

JARDUNBIDE EGOKIEN KODEA

(6/2012 Errege Lege Dekretua)

BEZEROENTZAKO INFORMAZIOA.

Jakinarazten dizugu martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuari, baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko presako neurriei buruzkoa, heltzea eskatzeko aukera duzula. Errege Lege hori aldatu egin zuten Hipoteka-zordunen babesa, zorren berregituraketa eta alokairu soziala indartzeko neurriei buruzko maiatzaren 14ko 1/2013 Legeak, otsailaren 27ko 1/2015 Errege Lege Dekretuak, martxoaren 17ko 5/2017 Errege Lege Dekretuak, martxoaren 10eko 6/2020 Errege Lege Dekretuak eta azaroaren 22ko 19/2022 Errege Lege Dekretuak, unean-unean aplikatzekoa zaion araudiari kalterik egin gabe.

Ohiko etxebizitzaren gaineko hipotekarekin bermatutako kreditu edo mailegu baten zordun diren (hipoteka-zorduna) eta "bazterkeria-atalasean" dauden eta hala egiaztatzen duten pertsonak baliatu ahal izango dute JEKa. JEKaren neurriak zordun nagusiaren hipoteka-fidatzaileei eta -abal-emaleei ere aplikatuko zaizkie, ohiko etxebizitzari dagokionez, eta hipoteka-zordunarentzat ezarritako baldintza berberetan.

Familia-unitatetzat hartuko da zordunak, legez banandu gabeko ezkontideak edo inskribatutako izatezko bikotekideak eta etxebizitzan bizi diren seme-alabek osatzen dutena, azken hauen adina edozein dela ere, tutoretza, zaintza edo harrera harreman baten bidez lotutakoak barne.

Maileguen edo kredituen berme gisa eraturako hipotekari aplikatuko zaie JEKa, baldin eta hipotekatutako ondasun higiezinaren eskuratze-prezioa higiezinaren hedadura bider etxebizitza liberako metro koadroko batez besteko prezioa baino % 20 handiagoa ez bada, Sustapen Ministerioak ondasun higiezina erosi den urterako eta hura dagoen probintziarako egindako Etxebizitza Prezioen Indizearen arabera, 300.000 euroko muga absolutuarekin.

Jardunbide Egokien Kodeak jasotzen dituen jarduera-faseak

1. Hipoteka-betearazte aurreko neurriak: ZORRA BERREGITURATZEA.

- a. Familia-errentaren gaineko hipoteka-kargak dakarren ahaleginaren igoera 1,5 aldiz handitu bada, edo familia-unitatea 3.1.b) artikuluan definitutako ahultasun bereziko familia-zirkunstantzietako batean badago:
 - 5 urteko amortizazio-gabezia aplikatzea.
 - Zorraren epea 40 urtera arte luzatzea, mailegua ematen denetik zenbatzen hasita.
 - Euriborrari aplikatu beharreko interes-tasaren murrizketa ken % 0,10 5 urteko gabealdian.
 - Nolanahi ere, hipoteka-maileguen kontratuetan aurreikusitako interes-tasaren jaitsiera mugatzen duten klausulak ez dira aplikatuko mugarik gabe.
 - Kitapen eta amortizazio komisiotik salbuestea, 10 urtez.
 - Berandutza-interesen moderazioa: maileguan edo kredituan hitzartutako ordainezko interesari ordaintzeke dagoen kapitalaren % 2 gehituko zaio.
- b. Familia-errentaren gaineko hipoteka-kargak dakarren ahaleginaren igoera EZ balitz 1,5 aldiz handitu, eta familia-unitatea ez balego 3.1.b) artikuluan definitutako ahultasun bereziko familia-zirkunstantzietako batean:
 - 2 urteko amortizazio-gabezia aplikatzea.
 - Zorraren epea 7 urtera arte luzatzea, mailegua ematen denetik 40 urteko mugarekin zenbatzen hasita.
 - Aplikatu beharreko interes-tasaren murrizketak maileguaren balio eguneratuaren % 0,5eko murrizketa ekarriko du, indarreko araudiaren arabera, gabealdian.
 - Nolanahi ere, hipoteka-maileguen kontratuetan aurreikusitako interes-tasaren jaitsiera mugatzen duten klausulak ez dira aplikatuko mugarik gabe.
 - Kitapen eta amortizazio komisiotik salbuestea, 10 urtez.
 - Berandutza-interesen moderazioa: maileguan edo kredituan hitzartutako ordainezko interesari ordaintzeke dagoen kapitalaren % 2 gehituko zaio.

Jardunbide Egokien Kodearekin bat etorri aurreko berregituraketarik gabeko aldia amaitu ondoren, berriz ere bazterkeria-mugan daudela egiaztatzen duten zordunek bigarren berregituraketa-plan bat eskatu ahal izango dute.

2. Neurri osagarriak: KITA.

Aurreko neurriak aplikatzea bideraezina dela uste bada, berregituraketaren ondorioz familia-unitateko kide guztiak batera jasotzen dituzten diru-sarreraren % 50etik gorako hileko hipoteka-kuota bat sortzen delako, zordunak aukera du bankuari kita bat eskatzeko amortizatu gabe dagoen kapitalaren gainean. Bankuak onartu edo baztertzeko ahalmena izango du, berregituraketa-plana bideraezina dela egiaztatzen denetik hilabeteko epean, eta, gainera, honako baldintza hauek bete behar dira:

- a) Familia-unitateko kideek, guztira, zorrari aurre egiteko beste ondasun edo ondare-eskubide nahikorik ez izatea.
- b) Zordunaren edo zordunen jabetzako etxebizitza bakarraren gaineko hipotekaren bidez bermatutako mailegua edo kreditua izatea, etxebizitza hori eskuratzeko emandakoa.
- c) Beste berme erreal edo pertsonalik ez duen kreditua edo mailegua izatea, edo, azken horiek izanez gero, zorrari aurre egiteko beste ondasun edo ondare-eskubide nahikorik ez izatea.
- d) Familia-unitateko kide ez diren zordunkideak badaude, aurreko a), b) eta c) ataletako inguruabarretan sartuta egon beharko dute.

3. Hipoteka-betearaztearen ordezkotako neurriak: OHIKO ETXEBIZITZA ORDAINEAN EMATEA.

Entitateak kita ukatuz gero, ezarritako baldintzak betetzen dituen bezeroak eska dezake, enkantea iragarri arte, etxebizitza ordainean ematea zorra behin betiko askatzeko bide gisa, baldin eta betearazpen-prozeduran badago eta etxebizitzak ez badu ondorengo kargarik. Banketxea behartuta dago hipotekatutako ondasuna bere alde edo izendatzen duen hirugarren baten alde ematea onartzera.

Zordunak, etxebizitza ordainean ematea eskatzeko unean hala eskatzen badu, 2 urtez egon ahal izango da etxebizitzan errentari gisa, eta etxebizitza emateko unean zorraren zenbateko osoaren % 3ko urteko errenta ordaindu beharko du. Epe horretan, errentaren ez-ordaintzeak % 10eko berandutze-interesa sortuko du.

Dokumentu honekin batera doakizu:

- Jardunbide Egokien Kodearen 06/2012 Errege Lege Dekretuaren 3. artikulua laburpena. Bertan, zure eskaera behar bezala izapidetzeko betekizunak eta dokumentazioa zehazten dira.
- Erantzukizunpeko Adierazpenaren eredu normalizatua, hipoteka-maileguan zordun gisa esku hartzen duten pertsona guztiak beteta eta sinatuta aurkeztu beharko dituztena.

Eskatutako dokumentazio guztia jaso ondoren, erantzuna jasoko duzu legez ezarritako hilabeteko epean.

6/2012 Errege Lege Dekretuaren laburpena

3. artikulua. Bazterkeria-atalasearen definizioa

1. Bazterkeria-atalasean daudela joko da ohiko etxebizitzaren gaineko hipotekarekin bermatutako kreditu edo mailegu baten zordunak, baldin eta egoera hauek guztiak gertatzen badira:

a) Familia-unitateko kideen diru-sarrera guztiak ez gainditzea hamalau ordainsariren urteko Ondorio Anitzeko Errentaren Adierazle Publikoa halako hiru. Helburu horietarako, familia-unitatetzat hartuko da zordunak, legez banandu gabeko ezkontideak edo inskribatutako izateko bikotekideak eta etxebizitzan bizi diren seme-alabek osatzen dutena, azken hauen adina edozein dela ere, tutoretza, zaintza edo harrera harreman baten bidez lotutakoak barne.

Aurreko paragrafoan aurreikusitako muga urteko Ondorio Anitzeko Errentaren Adierazle Publikoaren halako lau izango da, hamalau ordainsarikoa, baldin eta familia-unitateko kideren batek ehuneko 33tik gorako desgaitasuna, mendetasun-egoera edo lan-jarduera bat egiteko modu iraunkorrean ezgaitzen duen gaixotasuna aitortuta badu, edo adierazle horren halako bost, baldin eta hipoteka-zordunen batek garun-paralisia, gaixotasun mentala edo adimen-ezgaitasuna badu, ehuneko 33ko edo gehiagoko ezgaitasun-maila aitortua badu, edo ezgaitasun fisiko edo sensoriala badu, ehuneko 65eko edo gehiagoko ezgaitasun-maila aitortua badu, edo pertsona edo haren zaintzailea lan-jarduera bat egiteko ezgaitzen duen gaixotasun larriren bat badu, egiaztatuta.

b) Eskara egin aurreko lau urteetan, familia-unitateak bere egoera ekonomikoa nabarmen aldatu izana, etxebizitza eskuratzeko ahaleginari dagokionez, edo aldi horretan zaugarritasun bereziko familia-inguruabarrak gertatu izana.

Ondorio horietarako, egoera ekonomikoak nabarmen aldatu direla ulertuko da familia-errentaren gaineko hipoteka-kargak dakarren ahalegina handitu egin denean.

Era berean, honako hauek egoera bereziki zaugarrian daudela ulertzen da:

1. Familia ugaria, indarrean dagoen legeriaren arabera.
2. Ardurapean seme-alabak dituen guraso bakarreko familia-unitatea.
3. Adingabe bat kide den familia-unitatea.
4. Familiako kideren batek ehuneko 33tik gorako desgaitasuna, mendetasun-egoera edo lan-jarduera bat egiteko ezintasun iraunkor egiaztatua ematen dion gaixotasuna aitortuta duen familia-unitatea.
5. Etxebizitza berean pertsona bat edo gehiago bizi diren familia-unitatea, hipotekaren titularrekin edo haren ezkontidearekin odolkidetasuneko edo ezkontza-ahaidetasuneko hirugarren mailarainoko ahaidetasun-loturaren bidez lotuta badaude eta desgaitasuneko, mendetasuneko edo gaixotasun larriko egoera pertsonalean badaude eta aldi baterako edo modu iraunkorrean lan-jarduera bat egiteko ezgaitzen baditu.
6. Familia-unitatean genero-indarkeriaren edo sexu-salerosketaren edo -esplotazioaren biktima bat egotea.
7. Hirurogei urtetik gorako zordunak, nahiz eta ez bete familia-unitatetzat hartzeko betekizunak, zenbaki honen a) letran aurreikusitakoaren arabera.

c) Hipoteka-kuota familia-unitateko kide guztiek jasotzen dituzten diru-sarrerara garbien ehuneko 50 baino handiagoa izatea. Portzentaje hori ehuneko 40koa izango da kide horietakoren batek a) letraren bigarren paragrafoan aurreikusitako baldintzak betetzen baditu.

Aurreko a) eta b) letren ondorioetarako, ehuneko 33ko desgaitasuna edo handiagoa dutela ulertuko da ezintasun iraunkor oso, absolutu edo baliaezintasun handiko pentsioa aitortuta duten Gizarte Segurantzako pentsiodunek eta zerbitzurako ezintasun iraunkorragatik edo baliaezintasunagatik erretiro-pentsioa aitortuta duten klase pasiboetako pentsiodunek.

2. Eranskinaren 2. eta 3. ataletan aipatutako hipoteka-betearazpenaren neurri osagarriak eta ordezkioak aplikatzeko, gainera, hurrengo baldintzak bete beharko dira.

- a) Familia-unitateko kide guztiek zorrari aurre egiteko beste ondasun edo ondare-eskubide nahikorik ez izatea.
- b) Zordunaren edo zordunen jabetzako etxebizitza bakarraren gaineko hipotekaren bidez bermatutako mailegua edo kreditua izatea, etxebizitza hori eskuratzeko emandakoa.
- c) Beste berme erreal edo pertsonalik ez duen kreditua edo mailegua izatea, edo, azken horiek izanez gero, zorrari aurre egiteko beste ondasun edo ondare-eskubide nahikorik ez izatea.
- d) Familia-unitateko kide ez diren zordunkideak badaude, aurreko a), b) eta c) inguruabarretan sartuta egon beharko dute.

3. Aurreko paragrafoan aipatutako inguruabarrak gertatzen direla egiaztatzeko, zordunak agiri hauek aurkeztu beharko dizkio entitate hartzekodunari:

a) Familia-unitateko kideek diru-sarrerak jasotzea:

- a) Errenten ziurtagiria eta, hala badagokio, Ondarearen gaineko Zerga aurkeztu izanaren ziurtagiria, Zerga Administrazioako Estatu Agentziak edo, hala badagokio, autonomia-erkidegoko organo eskudunak egina, azken zerga-ekitaldiari dagokionez. (Zerga Administrazioako eta Foru Ogasuneko Estatu Agentziak ematen du).
- b) Jasotako azken hiru nominak.

- c) Prestazioak kudeatzen dituen entitateak emandako ziurtagiria, langabeziagatiko prestazio edo subsidio gisa hilean jasotako zenbatekoa jasotzen duena. (EEZPak ematen du).
- d) Soldata sozialak, gizarteratzeko gutxieneko errentak edo antzekoak egiaztatzen dituen ziurtagiria, Autonomia-erkidegoek emandakoa (Autonomia-erkidegoak ematen du).
- e) Udalek emandako gizarte-soldatak, gizarteratzeko gutxieneko errentak edo antzekoak egiaztatzen dituen ziurtagiria (Udalak ematen du).
- f) Norberaren konturako langilearen kasuan, jarduera uzteagatiko prestazioa jasotzen ari bada, organo kudeatzaileak emandako ziurtagiria, jasotako hileko zenbatekoa jasotzen duena.

b) Etxebizitzan bizi diren pertsonen kopurua:

- 1. Familia-liburua edo izatezko bikote gisa inskribatuta dagoela egiaztatzen duen agiria.
- 2. Etxebizitzan errolatutako pertsonen errolatze-ziurtagiria, egiaztariak aurkezteko unea eta aurreko sei hilabeteak adieraziz (errolatutako pertsona guztiak, Udalak ematen du).
- 3. Desgaitasunaren, mendekotasunaren edo lan-jarduera bat egiteko ezintasun iraunkorraren deklarazioa.

c) Ondasun titulartasuna:

- 1. Jabetza Erregistroak familia-unitateko kide bakoitzari buruz emandako titulartasun-ziurtagiriak. (Jabetza Erregistroak emandako ohar sinpleak ere balio du).
- 2. Etxebizitzaren salerosketaren eskriturak eta hipoteka-bermearen eraketaren eskriturak, eta, hala badagokio, eratutako gainerako berme erreal edo pertsonalen egiaztariak, halakorik balego.

d) Zordunaren edo zordunen erantzukizunpeko adierazpena, Jardunbide Egokien Kodearen betetzearen jarraipena egiteko eratutako batzordeak onartutako ereduaren arabera bazterkeria-atalasean kokatutzat jotzeko eskatzen diren baldintzak betetzeari buruzkoa.

Entitate hartzekodunak aurreko letretan aipatutako alderdiren bati buruzko datuak edo egiaztariak baditu, zorduna salbuetsita egongo da entitatearen aurrean egiaztatzetik.

Era berean, hautagarritasun-baldintzak betetzen dituela egiaztatzeko, zordunak baimena eman ahal izango dio atxikitako subjektuari, berariaz eta idatziz, Zerga Administrazioako Estatu Agentziaz, Gizarte Segurantzako Entitate Kudeatzaileetatik eta Jabetza eta Merkataritza Erregistroetatik zuzenean informazioa lor dezan.

ERANTZUKIZUNPEKO ADIERAZPENAREN EREDU NORMALIZATUA

_____ Jaunak/Andreak
_____ IFZrekin
_____ Helbidearekin

_____ Jaunak/Andreak
_____ IFZrekin
_____ Jaunaren/Andrearen izenean
_____ IFZrekin
_____ Helbidearekin

Hipoteka-mailegu zenbaki honi dagokionez: _____

Entitate honekin kontratatua: _____

ERANTZUKIZUNEZ ADIERAZTEN DUT:

Nik / nire ordezkariak baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko urgentziazko neurriei buruzko martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuaren 3. artikuluan eskatzen diren baldintzak betetzen ditudala/dituela, bazterkeria-atalasean egoteko uste izateko.

Badakidala / nire ordezkatuak badakiela zer ondorio dituen higiezin hipoteka-zorra berregituratzeko neurrien bidegabeko aplikazioak, baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko premiazko neurriei buruzko martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuaren 7. artikuluan aurreikusitakoak.

Sinatuta:

Jaunak/Andreak:

Izen-abizenak eta sinadura

_____ (e)n, 20_ (e)ko _____ ren ____ (e)(a)n.

=====

AITORTZEN DUT JASO DUDALA:

- "JARDUNBIDE EGOKIEN KODEA: BEZEROENTZAKO DOKUMENTAZIOA" dokumentua, Jardunbide Egokien Kodearen deskribapenarekin eta "Erantzukizunpeko Adierazpena" eredu normalizatuarekin.

Izen-abizenak

NAN

Data eta Sinadura