

**I. XEDAPEN OROKORRAK****ESTATUKO BURUZAGITZA**

- 2985** *5/2017 Errege Lege Dekretua, martxoaren 17koa, honako hauek aldatzen dituena: 6/2012 Errege Lege Dekretua, martxoaren 9koa, Baliabiderik ez duten hipoteka-zordunak babesteko presako neurriei buruzkoa; 1/2013 Legea, maiatzaren 14koa, Hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurriei buruzkoa.*

**ZIOEN AZALPENA**

2012. urteaz geroztik hainbat neurri ezarri dira Espainiako familia asko ekonomiaren eta finantzen krisiaren ondorioz jasaten ari diren egoera zailari aurre egiteko. Hipoteka-zorduna babestea etengabeko kezka izan da aldi honetan, eta botere publikoen jardunaren ardatzean beti egon dira oso larri bizi diren baliabiderik gabeko zordunak.

Hain zuzen ere, arlo honetako lehen neurrietako bat azaroaren 15eko 27/2012 Errege Lege Dekretuak (hipoteka-zordunen babesa indartzeko presako neurriei buruzkoak) ezarri zuen: ez utzaraztea ohiko etxebizitza egoera oso makalean dagoen inori. Neurri hori salbuespenezkoa eta aldi baterakoa zen, eta hipoteka betearazteko prozedura judizial guztiei eta auzibidetik kanpoko salmenta guztiei eragiten zien, baldin eta kolektibo jakin batzuetako kideen ohiko etxebizitza hartzekodunari ematea bazekarten. Errege lege-dekretu horrek, kasu horietan, pertsonak azkenean etxetik kanpo utziko zituzkeen egintza aurrera eramatea eragozten zuen, hipoteka betearazteko prozedura aldatu gabe.

Errege lege-dekretu hura lege-proiektu modura baliozkotu eta izapidetu zen, eta, horren ondorioz, maiatzaren 14ko 1/2013 Legea onartu zen (hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurriei buruzkoa). Legean, errege lege-dekretuan ezarritakoa mantendu zen, hots, ezin zitzaizela etxea utzarazi gizartean baztertuta geratzeko arrisku handian zeuden familiei; neurria berehala aplikatzeko zen, eta bi urtean indarrean egoteko.

Horren osagarri, martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuak (baliabiderik ez duten hipoteka-zordunak babesteko presako neurriei buruzkoak) Jardunbide Egokien Kode bat ezarri zuen, ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka-bermea zuten zorrak modu bideragarrian berregituratzeko.

Maiatzaren 14ko 1/2013 Legeak ezarritako bi urteko aldia amaitzear zegoela, artean familia asko zeuden larri, eta erabaki zen hiru urte luzatu behar zela pertsona horiei etxea utzaraztea eragotzita zegoen aldia. Horregatik, otsailaren 27ko 1/2015 Errege Lege Dekretuak (bigarren aukeraren mekanismoari, finantza-karga murrizteari eta gizarte-arloko beste neurri batzuei buruzkoak) 3. artikuluan 1/2013 Legea aldatu zuen, etxea utzi beharra etenda zegoen aldia 2017ko maiatzaren 15era arte luzatzeko.

Gaur egun, ordaintzeko arazo handiak dituzten pertsonen hipoteka-zorrak berregituratzen laguntzeko neurri garrantzitsuak ezarri badira ere, eta hipotekak betearazteko mekanismoak malgutu diren arren, arrazoi ekonomiko eta koiuntural batzuek hiru motatako neurriak ezarri beharra justifikatzen dute. Lehenbizi, komeni da egoera oso makalean dauden hipoteka-zordunak babesteko neurrien aplikazio-eremua handitzea, eta, horretarako, Jardunbide Egokien Kodearen aplikazio-eremua aldatu behar da eta etxetik bota ezin diren pertsonen kolektiboa zabaldu behar da. Bigarrenik, hiru urte luzatuko da pertsona horiek etxetik botatzea eragotzita dagoen aldia (arau hau indarrean jartzen denetik aurrera hasiko da zenbatzen). Azkenik, alokairu-mekanismoak egongo dira hipotekaren betearazpenaren ondorioz ezarritako higiezina utzi beharra etenda daukaten zordunentzat.

## II

Beraz, lehen artikuluan, Jardunbide Egokien Kodeko neurrien onura jaso dezaketen familien kolektiboa zabaltzen da, honako hauek hartzeko: adingabeak dauden familiak eta genero-indarkeriaren biktimaren bat dagoen familiak.

Halaber, artikulua berak Jardunbide Egokien Kodea aldatzen du honako neurri hau ezartzeko: etxea utzi beharraren etendura (maiatzaren 14ko 1/2013 Legeak 1. artikuluan arautzen duena) aplikatzen zaien pertsonak, baldin eta Jardunbide Egokien Kodeari heldutako entitate baten bezero badira, entitateari eskatu ahal izango diote etxebizitza lehentasunezko baldintzetan alokatzeko bost urterako, gehienez, eta gero errentamendua bost urte luzatzea ere adostu ahal izango dute. Eskaera honako bi egun hauetako batetik sei hilabete pasatu baino lehen egin beharko da: errege lege-dekretu hau indarrean jartzen den eguna, edo etendura aplikatzen has daitekeen eguna, egun hori errege lege-dekretua indarrean jartzen den eguna baino geroagokoa bada.

Bigarren artikuluan, egoera oso makalean daudenei ohiko etxebizitza utzarazi beharraren etendura –1/2013 Legeak ezartzen duena– hiru urte luzatzea planteatzen da, 2020ko maiatzera arte luzatzea. Gainera, aplikazio-eremu subjektiboa ere Jardunbide Egokien Kodearen ildo beretik zabaltzen da. Hain zuzen ere, egokitu egiten da maiatzaren 14ko 1/2013 Legea, egoera oso makalean daudenen kasuak definitzeko orduan, familia gehiagok heldu ahal izateko etxea utzi beharraren etendurari.

Lehenengo xedapen gehigarrian, finantza-entitateak Jardunbide Egokien Kodearen bertsio berriari atxikitzeko prozedura arautzen da. Kode berriari aplikazio-eremua inklusiboagoa da, eta etxea utzi beharraren etendura aplikatzen zaien eskubidea izango dute kodeari atxikitako entitateek eurei etxea errentan uzteko.

Azkenik, bigarren xedapen gehigarrian, zortzi hilabeteko epealdian zenbait neurri proposatzeko eskatzen zaio Gobernuari, maiatzaren 14ko 1/2013 Legearen 1.1 artikuluan ezartzen den aplikazio-eremuan dauden hipoteka-zordunek hipoteka-betearazpenaren ondorioz galdutako ohiko etxebizitza berreskuratu ahal izateko. Neurri horietan, kontuan edukiko dira etxebizitzaren adjudikazio-prezioa eta, zordunari saltzeko prezioa ezartzeko, prezio horretatik kopuru jakin batzuk kentzeko aukera.

Erregulazio honetan, bildu egiten dira Espainiako Konstituzioak 86. artikuluan errege lege-dekretuak onartzeko eskatzen dituen aparteko eta presako beharrezko inguruabarrak. Oraindik ere beharrezkoa da zorigaitz ekonomikoa jasaten ari diren familien egoerari aurre egitea, eta, horregatik, bidezkoa da Jardunbide Egokien Kodearen eremu subjektiboa hedatzea. Beharrezkoa da, halaber, kaleratzeak eteteko aldia luzatzea, laster amaituko da eta. Etendura 2017ko maiatzaren 15ean amaituko da; beraz, guztiz bidezkoa da errege lege-dekretua erabiltzea haren indarraldia beste hiru urterako luzatzeko. Horrenbestez, neurri horiek ezartzeko, ezinbestekoa da errege lege-dekretuaz baliatzea.

Horren arabera, Espainiako Konstituzioaren 86. artikuluko baimena baliatuta, Ekonomia, Industria eta Lehiakortasuneko ministroak proposatuta, eta Ministro Kontseiluak 2017ko martxoaren 17ko bileran eztabaidatu ondoren, honako hau

## XEDATZEN DUT:

**1. artikulua.** *Martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretua (baliabiderik ez duten hipoteka-zordunak babesteko presako neurriei buruzkoa) aldatzea.*

Bat. Martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuak (baliabiderik ez duten hipoteka-zordunak babesteko presako neurriei buruzkoak) 3.1.b) artikuluan ezartzen duena aldatzen da eta honela gelditzen da:

«b) Eskaera egin aurreko lau urteetan, familia-unitatearen baldintza ekonomikoak nabarmen aldatu izatea, etxebizitza eskuratzeko ahaleginari dagokionez, edo, aldi horretan, zaugarritasun bereziko egoeran sartzea eragin duten familia-inguruabarrak gertatzea.

Ondore horietarako, baldintza ekonomikoen aldaketa nabarmena gertatu dela joko da familia-errentak jasaten duen hipoteka-zamari aurre egiteko ahalegina 1,5ez biderkatu bada gutxienez, honako kasu honetan izan ezik: entitateak egiaztatzen badu mailegua eman zeneko hipoteka-zama Jardunbide Egokien Kodea aplikatzeko eskatu zeneko hipoteka-zamaren bestekoa edo gehiago dela.

Halaber, honako hauek larritasun bereziko familia-egoeran daude:

- 1.) Familia ugariak, indarrean dagoen legeriaren arabera.
- 2.) Guraso bakarreko familia-unitateak, beren kargura seme-alabak dauzkatenak.
- 3.) Adingaberen bat tartean den familia-unitateak.
- 4.) % 33tik gorako desgaitasuna, mendekotasun-egoera edo lanerako ezintasun iraunkor egiaztatua dakarren gaixotasunen bat izatea aitortu dioten kideren bat daukaten familia-unitateak.
- 5.) Etxebizitza berean, hipotekaren titularrarekin edo haren ezkontidearekin odolkidetasuneko edo ahaidetasuneko hirugarren mailara arteko senidetasuna duen eta aldi baterako edo modu iraunkorrean eta egiaztatuan lan-jarduerarako ezgaitzen duen desgaitasuna, mendekotasuna edo gaixotasun larria duen pertsona bat edo gehiago bizi diren familia-unitateak.
- 6.) Genero-indarkeriaren biktimaren bat dagoen familia-unitateak.
- 7.) 60 urtez gorako zordunak, nahiz eta zenbaki honetako a) letran ezartzen denaren arabera familia-unitatetzat hartzeko betekizunak ez bete.

Bi. Aldatu egiten da Ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka-bermea duten zorrak modu bideragarrian berregituratzeko Jardunbide Egokien Kodea, martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuak (baliabiderik ez duten hipoteka-zordunak babesteko presako neurriei buruzkoak) onartzen duena; eranskinaren 4. eta 5. puntuak, hain zuzen ere. Honela gelditzen dira:

«4. Ohiko etxebizitza errentan uzteko eskubidea, hipoteka betearaziz gero. Hipoteka betearazi zaion zordun bat etxetik botatzeko prozedura etenda geratu bada maiatzaren 14ko 1/2013 Legeak (hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurriei buruzkoak) 1.1 artikuluan xedatzen duenarekin bat etorritik, etxebizitza errentan uzteko eskatu ahal izango dio hartzekodunari, edo haren kontura diharduen pertsonari, eta lortu ahal izango du, urteko errenta errematea onartu denean etxebizitzak eduki duen balioaren ehuneko 3 dela gehienez. Balio hori zordunak aurkeztutako tasazio baten bidez finkatu behar da; tasazioa tasatzaile homologatu batek ziurtatu behar du, martxoaren 25eko 2/1981 Legeak (hipoteka-merkatua arautzen duenak) ezartzen duenarekin bat etorritik.

Aurreko paragrafoan aipatzen den eskaera honako bi egunetako batetik sei hilabete pasatu baino lehen egin behar da: 5/2017 Errege Lege Dekretua indarrean jartzen den eguna, utzarazpena etenda daukaten zordunentzat (dekretu horrek honako hauek aldatzen ditu: 6/2012 Errege Lege Dekretua, martxoaren 9koa, baliabiderik ez duten hipoteka-zordunak babesteko presako neurriei buruzkoa; 1/2013 Legea, maiatzaren 14koa, hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurriei buruzkoa); etendura ezartzen den eguna, geroago aplikatzen zaienez.

Alokatzea urtebeterako izango da, eta, errentariak nahi izanez gero, urtez urte luzatu ahal izango da, bost urteko epea bete arte. Hipoteka betearazi zaionak eta adjudikaziodunak beste bost urte luzatzea hitzartu ahal izango dute.

5. Jardunbide Onen Kodearen publikotasuna. Entitateek Jardunbide Egokien Kodearen berri ahalik gehien zabalitzea bermatuko dute, batez ere beren bezeroen artean.»

**2. artikulua.** *Maiatzaren 14ko 1/2013 Legea (hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurriei buruzkoa) aldatzea.*

Maiatzaren 14ko 1/2013 Legea (hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurriei buruzkoa) aldatzen da; hain zuzen ere, 1. artikuluko 1. eta 2. zenbakiak; honela gelditzen dira:

«1. Lege hau indarrean jartzen denetik zazpi urte igaro arte ez dira ohiko etxebizitzatik botako hipoteka betearazteko prozedura judicial baten edo auzibidetik kanpoko prozedura baten ondorioz etxea hartzekodunari edo haren kontura diharduen pertsonari adjudikatuta etxebizitza hura utzi beharra ezartzen zaien pertsonak, baldin eta larritasun berezian badaude eta artikuluko honetan ezartzen diren inguruabar ekonomikoak gertatzen badira.

Bazterkeriaren mugan egonik hipoteka betearazi zaienek, aldi horretan, etxebizitza errentan uzteko eskatu ahal izango diote hipoteka betearazi behar duen hartzekodunari edo haren kontura diharduenari, eta lortu, Kodearen eranskineko 5. zenbakian ezartzen den bezala. Hartzekodunak, horretarako, Ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka-bermea duten zorrak modu bideragarrian berregituratzeko Jardunbide Egokien Kodeari atxikita egon behar du, zeina martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuak, baliabiderik ez duten hipoteka-zordunak babesteko presako neurriei buruzkoak, onartu baitzuen.

2. Hauek dira aurreko zenbakian aipatzen diren larritasun bereziko kasuak:

- a) Familia ugariak, indarrean dagoen legeriaren arabera.
- b) Guraso bakarreko familia-unitateak, beren kargura seme-alabak daukatenak.
- c) Adingaberen bat tartean dagoen familia-unitateak.
- d) % 33tik gorako desgaitasuna, mendekotasun-egoera edo lanerako ezintasun iraunkor egiaztatua dakarren gaixotasunen bat izatea aitortu dioten kideren bat daukaten familia-unitateak.
- e) Hipoteka-zorduna langabezia dagoen familia-unitateak.
- f) Etxebizitza berean, hipotekaren titularrarekin edo haren ezkontidearekin odolkidetasuneko edo ahaidetasuneko hirugarren mailara arteko senidetasuna duen eta aldi baterako edo modu iraunkorrean eta egiaztatuan lan-jarduerarako ezgaitzen duen desgaitasuna, mendekotasuna edo gaixotasun larria duen pertsona bat edo gehiago bizi diren familia-unitateak.
- g) Genero-indarkeriaren biktimaren bat dagoen familia-unitateak.
- h) 60 urtez gorako zordunak.»

**Lehen xedapen gehigarria.** *Ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka-bermea duten zorrak modu bideragarrian berregituratzeko Jardunbide Egokien Kodearekin bat egitea.*

1. Errege lege-dekretu honek finkatutako kodearen testuari atxikitat joko dira errege lege-dekretu hau indarrean jartzean martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuaren eranskinean arautzen den Ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka-bermea duten zorrak modu bideragarrian berregituratzeko Jardunbide Egokien Kodeari atxikita dauden entitate guztiak, honako kasu honetan izan ezik: errege lege-dekretu hau indarrean jartzen denetik hilabete pasatu baino lehen Altxorraren eta Finantza Politikaren Idazkaritza Nagusiari berriaz jakinarazten badiote administrazio-organoak erabaki duela lehengo bertsioaren aplikazio-eremuan mantentzeko eskatzea.

2. Aurreko zenbakian ezartzen den hilabeteko aldia amaitu ondoko hamar egunetan Ekonomiako eta Enpresei Laguntzeko Estatu idazkariak ebazpen baten bidez agindua emango du kodeari atxikitako entitateen zerrenda argitaratzeko Altxorraren eta Finantza Politikaren Idazkaritza Nagusiaren egoitza elektronikoan eta Estatuko Aldizkari Ofizialean. Geroztiko komunikazioak hiru hiletik behin argitaratuko dira Altxorraren eta Finantza Politikaren Idazkaritza Nagusiaren egoitza elektronikoan eta Estatuko Aldizkari Ofizialean, inolako aldaketarik ez dagoenean salbu.

**Bigarren xedapen gehigarria. *Neurri osagarriak.***

Gobernuak, errege lege-dekretu hau indarrean jartzen denetik zortzi hilabete igaro baino lehen, zenbait neurri proposatuko ditu maiatzaren 14ko 1/2013 Legearen 1.1 artikuluan ezartzen den aplikazio-eremuan dauden hipoteka-zordunek hipoteka-betearazpenaren ondorioz galdutako ohiko etxebizitza berreskuratu ahal izateko.

Neurri horietan, kontuan edukiko dira etxebizitzaren adjudikazio-prezioa, zordunak betearazpena ekarri duen mailegua edo kreditua amortizatzeko ordaindutako kopuru batzuk eta etxetik irten beharra etenda egon den aldiaren haren kargura egindako hobekuntzak prezio horretatik kentzeko aukera, eta etxebizitza berreskuratzeko prezioa ekitatiboa izatea bermatzen duten beste faktore batzuk. Xedea prozesu honetan asimetriarik ez gertatzea da.

**Azken xedapenetatik lehena. *Eskumen-tituluak.***

Errege lege-dekretu hau Espainiako Konstituzioak 149.1 artikuluko 6., 8., 11., 13. eta 14. zenbakietan xedatzen duenaren babesean ematen da. Zenbaki horietan Konstituzioak Espainiako Estatuari esleitzen dizkio honako gai hauen gaineko eskumen eskusiboak, hurrenez hurren: merkataritzako legeria eta prozedura-legeria; legeria zibila eta erregistro eta agiri publikoen antolamendua; kreditua, banka eta aseguruak antolatzeke oinarriak; jarduera ekonomikoaren plangintza orokorraren oinarriak eta koordinazioa; ogasun publikoa eta estatuaren zorra.

**Azken xedapenetatik bigarrena. *Indarrean jartzea.***

Errege lege-dekretu hau Estatuko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean.

Madriren, 2017ko martxoaren 17an.

FELIPE e.

Gobernuko presidentea,  
MARIANO RAJOY BREY