



# Hipoteka zorra berregituratzeko eskaera

6/2012 Errege Lege Dekretuak, Ekonomia Gaietarako  
eta Eraldaketa Digitalerako Ministerioaren 19/2022 Errege  
Lege Dekretuak eta 2022ko azaroaren 23ko Ebazpenak  
ezarritako Jardunbide Egokien Kodeak

## MAILEGU ZKIA \_\_\_\_\_

### ESKAERAREN DATA \_\_\_\_\_

#### ESKATZAILEA (K)

\_\_\_\_\_ JAUN/ANDREA

\_\_\_\_\_ JAUN/ANDREA

NAN \_\_\_\_\_ zenbakiduna

NAN \_\_\_\_\_ zenbakiduna

Honakoaren legez:

- Titularra
- Abal-emailea
- Hipotekatzaile ez zorduna

Honakoaren legez:

- Titularra
- Abal-emailea
- Hipotekatzaile ez zorduna

#### HARREMANETARAKO DATUAK

TELEFONO FINKOA \_\_\_\_\_

TELEFONO MUGIKORRA \_\_\_\_\_

POSTA ELEKTRONIKOA \_\_\_\_\_

HELBIDEA \_\_\_\_\_

POSTA KODEA \_\_\_\_\_ UDALERRIA \_\_\_\_\_ PROBINTZIA \_\_\_\_\_

Goian identifikatutako maileguaren mailegu-hartzaile gisa jotzen dugu zuengana.

Erakunde hartzekodunak informazioa eman digu dokumentu honen goiburuan aipatutako araudian aurreikusitako jardunbide egokien bi kodeetan ezarritako neurriak eskuratzeko eska daitezkeen betekizunei buruz, bai eta eska daitekeen egiaztapen-dokumentazioari, arauan aurreikusitako neurriei eta neurri horien irismenari buruz ere. Era berean, arauan aurreikusitako ondorioez ohartarazi gaituzte, zordunak garen aldetik behar ez bezala aplikatzekotan.

Idatziz jaso dugu eskabide honi erantsitako dokumentu bat, JARDUNBIDE EGOKIEN KODEEI BURUZKO 2012 ETA 2022 INFORMAZIO-DOKUMENTUA izenekoa, aurreko guztia azaltzen duena. Erakunde hartzekodunak emandako informazio guztia aztertuta, eta horri buruzko gure zalantza guztiak argitu ondoren, honako hau ematen dugu:

## ERANTZUKIZUNPEKO ADIERAZPEN

Adierazten dut betetzen ditudala 6/2012 Errege Lege Dekretuak edo Ekonomia Gaietarako eta Eraldaketa Digitalerako Ministerioaren 19/2022 Errege Dekretuak eta 2022ko azaroaren 23ko Ebazpenak eskatutako baldintzak, kalteberatasun ekonomikoko egoeran nagoela ziurtatzeko eta horietan aurreikusitako berregituraketa-neurriak hartzeko.

Adierazten dut ezagutzen ditudala arauan aurreikusitako higiezinaren hipoteka-zorra berregituratzeko neurriak behar ez bezala aplikatzearen ondorioak, eskatutako baldintzak bete gabe, eta Errege Dekretu horietan ezarritako baldintzetan gerta litezkeen kalte-galeren erantzule izango naizela.

Adierazpen hau berresteko, nire sinadura erasten dut eskaeraren eta erantzukizunpeko adierazpenaren egiaztagiri honen amaieran.

Ondorioz, idazki honen bidez, honako hau adierazten dut

## HIPOTEKA ZORRA ERREGITURATZEKO ESKAERA

Emandako informazioaren arabera, eta nire egoera pertsonalaren arabera, Jardunbide Egokien Kode bietako baten neurriak aplikatzea erabaki dut. Hala ere, eskatutako Kodea aplikagarria ez bazait, Erakundeari baimena ematen diot dagoen alternatiba eskaintzeko.

Dagokion laukitxoa markatuta, honako neurri hauek aplikatuko ditut:

6/2012 LEDak araututako Jardunbide  
Egokien Kodea.

19/2022 LEDak eta 2022ko azaroaren  
23ko Ebazpenak araututako  
Jardunbide Egokien Kodea.

Beraz, eskabide honekin batera, Jardunbide Egokien Kode bakoitzaren araudian ezartzen den eta ESKAE-RA EREDU HONETAN SARTUTAKO INFORMAZIO DOKUMENTUAN jasotzen den dokumentazioa aurkeztuta, eskatu nahi dizuet berregituraketa-neurri egokienak aplika diezazkideatela, aukeratu dudako kodearen arabera, eskakizunak betetzen diren ebaluatu ondoren.

## BEHARREZKO DOKUMENTAZIOA

ERANTSITAKO INFORMAZIO DOKUMENTUAN aurkeztu beharreko dokumentuen zerrenda osoa jasotzen da, egiaztatiri horiek baitira eskaera-prozesuarekin jarraitu ahal izateko beharrezkoak.

Gogorarazten dizugu ezinbestekoa dela aurretik azaldutako dokumentazio guztia biltzea, zure eskaerarekin jarraitu ahal izateko. Eskabidean ez badira jasotzen Kodean ezarritako dokumentu guztiak, ezin izango da inprimaki hau eta dokumentazioa osorik jaso, eta ezin izango da zorra berregituratzeko eskaerarik egin egiaztatiri guztiak aurkeztu arte.

### DATU PERTSONALEN BABESAREN INGURUKO INFORMAZIOA

**Arduraduna:** Kutxabank S.A. Kale Nagusia, 30, 48009, Bilbo.

**Xedea eta legitimazioa:** Kutxabank S.A.k bere informazio-sisteman sartuko ditu emandako datu pertsonalak, eta eskaera behar bezala kudeatu eta garatuko dela bermatzeko erabiliko ditu, helburu nagusi eta oinarri juridiko gisa.

**Hartzaileak:** Zure datuak agintari eta organismo publikoei jakinarazi ahal izango zaizkie, eskaera honetatik erator daitezkeen betebeharrak betez.

**Eskubideak:** Sarbide, zuzentze, aurkaratze, mugatze eta eramateko prestatzeko eskubideak erabili ahal izango dituzu, edo zure baimena kendu [info@kutxabank.es](mailto:info@kutxabank.es) helbidera zuzendutako posta elektronikoko bidez. Halaber, AEPD edo Erakunde eskudunaren aurrean erreklamazioa jarri ahal izango zaio.

**Informazio osagarria:** Gure Pribatasun Politikari buruzko informazio osoa [www.kutxabank.com](http://www.kutxabank.com) helbidean aurkituko duzu.

SINADURA ESKATZAILEA (K)

Jasota: KUTXABANK, S.A.

## ERANSKINA

### **AURKEZTU BEHARREKO DOKUMENTAZIO-ZERRENDEN 2012ETA 2022 JARDUNBIDE EGOKIEN KODEEI BURUZKO INFORMAZIO-DOKUMENTUA.**

Dokumentu hau 6/2012 Errege Lege Dekretuan (1. eranskina) araututako zorren berregituraketa errazteko babes-neurrien laburpen bat da, bai eta 19/2022 Errege Lege Dekretuan eta 2022ko azaroaren 22ko Ministro Kontseiluaren Akordioan (2. eranskina) araututako ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka-maileguen interes-tasen igoera arintzeko babes-neurrien laburpena ere.

KUTXABANK TALDEAK (Kutxabankek eta Cajasurrek) informazio gisa egin du, bezeroei honako hauek errazteko: **neurri horiek ulertzea, Jardunbide Egokien Kodeetako baten neurrien aldeko hautua, horiek eskuratzeko beharrezko baldintzak, eta baldintza horiek egiaztatzeko beharrezko dokumentuak.** Azken horrek ez du Errege Lege Dekretu horietan ezarritakoa erabat edo partzialki ordeztzen.

## Jardunbide Egokien Kodea, martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuak, baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko premiazko neurriei buruzkoak, ezartzen duena, azaroaren 22ko 19/2022 Errege Lege Dekretuak emandako idazkeran.

### 1. Bezero onuradunak

Hipoteka-mailegu bat ("HIPOTEKA-MAILEGU HIPOTEKARIOA") mantentzen duten bezeroek eskatu ahal izango diote KUTXABANKi neurriak aplikatzeko, aurrerago zehaztuko diren mugekin eta berezitasunekin, baldin eta honako baldintza **guzti hauek** betetzen badituzte:

- A.** HIPOTEKA MAILEGUA indarrean egotea, dela kreditu bat, dela mailegu bermatu bat, **ohiko etxebizitzaren** gaineko hipotekarekin.
- B.** Honako hauei aplikatuko zaie:
  - i.** **Bazterkeria-mugan** dauden zordunak, ondoren adieraziko diren eskuratze-prezioaren gaineko baldintzekin.
  - ii.** Fidatzaileek eta hipoteka-abal-emaeleek, beren ohiko etxebizitzari dagokionez, hipoteka-zordunarentzat ezarritako baldintza berberekin. (Baztertze-atalasean dauden beste fidatzaile eta hipotekatzaile ez-zordun batzuek zordunaren ondare nagusia agortzeko eskatu ahal izango dute, Jardunbide Egokien Kodea zordunari aplikatzearen kalterik gabe, bermatutako zorra erreklamatu aurretik eta baztertze-onurari uko egin badiote ere).

#### > **Baztertze-atalasea honako egoera hauek guztiak gertatzen direnean gertatzen da:**

- a. Diru-sarreraren muga:** Familia Unitatearen diru-sarrera guztiek ez gainditzea urteko hamalau ordainsariko Ondorio Askotarako Errenta Adierazle Publikoa (IPREM) halako 3. Familia-unitatea ondorio hauetarako da: zorduna eta, hala badagokio, legez banandu gabeko ezkontidea edo inskribatutako izatezko bikotea eta hipotekatutako etxebizitzan bizi diren seme-alabak, tutoretza-, zaintza- edo familia-harrerako harreman batek lotutakoak barne. Aurreko lerrokadan aurreikusitako muga urteko hamalau ordainsariko IPREMaren halako 4,5 izango da, baldin eta familia-unitateko kideren batek ehuneko 33tik gorako desgaitasuna aitortuta badu, edo mendetasun- edo gaixotasun-egoeraren batek lan-jarduera bat egiteko ezgaitasun iraunkorra egiaztatzen badu. Aldiz, 5 izango da muga, baldin eta hipoteka-zorduna garuneko paralisia duen, buruko gaixotasuna duen edo ehuneko 33ko edo gehiagoko desgaitasun intelektuala duen pertsona bada, edo ehuneko 65eko edo gehiagoko desgaitasun fisikoa edo sensoriala aitortua duen pertsona bada, edo pertsona edo haren zaintzailea lan-jarduera bat egiteko ezgaitzen duen gaixotasun larria badu.
- b. Egoera ekonomikoaren edo Kalteberetasun Arriskuan dagoen familiaren aldaketa esanguratsu:** eskaera egin aurreko lau urteetan, Familia Unitateak bere inguruabar ekonomikoak nabarmen aldatu izana, etxebizitza eskuratzeko ahaleginari dagokionez, edo aldi horretan kalteberetasun bereziko familia-inguruabarrak gertatu izana. Horretarako:
  - i.** Egoera ekonomikoa nabarmen aldatzen da hipoteka-kargak familia-errentan eragiten duen ahalegina handitzen denean.

ii. Familia-egoera bereziki zaurgarria da honako kasu hauetan:

1. Familia ugaria, indarrean dagoen legediaren arabera.
2. Seme-alabak ardurapean dituen guraso bakarreko familia-unitatea.
3. Adingabe bat kide den familia-unitatea.
4. Familia-unitateko kideren batek ehuneko 33tik gorako desgaitasuna, mendetasun-egoera edo lan-jarduera bat egiteko ezintasun iraunkorra eragiten dion gaixotasuna aitortuta izatea, egiaztatuta.
5. Etxebizitza berean pertsona bat edo gehiago bizi diren familia-unitatea, baldin eta pertsona horiek hipotekaren titularrarekin edo haren ezkontidearekin odol-ahaidetasunezko edo ezkontza-ahaidetasunezko hirugarren mailarainoko ahaidetasun-lotura badute, eta desgaitasun-, mendetasun- edo gaixotasun larriko egoera pertsonalean badaude, eta horrek lan-jarduera bat egiteko aldi baterako edo modu iraunkorrean ezgaitzen baditu.
6. Genero-indarkeriaren biktima bat dagoen edo sexu-salerosketaren edo sexu-esplotazioaren biktima den familia-unitatea.
7. 60 urtetik gorako zorduna, familia-unitatetzat hartzeko baldintzak betetzen ez baditu ere, a. letran aurreikusitakoaren arabera.

c. **Hipoteka-kuota:** HIPOTEKA MAILEGUAREN ondoriozko hipoteka-kuota Familia Unitateko kide guztiek jasotzen dituzten diru-sarrera garbien %50 baino handiagoa da. Ehuneko hori %40koa izango da, baldin eta kide horietakoren bat atal horretako bigarren lerrokan aurreikusitako baldintzak betetzen dituen pertsona bada, «Diru-sarreraren muga» izenburupean (IPREM halako 4 edo 5 dutenentzat).

Aurreko a. eta b. idatz-zatien ondorioetarako, ehuneko 33ko edo gehiagoko desgaitasuna dutela ulertuko da ezintasun iraunkor osoagatiko, absolutuagatiko edo baliaezintasun handiagatiko pentsioa aitortuta duten Gizarte Segurantzako pentsiodunek, eta zerbitzurako ezintasun iraunkorragatiko edo baliaezintasunagatiko erretiro-pentsioa aitortuta duten klase pasiboetako pentsiodunek.

d. **Neurri osagarriak aplikatzeko betekizun gehigarriak eta hipoteka-betearazpenaren ordezkot neurriak:**

1. Familia Unitateak zorrari aurre egiteko beste ondasun edo ondare-eskubide nahikorik ez izatea.
2. Zordunaren edo zordunen jabetzako etxebizitza bakarraren gainean hipoteka bidez bermatutako kreditu edo mailegua izatea, eta etxebizitza hori eskuratzeko emandakoa izatea.
3. Beste berme erreal edo pertsonalik ez duen kreditu edo mailegua izatea, edo, bermerik izanez gero, zorrari aurre egiteko beste ondare-ondasun edo -eskubide nahikorik ez izatea.
4. Familia-unitatekoak ez diren zordunkideak badaude, aurreko inguruabarretan sartuta egon beharko dute.

> **Eskuratzeko-prezioaren gaineko baldintzak:** maileguei edo kredituei aplikatuko zaie hipotekatutako ondasun higiezinaren eskuratzeko-prezioa ez bada higiezinaren hedadura bider Sustapen Ministerioak ondasun higiezina erosi den urterako eta ondasun hori kokatuta dagoen probintziarako prestatutako Etxebizitzaren Prezioen Indizeak etxebizitza librerako ematen duen metro koadroko batez besteko prezioa, 300.000 euroko muga absolutuarekin. 1995. urtea baino lehen erositako higiezinak 1995. urteari dagokiona hartuko dute erreferentziako batez besteko preziozat.

## 2. Aurkeztu beharreko agiriak

Familia-unitatea baztertze-atalasean dagoela egiaztatzeko, honako agiri hauek aurkeztu beharko dira:

### A. Familia-unitateko kideek diru-sarrerak jasotzea:

1. Errenten ziurtagiria eta, hala badagokio, ondarearen gaineko zergaren aurkezpenari buruzko ziurtagiria, Zerga Administrazioako Estatu Agentziak edo autonomia-erkidegoko organo eskudunak emana, azken zerga-ekitaldiari dagokiona.
2. Hileko diru-sarreraren egiaztatzea: jasotako azken hiru nominak edo pentsioak jaso izanaren ziurtagiria, Gizarte Segurantzak edo erakunde ordaintzaileak emana.
3. Prestazioak kudeatzen dituen erakundeak emandako ziurtagiria, langabezia-prestazio edo -sorospen gisa hileroko jasotako zenbatekoa jasotzen duena.
4. Autonomia-erkidegoek eta toki-erakundeek emandako gizarte-soldaten, gizarteratzeko gutxieneko errenten, bizitzeko gutxieneko diru-sarreraren edo gizarte-laguntzako laguntzen egiaztatzea.
5. Jarduera uzteagatik prestazioa jasotzen ari bada, organo kudeatzaileak emandako ziurtagiria, jasotako hileko zenbatekoa jasotzen duena.

### B. Etxebizitzan bizi diren pertsonen kopurua:

1. Familia-liburua, izatezko bikote gisa inskribatuta dagoela egiaztatzen duen agiria, banantze- edo dibortzio-epaia eta hitzarmen arautzailea onartzea, baldin eta familia-egoera aldatu bada, genero-indarkeriaren epaia edo guraso bakarreko familia-titulua.
2. Etxebizitzan erroldatutako pertsonen buruzko erroldatze-ziurtagiria, egiaztatze-aurkezteko unekoa eta aurreko sei hilabeteetakoak.
3. Familia-unitateko kideen desgaitasunaren, mendekotasunaren edo lan-jarduera bat egiteko ezintasun iraunkorraren aitortzea.

### C. Ondasunen titulartasuna:

1. Jabetza Erregistroak familia-unitateko kide bakoitzari buruz emandako titulartasun-ziurtagiriak.
2. Etxebizitzaren salerosketa-eskriturak eta hipoteka-bermearen eraketa-eskriturak, eta, halakorik balego, eraturako gainerako berme erreal edo pertsonalak justifikatzeko beste agiri batzuk.

**D.** Zordunaren edo zordunen **erantzukizunpeko adierazpena**, baztertze-atalasean daudela jotzeko eskatzen diren baldintzak betetzeari buruzkoa, Jardunbide Egokien Kodea betetzen dela egiaztatzeko eraturako batzordeak onartutako ereduaren arabera. Eskabide-ereduan sartu da.

## 3. Babes-neurriak

### 3.1. Berandutza-interesaren hobaria

Ondasun higiezinaren hipotekarekin bermatutako kreditu- edo mailegu-kontratu guztietan, zorduna baztertze-atalasean dagoenean, zordunak erakundeari jardunbide egokien kodeko edozein neurri aplikatzeko eskatzen dion unetik aplikatu beharreko berandutza-interesa, egoera horretan dagoela entitateari egiaztatzen dionean, maileguan hitzartutako ordainketa-interessei mailegu-kapitalaren %2 gehitzearen emaitza izango da, gehienez ere.

### 3.2. Hipoteka betearazte aurreko neurriak: hipoteka-zorrak berregituratzea

Arestian adierazitako baldintza orokorrez gain, hipoteka-mailegua prozedura judizial bidez erreklamatzeko ari badira, prozedura hori enkante-iragarkira edo osteko egoerara ez iristea eskatzen da. Eskaera egin eta gehienez hilabeteko epean, HIPOTEKA MAILEGUA berregituratzeko plan bat jakinarazi eta eskainiko zaie bezeroei. Plan horretan honako neurri hauek jasoko dira:

- i. Kapitala amortizatzeko bost urteko gabezia. Aldi horretako kuotei dagokien kapitala mailegua amaitzean azken kuota batera pasa daiteke, edo gainerako kuotetan hainbanatu, edo bi sistemen konbinazioa egin.

Aurrekoa gorabehera, hipoteka-kargak familia-errentan dakarren ahaleginaren hazkundera 1,5 baino gutxiago handitu bada eta familia-unitatea ez badago lehen definitutako kalteberatasun bereziko familia-zirkunstantzietako batean, gabezia bi urtekoa izango da.

- ii. Maileguaren epea 40 urtera arte luzatzea, mailegua emateko eskritura formalizatzen den egunetik zenbatzen hasita.

Aurrekoa gorabehera, hipoteka-kargak familia-errentan dakarren ahaleginaren hazkundera 1,5 baino gutxiago handitu bada eta familia-unitatea ez badago lehen definitutako kalteberatasun bereziko familia-zirkunstantzietako batean, amortizazio-epea zazpi urtera arte luzatuko da, mailegua ematen denetik berrogei urteko epea gainditu gabe.

- iii. Euriborrari aplikatu beharreko interes-tasaren murrizketa - %0,10 gabealdian.

Aurrekoa gorabehera, hipoteka-kargak familia-errentan dakarren ahaleginaren hazkundera 1,5 baino gutxiago handitu bada eta familia-unitatea ez badago lehen definitutako kalteberatasun bereziko familia-zirkunstantzietako batean, gabealdian aplikatu beharreko interes-tasak maileguaren egungo balio garbiaren ehuneko 0,5eko murrizketa ekarriko du, indarrean dagoen araudiaren arabera.

- iv. Hipoteka-maileguko kontratuetan aurreikusitako interes-tasaren jaitsiera mugatzen duten klausulak mugarik gabe ez aplikatzea.

Plana onartu ondorengo hamar urteetan eskatutako amortizazio aurreratuak ez du konpentsazio-kosturik ekarriko.

Zordunak, kapitala amortizatzeko gabealdia amaitu ondoren, lehen zehaztutako bazterkeria-mugan badago, bigarren berregituraketa-plan bat eskatu ahal izango du, betiere, gabealdia amaitzea ez bada bazterketa-atalase horretan egoteko erabakigarria. Kasu horretan, eskaera berria egin eta gehienez hilabeteko epean, eta bideragarria bada, HIPOTEKA MAILEGUA berregituratzeko plan berri bat jakinarazi eta eskainiko da, paragrafo honetan deskribatutako hipoteka-betearazpenaren aurreko neurrien esparruan.

Entitateak bezeroei ohartaraziko die eskainitako plana bideragarria den ala ez. Plan bideraezintzat hartuko da familia-unitateko kide guztiek batera jasotzen dituzten diru-sarreraren ehuneko 50etik gorako hileko hipoteka-kuota ezartzen duena.

Aurrekoa gorabehera, zordunak berregituraketa-planaren proposamen bat aurkeztu ahal izango du une oro, eta proposamen hori aztertu egin beharko da, eta, uko eginez gero, zordunari jakinarazi beharko dio zergatik.

### 3.3. Neurri osagarriak: kitak HIPOTEKA MAILEGUAREN amortizatzeko dagoen kapitalean

Honako egoera hauetakoren batean dauden bezeroek eskatu ahal izango dute:

- i. Eskainitako hasierako berregituraketa-plana bideraezina denean edo gerora horrela gertatzen denean, aurreko 3.2 atalean ezarritakoaren arabera.
- ii. Neurri osagarriak aplikatzeko baldintza gehigarriak betetzea.
- iii. Enkante-iragarkia egin den ala ez kontuan hartu gabe eskatu ahal izango dute.
- iv. Etxebizitza ordainean emateko aukera izan ezin duten pertsonak eskatu ahal izango dute, etxebizitza hipotekaren ondoren kargak izateagatik.

Entitateak ahalmena izango du eskaera onartzeko edo ukatzeko hilabeteko epean, bezeroei planaren eskaintza eta bideragarritasun eza jakinarazten zaienetik edo bezeroek egoera hori egiaztatzen dutenetik zenbatzen hasita.



Kita zehazteko, kalkulu-metodo hauetakoren bat erabiliko da, eta lortutako emaitzak bezeroei jakinaraziko zaizkie, kita hori ematea erabaki ala ez:

- i. Ehuneko 25eko murrizketa.
- ii. Amortizatutako kapitalaren eta mailegatutako kapital osoarekin ordaindutako kuota kopuruaren eta zor diren kuota guztien arteko proportzio bera duenaren arteko aldearen baliokidea den murrizketa.
- iii. Etxebizitzaren balio eguneratuaren eta hasierako tasazio-balioari emandako maileguarekiko aldea bi aldiz kenduz ateratzen den balioaren arteko aldearen erdiaren baliokidea den murrizketa, betiere lehenengoa bigarrena baino txikiagoa bada.

### 3.4. Hipoteka-betearazpenaren ordetzko neurriak: ohiko etxebizitza ordainean ematea

Berregituraketa-plana eta kapitaleko kitak bideragarriak ez diren bezeroek, bai eta berregituraketa-plan bat onartuta eta abian duten bezeroek ere, baldin eta neurri osagarriak aplikatzeko baldintza gehigarriak betetzen badituzte, ohiko etxebizitza ordainean ematea eskatu ahal izango dute hogeita lau hilabeteko epean, erakundeari plan hori eskatzen zaionetik (bideraezina bada) edo gabealdia hasten denetik (plana bideragarria izan bada).

Kapitala berregituratzeko eta kitatzeko plana bideragarri ez zaien bezeroak onartu beharko ditu Entitateak. Gainera, hipotekak etxebizitzak erosteko emandako mailegu edo kredituen berme gisa eratu direnean, Entitatearentzat aukerakoa izango da, baldin eta hipotekatutako ondasun higiezinaren erosketa-prezioa honako hau baino handiagoa ez bada: higiezinaren hedadura bider Sustapen Ministerioak ondasun higiezinaren erosi den urterako eta ondasun hori kokatuta dagoen probintziarako prestatutako Etxebizitzaren Prezioen Indizeak etxebizitza librerako ezarritako metro koadroko batez besteko prezioa, 250.000 euroko muga absolutuarekin. 1995. urtea baino lehen erositako higiezinak 1995. urteari dagokiona hartuko dute erreferentziako batez besteko preziozat.

Zorra ordainean emanaz gero, hipoteka bidez bermatutako zorra erabat kitatuko da, bai eta zor bera dela-eta bezeroek eta haien bermatzaileek Entitatearekiko dituzten erantzukizun pertsonalak ere.

Bezeroak, etxea ordainean emateko eskatzen dutenean hala eskatzen badute, bi urtez egon ahal izango dira etxebizitzan errentari gisa, eta etxea emateko unean zorraren zenbateko osoaren ehuneko 3ko urteko errenta ordaindu beharko dute. Epe horretan errenta ez ordaintzeak ehuneko 10eko berandutze-interesa sortuko du.

Entitateak bezeroekin hitzartu ahal izango du etxebizitza besterentzean sortutako gainbalioaren zati bat lagatzea, bezeroek eskualdatze horretan eman dezaketen lankidetzaren ordainetan. Neurri hori ez da aplikatuko exekuzio-prozeduran dauden kasuetan, baldin eta enkantea iragarri bada edo etxebizitza ondorengo kargekin kargatuta badago.

Horrez gain, alokairu sozialaren aukera arautzen da: ohiko etxebizitzaren kasuan, 1/2013 Legea aplikatzearen ondorioz kaleratzea eten denean (bereziki kalteberak diren kolektiboak), zordunak etxebizitzaren alokairua eskatu ahal izango du (5 urterako), etxebizitza errematatzean tasazio-balioaren %3ko urteko gehieneko errentarekin. Eskaera hori hamabi hilabetetan egin ahal izango da, 2022ko azaroaren 24tik aurrera.

### 4. Babes-neurriak behar ez bezala aplikatzea

Aurreko babes-neurriez baliatu diren bezeroak, 1. paragrafoan aurreikusitako baldintzak bete gabe, sortutako kalte-galeren erantzule izango dira, bai eta neurri horiek aplikatzean sortutako gastu guztien erantzule ere, haien jokabideak sor ditzakeen bestelako erantzukizunei kalterik egin gabe. Kalte, galera eta gastuen zenbatekoa ezin da izan bezeroak araua aplikatuz bidegabe lortutako etekina baino txikiagoa.

Era berean, erantzukizuna izango dute, borondatez eta nahita, aipatutako inguruabarretan kokatu edo mantendu nahi duten bezeroek, neurri horiek aplikatzea lortze aldera.

## 5. Kontuan hartu beharreko beste gai garrantzitsu batzuk

- A.** Errege Lege Dekretuaren babesean egiten diren hipoteka-mailegu eta -kredituen kontratuberritzeen formalizazio-eskriurak salbuetsita geratuko dira ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren egintza juridiko dokumentatuen modalitateko notario-dokumentuen kuota mailakatutik.
- B.** Aurrez aurreikusitako ordainean ematearen ondorioz egindako eskualdaketen, hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zergaren ondorioetarako, zergadunaren ordezkotako subjektu pasibotzat hartuko da higiezina eskuratzen duen erakundea, eta erakundeak ezin izango die bezeroei eskatu ordaindutako zerga-betebeharren zenbatekoa.
- C.** Pertsona Fisikoen Errentaren Gaineko Zergatik salbuetsita egongo da arestian aipatutako emakida dela-eta bezeroengan sor litekeen ondare-irabazia.
- D.** Hipoteka-eskubide erreala ezereztearen ondoriozko notario- eta erregistro-arantzel eskubideak ehuneko 50eko hobarian hobarituko dira, errege lege-dekretu honen bazterketa-mugan dagoen hipotekadun zorduna ordainean ematen den kasuetan.

### **Jardunbide Egokien Kodea, honako hauek ezartzen dutena: azaroaren 22ko 19/2022 Errege Lege Dekretua, ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka-maileguen interes-tasen igoera arintzeko Jardunbide Egokien Kodea ezartzen duena, eta 2022ko azaroaren 23ko Ebazpena, Ekonomiako eta Enpresa Laguntzako Estatu Idazkaritzarena, Ministro Kontseiluaren 2022ko azaroaren 22ko Erabakia argitaratzen duena.**

#### **1. Bezero onuradunak**

2024ko abenduaren 31ra arte, hipoteka-mailegu bat ("HIPOTEKA-MAILEGU HIPOTEKARIOA") mantentzen duten bezeroek eskatu ahal izango diote Entitateari neurriak aplikatzeko, aurrerago zehaztuko diren mugekin eta berezitasunekin, baldin eta honako baldintza **guzti hauek** betetzen badituzte:

- A.** 2022ko abenduaren 31ra arte eraturako HIPOTEKA MAILEGUA, zordunaren edo zordun ez den hipotekatzailearen **ohiko etxebizitzaren** gaineko hipotekarekin bermatutako kreditu edo mailegua izan eta indarrean badago.
- B. Kalteberatasun Arriskuan** dauden Zordunei aplikatuko zaie, ondoren adieraziko diren Erosteke Prezioaren gaineko Baldintzekin.

#### **> Alteberatasun-arriskua gertatzen da honako inguruabar hauek guztiak gertatzen direnean:**

**a. Diru-sarreraren muga:** Familia Unitateko kideen diru-sarreraren multzoak ez gainditzea urteko hamalau ordainsariko Ondorio Askotarako Errenta Adierazle Publikoa (IPREM) halako 3,5. Ondorio hauetarako da familia-unitatea: zorduna, legez banandu gabeko ezkontidea edo inskribatutako izatezko bikotea eta etxebizitzan bizi diren seme-alabak, adina edozein dela ere, tutoretza-, zaintza- edo familia-harrerako harreman batek lotutakoak barne.

Aurreko lerrokadan aurreikusitako muga urteko hamalau ordainsariko IPREMaren halako 4,5 izango da, baldin eta familia-unitateko kideren batek ehuneko 33tik gorako desgaitasuna aitortuta badu, edo mendetasun- edo gaixotasun-egoeraren batek lan-jarduera bat egiteko ezgaitasun iraunkorra egiaztatzen badu. Aldiz, 5,5 izango da muga, baldin eta hipoteka-zorduna garuneko paralisia duen, buruko gaixotasuna duen edo ehuneko 33ko edo gehiagoko desgaitasun intelektuala duen pertsona bada, edo ehuneko 65eko edo gehiagoko desgaitasun fisikoa edo sensoriala aitortua duen pertsona bada, edo pertsona edo haren zaintzailea lan-jarduera bat egiteko ezgaitzen duen gaixotasun larria badu.

**b. Egoera ekonomikoaren edo Kalteberatasun Arriskuan dagoen familiaren aldaketa esanguratsua:** eskaera egin aurreko lau urteetan, Familia Unitateak bere inguruabar ekonomikoak nabarmen aldatu izana, etxebizitza eskuratzeko ahaleginari dagokionez, edo aldi horretan kalteberatasun bereziko familia-inguruabarrak gertatu izana. Horretarako:

- i.** Egoera ekonomikoa nabarmen aldatzea, hipoteka-kargak familia-errentaren gainean egiten duen ahalegina gutxienez 1,2 aldiz biderkatu bada.
- ii.** Familia-egoera bereziki zaurgarria da honako kasu hauetan:
  - 1.** Familia-unitateko kideren batek ehuneko 33tik gorako desgaitasunen bat, mendetasun-egoeraren bat edo lan-jarduera bat egiteko ezgaitasun egiaztatua ematen dion gaixotasunen bat badu.

2. Etxebizitza berean pertsona bat edo gehiago bizi diren familia-unitatea, baldin eta pertsona horiek hipotekaren titularrarekin edo haren ezkontidearekin odol-ahaidetasunezko edo ezkontza-ahaidetasunezko hirugarren mailarainoko ahaidetasun-lotura badute, eta desgaitasun-, mendetasun- edo gaixotasun larriko egoera pertsonalean badaude, eta horrek lan-jarduera bat egiteko aldi baterako edo modu iraunkorrean ezgaitzen baditu.
3. Genero-indarkeriaren biktima bat dagoen edo sexu-salerosketaren edo sexu-esplotazioaren biktima den familia-unitatea.

Paragrafo honetan adierazitako ondorioetarako, honako hauek jotzen dira 33ko edo gehiagoko ezintasuntzat: ezintasun iraunkor oso, absolutu edo baliaezintasun handiko pentsioa aitortuta duten Gizarte Segurantzako pentsiodunak, eta zerbitzurako ezintasun iraunkorragatik edo baliaezintasunagatik erretiro-pentsioa aitortuta duten klase pasiboetako pentsiodunak.

**c. Hipoteka-kuota:** HIPOTEKA MAILEGUAREN ondoriozko hipoteka-kuota familia unitateko kide guztiek jasotzen dituzten diru-sarrerak garbien %30 baino handiagoa da.

**> Erosteke prezioaren gaineko baldintzak:** mailegu edo kredituei aplikatuko zaie, etxebizitzaren erosketaren prezioa 300.000 eurotik gorakoa ez denean.

### 2. Aurkeztu beharreko agiriak

Familia Unitatea Kalteberatasun Arriskuan dagoela egiaztatzeke, honako dokumentu hauek aurkeztu behar dira Entitateari:

#### A. Familia-unitateko kideek diru-sarrerak jasotzea:

1. Errenten ziurtagiria eta, hala badagokio, ondarearen gaineko zergaren aurkezpenari buruzko ziurtagiria, Zerga Administrazioako Estatu Agentziak edo autonomia-erkidegoko organo eskudunak emana, azken zerga-ekitaldiari dagokiona.
2. Hileko diru-sarreraren egiaztatzea: jasotako azken hiru nominak edo pentsioak jaso izanaren ziurtagiria, Gizarte Segurantzak edo erakunde ordaintzaileak emana.
3. Prestazioak kudeatzen dituen erakundeak emandako ziurtagiria, langabezia-prestazio edo -sorospen gisa hileroko jasotako zenbatekoa jasotzen duena.
4. Autonomia-erkidegoek eta toki-erakundeek emandako gizarte-soldaten, gizarteratzeko gutxieneko errenten, bizitzeko gutxieneko diru-sarreraren edo gizarte-laguntzako laguntzen egiaztatzea.
5. Jarduera uzteagatik prestazioa jasotzen ari bada, organo kudeatzaileak emandako ziurtagiria, jasotako hileko zenbatekoa jasotzen duena.

#### B. Etxebizitzan bizi diren pertsonen kopurua:

1. Familia-liburua, izatezko bikote gisa inskribatuta dagoela egiaztatzen duen agiria, banantze- edo dibortzio-epaia eta hitzarmen arautzailea onartzea, baldin eta familia-egoera aldatu bada, genero-indarkeriaren epaia edo guraso bakarreko familia-titulua.
2. Etxebizitzan erroldatutako pertsonen buruzko erroldatze-ziurtagiria, egiaztatze-aurkezteko unekoa eta aurreko sei hilabeteetakoak.
3. Familia-unitateko kideen desgaitasunaren, mendekotasunaren edo lan-jarduera bat egiteko ezintasun iraunkorraren aitortpena.

### C. Ondasunen titulartasuna:

1. Jabetza Erregistroak familia-unitateko kide bakoitzari buruz emandako titulartasun-ziurtagiriak.
2. Etxebizitzaren salerosketa-eskiturak eta hipoteka-bermearen eraketa-eskiturak, eta, halakorik balego, eraturako gainerako berme erreal edo pertsonalak justifikatzeko beste agiri batzuk.

D. Zordunaren edo zordunen **erantzukizunpeko adierazpena**, kalteberatasun-arriskuan daudela jotzeko eskatzen diren baldintzak betetzeari buruzkoa, Jardunbide Egokien Kodea betetzen dela egiaztatzeko eraturako batzordeak onartutako ereduaren arabera. Eskabide-ereduan sartu da.

### 3. Babes-neurriak

Neurri horien onuradun diren bezeroek HIPOTEKA MAILEGUA berritzeko aukera izango dute, honako modu hauetakoren batean:

- i. HIPOTEKA MAILEGUAREN epe osoa 7 urtera arte luzatzea. Zordunak kuota finkatzeko aukera izango du, zenbatekoa 2022ko ekainaren 1ean edo lehen kuotaren zenbatekoa data horren ondoren kargatzen den maileguetarako. Hori 12 hilabeterako egingo da, printzipalaren gabealdi oso edo partzial baten bidez berritzea egiten denetik zenbatzen hasita, salbu eta printzipalaren gabealdi oso nahikoa ez bada kuota zenbateko horretan finkatzeko; kasu horretan, printzipalaren gabealdi oso baino ez da aplikatuko. Amortizatu gabeko printzipalak interesak sortuko ditu, maileguaren egungo balio garbia %0,5 murriztuz, indarrean dagoen araudiaren arabera.

Nolanahi ere, epea luzatzeak ezin du kuotaren zenbatekoa murriztu 2022ko ekainaren 1ean ordaintzen ari zen kuotaren azpitik.

- ii. Hasierako maileguaren interesa kalkulatzeko formula aldatzea, aldizka berrikusi daitekeen tasa aldakorrari lotutako formula batetik tasa finkoko formula batera pasatuz.

Hipoteka-berritzearen eskaera egin ondoren, eta erakundeak eskatzaileak bidalitako dokumentu guztiak egiaztatu ondoren, 30 eguneko izapidetze-epea izango da hautagarritasun-baldintzak betetzen direla egiaztatzeko, eta, hala badagokio, onartu ondoren, hamabost eguneko epea izango da hura formalizatzen.

### 4. Babes-neurriak behar ez bezala aplikatzea

Aurreko neurriez baliatu diren bezeroak, 1. paragrafoan aurreikusitako baldintzak bete gabe, sortutako kalte-galeren erantzule izango dira, bai eta neurri horiek aplikatzean sortutako gastu guztien erantzule ere, haien jokabideak sor ditzakeen bestelako erantzukizunei kalterik egin gabe. Kalte, galera eta gastuen zenbatekoa ezin da izan bezeroak araua aplikatuz bidegabe lortutako etekina baino txikiagoa.

Era berean, erantzukizuna izango dute, borondatez eta nahita, aipatutako inguruabarretan kokatu edo mantendu nahi duten bezeroek, neurri horiek aplikatzea lortze aldera.

### 5. Kontuan hartu beharreko beste gai garrantzitsu batzuk

Errege Lege Dekretuaren babesean egiten diren hipoteka-mailegu eta -kredituen kontratu-berritzeen formalizazio-eskiturak salbuetsita geratuko dira ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren egintza juridiko dokumentatuen modalitateko notario-dokumentuen kuota mailakatutik.