.

V. KAPITULUA

Utzarazpenak jasan dituzten eta hipoteka-exekuzioak malgutzeko neurrien babesean dauden pertsonak alokairua eskuratzeko duten aukera

13. artikulua. *Maizterrentzako laguntzak eskuratzeko lehentasuna.*

Hipoteka-exekuzioko prozesu judizialen edo epaiz kanpokoan ondorioz, 2012ko urtarrilaren 1aren ostean, ohiko etxebizitzarik gabe gelditzeko ebazpen judiziala jaso duten pertsonak maizterrentzako laguntzak jaso ahal izango dituzte, betiere, abenduaren 12ko 2066/2008 Errege Dekretuaren 38. eta 39. artikuluetan ezarritakoaren arabera –dekretu horren bidez arautzen da etxebizitzari eta birgaitzeko jarduketei buruzko 2009-2012ko estatu-plana–. Horretarako, baina, laguntza-eskaera gehienez jabetzarik gabe gelditu eta sei hilabetetara aurkeztu beharko dute.

Halaber, ulertuko da aurreko paragrafoan aipatutako pertsonak lehentasunez babesteko eskubidea duten kolektiboan sartzen direla maizterrentzako laguntzak eskuratzeko orduan, betiere, errege-dekretu horren 1. artikuluko 2. idatz-zatian ezarritakoaren arabera.

14. artikulua. *Hipoteka malgutzeko neurrien babespeko pertsonak.*

Jardunbide Egokien Kodean aurreikusitakoari jarraituz etxebizitza ordainean ematearen ondorioz errentamendu-kontratuak sinatzen dituzten eskatzaileek ere eskuratu ahal izango dituzte aurreko artikuluan maizterrentzat aipatutako laguntzak, baldin eta beren familiako diru-sarrerak eragin anitzeko errenten adierazle publikoa halako 2,5 ez badira, betiere, abenduaren 12ko 2066/2008 Errege Dekretuaren 4.1 artikuluan xedatutakoaren arabera zehaztuta.

Xedapen gehigarri bakarra. *Hiri-errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legea aplikatzeko araubide berezia.*

1. Jardunbide Egokien Kodeari jarraiki sinatzen diren errentamendu-kontratuak etxebizitzaren errentamendurako kontratutzat hartuko dira, eta Hiri-errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen arabera arautuko dira, lege horretako 9. eta 18. artikuluetan aurreikusitakoari dagokionez izan ezik eta, betiere, ondoren araututako berezitasunak aintzat hartuta.

2. Errentamendu-kontratu horiek bi urteko iraupena izango dute, luzatzeko eskubiderik gabe, aldeek idatziz bestelakorik adostu ezean.

3. Bi urte horietako errenta Jardunbide Egokien Kodearen parametroei jarraiki finkatuko da. Epe hori eta hitzartutako luzapenak –horrelakorik balego– bukatu ostean errenta merkatu-irizpideen arabera zehaztuko da.

4. Errenta ordaintzeari utzi eta sei hilabetera, errenta osoa ordaindu ezean, maizterri etxea utzarazteko prozesua hasi ahal izango du errentatzaileak.

5. Kontratuan zehaztutako bi urteko epea bukatutakoan maizterrak etxebizitza uzten ez badu, errentatzaileak etxea utzarazteko legezko prozedura hasi ahal izango du.

Prozedura horretan, ordaindu gabeko errenta gisa, etxebizitza bidegabeki okupatuta egon den hilabetei dagokien merkatuko errenta eskatuko zaio.

Azken xedapenetako lehena. *Aurrezki-kutxen gobernu-organoei eta araubide juridikoaren beste alderdi batzuei buruzko uztailaren 9ko 11/2010 Errege Lege Dekretua aldatzea.*

Aurrezki-kutxen gobernu-organoei eta araubide juridikoaren beste alderdi batzuei buruzko uztailaren 9ko 11/2010 Errege Lege Dekretuan, honela idatzita geldituko da 6.3 artikulua lehen paragrafoa:

«3. Errege lege-dekretu honek aipatzen dituen fundazio berezien ikuskaritza eta kontrola estatuaren egitekoak izango dira, baldin eta haien jarduera-eremu nagusiak autonomia-erkidego bakar bat baino gehiago hartzen baditu. Ekonomia eta Lehiakortasunerako Ministerioaren babesaren bidez gauzatuko ditu egiteko horiek.»

Azken xedapenetako bigarrena. *Eskumen-tituluak.*

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

Azken xedapenetako hirugarrena. *Epaiz kanpoko exekuzioaren erregelamendu-garapena.*

Gobernuak, errege lege-dekretu hau indarrean jartzen den unetik hasita sei hilabeteko epean, beharrezkoak diren erregelamendu-arauak onartuko ditu, epaiz kanpoko salmenta-prozedura sinplifikatze aldera; arau horien artean, besteak beste, enkante elektronikoa egiteko aukera jasoko da.

Amaierako laugarren xedapena. *Indarrean jartzea.*

Errege lege-dekretu hau Estatuko Aldizkari Ofizialean argitaratzen den egunaren biharamunean jarriko da indarrean.

Madriren, 2012ko martxoaren 9an.

JUAN CARLOS E.

Gobernuko presidentea,
MARIANO RAJOY BREY

ERANSKINA

Ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka-bermedun zorrak modu bideragarrian berregituratzeko Jardunbide Egokien Kodea

1. Hipoteka-exekuzioaren aurretiko neurriak: hipoteka-zorrak berregituratzea.

a) Martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuan, baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko premia neurri buruzkoan, 2. artikulua aplikazio-eremuan sartzen diren zordunek, zorraren epe ertain eta luzeko bideragarritasuna lortzearen, erakunde hartzekodunari hipoteka-zorra berregituratzeko eskatu ahal izango diote, eta hark onartu egin beharko du. Berregituratzeko eskaerarekin batera, errege lege-dekretu horretako 3.2 artikuluan aurreikusitako dokumentazioa ere aurkeztuko dute.

Exekuzio-prozedura baten barruan dauden zordunek ezin dute eskaera hori egin, enkantea iragarri bada.

b) Eskaera hori lehen aipatutako dokumentazioarekin batera aurkeztu eta hilabetera, erakundeak zordunari berregituratze-plan bat jakinarazi eta eskaini behar dio; plan horretan, hurrengo neurri hauek nola gauzatuko diren eta zordunari zer finantza-ondorio ekarriko dizkion zehaztuko da:

- i. Lau urteko kapital-amortizazioko gabealdia.
- ii. Amortizazio-epaia guztira 40 urtera arte handitzea, mailegua eman denetik zenbatzen hasita.
- iii. Gabealdian aplikatu beharreko interes-tasa honetara murriztea: Euriborra + ehuneko 0,25.

Horretaz gain, erakundeek zordunak hartutako zor guztiak bateratu ahal izango dituzte.

Berregituratze-plana onartu ondorengo hamar urteetan eskatutako hipoteka-kreditu edo -maileguaren alde aurreko amortizazioak ez du konpentsazio bidezko kosturik ekarriko.

c) Erakundeak, hala badagokio, hurrengo idatz-zatian aurreikusitako irizpidearen arabera plan hori ez dela bideragarria ohartaraziko du berregituratze-planean, edo, plan hori bideraezina bada, hurrengo idatz-zatian aurreikusitako neurri osagarriak eskatzeko aukera egongo dela jakinaraziko dio.

2. Neurri osagarriak.

a) Beren ekonomia- eta finantza-egoeragatik aurreko idatz-zatian aurreikusitako berregituratze-plana bideragarri ez zaien zordunek amortizatu gabe duten kapitalaren zati bat kentzeko eskatu ahal izango dute, idatz-zati honetan aurreikusitakoaren arabera; eta erakundeak hilabete izango du aukera hori onartu edo baztertzeko, berregituratze-planaren bideraezintasuna egiaztatzen denetik zenbatuta.

Horretarako, hain zuzen, berregituratze-plan bideraezintzat hartuko da familia-unitateko kide guztiek orotara jasotzen dituzten diru-sarreraren ehuneko 60tik gorako hileko hipoteka-kuota ezartzen duena.

b) Kendu beharreko zatia zehazteko, erakundeak ondoko kalkulu-metodo hauetakoren bat erabiliko du, eta, kapitalaren zati bat kentzea erabaki edo ez, emaitza zordunari jakinaraziko dizkio.

- i. Ehuneko 25eko murrizketa.
- ii. Murrizketa bat, honako honen baliokidea: batetik, amortizatutako kapitalaren eta, bestetik, mailegatutako kapital osoarekiko zordunak ordaindutako kuoten eta zor diren kuota guztien artean dagoen proportzio bera duen kapitalaren arteko diferentzia.
- iii. Murrizketa bat, etxebizitzaren oraingo balioaren eta hasierako tasazio-balioari berorren arabera emandako maileguarekiko aldea bi bider kendu ondoren lortzen den balioaren arteko diferentziaren erdia dena.

c) Enkantea iragarri ondoren hipoteka exekutatzekeo prozedura batean murgilduta dauden zordunek ere eskatu ahal izango dute neurri hau. Halaber, martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuak, baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko premiazko neurri buruzkoak, aipatzen duen bazterkeria-mugaren barruan dauden zordunek ere eskatu ahal izango dute, baldin eta, etxebizitzak hipotekaren osteko kargak dituelako, etxebizitza ordainean emateko aukerarik ezin badute erabili.

3. Hipoteka-exekuzioaren ordezkotako neurriak: ohiko etxebizitza ordainean ematea.

a) Martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuan, baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko premiazko neurri buruzkoan, 2. artikuluan aplikazio-eremuan sartzen diren zordunek, 2. idatz-zatian ezarritakoaren arabera berregituratzea eta neurri osagarrietan sartzea bideragarri ez zaienean, beren ohiko etxebizitza ordainean ematea eskatu ahal

izango dute idatz-zati honetan aurreikusitakoaren arabera, berregituratzea eskatu eta hamabi hilabeteko epearen barruan. Horrelakoetan, erakundeak onartu egin beharko du hipotekatutako ondasuna zordunak erakundeari berari edo erakundeak izendatzen duen hirugarren bati ematea, era horretan zorra behin betiko kitatuz.

b) Ondasun higiezin ordainean emateak hipoteka bidez bermatutako zor osoa kitatzea ekarriko du, bai eta zordunak eta hirugarrenek zor horrengatik dituzten erantzukizun pertsonalak kentzea ere.

c) Ondasun higiezin ordainean emateko aukera eskatzean, horrela galdeginez gero, etxebizitzan maizter gisa bi urtez geratu ahal izango da zorduna, eta, horren truke, etxebizitza emateko orduan zuen zor osoaren zenbatekoaren ehuneko 3ko urteko errenta ordainduko du. Epe horretan errenta ez ordaintzeak ehuneko 20ko berandutze-interesa sortuko du.

d) Erakundeek hitzar dezakete zordunekin etxebizitza besterentzean sortutako plusbalioaren zati bat lagatzea, eskualdaketa horretan zordunak emandako laguntzaren ordain gisa.

e) Neurri hori ez da aplikatuko enkantea iragarrita egonda exekuzio-prozedura batean daudenean, edo etxebizitzak geroagoko kargak ere badituenean.

4. Jardunbide Onen Kodearen publizitatea.

Erakundeek Jardunbide Egokien Kodearen edukiari ahalik eta zabalpen handiena ematea bermatuko dute, bereziki, bezeroen artean.