

BANCO SANTANDER, OHIKO ETXEBIZITZAREN GAINKO HIPOTEKA-BERMEDUN ZORREN BERREGITURAKETA BIDERAGARRIRAKO JARDUNBIDE EGOKIEN KODEARI ATXIKITAKO ERAKUNDEA

Baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko premiazko neurriei buruzko martxoaren 9ko **6/2012 Errege Lege-dekretuak**, maiatzaren 14ko 1/2013 Legeak aldatutakoak, eta geroago, hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituraketa eta gizarte-alokairua indartzeko neurrien 25/2015 Legeak eta ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka-maileguen interes-tasen igoera arintzeko Jardunbide Egokien Kode bat zehazten duen azaroaren 22ko 19/2022 Errege Lege-dekretuak, ordaintzeko berebiziko zailtasunak dituzten hipoteka-zorra berregituratzerako bideratutako mekanismo sorta zehatzen ditu.

Aipatutako arau-esparru horretan, kreditu-erakundeak edo, modu profesional batean, maileguak edo hipoteka-kredituak ematen dituen beste edozein erakunde atxiki daitekeen Jardunbide Egokien Kode bat gehitu da.

Banco Santander ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka-bermedun zorraren berregituraketa bideragarrirako Jardunbide Egokien Kode horri atxiki zaio.

Beraz, pertsona fisikoaren arloan, Bankuarekin ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka batekin bermatutako mailegu- edo kreditu-kontratuak izenpetuta eduki eta bazterketa-atalasean dauden eta 6/2012 Errege Lege-dekretuaren **2. artikuluan**, **3. artikuluan** eta **5.2 artikuluan** zehaztutako baldintzak betetzen dituzten bezero eta bere abal-emaile horiek Kode honi heldu eta Bankuari aplikatzeko eska dezakete.

Era berean, fidatzaileei, abal-emaileei eta zordunak ez diren hipotekatzaileei bermatutako zorra erreklamatu baino lehen, zordun nagusiaren ondarea agortzeko eska diezaiekete Erakundeari bazterketa-atalasean dauden fidatzaileek, abal-emaileek eta zordunak ez diren hipotekatzaileek, baita kontratuan berariaz bazterketaren onurari uko egin bazioten ere, subjektu horiei Jardunbide Egokien Kodean zehaztutako neurriak aplikatzeari kalterik egin gabe, hala balegokio.

Kode honetako berregituraketa-neurriak hiru neurritan gauzatzen dira:

- I) Hipoteka-zorraren berregituraketa bideragarri bat egiten saiatzen da, bost urteko epean kapitala amortizatze gabealdi bat ezarrita, interes-tasa aplikagarria Euriborra ken % 0,10ra murriztuta gabealdi horretan eta amortizazioaren guztizko epea 40 urtera arte luzatuta, mailegua ematen hasten denetik hasita. Edonola ere, interes-tasa finkoko maileguetan, oraingo interes-tasa finkoa aplikatuko da gabealdian.

Aurrekoari kalterik egin gabe baina, familiako errentaren gaineko hipoteka-kargaren ahalegina 1,5 baino gutxiago areagotu bada eta familia-unitatea aipatutako 6/2012 Errege Lege-dekretuaren **3.1 b) artikuluan** zehaztutako berebiziko zaurgarritasun-egoera batean ez badago, gabealdia bi urtekoa izango da, amortizazio-epea zazpi urtera arte luzatuko da, mailegua eman zenetik hasita berrogei urteko epea gainditu gabe, eta gabealdi horretan aplikatuko den interes-tasa maileguaren egungo balio garbiaren ehuneko 0,5eko murrizketari dagokiona izango da.

Era berean, kapitalaren amortizazioan gabealdia amaitzean, bazterketa-atalasean dagoenak berregituratze bideragarrirako plan bat eskatu ahal izango du, bazterketa-atalase horretan egotea gabealitik irteko ekintza erabakigarria izan denean izan ezik.

Nolanahi ere, mugagabeki ez dira aplikatuko hipoteka-maileguen kontratuetan zehazten diren interes-tasa jaisteko klausula mugatzaileak. Gainera, zordunak egindako zorrak multzoka ditzakete erakundeek. Ez du konpentsazio-kosturik edukiko Berregituraketa-plana onartu eta hurrengo hamar urteetan kreditua edo hipoteka-mailegua behar baino lehen amortizatze eskaerak.

- II) Aurreko berregituraketa-plana bideragarria ez bada eta Kodean zehaztutako baldintzak betetzen badira, zordunak zorra kitatzeko eskaera egin diezaioke Bankuari, eta Bankuak eskaera hori onartzen edo baztertzen duen baloratu beharko du.
- III) Berregituraketa-eskaera egin eta hogeita lau hilabeteko epean, aurreko neurrien emaitzek zordunaren finantza-bideragarritasunik ekartzen ez badute eta Jardunbide Egokien Kodean sartzen diren egoera pertsonal eta helburuak betetzen badira, zordunak etxebizitza ordainetan ematea eska dezake. Kasu horretan, erakundeak, erakundeari berari edo hark izendatutako hirugarren bati, ematen zaion hipotekatutako ondasuna onartu beharko du, eta zorra baliogabetuta geratuko da.

Berregituraketa eskaera egin eta hogeita lau hilabete pasatu eta gero, ordainketei aurre egin ezin diela ikusten duten berregituraketa-plan bat onartuta eta abian duten zordunek

ere eskatu ahal izango dute. Kasu horretan, erakundeak, erakundeari berari edo hark izendatutako hirugarren bati, hipotekatutako ondasuna eman eta zorra baliogabetuta geratzeko aukera baloratu beharko du.

Jarraian, esteka honetan eskura dezakezu baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko premiazko neurriei buruzko martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege-dekretua, eta bere eranskinean **ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka-bermedun zorren berregituraketa bideragarriako Jardunbide Egokien Kodea** ere gehitzen da.

<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2012/03/09/6/con>

**BANCO SANTANDER, ZAURGARRITASUN-ARRISKUAN DAUDEN HIPOTEKA-ZORDUNENTZAKO
JARDUNBIDE EGOKIEN KODEARI ATXIKITAKO ERAKUNDEA**
JARDUNBIDE EGOKIEN KODEARI ATXIKITAKO ERAKUNDEA

Ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka-maileguetan interes-tasen igoera arintzeko Jardunbide egokien kodea zehazten duen azaroaren 22ko **19/2022 Errege Lege-dekretuak** baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko presazko neurriei buruzko martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege-dekretua aldatzen duena eta hipotekamaileguen merkatua hobetzeko beste egiturazko neurri batzuk hartzen dituenak, zaurgarritasun-arriskuan dauden hipoteka-zordunak babestera bideratutako mekanismo batzuk zehazten ditu, 2022ko azaroaren 23ko Ebazpenarekin batera, Ekonomiako eta Enpresaren Laguntzako Estatuko Idazkaritzarena, 2022ko azaroaren 22ko Ministroen Kontseiluaren Erabakia argitaratzen dena, zaurgarritasun-arriskuan dauden hipotekazordunentzako presazko neurrien Jardunbide egokien kodea onartu eta koiunturala eta behin-behinekoa den Jardunbide egokien kode berri honen baldintzak zehazten dituen, zaurgarritasun-egoeran dauden hipotekazordunentzako presazko neurriak hartzera bideratutakoa. Ondoren, azaroaren 11ko 7/2024 Errege Lege-dekretuaren eta azaroaren 12ko Ministroen Akordioaren bidez, Kode horren iraupena luzatu egin da.

Aipatutako araudiaren esparru horretan, kreditu-erakundeak edo, modu profesional batean, maileguak edo hipoteka-kredituak ematen dituen beste edozein erakunde atxiki daitekeen Jardunbide egokien kode bat gehitu da, 2025eko abenduaren 31ra arteko iraupenarekin (DANAK eragindako udalerriren batean bizi diren pertsona fisikoentzat iraupena 2026ko ekainaren 30era artekoa da).

Zaurgarritasun-arriskuan dauden hipoteka-zordunentzako premiazko neurrien Jardunbide egokien kodea, 19/2022 Errege Lege-dekretuan aurreikusia eta Ministro Kontseiluak 2022ko azaroaren 22an onartua, Ministroen Kontseiluaren 2023ko abenduaren 27ko Erabakiaren bidez aldatu da (2023ko abenduaren 29ko BOEn argitaratua), 2024ko azaroaren 12an argitaratutako 7/2024 Errege Lege-dekretuaren eta azaroaren 12ko Ministroen Akordioaren bidez (2024ko azaroaren 14an argitaratuta).

Banco Santander zaurgarritasun-arriskuan dauden hipoteka-zordunentzako Jardunbide egokien kode horri atxikita dago.

Beraz, pertsona fisikoen arloan, zordunaren edo zorduna ez den hipotekatzailearen ohiko etxebizitzaren gaineko higiezin hipotekarekin bermatutako maileguen edo kredituen titularrak, erosketa-prezioa 300.000 euro baino txikiagoa bada, 2022ko abenduaren 31 baino lehen gauzatu badira eta 2022ko azaroaren 23ko Ministroen Kontseiluaren Erabakian gehitutako Eranskinen lehen artikuluko 3. atalean adierazitako baldintzen arabera, (geroago Ministroen Kontseiluaren 2023ko abenduaren 27ko Erabakiak aldatu duena) zaurgarritasun-arriskuan dauden bezeroak kode honi atxiki eta Bankuari aplikatzeko eska diezaioke.

Hipoteka-zordunek beren mailegua berritzeko eska ditzaketen neurriak 2023ko abenduaren 27ko Ebazpenaren eranskinaren bigarren atalean ezartzen dira. Zordunek honako neurri hauek guztiak edo batzuk eskatu ahal izango dituzte:

- I) Maileguaren epe osoa 7 urtera arte luzatzea.
- II) Maileguaren guztizko epea gehienez ere 7 urtera arte luzatzea eta zordunak kuota 2022ko ekainaren 1eko zenbatekoan finkatzea edo, data hori baino geroago zorduntzen den maileguetan, lehen kuotaren zenbatekoan, printzipalaren erabateko gabealdiaren edo gabealdi partzialaren bidez berritzen den unetik 12 hilabetez, printzipalaren erabateko gabealdia kuota zenbateko horretan zehazteko nahikoa ez den kasuetan izan ezik; kasu horretan, printzipalaren erabateko gabealdia soilik aplikatuko da.
- III) Zordunak kuota 2022ko ekainaren 1eko zenbatekoan finkatzea edo, data hori baino geroago zorduntzen den maileguetan, lehen kuotaren zenbatekoan, printzipalaren erabateko gabealdiaren edo gabealdi partzialaren bidez berritzen den unetik 12 hilabetez, printzipalaren erabateko gabealdia kuota zenbateko horretan zehazteko nahikoa ez den kasuetan izan ezik; kasu horretan, printzipalaren erabateko gabealdia soilik aplikatuko da.

Amortizatu gabeko printzipalak interesak sortuko ditu, maileguaren egungo balio garbia % 0,5 murriztuta.

Nolanahi ere, epea luzatzean geratzen den zenbatekoa ezin izango da 2022ko ekainaren 1ean ordaintzen zen kuotaren zenbatekoa baino txikiagoa izan.

Artikulu honen arabera, mailegua berritzeak ezin izango du maileguaren epe osoa 40 urte baino gehiago luzatu, eratu zen egunetik zenbatzen hasita.

- IV) Hasierako maileguaren interesak kalkulatzeko formularen bihurtaren bidez, tarteka berrikusten den interes-tasa aldakorreko formula batetik interes-tasa finkoko formula batera pasatzen da. Azken kasu horretan, Bankuak egindako eskaintzak modu librean eskaintzen duen interes-tasa finkoa eduki dezake.

Jarraian, hurrengo estekan **azaroaren 22ko 19/2022 Errege Lege-dekretua eta Ministroen Kontseiluaren 2022ko azaroaren 22ko Erabakia** kontsulta daiteke, zaurgarritasun-arriskuan dauden hipotekazordunentzako premiazko neurrien Jardunbide egokien kodea onartzen duena, eta **Ministroen Kontseiluaren 2023ko abenduaren 27ko Erabakia**, zaurgarritasun-arriskuan dauden hipotekazordunentzako premiazko neurrien Jardunbide egokien kodea aldatzen dueña, **azaroaren 22ko 7/2024 Errege Lege-dekretua eta 2022ko azaroaren 22ko Ministroen Kontseiluko Akordioa**, kalteberatasun-arriskuan dauden hipoteka-zordunentzako presazko neurrien Jardunbide Egokien Kodea aldatzen dueña.

<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2022/11/22/19/con>

[https://www.boe.es/eli/es/res/2022/11/23/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/res/2022/11/23/(1)/con)

[https://www.boe.es/eli/es/res/2023/12/27/\(3](https://www.boe.es/eli/es/res/2023/12/27/(3)

<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2024/11/11/7/con>

[https://www.boe.es/eli/es/res/2024/11/12/\(3](https://www.boe.es/eli/es/res/2024/11/12/(3)