

# Informazio-dokumentua

MARTXOAREN 9KO 6/2012 ERREGE LEGE DEKRETUA, BALIABIDERIK GABEKO ZORDUNAK BABESTEKO PREMIAZKO NEURRIEI BURUZKOA (2012KO MARTXOAREN 10EKO BOE).

HONAKO ARAU HAUEK EGINDAKO ALDAKETETARA EGOKITUA: MAIATZAREN 14KO 1/2013 LEGEA (MAIATZAREN 15EKO BOE), EKAINAREN 26KO 8/2013 LEGEA (EKAINAREN 27KO BOE), OTSAILAREN 27KO 1/2015 ERREGE LEGE DEKRETUA (OTSAILAREN 28KO BOE) ETA MARTXOAREN 17KO 5/2017 ERREGE LEGE DEKRETUA (MARTXOAREN 18KO BOE).

Dokumentu hau 6/2012 Errege Lege Dekretuan ("Errege Lege Dekretua") arautzen den zorren berregituraketa erraztera bideratutako babes-neurrien laburpen bat da. **Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SAK (BBVA) prestatu du informazio helburuarekin, bezeroei ulertzen laguntzeko neurri horiek, baita horiek eskuratzeko behar diren baldintzak ere eta baldintza horiek egiaztatzeko behar diren dokumentuak. Baldintza horiek ez dute guztiz edo partzialki ordeztzen Errege Lege Dekretuan ezarritakoa (Bankuak gomendatzen du errege lege-dekretu hori irakurtzea).**

## 1. BEZERO ONURADUNAK

BBVAri neurriak aplikatzea eskatu ahal izango diote BBVArekin hipoteka-mailegu bat ("HIPOTEKA-MAILEGUA") duten bezeroek, bakoitzarentzat aurrerago zehazten diren muga eta berezitasunekin, honako baldintza **guzti** hauek betetzen badituzte:

- a) HIPOTEKA-MAILEGUA indarrean egotea lehen aipatutako Errege Lege Dekretua indarrean jartzen den egunean, dela ohiko etxebizitzaren gaineko hipotekarekin bermatutako kreditu edo mailegu bat, dela geroago izenpetutakoa.
- b) Hauei aplikatuko da:
  - (i) Bazterketa-atalasean dauden zordunak, jarraian azalduko diren eskuratzeko-prezioari buruzko baldintzetan.
  - (ii) Ohiko etxebizitzaren hipoteka-fidatzaileak zein abal-emaileak, hipoteka-zordunarentzat ezarritako baldintza berberetan.<sup>1</sup>

**b.1) Bazterketa-atalasean** da honako inguruabar hauek ematen direnean:

- a) **Diru-sarreraren muga:** Familia-unitatearen diru-sarrera multzoa ez izatea ondorio askotarako errentaren adierazle publikoa (OAEAP) baino **3** halako baino gehiago, urteko hamalau ordainsaritan. Horren ondorioetarako, hau izango da **Familia-unitatea:** hipotekatutako etxebizitzan bizi diren zorduna eta, hala badagokio, legez banandu gabeko ezkontidea edo inskribatutako izatezko bikotekidea eta seme-alabak, tutoretza, zaintza edo familia-harrerako harreman baten bidez lotutakoak barne.

Aurreikusitako muga izango da urteko hamalau ordainsariko OAEAPren **4** halako, baldin eta familia-unitateko kideren batek %33tik gorako desgaitasuna, mendekotasun-egoera edo lan-jarduera bat egiteko modu iraunkorrean ezgaitzen duen gaixotasuna aitortuta badu, edo adierazle horren **5** halako, baldin eta hipoteka-zorduna garun-paralisia, gaixotasun mental bat edo desgaitasun intelektuala izateagatik %33ko edo gehiagoko desgaitasun maila aitorturik badu edo desgaitasun fisikoa edo sensoriala izateagatik %65eko edo gehiagoko desgaitasun maila aitorturik badu, eta baita gaixotasun larri batengatik pertsona edo bere zaintzailea lan-jarduera bat burutzeko ziurtagiri bidez ezgaiturik bada ere.

<sup>1</sup> Zordun ez diren beste fidatzaile eta hipotekatzaile batzuk, Bazterketa-atalasean badaude, zordunaren ondare nagusia agortzea eska dezakete, hargatik eragotzi gabe zordunari Jardunbide Egokien Kodea aplikatzea, bermatutako zorra erreklamatu aurretik eta eskusio-onurari uko egin arren.

- b) Familiaren kalteberatasun bereziko inguruabarra edo inguruabarrak nabarmen aldatzea:** eskaera egin aurreko lau urteetan, familia-unitatearen inguruabar ekonomikoak nabarmen aldatu direnean, etxebizitza eskuratzeko ahaleginari dagokionez, edo aldi horretan bereziki kalteberak diren familia-egoerak gertatu direnean. Ondorio horietarako:
- (i) inguruabar ekonomikoak nabarmen aldatzen dira** familia-errentaren gainean hipotekaren zama gutxienez 1,5 bider handiagoa denean, erakundeak mailegua emateko unean hipoteka-zama Jardunbide Egokien Kodea aplikatzea eskatzeko unean hipoteka-zamaren berdina edo handiagoa zela egiaztatzen duenean izan ezik.
- (ii) Kalteberatasun bereziko familia-inguruabarrak gertatzen dira** hurrengo kasuetan:
- 1º Familia ugaria, indarreko legeriari jarraituz.
  - 2º Seme-alabak ardurapean dituen guraso bakarreko familia-unitatea.
  - 3º Adingabe bat kide duen familia-unitatea.
  - 4º Familiako kideren batek %33tik gorako desgaitasuna, mendekotasun-egoera edo lan-jarduera bat egiteko ezintasun iraunkorra, egiaztatua, eragiten dion gaixotasuna duenean.
  - 5º Hipotekaren titularrarekin edo haren ezkontidearekin odol-ahaidetasunezko edo ezkontza-ahaidetasunezko hirugarren mailarainoko ahaidetasuna duen pertsona bat edo gehiago etxebizitza berean bizi diren familia-unitatea, baldin eta pertsona horiek desgaitasun-egoeran, mendetasun-egoeran edo lan-jarduera bat egiteko aldi baterako edo modu iraunkorrean ezgaitzen dituen gaixotasun larriko egoeran badaude.
  - 6º Genero indarkeriaren biktima izan den kide bat duen familia-unitatea.
  - 7º 60 urtetik gorako zorduna, nahiz eta ez bete a) letran aurreikusitakoari jarraituz familia-unitatetzat hartzeko betekizunak.
- c) Hipoteka-kuota:** HIPOTEKA-MAILEGUTIK eratorritako hipoteka-kuota familia-unitateko kide guztiek jasotzen dituzten diru-sarrerara garbier **%50** baino handiagoa da. Ehuneko hori **%40**koa izango da, baldin eta kide horietako batek "diru-sarreraren muga" izeneko ataleko bigarren lerrokan aurreikusitako baldintzak betetzen baditu (OAEAPren %4 edo %5).
- Aurreko a eta b atalen ondorioetarako, %33ko desgaitasuna edo handiagoa dutela ulertuko da ezintasun iraunkor oso, absolutu edo baliaezintasun handiagatik pentsioa aitortuta duten Gizarte Segurantzako pentsiodunek, bai eta zerbitzurako ezintasun iraunkorragatik edo baliaezintasunagatik erretiro-pentsioa aitortuta duten klase pasiboetako pentsiodunek ere.
- d) Neurri Osagarriak (Eranskinaren 2. atala –ohar honen 3.3 atala–) eta Hipoteka exekuzioaren ordezkotako neurriak (Eranskinaren 3. atala –ohar honen 3.4 atala–) aplikatzeko betekizun gehigarriak:**
- 1º Familia-unitateak zorrari aurre egiteko nahikoa ondasun- edo ondare-eskubiderik ez izatea.
  - 2º Zordunaren edo zordunen jabetzako etxebizitza bakarraren gaineko hipotekaren bidez bermatutako kreditua edo mailegua izatea, etxebizitza hori eskuratzeko emandakoa.
  - 3º Bestelako berme erreal edo pertsonalik ez duen kreditua edo mailegua izatea, edo, azken horiek egonez gero, zorrari aurre egiteko nahikoa ondasun- edo ondare-eskubide ez izatea.
  - 4º Familia-unitateko kide ez diren zordunkideak badaude, aurreko inguruabarretan sartuta egon beharko dute.
- b.2) Eskuratzeko-prezioaren gaineko baldintzak:** mailegu edo kredituei aplikatuko zaie, baldin eta hipotekatutako ondasun higiezinaren eskuratzeko-prezioa ez bada higiezinaren hedadura biderkatzearen emaitza baino %20 handiagoa, Sustapen Ministerioak ondasun higiezinaren erosi den urterako eta ondasun hori kokatuta dagoen probintziarako egindako Etxebizitzaren Prezioen Indizeak etxebizitza librerako ematen duen metro koadroko batez besteko prezioarekin biderkatuta, 300.000 euroko muga absolutuarekin. 1995. urtea baino lehen erositako higiezinak 1995. urteari dagokion hartuko dute erreferentziako batez besteko prezioztat.

## 2. AURKEZTU BEHARREKO DOKUMENTAZIOA

Familia-unitatea Bazterketa-atalsean dagoela egiaztatzeko, BBVAri honako dokumentu hauek aurkeztu beharko zaizkio:

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

- 1º Errenten ziurtagiria, eta, hala badagokio, Ondarearen gaineko Zerga aurkeztu izanaren ziurtagiria, Zerga Administrazioako Estatu Agentziak edo autonomia-erkidegoko organo eskudunak emana, azken lau zerga-ekitaldiei dagokienez.
- 2º Hileko diru sarreraren zenbatespena: jasotako azken hiru nominak, edo pentsioak jaso izanaren ziurtagiria, Gizarte Segurantzak edo erakunde ordaintzaileak emana.

- 3º Prestazioak kudeatzen dituen erakundeak emandako ziurtagiria, langabeziako prestazio edo sorospen gisa jasotako hileko zenbatekoa adierazten duena.
- 4º Gizarte-soldatak, gizarteratzeko gutxieneko errentak edo autonomia-erkidegoek eta toki-erakundeek emandako gizar-te-laguntzako laguntza analogikoak egiaztatzen dituen ziurtagiria.
- 5º Norberaren konturako langile autonomia denean.
  - Jarduera ekonomikoarekin jarraitzen bada:
    - Ondasun aitortpena.
    - Negozioaren erreferentziako entitateko kontuaren mugimendua (azken 6 hilabeteak).
    - Zuzeneko zenbatespenaren araubidean zergapetuz gero:
      - Itxitako azken ekitaldiaren urteko BEZaren 390 Eredua eta indarreko hiruhilabeteko BEZa eta PFEZ.
      - 347 Eredua.
  - Jarduera uzteagatiko prestazioa jasotzen ari bada, organo kudeatzaileak emandako ziurtagiria, jasotako hileko zenbatekoa adierazten duena.

## b) Etxebizitzako bizilagun kopurua

- 1º Familia-liburua, izatezko bikote gisa inskribatuta dagoela egiaztatzen duen agiria, banantze- edo dibortzio-epaia eta hitzarmen arauemailea onartzea familia-egoera aldatu bada, genero-indarkeriari buruzko epaia edo guraso bakarreko familia-titulua.
- 2º Etxebizitzan erroldatutako pertsonen dagokien errolda-ziurtagiria, egiaztatzearen aurkezpeneko eta aurreko sei hilabeteetako erreferentziarekin.
- 3º Familia-unitateko kideen desgaitasunaren, mendekotasunaren edo lan-jarduera bat egiteko ezintasun iraunkorraren adierazpena.

## c) Ondasunen titulartasuna

- 1º Jabetza Erregistroak familia-unitateko kide bakoitzari buruz emandako titulartasun-ziurtagiriak.
- 2º Etxebizitzaren salerosketaren eta hipoteka-bermearen eraketaren eskritura, bai eta eraturako gainerako berme erreal edo pertsonalen egiaztatzeak ere, halakorik balego.

**d) Zordunaren edo zordunen erantzukizunpeko adierazpena.** Bazterketa-atalasean dela jotzeko eskatzen diren baldintzak betetzeari buruzkoa, Jardunbide Egokien Kodearen betetzearen jarraipena egiteko eraturako batzordeak onartutako ereduaren arabera.

## 3. BABESTEKO NEURRIAK

### 3.1. Berandutza-interesaren hobaria

Zorduna Bazterketa-atalasean dagoen higiezin-hipotekarekin bermatutako kreditu- edo mailegu-kontratu guztietan, maileguan itundutako ordainketa-interessei maileguan itundutako kapitalaren %2 gehituta ateratzen den emaitza izango da, gehienez ere, zordunak erakundeari jardunbide egokien kodeko edozein neurri aplikatzeko eskatzen dionetik aurrera aplikatu beharreko berandutze- interesa, betiere, egoera horretan dagoela egiaztatzen badu erakundearen aurrean.

### 3.2. Hipoteka-exekuzioaren aurreko neurriak: hipoteka-zorren berregituratzea

Arestian adierazitako baldintza orokorrez gain, hipoteka-mailegua prozedura judizialaren bidez erreklamatzeko ari bada, hura enkanteko edo ondorengo iragarki-egoerara ez iristea eskatzen da.

Eskaera egin eta gehienez ere hilabeteko epean, BBVAk HIPOTEKA-MAILEGUA berregituratzeko plan bat jakinarazi eta eskainiko die bezeroei. Plan horretan, honako neurri hauek jasoko dira:

- (i) Kapitala amortizatzeke bost urteko gabealdia. Aldi horretako kuotei dagokien kapitala azken kuota batera igaro ahal izango da mailegua amaitzean, edo gainerako kuotetan hainbanatu, edo bi sistemak uztartu ahal izango dira.
- (ii) Maileguaren epea 40 urtera arte luzatzea, mailegua emateko eskritura formalizatzen den egunetik zenbatzen hasita.

(iii) Gabealdian aplikagarria den interes-tasa euriborra + %0,25era murriztea.

(iv) Hipoteka-maileguen kontratuetan aurreikusitako interes-tasaren jaitsiera mugatzen duten klausulak ez aplikatzea mugarik gabe.<sup>2</sup>

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

Aukeran, BBVAk bezeroekin adostu ahalko du horiek BBVArekin dituzten beste zor batzuk bateratzea.

BBVAk bezeroei jakinaraziko die eskaintzen den Planak bideragarritasunik duen ala ez. Ulertuko da plana ez dela bideragarria familia-unitateko kide guztiek batera jasotzen dituzten diru-sarreraren %50etik gorako hileko hipoteka-kuota ezartzen duena.

Aurrekoaren kalterik gabe, zordunak une oro aurkeztu ahalko dio BBVAri berregituraketa-planaren proposamen bat. Proposamen hori aztertu egin beharko da, eta uko eginez gero, zordunari jakinarazi beharko dizkio horren arrazoiak.

### 3.3. Neurri osagarriak: Kita HIPOTEKA-MAILEGUAN amortizatzeko dagoen kapitalean

Hurrengo inguruabar hauetakoren batean diren bezeroek eskatu ahalko dute:

- (i) BBVAk eskaintako hasierako berregituraketa-plana bideraezina denean edo gerora hala gertatzen denean, aurreko 3.2 atalean ezarritakoaren arabera.
- (ii) **Neurri osagarriak aplikatzeko betekizun gehigarriak** betetzen dituztenean.
- (iii) Enkante iragarkia gauzatu den ala ez alde batera utzita eskatu ahalko da.
- (iv) Aurrerago aurreikusitako ordainean ematea lortu ezin izan duten pertsonak eskatu ahalko dute, etxebizitzak hipotekaren ondorengo kargak dituelako.

BBVAk **hilabeteko** epea izango du eskaera onartzeko edo baztertze, bezeroei Planaren eskaintza jakinarazten zaienetik eta horren bideragarritasunik eza jakinarazten zaienetik edo bezeroek inguruabar hori egiaztatzen dutenetik, dagokionaren arabera.

Kita zehazteko, BBVAk kalkulu-metodo hauetakoren bat erabiliko du, eta, nolana ere, lortutako emaitzak jakinaraziko dizkie bezeroei, kita ematea erabakitzen duen edo ez kontuan hartu gabe:

- (i) %25eko murrizketa.
- (ii) Amortizatutako kapitalaren eta mailegatutako kapitalaren guztizkoarekin ordaindutako kuoten kopuruaren proportzio bera duen kapitalaren arteko aldearen baliokidea den murrizketa.
- (iii) Etxebizitzaren balio eguneratuaren eta hasierako tasazio-balioari emandako maileguarekiko aldea bider bi kenduta atezatzen den balioaren arteko aldearen erdia murriztea, betiere lehenengo bigarrena baino txikiago bada.

### 3.4. Hipoteka-exekuzioaren ordezkotako neurriak: Ohiko etxebizitza ordainean ematea

Berregituraketa-plana eta kapitaleko kitzatzea bideragarriak ez zaizkien eta neurri osagarriak aplikatzeko eskakizun gehigarriak betetzen dituzten bezeroek hamabi hilabeteko epean eskatu ahal izango diote, BBVAri Plan hori eskatzen denetik kontaktzen hasita, bere ohiko etxebizitza ordainean ematea, baldin eta hipotekak etxebizitzaren erosketarako emandako mailegu edo kredituen berme gisa eratu badira, hipotekatutako ondasun higiezinaren eskuratze-prezioak ez badu gaintzen higiezinaren hedadura biderkatzearen emaitza, Sustapen Ministerioak ondasun higiezina erosi den urterako eta ondasun hori kokatuta dagoen probintziarako egindako etxebizitzaren prezioen indizeak etxebizitza liberarako ematen duen metro koadroko batez besteko prezioa, 250.000 euroko muga absolutuarekin. 1995. urtea baino lehen erositako higiezinak 1995. urteari dagokiona hartuko dute erreferentziako batez besteko prezioztat.

Ordainean emateak hipotekaren bidez bermatutako zorra eta bezeroek eta horien bermatzaileek BBVAren aurrean zor beragatik dituzten erantzukizun pertsonalak kitzatzea ekarriko du.

Bezeroek, ordainean ematea eskatzeko unean hala eskatzen badute, bi urtez egon ahal izango dira etxebizitzan errentari gisa, eta, horretarako, zorraren zenbateko osoaren %3ko urteko errenta ordaindu beharko dute. Epe horretan ordaintzen ez den errentak %10eko berandutze-interesa sortuko du.

BBVAk bezeroekin hitzartu ahal izango du etxebizitza besterentzeagatik sortutako gainbalioaren zati bat lagatzea, eskualdatze horretan eman dezaketen lankidetzaren ordainetan.

Neurri hori ez da aplikatuko betearazpen-prozeduran dauden kasuetan, enkantea iragarrita dagoenean, edo etxebizitzak geroko kargak dituen.

<sup>2</sup> 2013ko maiatzaren 9tik aurrerako ondorioekin, BBVAk ezabatu egin du kontsumitzaile ez diren pertsona fisikoek formalizatutako etxebizitzaren gaineko bermea duten hipotekaren zoru-klausula.

#### 4. BABESTEKO NEURRIAK BEHAR EZ BEZALA APLIKATZEA

1. paragrafoan aurreikusitako baldintzak bete gabe aurreko babes-neurrien onuradun izan diren bezeroak sortu ahal izan diren kalte-galeren erantzule izango dira, bai eta neurri horiek aplikatzeak eragin dituen gastu guztien erantzule ere, hargatik eragotzi gabe haien jokabideak eragin ditzakeen bestelako erantzukizunak. Kalte, galera eta gastuen zenbatekoa ezin da izan arauaren aplikazioarengatik zordunak modu okerrean eskuratutako irabaziak baino baxuagoa.

Erantzukizuna izango dute, halaber, neurri horiek aplikatzea lortzeko asmoz, borondatez eta nahita aipatutako inguruabarretan kokatzea edo mantentzea bilatzen duten bezeroek.

#### 5. KONTUAN HARTU BEHARREKO BESTE ALDERDI GARRANTZITSU BATZUK

- a) Errege lege-dekretuaren babesean egiten diren hipoteka-maileguen eta -kredituen kontratu-berritzeak formalizatzeako eskriturak salbuetsita geratuko dira ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren egintza juridiko dokumentatuen modalitateko notario-agirien kuota mailakatutik.
- b) Hiri Lurren Balio Gehikuntzaren gaineko Zergaren ondorioetarako, aurrez aurreikusitako ordainean ematearen ondorioz egindako eskualdaketen, higiezinaren erosten duen erakundea izango da zergadunaren ordezkotako subjektu pasiboa, eta erakundeak ezin izango die ordaindutako zerga-betebeharren zenbatekoa bezeroei eskatu.
- c) Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergatik salbuetsita egongo da aipatutako emateagatik bezeroengan sor daitekeen ondare-irabazia.
- d) Errege lege-dekretu honen babesean bazterketa-atalasean dagoen hipoteka-zordunak ordainean ematen duen kasuetan, hipoteka-eskubide erreala ezereztearen ondoriozko notario- eta erregistro-arantzel-eskubideek %50eko hoberia izango dute.

#### BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.

Jaso dut:

.....(e)n, .....(e)ko ..... ren .....(e)(a)n.

..... jn. /and.

..... jn. /and.