

I. XEDAPEN OROKORRAK

ESTATUKO BURUZAGITZA

5073 *1/2013 Legea, maiatzaren 14koa, hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurriei buruzkoa.*

JUAN CARLOS I.a

ESPAINIAKO ERREGEA

Honako hau irakurtzen duten guztiak.

Jakizue: Gorte Nagusiek ondoko lege hau onetsi dutela, eta Nik, hemen, berretsi egiten dudala.

ATARIKOA

Gure herrialdearen 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 onartu behar dira.

Berankortasun-tasa apala da gure herrialdean; hala ere, zorra ordaintzeko zailtasunak dituzten pertsona edo familientzat drama soziala da 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 guztietan onartu behar dira neurriak, herritarrek gizarte-bazterkeriarik jasan ez dezaten.

Hartara, orain arteko bidetik jarraitu beharra dago, zordunen babesa hobetu eta indartze aldera, egoera bereziak eraginda ekonomia- edo ondare-egoera aldatu zaienez babes-premia handia duten zordunak babesteko.

Horretarakoxe onartzen da lege hau. Lau kapitulu ditu.

Lehenbiziko kapituluan, baztertuta geratzeko arrisku berezia duten familiei etxea utzarazteko prozedurak bi urtez eteteko aukera arautzen da. Neurri hau berezia eta aldi baterako da, eta hipoteka-exekuzioko edozein judiziori edo judizioz kanpoko salmentari eragingo dio, baldin eta kolektibo jakin batzuetako kideen ohiko etxebizitza hartzekodunari adjudikatzea badakar. Kasu horietan, legeak, hipoteka-exekuzioko prozedura aldatu gabe, eragotzi egingo du etxetik botatzeko egintza, pertsonak etxetik kanpo uztea ekarriz gero.

Egoera bereziki larrian daudenak etxetik botatzeko prozedurak eten egingo dira. Izan ere, hipoteka-zordun bati xedapen hauek aplikatu ahal izateko, bi baldintza-mota bete behar ditu hark. Alde batetik, honako hauek baliatu ahal izango dira lege honetako neurriez: familia ugariak, beren kargura bi seme-alaba dituzten familia gurasobakarrak, beren kargura hiru urte baino gutxiagoko haur bat duten familiak edo desgaitasunen batekiko edo mendekotasunarekiko kideren bat duten familiak, langabezian egonik gizarte-prestazio guztiak agortu dituzten hipoteka-zordunak eta genero-indarkeriaren biktimak.

Halaber, etete horri atxikitzen zaizkion familiek ezingo dute eduki Eragin Anitzeko Errenten Adierazle Publikoaren mugaren hirukoitza baino gehiagoko diru-sarrerarik. Muga hori handiagoa izango da desgaitasun edo mendekotasun batekiko kideren bat duten familia-unitateentzat edo desgaitasunarekiko edo mendekotasunarekiko pertsonekin bizi diren familia-unitateentzat. Horrez gain, beharrezkoa da eskaeraren aurreko lau urteetan familia-unitatearen baldintza ekonomikoak nabarmen aldatu izana, etxebizitza ordaintzeko ahaleginari dagokionez.

Baldintza ekonomikoen aldaketa neurtzeko, azken lau urteetan hipoteka-kargak errentaren gainean zer aldaketa izan duen begiratu da. Azkenik, neurri hauek aplikatu ahal izateko, beste baldintza batzuk ere bete behar dira: batetik, hipoteka-kuota familia-unitateko kide guztien artean jasotzen dituzten diru-sarrera garbien % 50 baino gehiago izan behar da, eta, bestetik, kreditua edo mailegua etxebizitza eskuratzeko emana izan behar da, eta kredituaren edo maileguaren bermea zordunaren jabetzako etxebizitza bakarraren gaineko hipoteka izan behar da.

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

Horrez gain, zordun bereziki kaltebera haultzat, bada beste neurri bat ere: ohiko etxebizitzarekin kendu ezin izan den zorrak ezingo du sorrarazi, berandutze-interes gisa, ordaintzeke dagoen zorraren gaineko ehuneko bi ordain-interessei gehituta ateratzen den emaitza baino gehiago.

II. kapituluan, hipoteka-merkatua hobetzeko neurriak sartzen dira. Horretarako, aldatu egin dira Hipoteka Legea (1946ko otsailaren 8ko Dekretuaren arabera Testu Bategina); 2/1981 Legea, martxoaren 25ekoa, Hipoteka-merkatua Arautzekoa; 41/2007 Legea, abenduaren 7koa, 2/1981 legea aldatzekoa (alegia, 2/1981 Legea, martxoaren 25ekoa, hipoteka-merkatua arautzekoa eta hipoteka- eta finantza-sistemako beste arau batzuei buruzkoa, alderantzizko hipotekak eta mendekotasun-asegurua arautzekoa eta tributuarau bat ezartzekoa). Nabarmenezkoa da, bereziki, ohiko etxebizitzaren gainean eraturako hipotekak direla-eta kreditu-erakundeek eskatu ahal izango dituzten berandutze-interesak mugatu izana, eta, hala, gehienez ere, diruaren legezko interesa halako hiru izatea gehienezko muga. Gainera, berariaz debekatzen da interes horiek kapitalizatzea. Bestalde, exekuzioaren emaitza ez bada nahikoa zor bermatu osoa kitatzeko, exekuzioaren emaitza aplikatzeko orduan berandutze-interesak izango dira azken, hartara printzipalak interesik sorrarazi ez dezan aurrerantzean, ahal den neurrian. Gainera, sendoagotu egiten da ondasun hipotekatuen judizioz kanpoko salmentaren araubidea Hipoteka Legean. Orobat, sendoagotu egiten da tasazio-sozietateek kreditu-erakundeekiko duten independentzia.

Judizioz kanpoko salmentan, aukera izango da notarioak salmenta geraraz dezan; horretarako, baina, alderdiek egiaztatu behar dute eskatu diotela jada organo judizialari, Hipoteka Legearen 129. artikuluan ezarritakoaren arabera, salmenta bidegabekoa dela ebatz dezan, hipoteka-maileguaren kontratuan abusuzko klausulak izateagatik, edo judizioz kanpoko salmenta abusuzko klausula horiek aplikatu gabe egin dadila ebatz dezan. Gainera, berariaz ematen zaio ahalmena notarioari alderdiei ohartaraz diezaien litekeena dela kontratuko klausularen bat abusuzkoa izatea. Aldaketa horiek Europar Batasuneko Justizia Auzitegiak 2013ko martxoaren 14an emandako epaiaren ondorioz sartu dira, zeina Kontseilu Europarraren 1993ko apirilaren 5eko 93/13/EEE zuzentarauaren interpretazioari buruz Bartzelonako Merkataritza arloko 3. Epaitegiak aurkeztutako epaitu aurreko arazoa ebazteko eman baitzuen.

III. kapituluan, hainbat aldaketa egiten dira Prozedura Zibilarren gaineko Legean, hipoteka-exekuzioa gauzatzean hipoteka-zordunaren eskubideak eta interesak behar bezala babesten direla ziurtatzearen eta exekuzio-prozedura bere osoan arintzearen eta malgutzearen. Bereziki, honako neurri hau da nabarmenezkoa: baldin eta, ohiko etxebizitza baten hipoteka-exekuzioa gauzatu ostean, artean ere zor osoa kitatu ez bada, ondorengo diru-exekuziozko prozeduran zehar, geratzen den zorraren zati bat barkatzeko aukera izango da, betiere ordainketari dagozkion obligazio batzuk betetzen badira. Gainera, exekututako etxebizitzaren balioa gerora handitu egiten bada, zordunak aukera izango du balio handitze horretan parte izateko. Beste alde batetik, enkanteetan eskaintzak egiteko aukera ematen da, eta, hala, lizitatuak bete beharko dituzten baldintzak bigundu egiten dira; hala, txikiagoa izango da eskaintzak egin ahal izateko beharko den abala, eta ondasunen tasazio-balioaren ehuneko 20tik ehuneko 5era behar izaten da. Halaber, bide beretik, bikoiztu egiten da enkante bateko errematatzaileak adjudikazioaren prezioa gordailuan uzteko izango duen epea.

Zenbait hobekuntza sartzen dira enkante-prozeduran, eta, hala, enkanterako tasazio-balioa ezingo da izan mailegua emateko baliatu zen tasazio-balioaren ehuneko 75 baino gutxiago. Lehen ez zen mugarik enkanteko gutxieneko prezioaren aldetik. Gainera, enkantea eskaintzarik gabe amaitzen bada, handitu egingo dira ondasunaren adjudikazio-ehunekoak. Zehazki, ehuneko 60tik ehuneko 70era arte igoko da, ohiko etxebizitzetarako.

Kapitulu horretan bertan, aldatu egiten da exekuzio-prozedura, hartara, organo judizial eskudunak, bere kabuz edo alderdiak eskatuta, exekuzio-tituluak abusuzko klausulak dituela jo ahal izan dezan eta, ondorioz, exekuzioa bidegabekoa dela ebatzi ahal izan dezan, edo, hala balegokio, exekuzio-prozedura aurrerantzean abusuzkotzat jotako klausulak gabe jarraitu behar duela ebatzi ahal izan dezan. Aldaketa hori Europar Batasuneko Justizia Auzitegiak 2013ko martxoaren 14an emandako epaiaren ondorioz sartu da, zeina Kontseilu Europarraren 1993ko apirilaren 5eko 93/13/EEE zuzentarauaren interpretazioari

buruz Bartzelonako Merkataritza arloko 3. Epaitegiak aurkeztutako epaitu aurreko arazoari buruz ebazteko eman baitzuen.

Azkenik, IV. kapituluan, aldatu egiten da martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretua, baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko premiazko neurrii buruzkoa, hala aplikazio-eremuari dagokionez, nola onartu ahal izango diren neurrien ezaugarriei dagokienez.

Horrez gain, lege honek Gobernuari agintzen dio onar ditzala, berehala, finantza-sektorearekin batera etxebizitzaren fondo sozial bat sustatzeko behar diren neurriak, hain zuzen ere, hipoteka-mailegua ez ordaintzeagatik beren ohiko etxebizitzatik aterarazi dituztenei babesa emateko. Fondo horrek diru-sarrerara txikiak dituzten familien eskura jarri beharko lituzke kreditu-entitateen jabetzako etxebizitzak, familia horiek ez dutenean beste aukerarik errentak diru-sarrerara eskas horietara egokitzea baizik.

I. KAPITULUA

Etxetik botatzea etenaraztea

1. artikulua. *Egoera bereziki larrian dauden kolektiboak ohiko etxebizitzatik botatzeko egintza etenaraztea.*

1. Lege hau indarrean sartu eta bi urteko epean, ez da inor bere etxetik botako, baldin eta artikulua honetan aipatzen diren larritasun bereziko kasuetan eta egoera ekonomikoetan badago eta bere ohiko etxebizitza, hipoteka exekutatzeko prozesu judizial edo judizioz kanpoko batean, hartzekodunari edo hartzekodunaren kontura jarduten denari adjudikatu bazaio.

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 norberaren kargura.
- c) Familia-unitateak hiru urte baino gutxiagoko haurra edukitzea kide.
- d) Familia-unitatean kideren batek aitorturik izatea desgaitasunen bat (% 33 baino gehiagokoa) mendekotasun-egoeraren bat edo lanerako ezintasun iraunkor egiaztatua eragiten dion gaixotasunen bat.
- e) Familia-unitatean hipoteka-zorduna langabezian egotea eta langabezia-prestazioak agortuta izatea.
- f) Familia-unitatean, etxebizitza berean, hipotekaren titularrarekin edo haren ezkontidearekin odolkidetasunezko edo ahaidetasunezko hirugarren mailara arteko senidetasuna duen edo duten pertsonaren bat edo batzuk bizitzea, eta, pertsona horrek edo horiek lanerako ezintasun iraunkor edo iragankor egiaztatua eragiten dion edo dien desgaitasunen bat, mendekotasun-egoeraren bat edo gaixotasun larriren bat izatea.
- g) Familia-unitateko kideren bat, indarrean dagoen legeriaren arabera, genero-indarkeriaren biktima izatea eta biktimaren ohiko etxebizitza izatea utzi beharrekoa.

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

a) Familia-unitateko kideen sarrerak ez izatea, guztira, Eragin Anitzeko Errenten Adierazle Publikoaren muga baino hiru aldiz handiagoak. Muga hori Eragin Anitzeko Errenten Adierazle Publikoaren halako lau izango da aurreko paragrafoko d) eta f) letretako kasuetan, eta adierazle publiko hori halako bost, beste kasu hauetan: hipoteka exekutatu zaion pertsonak garuneko paralisia badu, buruko gaixotasuna badu edo adimen-desgaitasunen bat badu (betiere, desgaitasun aitortua ehuneko 33 edo handiagoa izan beharko da), edo gorputz- edo sentimen-desgaitasunen bat badu (betiere, desgaitasun aitortua ehuneko 65 edo handiagoa bada), bai eta hipoteka exekutatu zaion pertsonak edo hura zaintzen duenak lanerako ezintasun egiaztatua eragiten dion gaixotasun larria badu ere.

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

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

d) Kredituak edo maileguak izan behar du zordunak jabetzan duen etxebizitza bakarraren gaineko hipotekaren bidez bermatua eta, hain zuzen, etxebizitza hori eskuratzeko emana.

4. Artikulu honetan aurreikusitakoaren ondorioetarako, hauxe joko da:

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

b) Familia-unitatea honako hauek osatzen dutela: zordunak, haren ezkontide legez banatu gabeak edo izatezko bikotekide inskribatuak, eta baita seme-alabek ere –tutoretza, zaintza edo familia-harrera bidez hartutakoak barne–, edozein dela ere haien adina, baina, betiere, etxebizitzan bizi badira.

2. artikulua. *Egiaztapena.*

Zordunak egiaztatu beharko du, hipoteka-exekuzioko prozeduraren edozein momentutan eta etxetik botatzeko egintza betearazi aurretik, betetzen dituela lege honetan aipatutako baldintzak. Horretarako, prozeduraz arduratzen den epaileari edo notarioari aurkeztu beharko dizkio honako dokumentu hauek:

a) Familia-unitateko kideen diru-sarrerak:

1. Errenten ziurtagiria eta, hala badagokio, Ondarearen gaineko Zergaren ziurtagiria (azken lau ekitaldiak), Tributu Administrazioako 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 egiaztagiria, laneratzeko gutxieneko errenten egiaztagiria edo autonomia-erkidegoek eta tokiko erakundeek emandako gizarte-laguntzako antzeko laguntzen egiaztagiria.

5. Norberaren konturako langilea bada, Tributu Administrazioako Estatu Agentziak emandako ziurtagiria aurkeztuko du, edo, jarduera amaitu izanaren 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 izanaren egiaztagiria.

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

c) Ondasunen titulartasuna:

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

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

d) Zordunen erantzukizunpeko adierazpena, lege hau aplikatzeko baldintzak betetzen dituztelako aipamenarekikoa.

II. KAPITULUA

Hipoteka-merkatua hobetzeko neurriak

3. artikulua. *Hipoteka-legea aldatzea (Hipoteka-legea, 1946ko otsailaren 8ko Dekretuaren arabera Testu Bategina).*

Hona nola geratzen den aldatuta Hipoteka-legea (1946ko otsailaren 8ko Dekretuaren arabera Testu Bategina):

Bat. Beste paragrafo bat, hirugarrena, gehitzen zaio 21. artikuluari, eta hona nola geratzen den idatzita:

«1. Inskribatu beharreko kontratu nahiz egintzei buruzko agiriek inskripzioan jaso beharreko inguruabar guztiak adierazi behar dituzte gutxienez, baldin eta inguruabarrok sinatzaileen edota inskribatutako finka zein eskubideen inguruak bada.

2. Kostu bidez jabetza eta ondasun higiezinaren gaineko gainerako eskubide errealak deklaratu, eratu, eskualdatu, kargatu, aldatu edo azkentzen dituzten egintza edo kontratuen eskritura publikoetan, kontratu edo egintza horietan ordain osoa edo parte bat dirua edo dirua ordezkatzeko duen ikurra bada, aurreko zenbakian aipatzen diren xehetasunez gain, alderdiek ordainketarako zer baliabide baliatu dituzten ere zehaztu beharko da, 1862ko maiatzaren 28ko Notariotzaren Legearen 24. artikuluan aurreikusitako moduan.

3. Etxebizitzaren gaineko hipoteka-maileguen eskriturretan, hipotekatzen den etxebizitza ohikoa izango den edo ez ere jaso beharko da. Kontrako frogarik ezean, higiezinaren exekuzio judiziala gauzatzen den unean etxebizitza ohikoa delako presuntzioa ezarriko da, baldin eta hipoteka eratzeko eskrituran hala jasotzen bada.»

Bi. Beste paragrafo bat, hirugarrena, gehitzen zaio 114. artikuluari. Hona nola geratzen den idatzita:

«Ohiko etxebizitza eskuratzeko mailegu edo kredituetako berandutze-interesak, mailegu edo kredituon bermea etxebizitzaren beraren gainean eraturako hipotekak direnean, ezingo dira izan diruaren legezko interesa halako hiru baino handiagoak, eta ordaintzeke dagoen zorraren zati printzipalak baizik ezingo ditu sorrarazi. Berandutze-interes horiek ezingo dira inolaz ere kapitalizatu, salbu eta Prozedura Zibilar buruzko Legearen 579.2.a) artikuluan aurreikusitako kasuan.»

Hiru. Aldatu egiten da 129. artikulua. Hona hemen nola geratzen den idatzita:

«1. Hipoteka-akzioa honela egikaritu ahal izango da:

a) Zuzenean hipotekatutako ondasunen kontra egikaritu ahal izango da; kasu horretan, Prozedura Zibilararen urtarrilaren 7ko 1/2000 Legeko III. liburuaren IV. tituluaren xedatutakoa bete beharko da, V. kapituluaren ezarritako berezitasunak kontuan izanda.

b) Edo ondasun hipotekatua judizioz kanpoko salmentaren bidez besterenduz egikaritu ahal izango da, Kode Zibilararen 1.858 artikulua araberako; nolana ere, kasu horretan, judizioz kanpoko salmentak kapitala edo zenbateko bermatuaren interesak ordaintzen ez direnerako bakarrik egon behar du itunduta hipoteka eratzeko eskrituran.

2. Judizioz kanpoko salmenta notario aurrean egingo da, honako baldintza eta formalitate hauek betez:

a) Interesatuak enkanteko gutxieneko prezioztat finkari ezarritako balioa eta epaiketa bidezko zuzeneko exekuzioaren prozedurarako ezarritakoa –baldin eta ezarri bada– ezingo dira ezberdinak izan; halaber, enkanteko gutxieneko prezio hori ezingo da izan Hipoteka-merkatua arautzeko Legean (2/1981 Legea, martxoaren 25ekoa) aurreikusitakoren araberako egindako tasazioan ezarritako balioaren ehuneko 75 baino txikiagoa.

b) Eskrituran, bereizi egin beharko dira hipoteka judizioz kanpoko salmentaren prozedura pean ezartzeko eskritura-egileek egiten duten hitzarmena eta gainerakoak, eta berariaz adierazi beharko da hipotekatzen den etxebizitza ohikoa izango den edo ez. Kontrako frogarik ezean, judizioz kanpoko salmentaren bidez besterentzen den unean etxebizitza ohikoa delako presuntzioa ezarriko da, baldin eta hipoteka eratzeko eskrituran hala jaso bada.

c) Judizioz kanpoko salmenta aplikatu ahal izateko, hipoteka, berme gisa, honako hauen ez besteren gainean eratu izan beharko da: zenbatekoa hasieratik zehaztua duten betebeharrak eta haien gaineko interes arruntak eta berandutze-

interesak, tituluaren ezarritakoaren arabera likidatuak, eta, betiere, 114. artikuluan aipatzen diren mugekin.

Baldin maileguan emandako zenbatekoa hasieratik badago zehaztuta, baina mailegu-kontratu bermedunean aurreikusten bada kapitala progresiboki ordaintzekoa dela, judizioz kanpoko salmenta egiteko eskariarekin batera dokumentu bat aurkeztu beharko da, dagoeneko egin diren amortizazioak eta haien data jasotzen dituen, eta baita egiaztagiri bat ere, likidazioa alderdiek hipoteka eratzeko eskrituran hitzartu bezala gauzatu dela fede ematen duena.

Bestalde, interes aldakorrek hitzartu direnean, judizioz kanpoko salmenta egiteko eskariarekin batera egiaztagiri bat aurkeztu beharko da, likidazioa alderdiek hipoteka eratzeko eskrituran hitzartu bezala gauzatu dela fede emanez.

d) Salmenta enkante bakarraren bidez egingo da; enkantea elektronikoa izango da, eta Estatuko Aldizkari Ofiziala Estatu Agentziak horretarako prestatutako enkanteen atarian gauzatuko da. Enkante baldintzak eta gutxieneko prezioa Prozedura Zibilararen Legean zehaztutakoak izango dira, beti.

e) Hipoteka-erregelamenduan zehaztuko dira hauek guztiak: jakinarazpenak nola egin behar diren eta nori egin behar zaizkion, enkante-prozedura, enkantean parte hartzeko gordailutu beharreko zenbatekoak, enkantea etenarazteko kausak, adjudikazioa eta adjudikazioak hipoteka eratu osteko eskubideen edo kargen titularrei ekarriko dizkien ondorioak, eta, orobat, nortzuek egin beharko duten salmenta-eskritura eta salmenta-eskritura egiten duten pertsona horiek nola ordezkatu ahal izango diren.

f) Notarioak uste badu litekeena dela hipoteka-maileguaren klausularen bat, judizioz kanpoko salmentaren funtsa dena edo zor den zenbatekoa sorrarazi duena, abusuzkoa izatea, hala jakinaraziko die zordunari, hartzekodunari eta, hala balegokio, zorduna ez den abalistari edo hipotekatzaileari, dagokionerako.

Nolanahi ere, notarioak etenarazi egingo du judizioz kanpoko salmenta, baldin alderdietako edozeinek egiaztatzen badu azaldu duela dagoeneko kontratuko hitzarmen horiek abusuzkoak direlako argudioa epaile eskudunaren aurrean (Prozedura Zibilar buruzko Legearen 684. artikuluan ezarritakoaren arabera eskumena duen epailearen aurrean, alegia).

Kontratuko hitzarmenok abusuzkoak diren edo ez, Prozedura Zibilararen Legearen 695.1 artikuluan 4. paragrafoan araututako aurka egiteko kausarako ezarritako izapideen arabera ebatziko da, han ezarritako ondorioekin.

Behin auzi hori ebatzita, eta, betiere, abusuzko klausula ez bada exekuzioaren funtsa, notarioak aukeran izango du hartzekodunak eskatutako judizioz kanpoko salmentak aurrera jarrai dezan agintzea.

g) Behin prozedura amaiturik, notarioak ziurtagiria egingo du, errematearen prezioa eta ordaintzeke dagoen zorra (atal guztiak xehekatuz eta printzipalari, ordainketa-interesei, berandutze-interesei eta prozesu-kostuei dagozkien zenbatekoak bereiziz) egiaztatzeko, guztia ere Prozedura Zibilar buruzko Legearen 654.3 artikuluko egozpen-arauak aplikatuz. Notarioak zehaztutako zenbatekoen gainean eztabaidarik sortuz gero, ahozko epaiketan argituko dute kontua alderdiek.

h) Prozedura Zibilar buruzko Legea ordezko eta osagarria izango da Hipoteka Legeak eta Hipoteka Erregelamenduak arautu gabeko kontu guztietan, eta, betiere, Prozedura Zibilar buruzko Legearen 579.2 artikuluan xedatutakoa aplikatuko da.»

4. artikulua. *Hipoteka-merkatua arautzeko Legea aldatzea (2/1981 Legea, martxoaren 25ekoa).*

Bat. Hona nola geratzen den idatzita hirugarren artikulua:

«1. Kreditu-erakunde tasazio-sozietateek eta -zerbitzuek alde aurreko homologazioa, beregaintasuna eta sekretua izango dituzte betebeharrak, erregelamenduz ezarriko den moduan.

2. Tasazio-sozietateek, erregelamenduz ezarriko den epean, talde bereko kreditu-erakunde batekin edo guztiekin dituzten negozio-harremanetatik lortzen badituzte guztirako diru-sarreraren % 10, eta, betiere, kreditu-erakunde horietakoren batek hipoteka-tituluak jaulki eta zirkulazioan badauzka, behar bezalako mekanismoak eduki beharko dituzte tasazio-jarduera beregaina izan dadin eta interes-gatazkak saihesteko; batez ere, kreditu-erakunde horietan arriskuak

analizatzeko edo kudeatzeko berriazko eskumenik gabe hipoteka-kredituak edo -maileguak merkaturatu edo adjudikatzearekin zerikusia duten zuzendari edo kudeaketa-unitateekin sor daitezkeen interes-gatazkak saihesteko.

Mekanismo horien artean, barneko jokabide-araubide bat izango da, bederen, zuzendari eta administratzaileen bateraezintasunak eta gainerako alderdiak (erakundearentzat egokienak) zehaztuko dituen, betiere erakundearen tamaina, negozio-mota eta gainerako ezaugarrien arabera. Espainiako Bankuak egiaztatu egingo ditu mekanismo horiek, eta bere esku izango du gutxieneko zer baldintza bete behar dituzten zehaztea, bai eta erakundeei eskatzea, arrazoituz, neurri gehigarriak ezar ditzala, beregaintasun profesionala jagoteko beharrezkoak direnak.

Mekanismo horiek edukitzeko betebeharrak kreditu-erakundeentzako tasazio-zerbitzuei ere eragingo die. Halaber, betebehar hori bera izango dute tasazio-sozietateek, baldin eta haietan eragin nabarmena badute higiezinak sustatzen edo merkaturatzen –edo Espainiako Bankuaren iritziz antzekoak diren jardueretan– interes espezifikoak dituzten akzionistek.

3. Hipoteka-tituluak jaulki eta zirkulazioan dituzten kreditu-erakundeek, tasazio-zerbitzu propioak badituzte, batzorde tekniko bat eratu beharko dute, aurreko paragrafoan aipatzen diren beregaintasun-baldintzak betetzen ote dituzten egiaztatzeko. Batzorde horrek txosten bat egin beharko du urtero, baldintza horiek zenbateraino betetzen ote diren aztertzeko, eta erakundearen administrazio-kontseiluari edo pareko organoari bidaliko dio. Urteroko txosten hori Espainiako Bankuari ere bidali beharko zaio.

4. Tasazio-sozietateak kontu-ikuskaritza igaro beharko dute, ekitaldi ekonomikoa eta urte naturala bat etorraraziz. Kontabilitate-dokumentuak ikuskatzeko eta egiaztatzeko, kontu-ikuskaritzak arautzen dituzten arauetan aurreikusitakoari jarraituko zaio.»

Bi. Aldatu egiten da 3 bis artikuluko 2.a) 1 paragrafoa. Hona hemen nola geratzen den idatzita:

«1. Ez betetzea, hiru hilabete baino luzaroagoan, tasazioan jarduteko eduki behar den gutxieneko kapital soziala edukitzeko betebeharra, hipoteka-merkatuari buruzko legerian ezarrita dagoena; eta, halaber, erantzukizun zibilaren aseguruia –legeria horretan bertan ezarritakoa– egin gabe edukitzea, edo beharrezkoa dena baino zenbateko txikiagoko estaldura kontratatzea, hiru hilabete baino luzaroagoan.»

Hiru. Hona nola geratzen den idatzita 3 bis.4 artikulua a) letra:

«a) Arauz kanpoko tasazio-zerbitzuak emanez gero eta hartara administrazio-organismo edo -agintaritza baten administrazio-jardueraren eremuan eragina izanez gero, Espainiako Bankuak zigor-prozedura bat hasi beharko du nahitaez, baldin eta organismo edo agintaritza horrek komunikazio arrazoitua helarazten badio gertaera hori agertuz. Era berean, Kontsumitzaileen eta Erabiltzaileen Kontseiluak zigor-prozedura has dezala eskatu ahal izango dio Espainiako Bankuari, baldin eta, bere iritziz, agerian geratzen bada tasazio-zerbitzuak arauz kanpo eman direla.»

Lau. Hona hemen nola geratzen den idatzita 3 bis l) artikulua:

«Kreditu-erakundeek, are tasazio-zerbitzu propioak dituztenek ere, onartu egin beharko dute bezeroak aurkeztutako edozein tasazio, baldin eta tasatzaile homologatu batek tasazioa legez ezarritakoaren arabera ziurtatu badu eta ez badago legez ezarritakoaren arabera iraungita; nolahi ere den, kreditu-erakundeak bere esku du egoki iritzi adina egiaztapen egitea, egiaztapenen kostua inolaz ere ziurtagiria aurkezten duen bezeroari jasanarazi gabe. Betebehar hori bete ezean, kreditu-erakundeak arau-hauste larri edo oso larria egin duela joko da beti, kreditu-erakundeentzako diziplinari eta haietan esku-hartzeari buruzko Legearen 5.d) edo 4.e) artikuluetan hurrenez hurren ezarritakoaren arabera (26/1988 Legea, uztailearen 29koa, kreditu-erakundeentzako diziplinari eta haietan esku-hartzeari buruzkoa)».

Bost. Hona nola geratzen diren idatzita hirugarren artikulua 1. eta 2. paragrafoak:

«1. Zeharka nahiz zuzenean tasazio-sozietate batean partizipazio nabarmena eskuratu nahi duen pertsona fisiko edo juridiko orok jakinarazi egin beharko dio aldez aurretik Espainiako Bankuari. Halaber, tasazio-sozietate baten partizipazioak eskuratu edo lagatzean artikulua honetako 2. paragrafoan aipatzen den maila gainditzen bada, jakinarazi egin beharko zaio Espainiako Bankuari, jakin bezain laster. Kreditu-erakundeek ezingo dute eskuratu edo atxiki tasazio-sozietate batean partizipazio nabarmenik, ez zuzenean ez zeharka. Tasazio-sozietate bateko partizipazio nabarmenak eskuratu edo atxikitzeak debeku hori bera izango dute tasazio-sozietateak tasatutako ondasunen merkaturatze, jabetza, ustiatze edo finantzaketarekin zerikusia duten pertsona fisiko edo juridikoek.

2. Lege honen ondorioetarako, honako hau izango da tasazio-sozietate batean partizipazio nabarmena edukitzea: zuzenean nahiz zeharka, sozietatearen kapitalaren edo boto-eskubideen ehuneko 10 edukitzea, gutxienez.

Sozietate batean eragin nabarmena edukitzeko modua ematen duen partizipazioa ere partizipazio nabarmena dela joko da, nahiz eta ehuneko horretara ez iritsi.»

Sei. Hona nola geratzen den idatzita bosgarren artikuluko bigarren paragrafoa:

«Hipoteka honekin bermatutako mailegu edo kredituaren zenbatekoa ezingo da izan ondasun hipotekatuen tasazio-balioaren % 60 baino gehiago. «Etxebizitza eraikuntza, birgaitzea edo eskuratzea finantzatzen denean, mailegua edo kreditua tasazio-balioaren % 80 artekoa izango da gehienez, lege honek aurreikusten dituen salbuespenak salbuespen. Mailegu edo kreditu bermatuaren bidez ohiko etxebizitzaren eskuratzea, eraikuntza edo birgaitzea finantzatzen denean, amortizazio-epaia ezingo da izan hogeita hamar urte baino gehiago.»

Zazpi. Ezabatu egiten da bosgarren artikulua hirugarren paragrafoa.

5. artikulua. *Aldatu egiten da 41/2007 Legea, abenduaren 7koa, martxoaren 25eko 2/1981 Legea aldatzekoa (2/1981 Legea, martxoaren 25ekoa, hipoteka-merkatua arautzekoa eta hipoteka- eta finantza-sistemako beste arau batzuei buruzkoa, alderantzizko hipotekak eta mendekotasun-asegurua arautzekoa eta tributu-arau bat ezartzekoa).*

Hona nola geratzen den idatzita lehenbiziko xedapen gehigarriko 1. paragrafoa a) letra:

«a) Eskatzaileak eta hark izendatutako onuradunek, baldin eta onuradunik izendatzen badu, 65 urte edo gehiago izan behar dituzte, edo mendekotasun-egoeraren batean egon behar dute, edo ehuneko 33ko desgaitasun-maila edo handiagoa eduki behar dute aitorturik.»

6. artikulua. *Hipoteka-zordunaren babesa sendotzea hipoteka-maileguen merkaturatzearen aurrean.*

1. Hurrengo paragrafoan aipatzen diren hipoteka-maileguak kontratatzen direnean, eskritura publikoan, bezeroaren sinaduraren ondoan, eskuz idatzitako adierazpen bat jaso beharko da, Espainiako Bankuak zehaztuko dituen baldintzen arabera, zeinetan mailegu-hartzaileak adieraziko baitu behar bezala ohartarazi zaiola kontratuak ekar ditzakeen arriskuez.

2. Hona hemen zein kontratuk eduki behar duten eskuz idatzitako adierazpen hori: mailegu-hartzailea pertsona fisikoa izanik hipoteka etxebizitza baten gainean eratu sinatzen diren kontratuak, edo lursailen gaineko edo eraikitako edo eraikitzeak diren eraikuntzen gaineko jabetza-eskubideak eskuratzeko edo atxikitzeak xedea duten kontratuak; nolahi ere, honako ezaugarri hauek eduki beharko dituzte:

a) Interes-tasaren aldakortasuna mugatzen duten klausulak eduki behar dituzte, zoru- eta sabai-klausulen motakoak, halako moldez non aldakortasunaren beheko muga goiko muga baino txikiagoa izango den.

- b) Interes-tasaren arriskutik babesteko tresna bat kontratatzeko betebeharra ezarri behar dute, edo:
- c) Dibisa batean edo hainbatetan emana behar du izan maileguak.

III. KAPITULUA

Hipoteka-exekuzioko prozedura hobetzeko neurriak

7. artikulua. *Prozedura Zibilaren Legea aldatzea (1/2000 Legea, urtarrilaren 7koa).*

Aldatu egiten da Prozedura Zibilaren Legea (1/2000 Legea, urtarrilaren 7koa). Hona hemen nola:

Bat. Beste paragrafo bat gehitzen zaio 552. artikuluaaren lehenbiziko paragrafoari. Hona hemen:

«Baldin auzitegiak uste badu 557.1 artikuluan aipatzen diren titulu exekutiboetako bateko klausularen bat abusuzkotzat jo ahal dela, bost eguneko entzunaldia emango die alderdiei. Haiei entzun eta gero, dagokion erabakia hartuko du hurrengo bost egunetan, 561.1.3 artikuluan aurreikusitakoaren arabera.»

Bi. Beste kausa bat gehitzen da 557. artikuluaaren lehenbiziko paragrafoan. Hona hemen:

«7. Tituluak abusuzko klausulak izatea.»

Hiru. Hirugarren puntua gehitzen zaio 561. artikuluaaren 1. paragrafoari. Hona hemen:

«3. Klausula bat edo batzuk abusuzkoak direla jotzen denean, auzitegiak emango duen autoan zehaztuko dira zer ondorio eragingo dituen horrek, eta, hala, edo exekuzioa bidegabea dela, edo exekuzioa abusuzkotzat jotakoak aplikatu gabe gauza dadila ebartziko du»

Lau. Beste paragrafo bat, 1 bis, gehitzen zaio 575. artikuluari. Hona hemen:

«1 bis. Nolanahi ere, ohiko etxebizitza exekutatzen bada, zordun exekutatuari eskatu ahal izango zaizkion prozesu-kostuak ezingo dira izan exekuzio-demandan erreklamatu den kantitatearen ehuneko 5 baino gehiago.»

Bost. Hona hemen nola geratzen den idatzita 579. artikulua:

«579. artikulua. *Ondasun bereziki hipotekatu edo bahituen diruzko exekuzioa.*

1. Exekuzioa diruzko zor baten berme gisa hipotekatu edo bahitutako ondasunen ez besteren kontrakoa denean, titulu honetako V. kapituluaren xedatutakoari jarraituko zaio. Baldin eta, ondasun hipotekatu edo bahituak enkantean saldu ondoren, emaitza ez bada nahikoa kreditua kitatzeko, exekutatzaileak aukeran izango du eskatzea kreditua kitatzeko falta den zenbatekoaren arabera eta dagokien pertsonen kontra gauza dadila exekuzioa, eta, hala, exekuzioak aurrera jarraituko du exekuzio orori aplikatzekoak zaizkion arau arrunten arabera.

2. Baldin, aurreko paragrafoetan aurreikusitakoa gorabehera, ohiko ondasun hipotekatua enkantean adjudikaturik, onartutako errematea ez bada nahikoa exekutatzailearen eskubidea guztiz asetzeko, exekuzioa, falta den zenbatekoaren arabera, ez da etenaraziko. Hona nola gauzatu behar den exekuzioa orduan:

a) Exekutatua libre geratuko da, baldin eta bere erantzukizuna, errematea edo adjudikazioa onartzeko dekretua emanez geroko bost urteko epearen barruan, kitaturik geratzen bada une horretan kitatu gabe zegoen guztirako zenbatekoaren ehuneko 65 arte, zenbateko hori ordainketa-unera arteko legezko interesaren arabera bakarrik gehituko delarik. Berdin geratuko da libre baldin, ehuneko 65 hori bost urteko epean ordaindu ezinik, ehuneko 80 ordaintzen badu hamar urteko epearen barruan. Aurreko horiek gertatu ezean, hartzekodunak bere esku izango

du kontratuan hitzartutakoaren eta aplikatzekoak diren arauen arabera zor zaion zenbateko guztia erreklamatzeko.

b) Errematea edo adjudikazioa exekutatzailearen edo hark eskubidea laga dionaren alde onartzen bada eta haiek edo haien taldeko edozein sozietatek, errematea edo adjudikazioa onartuz geroko 10 urteko epearen barruan, etxebizitza saltzen badute, besterentzea egiteko unean artean geratzen den zorretik exekutatuak ordaindu beharko duen zatia murriztu egingo da salmentatik ateratako plusbalioaren ehuneko 50eko heinean. Kalkulu hori egiteko, exekutatzaileak behar bezala egiaztatutako prozesu-kostu guztiak kenduko dira zati horretatik.

Lehen aipatutako epe horietan diruzko exekuzio bat egiten bada eta, emaitza gisa, lehengo arau horietan zorduna erantzukizunetik libre geratzeko ezarritako zenbatekoa gainditzen bada, zordunaren esku utziko da geldikina. Exekuzioaren ardura duen idazkari judizialak hala jakinaraziko du adjudikazioa agintzen duen dekretuan, eta jabetza-erregistroan aurreko b) letran aurreikusitakoaren inguruko inskribatze-idazpena egin dadin aginduko du.»

Sei. Hona nola geratzen den idatzita 647.1. artikulua:

«647. artikulua. *Enkantean eskaintzak egin ahal izateko baldintzak. Exekutatzaile lizitatzailea.*

1) Enkantean parte hartu ahal izateko, lizitatzaileek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

1) Nor diren egiaztatu beharko dute, behar bezala.

2) Enkanteko baldintza orokorrak eta partikularrak zein diren badakitela deklaratu beharko dute.

3) Gordailu eta Kontsignazioen Kontuan ondasunen tasazio-balioaren ehuneko 5 edo zenbateko hori adinako banku-abala gordailutu dutela egiaztatzeko ordezkagiria aurkeztu beharko dute. Zati baten edo osorik beste batengandik jasotako zenbatekoekin egiten badu lizitatzaileak gordailua, halaxe jaso beharko da ordezkagirian, betiere Prozedura Zibilaren 1/2000 Legeko 652. artikuluko 2. paragrafoan xedatutakoaren ondorioetarako.»

Siete. Hona nola geratzen den idatzita 654. artikulua:

«654. artikulua. *Exekutatzaileari ordaintzea, geldikinarekin zer egin, ordaintzaren egoztea eta exekuzioaren emaitza nahikoa izan ezean ordaintzeke dagoen zorra ziurtatzea.*

1. Errematearen prezioa exekutatzaileari emango zaio, zein zenbateko exekutatzeko agindu den, zenbateko horren kontura, eta errematearen prezioa zenbateko hori baino handiagoa bada, geldikina auzitegiaren esku utziko da, harik eta exekutatzaileari azkenean zor zaion zenbatekoa eta exekuzioaren kostua gehituz ateratzen den emaitzaren arabera likidazioa egiten den arte.

2. Ondasunak nahitaez diru bihurtu eta exekutatzaileari zor zaion guztia eta kostuak ordaindu ostean geldikinik izanez gero, exekutatuari emango zaio.

3. Exekuzioaren emaitza ez bada nahikoa exekuzioa eragiteko karia izan zen zenbateko osoa eta exekuzioak sorrarazitako interesak eta kostuak kitatzeko, hona zein hurrenkeratan egotziko den exekuzioaren emaitza: ordaintze-interesak, printzipala, berandutze-interesak eta exekuzio-kostuak. Gainera, auzitegiak ziurtagiria egingo du, errematearen prezioa eta kontzeptu guztiengatik ordaintzeke dagoen zorra ziurtatzeko, printzipalari, ordaintze-interesei, berandutze-interesei eta prozesuko kostuei dagozkien zatiak bereiziz.»

Zortzi. Hona nola geratzen den idatzita 668. artikulua:

«668. artikulua. *Enkanteari buruzko iragarkiaren edukia.*

Enkantea 646. artikuluan ezarritakoaren arabera iragarriko da, eta ediktuetan jasoko dira, finkaren identifikazioa (labur-labur eta erregistroko datuak eta katastroko erreferentzia, baldin badauka, emanez), edukitzaren aldetik zer

egoeratan dagoen (baldin eta auzitegiak hori egiaztatzerik badu), enkanterako hasierako balorazioa (666. artikuluan xedatutakoaren arabera finkatua) eta honako beste hauek:

1. Honako adierazpen hau: erregistroko ziurtagiria, eta, hala denean, enbargatutako ondasun higiezinaren edo higiezinen tituluak exekuzio-organoaren egoitzako bulego judizialean daudela agerian jarrita.

2. Honako adierazpen hau: lizitatzaille orok onartu beharko du dauden tituluak behar bestekoak direla edo titulurik ez dagoela.

3. Auzi-jartzailearen kreditua baino lehenagoko zama eta kargek, halakorik izanez gero, iraun egingo dutela, eta lizitatzailleak, enkantean parte hartze hutsarengatik, onartu egiten dituela eta ontzat ematen duela zama eta karga horiek eratorritako erantzukizunean subrogatzea, baldin eta errematea lizitatzailari adjudikatzen bazaio.

Era berean, enkantea Justizia Ministerioaren mendeko enkante judizial eta elektronikoen atarian ere iragarriko da. Iragarkian, berariaz aipatuko da ataria, bai eta datuak zehaztasun handiagoz kontsultatzeko aukera ere.»

Bederatzi. Hona nola geratzen den idatzita 670. artikulua 1. paragrafoa:

«1. Baldin eskaintzarik onena ondasuna enkantera atera zen prezioaren ehuneko 70 edo handiagoa bada, exekuzioaren ardura izango duen idazkari judizialak, dekretu bidez, egun horretan bertan edo hurrengoan, eskaintzarik onena egin duenaren alde onartuko du errematea. Errematatzaileak, berrogei eguneko epean, gordailutuaren eta errematearen prezio osoaren arteko alde jarri beharko du Gordailu eta Kontsignazioen Kontuan.»

Hamar. Hona nola geratzen den idatzita 671. artikulua:

«671. artikulua. *Eskaintzailerik gabeko enkantea.*

Enkantea inork eskaintzarik egin gabe amaitzen bada, hartzekodunak, hogeii eguneko epean, aukeran izango du ondasuna adjudika dakiola eskatzea. Enkantera ateratako ondasuna ez bada zordunaren ohiko etxebizitza, hartzekodunak aukeran izango du eskatzea enkantera atera zen balioaren ehuneko 50ean edo kontzeptu guztiengatik zor zaion zenbatekoan adjudika dakiola ondasuna. Enkantera ateratako ondasuna zordunaren ohiko etxebizitza bada, enkantera atera zen balioaren ehuneko 70ean egingo da adjudikazioa, edo, kontzeptu guztiengatik zor zaion zenbatekoa ehuneko hori baino txikiagoa bada, ehuneko 60an. Betiere, 654.3 artikuluko araua aplikatuko da ordainketen egozpena egiteko.

Hartzekodunak ez badu ahalmen hori hogeii eguneko epean baliatzen, idazkari judizialak, exekutatuak eskatuta, kendu egingo du enbargoa.»

Hamaika. Hona nola geratzen den idatzita 682. artikulua:

«682. artikulua. *Kapitulu honen eremua.*

1. Kapitulu honetako arauak aplikatuko dira ordaindu beharreko zorra bermatzen duten ondasun bahituen eta hipotekatuen aurka zuzentzen denean exekuzioa, ez bestela.

2. Exekuzioa ondasun hipotekatuen aurka zuzenduz gero, beti aplikatuko dira kapitulu honetako xedapenak, baldin eta, aurreko paragrafoan xedatutakoaz gain, honako eskakizun hauek betetzen badira:

1. Hipoteka eratzeko eskrituran zehaztu behar da zein preziotan tasatzen duten interesdunek hipotekatutako finka edo ondasuna, enkanteko gutxieneko prezioa izan dadin. Dena den, enkanteko gutxieneko prezioa ezingo da izan, inoiz ez, Hipoteka-merkatua arautzeko martxoaren 25eko 2/1981 Legearen xedapenen arabera egindako tasazioan finkatutako balioaren ehuneko 75 baino txikiagoa.

2. Eskritura berean, egoitza bat adierazi behar da, zordunak berak zehaztua, agindeiak eta jakinarazpenak egiteko.

Merkataritzako establezimenduen gaineko hipotekan, establezimendua zein lokaletan kokatuta dagoen, huraxe joko da egoitzatza, nahitaez.

3. Erregistratzaileak, hipotekaren inskripzioan, aurreko paragrafoan aipatzen diren xehetasunak jaso beharko ditu.»

Hamabi. Aldatu egiten da 691.2 artikulua. Hona nola geratzen den idatzita:

«2. Enkantea hogeit hamar egun lehenagotik iragarriko da, gutxienez. Errematea egiteko tokia, eguna eta ordua ere, hogeit hamar egun lehenagotik jakinaraziko zaizkio zordunari, erregistroan ageri den helbidean edo, hala balegokio, lege honetako 686. artikuluan aurreikusitakoaren arabera agindeia egin den moduan. Epe horretan, enkantean interesa duen orok aukeran izango du auzitegiari eskatzea ikuska ditzala hipotekatutako higiezinak edo higiezinak, eta, auzitegiak, berriz, higiezinaren edo higiezinaren edukitza duenari jakinaraziko dio hori, eta baimena eskatuko dio. Edukitzaileak higiezinak ikuskatzeko baimena ematen badu eta behar bezala betetzen baditu auzitegiak ondasun hipotekatuaren enkantea ondo gauzatzeko aldera egiten dizkion errekerimenduak, aukeran izango du auzitegiari eskatzea murriztu dezala hipoteka-zorra, ondasuna adjudikatu den balioaren % 2 arteko heinean. Auzitegiak, egoera zein den aintzat hartuz eta exekutatzaileari gehienez ere bost eguneko entzunaldia eman ostean, bidezko deritzona erabakiko du, gehienez ere murriztu ahal den tarte horren barruan.»

Hamahiru. Hona nola geratzen den idatzita 693. artikulua:

«693. artikulua. *Hainbat epetan ordaindu beharreko kapitalaren zati bat edo interesen zati bat erreklamatzeko. Epeko zorren mugaeguneratze aurreratua.*

1. Kapitulu honetan xedatutakoa aplikatuko da kredituaren kapitalaren edo interesen zati bat ordaintzen ez denean, kapital hori edo interes horiek hainbat epetan ordaintzekoak izanik, eta hiru epe, hilabetekoak, zordunak ordaintzea egin gabe mugaeguneratzen badira; orobat hainbat kuota ordaintzen ez baditu, betebeharra hiru hilabetez bete gabe uztea adinako zenbatekoa egiten dutelarik kuota horiek. Halaxe jasoko du notarioak eratzeko eskrituran. Baldin, kapitalaren edo interesen epeetako bat ordaintzeko, beharrezkoa bada ondasun hipotekatua besterentzea, eta artean ere obligazioaren beste epe batzuk mugaeguneratu gabe badaude, salmenta egin eta ordaindu gabe dagoen kredituaren zatiari dagokion hipotekarekin eskualdatuko zaio finka erosleari.

2. Zordunak hilabeteko hiru epe gutxienez utzi baditu ordaindu gabe, edo hainbat kuota utzi baditu ordaindu gabe eta horien zenbatekoa, guztira, obligazioa gutxienez hiru hilabetez ez betetzea adinako bada, eta, halako kasurako, adosturik eta eskrituran jasota badago ezen mugaeguneratzea guztizkoa izango dela, aukeran izango da kapitalarengatik eta interesengatik zor den guztia erreklamatzeko.

3. Aurreko paragrafoan aipatzen den kasu horretan, hartzekodunak eska dezake komunika dakiola zordunari ezen aukera izango duela, enkantea egiteko egunera arte, ondasuna askatzeko, honako hauek gordailutuz: printzipalaren eta interesen zenbateko zehatza, demanda aurkeztu zen egunean mugaeguneratua; horri gehitu beharko zaizkio —hala balegokio— prozeduran zehar sortzen diren maileguaren mugaeguneratzeak eta berandutze-interesak, partez edo osorik ordaindu ez direnak, hain justu ere. Horretarako, hartzekodunak aukeran izango du eskatzea 578. artikuluan 2. paragrafoan aurreikusitakoaren arabera jarduteko.

Ondasun hipotekatua ohiko etxebizitza bada, zordunak aukeran izango du, hartzekodunaren baimenik gabe ere, ondasuna askatzeko, aurreko paragrafoan aipatutako zenbatekoak gordailuan utziz.

Ondasuna lehen aldiz askatuz gero, aukeran izango da birritan eta gehiagotan ere askatzea, baldin eta gutxienez hiru urte igaro badira ondasuna askatzen den dataren eta hartzekodunak epaiketako edo judizioz kanpoko ordaintzea egiteko errekerimendua egiten duen dataren artean.

Zordunak aurreko paragrafoetan aipatzen diren baldintzen arabera egiten badu ordaintzea, prozesu-kostuen tasazioa egingo da, eta, kalkulatu, ordaindutako kuota atzeratuen zenbatekoaren arabera kalkulatuko dira prozesu-kostuak, 575.1 bis artikuluan ezarritako mugarekin; behin prozesu-kostuak ordaindutakoan, idazkari judicialak ondasuna askatzeko eta prozedura amaitutzat emateko dekretua emango du. Gauza bera erabakiko da hirugarren batek, exekutatzailearen baimenarekin, ordaintzea egiten duenean.»

Hamalau. Hona nola geratzen den idatzita 695. artikulua:

«695. artikulua. *Exekuzioaren aurka egitea.*

1. Kapitulu honetan aipatzen diren prozeduretan, exekutatuak honako kausa hauengatik baizik ezingo dio aurka egin exekuzioari:

1) Bermea edo bermatutako betebeharra azkentzea, betiere hipotekaren ezereztea edo edukitzaren lekualdaketarik gabeko bahiaren ezereztea –hala badagokio– jasotzen duen erregistroko ziurtagiria aurkezten bada edo ordainagiriaren nahiz bermea ezereztu izanaren eskritura publikoa aurkezten bada.

2) Eskatu beharreko zenbatekoa zehaztean huts egitea, baldin eta bermatutako zorra exekutatzailearen eta exekutatuaren arteko kontu bat ixtean dagoen saldoa bada. Alderdi exekutatuak kontuaren idazkunak jasotzen dituen libretaren alea ekarri beharko du, eta aurka egitea onartuko da, soil-soilik, bat ez datozenean libreta horrek jasotako saldoa eta alderdi exekutatzaileak aurkeztutako libretaren alean jasotakoa.

Ez dago zertan libretarik ekarri, baldin eta, kreditu-, aurrezki- edo finantzaketa-erakundeek merkataritza-kontratuak egin badituzte eta kontratu horiek eratorritako kontu-korronteak edo antzeko eragiketak ixtearen ondoriozko saldoaren gainekoa bada prozedura, betiere kontratuotan adostu bada exekuzio-kasuan eskatu beharreko zenbatekoa erakunde hartzekodunak egindako ziurtagirian jasotakoa izango dela. Halere, alderdi exekutatuak behar besteko zehaztasunarekin adierazi beharko du zein aldetan ez datorren bat erakundeak egindako likidazioarekin.

3) Ondasun higigarri hipotekatuak edo edukitzaren lekualdaketarik gabeko bahia duten ondasunak exekutatu behar direnean, ondasunok prozedura eragin duen karga baino lehenagoko beste bahi baten, hipoteka higigarri nahiz higiezin baten edo enbargoren baten pean egotea; hala bada, kasuan kasuko erregistro-ziurtagiriarekin egiaztatu beharko da.

4) Kontratu-klausula bat, exekuzioaren funtsa dena edo zenbateko bat erreklamatu ahal izatea eragin duena, abusuzkoa izatea.

2. Aurreko paragrafoan aipatu bezala aurka egitean, idazkari judizialak etenarazi egingo du exekuzioa, eta agerraldira deituko ditu, lau eguneko tartea utzita zitaziotik. Agerraldian, auzitegiak alderdiei entzun, eta aurkeztutako agiriari onartuko ditu, eta auto bidez, bi egunen buruan, bidezkoa dena aginduko du.

3. Autoak onetsi egiten badu artikuluko honen 1. paragrafoko 1. eta 3. kausetan oinarritutako aurka-egitea, exekuzioa artxibatzea aginduko du; 2. kausan oinarritutako aurka-egitea onesten duen autoak exekuzioaren zenbatekoa ezarriko du.

Laugarren kausa onetsiz gero, exekuzioa artxibatzea erabakiko da, baldin eta kontratu-klausula bada exekuzioaren funtsa. Bestela, exekuzioak aurrera jarraituko du, abusuzko klausula aplikatu gabe.

4. Exekuzioa artxibatzea edo abusuzko klausula ez aplikatzea agintzen duen autoaren aurka, apelazio-errekurtsioa jar daiteke.

Kasu horietatik at, ezin da errekurtsorik jarri artikuluko honetan aipatutako aurka-egitea ebazten duten autoen kontra; bestalde, zein exekuzio-prozesutan eman diren autook, exekuzio-prozesu horietan bakarrik izango dute eragina.»

IV. KAPITULUA

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

8. artikulua. *6/2012 Errege Lege Dekretua aldatzea (6/2012 Errege Lege Dekretua, martxoaren 9koa, baliabiderik ez duten hipoteka-zordunak babesteko presako neurriei buruzkoa).*

Hona nola aldatzen den 6/2012 Errege Lege Dekretua, martxoaren 9koa, baliabiderik ez duten hipoteka-zordunak babesteko presako neurriei buruzkoa:

Bat. Hona nola geratzen den idatzita 2. artikulua:

«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 kontratuok indarrean badaude; 12. eta 13. artikuluetan jasotakoak salbuespen izango dira, aplikazio orokorrekoak baitira.

Errege lege-dekretu honetan aurreikusitako neurriak halaber aplikatuko zaizkie hipoteka-abalistei, beren ohiko etxebizitzari dagokionez, hipoteka-zordunari ezarritako baldintza berdinetan.»

Bi. Hona nola geratzen den idatzita 3. artikulua:

«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 kideen baterako sarrerak ez izatea Eragin Anitzeko Errenten Adierazle Publikoaren muga baino hiru aldiz handiagoak. Familia-unitatea honako hauek osatzen dutela joko da: 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.

Aurreko lerrokadan aurreikusitako muga Eragin Anitzeko Errenten Adierazle Publikoaren laukoitza izango da, baldin eta familia-unitateko kideetako batek % 33 baino gehiagoko desgaitasunen bat, mendekotasuna edo lanerako ezintasun iraunkor egiaztatua eragiten dion gaixotasunen bat aitortuta badu. Adierazle hori halako bost izango da muga, baldin eta hipoteka-zordunak garuneko paralisia, buruko gaixotasunen bat edo % 33ko edo gehiagoko adimen-desgaitasuna aitortuta badu, edo % 65eko edo gehiagoko desgaitasun fisikoa edo sensoriala aitortuta badu, edo pertsona batek edo haren zainzaileak lanerako ezintasun egiaztatua eragiten duen gaixotasun larriren bat badu.

b) Eskiera egin aurreko lau urteetan, familia-unitatearen baldintza ekonomikoak nabarmen aldatu izana, etxebizitza ordaintzeko ahaleginari dagokionez, edo, aldi horretan, familia larritasun bereziko egoeran sartzea.

Lege honen xedeetarako, baldintza ekonomikoen aldaketa nabarmena gertatu dela joko da familia-errentak jasaten duen hipoteka-zamari aurre egiteko ahalegina 1,5 biderkatu bada gutxienez; salbu eta erakundeak egiaztatzen badu mailegua eman zeneko hipoteka-zama Jardunbide Egokien Kodea aplikatzea eskatu zeneko hipoteka-zamaren berdina edo handiagoa dela.

Halaber, larritasun bereziko familia-egoerak direla joko da:

- 1) Familia ugaria izatea, indarrean dagoen legeriaren arabera.
- 2) Familia-unitate gurasobakarra izatea eta bi seme-alaba edukitzea bere kargura.
- 3) Familia-unitateko kideetako batek % 33 baino gehiagoko desgaitasunen bat, mendekotasuna edo lanerako ezintasun iraunkor egiaztatua eragiten duen gaixotasunen bat izatea.
- 4) Familia-unitatean hiru urte baino gutxiagoko haurra edukitzea.

c) Hipoteka-kuota familia-unitateko kide guztiak jasotzen dituzten diru-sarrera garbien ehuneko 50 baino handiagoa izatea. Baldin eta aipatutako kideetako batek bigarren lerrokadako a) paragrafoan aurreikusitako baldintzak betetzen baditu, ehuneko aplikagarria % 40koa izango da.

Aurreko a) eta b) idatz-zatiak direla eta, % 33ko desgaitasuna edo handiagoa dutela joko da ezintasun iraunkor oso, erabateko edo handiagatik pentsioa aitortuta duten pentsiodunek, bai eta zerbitzurako ezintasun iraunkoragatik edo gauza ez izateagatik erretiro-pentsioa aitortuta duten klase pasiboetako pentsiodunek ere.

2. Eranskinaren 2. eta 3. ataletan jasotzen diren hipoteka-exekuzioaren neurri osagarri eta ordezkoko aplikatzeari dagokionez, nahitaez bete beharko dira honako baldintza hauek:

a) Familia-unitateko kideek ez edukitzea zorrari aurre egiteko bestelako ondasun edo ondare-eskubide nahikorik.

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

c) Berme errealik edo pertsonalik gabeko kreditua edo mailegua izatea, eta, berme pertsonalik izanez gero, ez edukitzea zorrari aurre egiteko ondare-ondasun edo -eskubide nahikorik.

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

3. Zordunak erakunde hartzekodunaren aurrean egiaztatu beharko du betetzen dituela aurreko paragrafoan azaldutako baldintzak; eta, horretarako, dokumentu hauek aurkeztuko ditu:

a) Familia-unitateko kideek jasotzen dituzten diru-sarrerak:

1. Errenten ziurtagiria eta, hala badagokio, Ondarearen gaineko Zergaren ziurtagiria (azken lau ekitaldiak), Tributu Administrazioako Estatu Agentziak edo, hala badagokio, Autonomia Erkidegoko organo eskudunak 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, jarduera amaitzearen prestazioa jasotzen ari bada, prestazioa kudeatzen duen organoak emandako ziurtagiria aurkeztuko du, 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.

3. Desgaitasuna, mendekotasuna edo lanerako ezintasun iraunkorra.

c) Ondasunen titulartasuna:

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

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

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

Hiru. Beste artikulua bat, 3 bis, sartu da. Hona hemen nola geratzen den idatzita:

«3 bis artikulua. *Fidatzaileak eta hipotekatzaile ez-zordunak.*

Bazterketaren atalasean dauden fidatzaileek eta zordun ez diren hipotekatzaileek aukeran izango dute erakundeari eskatzea agor dezala, zor bermatua berei eskatu baino lehen, zordun nagusiaren ondarea, eta hori ez da eragozpen izango zordun nagusiar Jardunbide Egokien Kodean aurreikusitako neurriak aplikatzeko; aukera hori izango dute, nahiz eta kontratuan eskusio-onurari berriaz uko egin izan.»

Lau. Hona hemen nola geratzen den idatzita 4. artikulua:

«1. Zorduna bazterkeria-mugan dagoenean, ondasun higiezinaren hipoteka bidez bermatutako kreditu edo maileguen kontratu guztietan aplikatu beharreko

berandutze-interesa hauxe izango da, hark erakundeari jardunbide egokien kodeko neurrietako edozein aplikatzea eskatzen dionetik eta erakundearen aurrean berandutzea egiaztatzen duenetik: gehienez ere, maileguan hitzartutako ordain-interesei maileguan ordaindu gabe dagoen kapitalaren ehuneko 2 gehituz ateratzen dena.

2. Interesen muga hori ez zaie aplikagarri Errege Lege Dekretu honetan araututakoez besteko zordunei edo kontratuei.»

Bost. Hona hemen nola geratzen den idatzita 5. artikulua:

«1. Testu honen eranskinean jasotako Jardunbide Egokien Kodearekin bat egitea aukerakoa izango da kreditu-erakundeentzat edo lanbide-jarduera gisa hipoteka-maileguak edo -kredituak ematen dituen beste edozein erakunderentzat.

2. Jardunbide Egokien Kodea etxebizitzaren salerosketarako emandako mailegu edo kredituen berme gisa eraturako hipoteketan aplikatuko da, betiere, etxebizitza horien prezioak muga hauen pekoak badira:

a) 1.000.000 biztanletik gorako udalerrietan: 250.000 euro pertsona bat edo bi bizi diren etxebizitzetan, eta beste 50.000 euro haien kargu den pertsona bakoitzeko (gehienez ere, hiru pertsona izan ahalko dira haien kargu).

b) 500.001 eta 1.000.000 biztanle bitarteko udalerrietan edo 1.000.000 biztanletik gorako metropoli-inguruetan sartutako udalerrietan: 225.000 euro pertsona bat edo bi bizi diren etxebizitzetan, eta beste 45.000 euro haien kargu den pertsona bakoitzeko (gehienez ere, hiru pertsona izan ahalko dira haien kargu)

c) 100.001 eta 500.000 biztanle bitarteko udalerrietan: 187.500 euro pertsona bat edo bi bizi diren etxebizitzetan, eta beste 37.500 euro haien kargu den pertsona bakoitzeko (gehienez ere, hiru pertsona izan ahalko dira haien kargu).

d) 100.000 eta 150.000 biztanle bitarteko udalerrietan: 150.000 euro pertsona bat edo bi bizi diren etxebizitzetan, eta beste 30.000 euro haien kargu den pertsona bakoitzeko (gehienez ere, hiru pertsona izan ahalko dira haien kargu).

Horretarako, kontuan hartuko dira udal-errola berrikusi ondoren ateratako azken zifrak. Era berean, kargura dauden pertsona direla joko da tutoretzako, zaintzako edo harrerako harremana duten ondorengoak eta aurrekoak, baldin eta etxebizitza berean bizi badira eta, lanbide arteko gutxieneko soldataz azpiko errentak jasotzeagatik, ekonomikoki zordunaren mende badaude.

Hala ere, etxebizitzaren salerosketarako emandako mailegu edo kredituen berme gisa eraturako hipotekak baizik ez dira babestuko Kodeko 3. artikuluan aurreikusitako neurriekin, betiere, etxebizitza horien prezioak muga hauen pekoak badira:

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 udalerrietan sartutako metropoli-inguruetan: 180.000 euro.

c) 100.001 eta 500.000 biztanle bitarteko udalerrietan: 150.000 euro.

d) 100.000 biztanle arteko udalerrietan: 120.000 euro.

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 elektronikoan eta Estatu Aldizkari Ofizialean argitaratzeko.

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

5. Kontratua berritzeak, berriz, hipoteka-maileguen subrogazioei eta aldarazpenei buruzko martxoaren 30eko 2/1994 Legearen 4.3 artikuluan

aurreikusitako ondorio berak izango ditu, berritutako maileguei eta kredituei dagokienez.

6. Erakundearen bat egite hori bi urterako izango da, eta aukeran izango da luzapenak egitea ere, urtebetekoak, bat egin duen erakundeak kontraktorik adierazi ezean; 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 aipatzen diren 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 Kodean ezarritakoak; eta, gainera, kodea aplikatzerakoan, aukeran izango dute bertan ezarritakoak hobetzea ere.

9. Jardunbide Egokien Kodeari atxikitako erakundeek behar bezalako informazioa eskaini beharko diete bezeroei kodean ezarritakoa onartzeko aukeraz. Informazio hori merkataritza-bulegoen sarearen bidez eskainiko da, batez ere. Bereziki, atxikitako erakundeek idatziz eman beharko dute kode horren berri. Gainera, zehatz-mehatz azaldu beharko dute kodearen edukia, eta jakinarazi beharko dute ezen hipoteka-kuotaren bat ordaindu ez duten bezeroek edo ordaintzeko zailtasunak dituztela adierazi dutenek (edozein dela ere modua) aukera dutela kodeari atxikitzeko.»

Sei. Hona hemen nola geratzen den idatzita 6. artikulua:

«1. Berariaz hartarakoxe osatutako kontrol-batzorde batek ikuskatuko du erakunde atxikiek Jardunbide Egokien Kodea betetzen duten edo ez.

2. Kontrol-batzordeak hamaika kide izango ditu:

a) Ekonomia eta Lehiakortasun Ministerioak izendatutako kide bat, gutxienez zuzendari nagusi kargua duena eta batzordeburu izango dena, kalitateko botoarekin.

b) Espainiako Bankuak izendatutako kide bat, idazkari kargua izango duena.

c) Balore Merkatuaren Batzorde Nazionalak izendatutako kide bat.

d) Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiak izendatutako epaile bat.

e) Justizia Ministerioak izendatutako idazkari judizial bat.

f) Notarioritzaren Kontseilu Nagusiak izendatutako notario bat.

g) Estatistikako Espainiako Institutuak izendatutako kide bat.

h) Espainiako hipoteka-elkarteak izendatutako kide bat.

i) Kontsumitzaileen eta Erabiltzaileen Kontseiluak izendatutako kide bat.

j) Abegi-eginkizunak betetzen dituzten gobernuz kanpoko erakundeek izendatutako bi kide –Osasun, Gizarte Zerbitzu eta Berdintasun Ministerioak zehaztuko du zein erakundeek egingo duten izendapena–.

Kontrol-batzordeak berak zehaztuko ditu bere funtzionamendu-arauak, eta bere ekimenez edo batzordeko lau kidek hala eskatuta deialdia egiten duenean egingo du bilera. Halaber, deialdi-araubide propioa ezartzeko ahalmena izango du.

3. Bilkurak eta eztabaidak egiteko eta erabakiak hartzeko balio osoz eratuko bada, gutxienez bost 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 3.3 artikulua d) letran aipatutako erantzukizun-adierazpenaren eredu normalizatua ere egingo du.

5. Erakunde atxikiek, bestalde, Espainiako Bankuari igorriko diote kontrol-batzordeak eskatutako informazioa, hilean behin. Informazioa honako hauei buruzkoa izango da:

a) Jardunbide Egokien Kodea aplikatuz eskatutako, gauzatutako eta ukatutako eragiketen kopurua, bolumena eta ezaugarriak, Kodearen funtzionamendua baloratzeko egokitzat jotako xehekapenarekin.

b) Pertsona fisikoen etxebizitzaren gaineko hipoteka-exekuziorako prozedurei buruzko informazioa.

c) Erakundeek pertsona fisikoen etxebizitzaren hipoteka-zorrari ematen dioten tratamenduekin zerikusia duten praktikei buruzko informazioa.

d) Hurrengo paragrafoan aurreikusitakoaren arabera izapidetutako erreklamazioak.

Kontrol-batzordeak, bestalde, beste zeinahi informazio eskatu ahalko die erakunde atxikiei, hipoteka-zordunen babeserako egoki irizten badio.

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

7. Batzordeak hipoteka-zordunen babeserako proposamenak aztertu eta Gobernuari igorri ahalko dizkio.»

Zazpi. Beste kapitulu bat, VI.a, gehitzen da. Hona hemen:

«VI. KAPITULUA

Zehapen-araubidea

15. artikulua. *Zehapen-araubidea.*

Errege Lege Dekretu honen 5. artikulua 4. eta 9. paragrafoetan eta 6.5 artikuluan aurreikusitakoa antolamendu- eta diziplina-arau izango da, kreditu-erakundearen diziplinari eta haietan esku-hartzeari buruzko uztailaren 29ko 26/1988 Legean ezarritakoaren arabera, eta, gainera, horiek eratorritako betebeharrak ez betetzea arau-hauste larritzat joko da, eta aipatutako Legean ezarritakoaren arabera zigortuko da.»

Zortzi. Hona nola geratzen den idatzita Eranskina:

«ERANSKINA

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

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

a) Martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuaren 2. artikulua aplikazio-eremuan sartzen diren zordunek (6/2012 Errege Lege Dekretua, martxoaren 9koa, baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko premiazko neurriari buruzkoa) aukeran izango dute erakunde hartzekodunari, zorraren epe ertain eta luzeko bideragarritasuna lortzearen, hipoteka-zorra berregituratzeko eskatzea. Berregituratzeko eskaerarekin batera, Errege Lege Dekretu horretako 3.3 artikuluan aurreikusitako dokumentazioa ere aurkeztuko dute.

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

b) Eskaera hori lehen aipatutako dokumentazioarekin batera aurkeztu eta hilabetera, erakundeak berregituratze-plan bat jakinarazi eta eskaini behar dio zordunari; plan horretan, idatz-zati honetan bildutako neurriak nola gauzatuko diren eta zordunari zer finantza-ondorio ekarriko dizkion zehaztuko da. Nolanahi ere, zordunak noiznahi proposatu ahalko dio berregituratze-plan bat erakundeari, eta erakundeak aztertu egin beharko du. Plan horri ezezkoa eman gero, zergatikoak jakinarazi beharko dizkio zordunari.

i. Bost urteko kapital-amortizazioko gabealdia. Aldi horri dagozkion kuoten kapitala maileguaren amaierarako kuota batera igaro ahalko da, edo geratzen diren

kuoten artean banatu. Bi sistemon arteko nahasketa bat erabiltzeko aukera ere izango da.

ii. Amortizazio-epea guztira 40 urtera arte handitzea, mailegua eman denetik zenbatzen hasita.

iii. Euriborra + ehuneko 0,25 arte murriztea gabealdian aplikatu beharreko interes-tasa.

Horretaz gain, erakundeek aukeran izango dute zordunak hartutako zor guztiak bateratzea.

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

c) Berregituratze-planean, erakundeak ohartaraziko du, hala badagokio, plana ez dela bideragarria hurrengo idatz-zatian aurreikusitako irizpidearen arabera, edo ohartaraziko du ezen, plan hori bideraezina izanez gero, hurrengo idatz-zatian aurreikusitako neurri osagarriak eskatzeko aukera egongo dela.

2. Neurri osagarriak.

a) Beren ekonomia- eta finantza-egoeratik aurreko idatz-zatian aurreikusitako berregituratze-plana bideragarri ez zaien zordunek aukeran izango dute amortizatu gabe duten kapitalaren zati bat kentzeko eskatzea, 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 50tik 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 dio.

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 haren arabera emandako maileguarekiko aldea bi bider kendu ondoren lortzen den balioaren arteko diferentziaren erdia adinakoa, betiere lehena bigarrena baino txikiagoa bada.

c) Enkantea iragarri ondoren hipoteka exekutatzeko 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 neurriei buruzkoa) 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 neurriei buruzkoa) 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 honek izendatzen duen hirugarren bati ematea, era horretan zorra behin betiko kitatuz.

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

c) Zordunak, ondasun higiezin ordainean eman nahi badu eta hala galdegiten badu, aukeran izango du etxebizitzan bi urtez maizter jarraitzea, etxebizitza emateko orduan zuen zor osoaren zenbatekoaren ehuneko 3ko urteko errenta ordainduz horren trukean. Epe horretan errenta ordaindu ezean, ehuneko 10eko berandutze-interesa sortuko da.

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

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

4. Jardunbide Egokien Kodearen publizitatea.

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

Lehenengo xedapen gehigarria. *Etxebizitzen gizarte-funtsa.*

Gobernuaren ardura izango da finantza-sektorearekin batera kreditu-erakundeen jabetzako etxebizitzen gizarte-funtsaren eraketa sustatzea, hipoteka-mailegua ez ordaintzeagatik ohiko etxebizitza utzi behar izan duten pertsonen eskaintzeko. Etxebizitzen gizarte-funts horren xedea izango da pertsona horiei errentamendu-kontratuak eskuratzea, sarreraren arabera arazoizkoak diren errentak ordain ditzaten.

Lege hau indarrean sartu eta sei hilabeteko epean, kontuan hartu ahal izango da etxebizitzen gizarte-funtsaren estaldura-esparrua lege honen 1. artikuluan aurreikusitakoez bestelako gizarte-egoera ahuletan dauden pertsonentzat hedatzeko aukera. Epe hori bete aurretik, aditzera emandako salbuespenezko baldintzak direla medio baino ez zaie egingo adjudikazioa pertsona horiei.

Bigarren xedapen gehigarria. *Espainiako Bankuaren txostena, tasazio-sozietateen independentziari buruzkoa.*

Lege hau onartu eta hiru hilabeteko epean, Espainiako Bankuak txostena igorriko dio Gobernuari, zeinean finantza-egonkortasuna eta hipoteka-merkatuaren behar bezalako funtzionamendua bermatzeko, tasazio-sozietateen jardunbidearen independentzia sendotzeko eta ondasun higiezinen gaineko balorazioen kalitatea handitzeko zer neurri susta daitezkeen aztertuko baita.

Hirugarren xedapen gehigarria. *Espainiako Bankuak hipoteka-maileguaren irispideari buruzko gidaliburua argitaratzea.*

Legea onartu eta bi hilabeteko epean, Espainiako Bankuak argitara emango du *Hipoteka-maileguaren irispidearen Gida*, banku-zerbitzuen gardentasunaren eta bezeroen babeserako urriaren 28ko EHA/2899/2011 Aginduaren 20. artikuluan aipatzen dena.

Laugarren xedapen gehigarria. *Laguntzak eta zerga-onurak itzultzetik aske egotea.*

Baldin babestutako etxebizitza hartzekodunari edo bere taldeko edozein sozietateri ordainean eman bazaio, edo hipoteka-betearazpen edo judizioz kanpoko salmenta bidez eskualdatu bada, Estatuaren finantzaketa babestuko etxebizitzak erosteko laguntzen onuradunei ez zaie administrazio-baimena eskatuko, eta ezta ere jasotako laguntzak, zerga-salbuespenak edota -onurak Estatuako Administrazio Orokorrari itzultzea.

Halaber, Estatuako finantzaketa duten babes ofizialeko etxebizitzen erosleei ez zaie eskatuko jasotako laguntzak itzultzea, baldin eta baliabiderik gabeko hipoteka-zordunen babeserako premiazko neurrien martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuaren babesean hipoteka-zorren berregituratze edo kiten ondorioz Estatuako etxebizitza-planetan araututako maileguen baldintzak aldatzen badira, are mailegu libre bihurtzen badira ere.

Xedapen gehigarri honetako aurreikuspenek ez dakarte etxebizitzak kalifikatzeko araubide juridikoa eta gainerako neurri aplikagarriak nahitaez aldatzea.

Lehenengo xedapen iragankorra. *Abian diren prozedurak.*

Indarrean sartzen denean abian diren hipoteka-exekuzioko prozesu judizial edo estrajudizialei aplikatuko zaie lege hau, non eta ez den etxetik botatzea gauzatu.

Bigarren xedapen iragankorra. *Ohiko etxebizitzaren gainean eraturako hipoteken berandutze-interesak.*

Ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteken berandutze-interesaren muga, hirugarren artikuluan 2. paragrafoan aurreikusitakoa, lege hau indarrean sartu eta gerora eraturako hipotekari aplikatuko zaie.

Halaber, ohiko etxebizitzaren gaineko hipotekarekin bermaturako maileguren berandutze-interessei ere aplikatuko zaie muga hori, legea indarrean sartu aurretik eratu bada hipoteka eta interesak legea indarrean sartu eta gerora sortu badira. Era berean, data horretan sortu eta artean ordaindu ez diren interesari ere aplikatuko zaie muga hori.

Legea indarrean sartu aurretik hasi eta artean bukatu ez diren exekuzio-prozeduretan edo judizioz kanpoko salmentetan, hala nola exekuzioa edo judizioz kanpoko salmenta egiteko zenbatekoa dagoeneko ezarrita dutenetan, idazkari judizialak edo notarioak hamar eguneko epea emango dio exekutatuazileari, zenbatekoa aurreko paragrafoan xedatutakoaren arabera birkalkulatzeko.

Hirugarren xedapen iragankorra. *Partizipazio esanguratsuen araubidea tasazio-sozietate batean.*

Hala kreditu-erakundeek nola haiek tasatutako ondasunen merkaturatzearekin, jabetzarekin, ustiapenarekin edo finantzaketarekin zerikusia duten pertsona fisikoek edo juridikoek murriztu egin beharko dituzte tasazio-sozietateetan dauzkaten partizipazioak, Hipoteka-merkatua arautzeko martxoaren 25eko 2/1981 Legearen 3. ter artikuluan aurreikusitakoa betetzeko. Horretarako, urtebeteko epea izango dute lege hau indarrean sartuz geroztik.

Laugarren xedapen iragankorra. *Exekuzio-prozesuen araubide iragankorra.*

1. Lege honen harira Prozedura Zibilaren urtarrilaren 7ko 1/2000 Legeari eginiko aldaketak legea bera indarrean sartu eta gerora hasitako exekuzio-prozesuetan aplikatuko dira, baina gauzatzeke dauden exekuzio-ekintzei dagokienez baino ez.

2. Edonola ere, Lege hau indarrean sartzerako hasita dauden exekuzio-prozeduretan, Prozedura Zibilaren Legeko 556.1 artikuluan aurka egiteko aurreikusitako hamar eguneko epea igarota egonez gero, exekutatuak hilabeteko preklusio-epea izango dute aurka egiteko ezohiko intzidentea aurkezteko Prozedura Zibilaren Legeko 557.1. artikuluan 7. paragrafoan eta 695.1. artikuluan 4. paragrafoan aurreikusitako kausa berrietan oinarrituta.

Hilabeteko preklusio-epea Lege hau indarren sartu eta hurrengo egunean hasiko da. Aldeek aurka egiteko intzidentea aurkeztuz gero, prozedura eten egingo da, harik eta intzidentea ebazten den arte, Prozedura Zibilaren Legearen 558. artikuluan eta hurrengoetan eta 695. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

Higiezinaren edukitza Prozedura Zibilaren Legearen 675. artikuluan aurreikusitakoaren arabera eskuratuazilearen esku uztearekin amaitu ez den exekuzio-prozedura orotan aplikatuko da xedapen iragankor hau.

3. Edonola ere, Lege hau indarrean sartzerako hasita dauden exekuzio-prozeduretan, Prozedura Zibilaren Legeko 556.1 artikuluan aurka egiteko aurreikusitako hamar eguneko epea igarota egonez gero, exekutatuak aurreko paragrafoko hilabeteko preklusio-epea izango dute aurka egiteko ezohiko intzidentea aurkezteko, Prozedura Zibilaren Legeko 557. eta 695. artikuluetan aurreikusitako kausa berrietan oinarrituta.

4. Xedapen hau argitara ematea jakinarazpen oso eta baliozkotzat joko da, artikuluan honen 2. eta 3. paragrafoetan aurreikusitako epeak jakinarazteari eta zenbatzen hasteari dagokionez. Gainera, ez da inola ere beharrezkoa izango ebazpen adierazirik ematea horretarako.

5. Prozedura Zibilaren Legeko 579.2 artikuluan ezarritakoa aplikatuko da lege hau indarrean sartu aurretiko ohiko etxebizitzaren adjudikazioetan, baldin eta ordura arteko zorra ez bada osoki kitatu eta ez badira aipaturako artikuluko a) eta b) idatz-zatietan

zehaztutako epeak igaro. Horrelakoetan, 2013an zehar mugaeguneratuko diren epeak 2014ko urtarrilaren 1era arte luzatuko dira.

Paragrafo honetan ezarritakoak gorabehera, exekutatuak ez du itzuli beharko exekutatuak dagoeneko emandako zenbatekoak.

Bosgarren xedapen iragankorra. *Judizioz kanpoko salmenta.*

Lege hau indarrean sartu eta gerora hasitako judizioz kanpoko salmentetan aplikatuko da 3. artikuluko 3. paragrafoan aurreikusitakoa, edozein dela ere hipoteka eratzeko eskritura egin deneko data.

Lege hau indarrean sartu baino lehenago hasi eta ondasun hipotekatua adjudikatu gabe dauden judizioz kanpoko salmentetan, notarioak prozedura etetea erabaki ahalko du, baldin eta, Lege hau indarrean sartu eta hurrengo egunean hasiko den preklusio-eparearen barruan, aldeetako edozeinek egiaztatzen badu aurkeztu duela epaile eskudunaren aurrean, Hipoteka Legearen 129. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, hipoteka-maileguaren kontratuko klausularen bat, judizioz kanpoko salmentaren funtsa dena edo zor den zenbatekoa sorrarazi duena, abusuzkoa delako kexa.

Seigarren xedapen iragankorra. *Jardunbide Egokien Kodearen gaineko Kontrol-batzordea eratzea.*

Jardunbide Egokien Kodearen gaineko Kontrol-batzordea Lege hau indarrean sartu eta ondorengo hilabetearen barruan eratu eta aurrenekoz bildu beharko da, 8. artikuluko 6. paragrafoan aurreikusitako osakeraren arabera.

Zazpigarren xedapen iragankorra. *Jardunbide Egokien Kodea aplikatzea.*

Jardunbide Egokien Kodea aplikatzeko prozedurak, Lege hau indarrean sartu aurretik hasi eta artean bukatu ez badira, martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege-dekretuan ezarritakoaren pean izango dira, Lege honek Kodean egingo dituen aldaketetara egokitzeko beharrezko doikuntzak gehituta. Erakundeak, nolahi ere, atxikimendua agertu beharko du.

Kodearen aldaketak aplikatuz zordunaren egoera ezingo da izan okerragoa Kodearen idazkera zaharrarekin baino.

Zortzigarren xedapen iragankorra. *Jardunbide Egokien Kodeari atxikitzea.*

Erakundeek Altxorraren eta Finantza Politikaren Idazkaritza Nagusiari jakinaraziko diote bat egiten dutela Jardunbide Egokien Kodeari egindako aldaketekin. Urtarrileko, apirilko, uztailko eta urriko lehen hamar egunetan, Ekonomiako eta Enpresei Laguntzeko Estatu idazkariak, ebazpen baten bidez, agindua emango du aldaketa horiekin bat egiten duten erakundeen zerrenda Altxorraren eta Finantza Politikaren Idazkaritza Nagusiaren egoitza elektronikoan eta Estatu Aldizkari Ofizialean argitaratzeko.

Jardunbide Egokien Kodearekin bat egiten duten erakundeek (Baliabiderik gabeko hipoteka-zordunen babeserako premiazko neurrien martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuak onartu zuen kode hori) ez badute bat egiten Lege honek Kode horretan egindako aldaketekin, errege lege-dekretu haren hasierako bertsioaren arabera izango dira aurrerantzean ere Jardunbide Egokien Kodearen pean.

Bederatzigarren xedapen iragankorra. *Hipoteka-agiriak jaulkitzeko muga.*

Erakundeek lege hau indarrean sartu aurretik sinatutako hipoteka-mailegu eta -kredituak, 30 urtetik gorako amortizazio-epea badute eta Hipoteka-merkatua arautzeko martxoaren 25eko 2/1981 Legearen II. sekzioan jasotako gainerako baldintzak betetzen badituzte, hautatzekoak diren maileguen eta kredituen zorroan izango dira aurrerantzean ere, harik eta erabat amortizatu arte, lege horren 16. artikuluan hipoteka-zedulak jaulkitzeko ezarritako muga kalkulatzeko aldera.

Hamargarren xedapen iragankorra. *Babes Ofizialeko Etxebizitzen gaineko laguntzak eta zerga-onurak itzultzeko salbuespenak aplikatzea.*

Laugarren xedapen gehigarrian aurreikusitakoa lege hau indarrean sartzerako hasitako prozeduretan aplikatuko da, bai eta lehenago hasitakoak izanik artean amaitu ez direnetan ere.

Azken xedapenetako lehena. *Pentsio-planak eta -funtsak arautzeko testu bategina aldatzea (Azaroaren 29ko 1/2002 Legegintzako Errege Dekretuak onartu zuen testu bategin hori).*

Beste paragrafo bat, zazpigarrena, eransten zaio. Hona hemen:

«Zazpigarren xedapen gehigarria. *Pentsio-planen erabilgarritasuna, ohiko etxebizitzaren gaineko exekuzio-prozedura hasiz gero.*

Hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurriei buruzko maiatzaren 14ko 1/2013 Legea indarrean sartu eta ondorengo bi urteetan, eta salbuesenez bada ere, pentsio-planen partaideek, ohiko etxebizitzaren gaineko exekuzio-prozedura abiarazi bada, beren esku izango dute eskubide kontsolidatuak eskudiru bihurtzea. Bestalde, kasu horretan eskubide kontsolidatuak eskudiru zein baldintza eta betekizunen arabera bihurtu ahalko diren, erregelamenduz arautu ahal izango da. Horretarako, honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Partaideak nahitaezko exekuzio-prozedura judizial edo administratibo baten pean nahiz betebeharrak betearazteko judizioz kanpoko salmenta baten pean egotea, eta horietan haren ohiko etxebizitza besterentzea erabaki izana.

b) Partaidearen ondasun, eskubide edo errenta guztien arteko batura ez izatea aski exekuzioaren objektu zen zor osoa kitatu eta etxebizitza besterentzea saihesteko.

c) Pentsio-plane(ta)ko eskubide kontsolidatuen zenbateko garbia aski izatea etxebizitza besterentzea saihesteko.

Eskubide kontsolidatuen ordainketa partaideak eskatzen duenean egingo da, ordainketa bakarrean, etxebizitza besterentzea saihesteko behar den zenbatekoa ordainduz, eta pentsio-planen prestazioetarako ezarritako zerga-araubidearen arabera. Ordainketa, bestalde, partaideak dagozkion egiaztagiria aurkeztu eta, luzeen jota, ondorengo zazpi egun balioduneko epean egin beharko da.

Gobernuak, Ekonomia eta Lehiakortasun Ministerioak proposatuta, aukeran izango du xedapen honetan aurreikusitako epea luzatzea, alegia, ohiko etxebizitzaren gaineko exekuzio-prozeduretan pentsio-planak kobratzea eskatzeko epea luzatzea, edo epe berriak ezartzea, aintzat hartuta egoera ekonomikoaren ondoriozko zorpetze-egoerari aurre egiteko behar den errenta erabilgarria.

Halaber, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren azaroaren 28ko 35/2006 Legeko aurreikuspen-plan aseguratuetako aseguratuta, enpresako gizarte-aurreikuspeneko plan nahiz gizarte-aurreikuspeneko mutualitateei ere aplikatuko zaie xedapen honetan ezarritakoa; eta, oro har, baita pentsioengatikoa konpromisoak bideratzen dituzten talde-aseguruei ere, baldin, haien bidez, enpresak ordaindutako primek eratorritako eskubideen titularitatea eskuratzen badute asegurutuen, eta orobat asegurutuen ordaindutako eskubideei dagokienez.»

Azken xedapenetako bigarrena. *Aseguru pribatuak ordenatzeari eta gainbegiratzeari buruzko urriaren 29ko 6/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako testu bategina aldatzea.*

Aldatu egiten da aseguru pribatuak ordenatzeari eta gainbegiratzeari buruzko urriaren 29ko 6/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako testu bateginaren 60. artikulua 3. paragrafoa. Hona hemen nola:

«3. Hartzaileek inbertsioaren arriskua beren gain hartzen duten bizi-aseguruetan argi eta zehatz jakinaraziko da jaso beharreko zenbatekoa finantza-

merkatuen gorabeheren mende dagoela, eta gorabehera horiek aseguratzailearen kontrol-eremutik kanpo daudela eta orain arteko emaitza-joera ez dela etorkizuneko emaitzen adierazle.

Hartzaileek inbertsioaren arriskua beren gain hartzen ez duten bizitza-aseguruetan, eragiketari zer errentagarritasun aurreikusten zaion jakinaraziko da, kostu guztiak aintzat hartuta. Erregelamendu bidez zehaztuko da zer modalitateri aplikatu dakiokeen eta zein izango den aurreikusitako errentagarritasuna kalkulatzeko metodologia.»

Azken xedapenetako hirugarrena. *Eskumen-tituluak.*

Lege hau Espainiako Konstituzioaren 149.1 artikulua 6., 8., 11., 13. eta 14. arauetan xedatutakoaren babesean onartu da, Espainiako Estatuari adjudikatzen baitiote merkataritza-legeriari eta legeria prozesalari buruzko eskumen eskusiboa, legeria zibilari buruzkoa, kreditua, bankuak eta aseguruak antolatzeke oinarriari buruzkoa, ekonomia-jardueraren plangintza orokorraren oinarriari eta koordinazioari buruzkoa eta ogasun nagusiari eta estatu-zorrari buruzkoa, hurrenez hurren.

Azken xedapenetako laugarrena. *Indarrean sartzea.*

Lege hau Estatuako Aldizkari Ofizialean argitaratzen den egunean jarriko da indarrean.

Beraz,

Lege hau bete eta betearaz dezaten agintzen diet Espainiako herritar eta agintari guztiei.

Madriren, 2013ko maiatzaren 14an.

JUAN CARLOS E.

Gobernuko presidentea,

MARIANO RAJOY BREY